Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023 kl. 16:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 25.09.2023 kl. 16.00 av følgende eiendommer:
Kirkerudveien 19
Krillåsveien
Knud Askers vei 60

Sakskart

Saker til behandling		
86/23	23/16738-1	Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023
87/23	22/22337-3	Reguleringsplan, detaljregulering for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.

88/23	23/09910-1	Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram
89/23	23/14842-1	Detaljregulering for Holmquistveien 4, førstegangsbehandling
90/23	23/16615-1	Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn
91/23	23/14951-1	Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ
92/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C
93/23	23/14908-1	Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6
94/23	23/15210-1	Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1
95/23	23/15787-1	Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D
96/23	23/15798-1	Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41
97/23	23/15997-1	Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59
98/23	23/16106-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4
99/23	23/16924-1	Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien

Referatsaker

R-11/23	23/17482-1	Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 27.09.2023

Asker, 14.09.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
27.09.2023	16:00 – 20:55	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall:

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert
	Juridisk rådgiver Petter Thorud
	Virksomhetsleder Ingvild Skaset
	Ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin
	Avd. leder Jørgen Tysseland
Protokollfører	Hilde Haugstad

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

Saksliste

Side

Saker til behandling			
86/23	23/16738-1	Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023	3
87/23	22/22337-3	Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.	4
88/23	23/09910-1	Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram	5
89/23	23/14842-1	Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling	7
90/23	23/16615-1	Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn	10
91/23	23/14951-1	Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ	12
92/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C	13
93/23	23/14908-1	Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6	14
94/23	23/15210-1	Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1	15
95/23	23/15787-1	Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D	17
96/23	23/15798-1	Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41	18
97/23	23/15997-1	Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59	19

98/23	23/16106-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4	20
99/23	23/16924-1	Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien	23
Referatsaker			

Saker til behandling

86/23 Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	86/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

87/23 Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	87/23
2 Formannskapet	10.10.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

   Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10

Behandling

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet til saken.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Innstilling

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

   Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

[Lagre vedtak]

88/23 Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	88/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svarte på spørsmål.

Trond Røed (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende tilleggsforslag til nye punkter 2, 3 og 4.

2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.

En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. *Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.*

Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

4. *I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.*

   Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til nytt kulepunkt:

- *Det nordvestre område med aktiv industrivirksomhet til Orica tas inn i planområdet og planprogram.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkter 3 og 4 ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Matts (MDG) forslag fikk 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG), og falt.

Vedtak

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.

   En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

   Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer.

Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.

Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

4. I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.

   Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

[Lagre vedtak]

89/23 Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	89/23
2 Formannskapet	10.10.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:

- Bebyggelsen planen skal legge opp til må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke påvirker solforhold på tilgrensende boligtomter

- Skal planen legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, må planen legge opp til boenheter som er maks 70 m2 stor. Planen må sikre variasjon i boligstørrelser mellom 23 m2 til maks 70 m2 i bestemmelsene

- Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene
- Planen skal sikre at boenhetene ikke skal ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen
- Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 MUA lekeareal per boenhet
- Planen må redegjøre for om støyskjermingen som planlegges vil kunne skape refleksjonsstøy for naboer
- Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet
- Om planforslaget legger til rette for 11 eller flere boenheter skal planforslaget ha rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om at det skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets

Behandling

Rådgiver Jørgen Rusten Rutledal innledet til saken og svarte på spørsmål.

Virksomhetsleder Ingvild Skaset svarte også på spørsmål.

Cathrine Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til kulepunkter, på vegne av H, V og Sp:

- *Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.*
- *Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.*
- *Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene*
- *Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen*
- *Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet.*
- *Behov for støyskjermingen skal kartlegges. Denne skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.*
- *Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet*

- *Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1, om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.*

Innstillingens første ledd ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) alternative forslag til kulepunkter ble satt opp mot innstillingens kulepunkter. Jensens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:

- Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.
- Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
- Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene.
- Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
- Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet.
- Behovet for støyskjermingen skal kartlegges. Dette skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.
- Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet.
- Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.

[Lagre vedtak]

90/23 Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	90/23
2 Formannskapet	10.10.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))

2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:

    - Ulovlig opparbeidet vei, bro og kanal skal tas ut av planforslaget. Arealet gis formål naturområdet, GN.
    - I GN kan det oppføres adkomst til holmen i form av en gangbro som erstatter pælebroa med en bredde og bæreevne som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.
    - Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
    - Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.
    - Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svare på spørsmål.

Lars Kristian Wear (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende alternative forslag til innstillingens kulepunkt 1 og 2 i punkt 2:

- *Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2, kulepunkt 1 og 2, fikk ingen stemmer, og falt.

Wears (H) forslag ble vedtatt, mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG).

Innstillingens punkt 2, kulepunktene 3,4 og 5 ble vedtatt, mot 2 stemmer, (Matt og Haugen, MDG).

Innstilling

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))

2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:

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

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

- Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
- Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.
- Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

[Lagre vedtak]

91/23 Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	91/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Håvard Vestgren (H) innledet kort til saken. Rådgiver Mikael Lye var til stede for spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

[Lagre vedtak]

92/23 Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	82/23
2 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	92/23

Kommunedirektøres forslag til vedtak:

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

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for å imøtekomme tiltakshavers søknad.

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

Røeds (H) forslag falt med 1 stemme (Røed, H)

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

93/23 Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	93/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål. Kommunejurist Petter Thorud svarte også på spørsmål.

Håvard Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken. Dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken utsettes.

[Lagre vedtak]

94/23 Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	94/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 19.5.2023 i sak 23/734. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, V og Sp:

1. Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.

Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

> *I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*
>
> *Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.*
>
> *Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.*

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

> *I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*
>
> *I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.*
>
> *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.*
>
> *Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*

Innstillingen fikk 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG), og falt.

Røeds (H) forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG).

Gro Buttingsrud (V) og Anne Gunhild Flater (Sp) kom med følgende protokolltilførsel:

V og Sp stemmer for flertallspartienes forslag fordi vi anser at vi må forholde oss til flertallsvedtaket fra Samfunnstjenester, på tross av at vi mener at vedtaket i Samfunnstjenester må være ulovlig i forhold til jordlova.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.

   Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

> I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).
>
> Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.
>
> Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

> I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.
>
> I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
>
> Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.
>
> Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

[Lagre vedtak]

95/23 Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	95/23

Kommunedirektøres forlag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG)

Vedtak

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

96/23 Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	96/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.

[Lagre vedtak]

97/23 Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	97/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

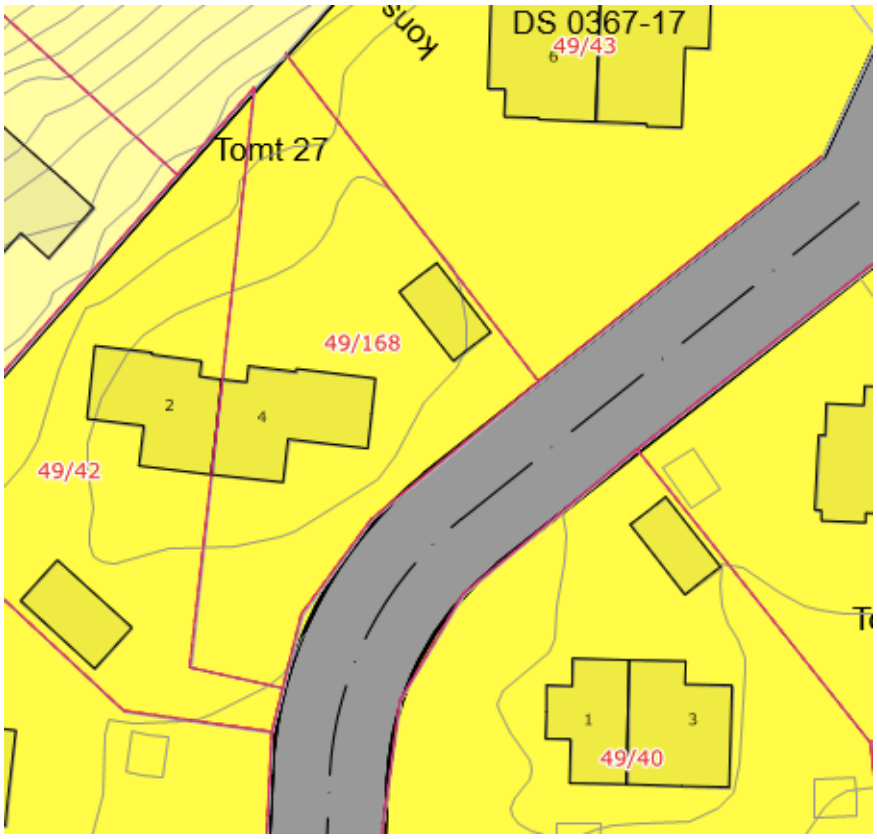
[Lagre vedtak]

98/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	98/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.03.2023 om avslag på dispensasjon og endringssøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag til innstillingen på vegne av H, V og Sp:

- *Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.*

- *Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.*

- *Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.*

- *Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.*

- *En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.*

- *Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.*

Innstilligen fikk 2 stemmer (Rese og Utne, A), og falt.

Røeds forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Rese og Utne, A).

Vedtak

- Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.

- Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.

- Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.

- Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.

- En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.

- Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.

[Lagre vedtak]

99/23 Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	99/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål.

Leder Vestgren (H) fremmet forslag til nytt punkt 2:

Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.

Innstilligens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vestgrens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

   Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1	Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) angående folkevalgtes innspill til arealplanen og ønske om tydeligere tilbakemelding på status sak.
2	Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H). Hun etterlyser orientering om vedtak fra Statsforvalter. Dette blir sendt ut fra administrasjonen.
3	Jurist Petter Thorud svarte på spørsmål fra Helge Haugen (MDG) om omgjøring av vedtak for Plankedalsveien.
4	Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) om status for Vestre vei.
5	Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) om status for Langenga 30.

Åpen halvtime

Interpellasjoner

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/16738-1

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 30.08.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 16.08.20231

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/16738

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	86/23

Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 86/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

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

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall: Gro Buttingsrud (V)

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

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

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

Saksliste

Side

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

Saker til behandling

79/23 Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

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

Leders forslag til vedtak:

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

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

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

Behandling

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

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 28.08.2023.

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

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

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

Vedtak

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

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

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

Begrunnelse:

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

Herunder hitsettes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

   Begrunnelse:

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

   Herunder hitsettes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

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

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

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

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

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

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

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.»

Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

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

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

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

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

   Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Saksbehandler Stig Sørum innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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

[Lagre vedtak]

85/23 Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	85/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

Referatsaker

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

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
22/22337-3

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023
Formannskapet	10.10.2023

Forslag til reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangs behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

   Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10

1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder

Saken gjelder ny 1. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. som omfatter kommuneplanens felt BO4, tilliggende arealer/eiendommer (inkl. plassen «Bondilia»), naturområdene langs Bondivann og nord for Bondilia, samt et areal på vestsiden av Bondivann (ved overgangen til Bondivann stasjon).

Planforslaget er bearbeidet etter vedtak i utvalg for plan og byggesak 15.02.2023, sak 16/23.

- Fra utbygger er det jobbet videre med tema «sosiale boformer», jf. oppsummering «Atelierhagen - Sosiale boformer» som følger i vedlegg til planforslaget. I planforslaget er det nå tilrettelagt for sosiale boformer i form av 4 bofellesskap og ulike fellesskapsløsninger.
- Strandsonen langs Bondivann er sikret en bedre ivaretagelse ved at to brygger er tatt ut og ny gang-/sykkelvei (o_GSV-3) er flyttet lengre mot øst.
- Trafikksikkerhetstiltak knyttet til offentlig vei Bondistranda er på nytt diskutert med Bondistranda huseierforening.

Planforslaget legger i hovedtrekk rammer for;

- utvikling av et sentrumsnært, boligpolitisk og miljøriktig boligfelt med fokus på sosiale boformer og grønn mobilitet,
- bevaring og utvikling av plassen «Bondilia» til en kulturarena,
- bevaring av natursonen langs Bondivann og naturområdet nord for «Bondilia»
- etablering av ny offentlig gang-/sykkelvei som knytter eksisterende gang- / sykkelveier sammen og som sikrer en sammenhengende gang-/sykkelveiakse til Asker sentrum,
- utbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon,
- sikring av fellesarealer og infrastruktur,
- trafikksikkerhetstiltak og
- regulering av eksisterende eneboligeiendommer innenfor planområdet.

Boligfeltet som vil betjenes med av den kommunale Bondistranda, består av 9 hus fordelt på tre husrekker, tilrettelegges for totalt 117 leiligheter i varierende størrelse, inkl. 4 bofellesskap. Hvert bofellesskap vil ha min. 7 boenheter med fellesarealer inne og ute. I tillegg etableres det gjesterom, selskapslokale og felles takterrasse. Det skal etableres 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere. På plassen «Bondilia» tilrettelegges det for 3 boenheter (kunstnerboliger).

1.2 Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Feltet (BO4) ligger innenfor sentrale vekstområder i gang-/sykkelavstand (1,2 km) til Asker sentrum, nær Bondvann togstasjon og bussholdeplass i Røykenveien. Området er godt tilrettelagt med sosial infrastruktur, idrettsarealer (Risengaområdet), turmuligheter og med et nærsenter som er under utvikling (Foliefabrikken).

Feltet ligger mellom de to allerede utbygde feltene «Bondistanda» og «Søndre Bondi gård», og har vært avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen siden 2014. En gjennomføring av planen vil komplettere utbyggingsområdene på østsiden av Bondivann.

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, inkl. pkt. 13.2 i bestemmelsene, knyttet til sosiale boformer.

Etter kommunedirektørens vurdering vil planforslaget;

- følge opp kommuneplanens målsetting om tilrettelegging for kollektivnær og sentrumsnær boligbebyggelse, som igjen følger opp overordnet styringsprinsipp knyttet til en samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging,
- tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov og bygge opp rundt grønn mobilitet,
- bygge opp rundt kommunens satsningsområde på å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt,
- følge opp kommunens boligpolitiske strategi, med et variert boligtilbud, inkl. bofellesskap og et boligtilbud for flere små husholdninger med en andel av rimelige leiligheter for unge,
- ivareta kulturminner i samsvar med Asker kommunes kulturminneplan,
- ivareta områdets naturkulturkvaliteter, herunder sikring av kantsonen langs Bondivann.

En gjennomføring av planen vil gi et økt tilbud til allmennheten og nærområdet. Dette ved etablering av en ny kulturarena ved «Bondilia» (som gir en ny møteplass og samlingsplass for både barnehager, skoler og allmennheten), ny gang-/sykkelvei som binder de eksisterende gang- sykkelveiene sammen og som styrker skoleveiene og gangforbindelsene mellom Borgen og Risengaområdet, og en utbedring av tilgjengeligheten til Bondivann stasjon fra øst).

Kommunedirektøren mener at det i planforslaget er gjort planfaglige viktige grep for å redusere biltrafikken (blant annet en stram p-dekning, gjesteparkering v Risenga og mulighet for deleordning for bil) og for å stimulere til bruk av kollektiv. Bondistranda huseierforening har i ny uttalelse ønsket å opprettholde dagens innsnevringer av kjørebanen og dagens antall fartshumper i den offentlige veien Bondistranda. Huseierforeningens ønske foreslås imøtekommet. Gjennomføring av øvrige avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Samlet sett mener kommunedirektøren at planforslaget er et godt gjennomarbeidet planforslag som følger opp kommunens overordnede målsettinger om utvikling i sentrale vekstområder og som viderefører en etablert bebyggelsesstruktur i området.

En utvikling av feltet er ikke i konflikt med landbruks-/jordbruksarealer.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar aktuelle planforutsetninger og anbefaler at planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Boligfeltet BO4 (Bondilia) ble vedtatt lagt inn som nytt boligområde i kommuneplanen i 2014. Tiltakshaver har inngått opsjonsavtale med grunneier Norske Billedkunstnere (NBK) om kjøp av eiendommen, med unntak av arealene rundt den eksisterende bebyggelsen (felt B/T i planforslaget). Ved en utvikling av boligfelt BO4 vil partene i samarbeid tilrettelegge for restaurering av den gamle kunstnerboligen og etablering av nytt atelierbygg, verksted, skulpturpark m.m.

Tiltakshaver har erververt eksisterende eneboliger som inngår i felt BB.

Planforslaget er fremmet av GASA arkitekter på vegne av Kunstnerlia Utvikling AS.

Planarbeidet startet opp i 2014. I ettertid har det vært flere runder med bearbeidelse og avklaringer, særlig knyttet til mulighet for alternative atkomstløsninger. Et planforslag ble lagt frem for bygningsrådet til 1. gangs behandling i januar 2019. Etter anmodning fra forslagstiller ble saken vedtatt "stilt i bero". Forslagsstiller ønsket å se nærmere på løsninger for å minimere bilbruken, blant annet av hensyn til boligområdet Bondistranda.

I juni 2021 ble det inngått avtale med Asker kommunes eiendomsavdeling om å etablere gjesteparkering på kommunal tomt i Eddas vei.

Gjenopptakelse av planarbeidet ble varslet i september2021.

2.2 Planstatus og rammer

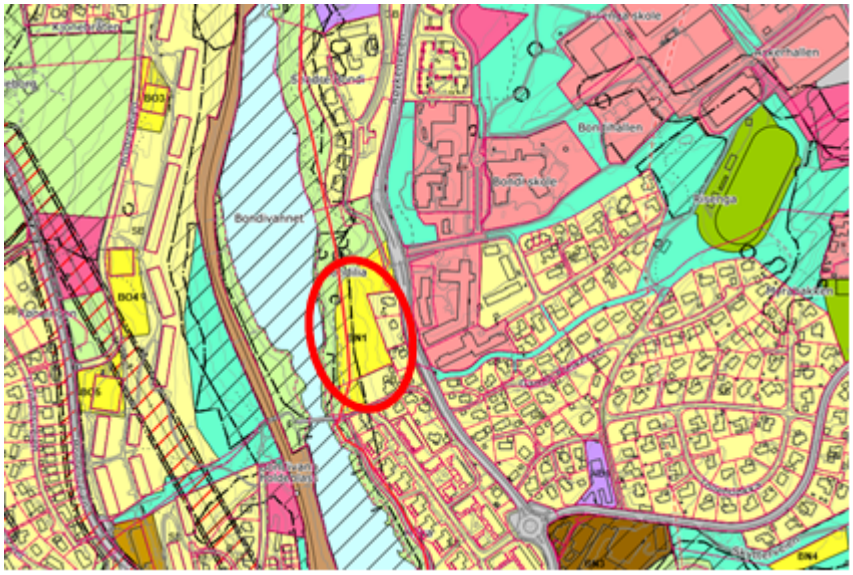
2.2.1 Gjeldende regulering

Området er uregulert, med unntak av et mindre areal i nordøst som overlappes av Plan ID 122g - Søndre Bondi gård.

2.2.2 Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan vedtatt 13.06.2023, er området avsatt i arealkategorien fremtidig boligområde, boligfelt BN1.

I boligbyggeprogrammet er feltet stipulert utbygget i 2027 med ca. 128 leiligheter (blokkbebyggelse). En sone langs Bondivann og området nord for felt BO4, er vist som LNF-området. Bondivann og dets kantsoner inngår i hensynssone for naturmiljø/vassdragssoner. Øvrige eiendommer innenfor planområdet er vist som eksisterende boligområde.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan – saken gjelder felt BN1

2.2.3 Øvrige rammer

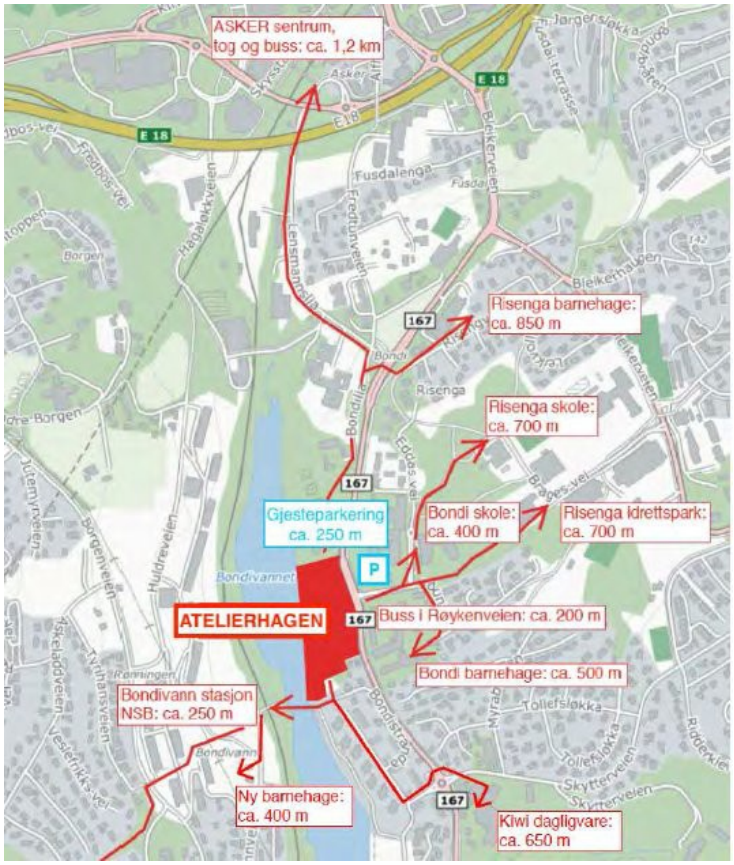
For utdyping av nasjonale og regionale rammer og tilsvarende for kommunale rammer og føringer vises det til innsendt planbeskrivelse pkt. 1.2 «Planstatus og rammer» (vedlegg 3).

2.3 Beskrivelse av planområdet

Eierforhold
Planområdet utgjør ca. 42 daa og omfatter følgende eiendommer:

Gnr/ Bnr	Adresse	Eier
51/29 + 51/57	Røykenveien 101-103	Norske Billedkunstnere (NBK)
51/53 +51/50	Røykenveien 109 og 111	Kunstnerlia Utvikling AS
51/47	Bondistranda 29c	Viggo Aspås
51/25	Bondistranda 29a+b	Ingrid Synnøve Haugli
51/46	Røykenveien 113	Linn Korssjøen og Anita Thorkildsen
51/196	Veigrunn	Asker kommune
51/52	Veigrunn, gang/sykkelvei	Bondibroen og Omegn Vel
99/1	Veigrunn Røykenveien	Akershus fylkeskommune
51/54	Del av strandsone østsiden av Bondivann	Bondibroen og Omegn Vel
6/21	Del av strandsone vestside av Bondivann	Asker kommune

Beliggenhet, naturforhold, bebyggelse og atkomst
Planområdet ligger innenfor Askers sentrale vekstområder, ca. 1,2 km syd fra Asker stasjon.



Området avgrenses av Bondivann i vest, Røykenveien i øst og ligger mellom utbyggingsområdet Søndre Bondi gård i nord (som ble ferdigstilt i 2018), og

utbyggingsområdet Bondistranda i syd (som ble ferdigstilt i 2014). Bondivann stasjon ligger ca. 300m fra sydlige del av planområdet. Avstand til bussforbindelse langs Røykenveien er ca. 200m. Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og idrettspark ligger i gangavstand mellom (400 – 700 m).

I tillegg til nærhet til Asker sentrum med rikt service- og handelstilbud, ligger området i gangavstand (ca. 500 m) til fremtidig nærsenter ved «Foliefabrikken» hvor det i dag er etablert tilbud av dagligvarer og ulike byggevarer.

Planområdet omfatter også et areal på vestsiden av Bondivann ved overgangen til Bondivann stasjon.

Terrenget utgjør en relativt bratt vestvendt terrenghelling med en høydeforskjell på ca. 28m. Syd for plassen «Bondilia» flater terrenget noe ut mot vannet. Vegetasjonen innenfor området varierer fra blant annet rik sumpvegetasjon i strandsonen og rik edelløvskog i skråningen syd for Bondilia, til koller, rasmark og kalkbarskog i det nordre partiet. (jf. vedlegg «Biologisk mangfold».) I området vest for Bondivann omfattes kantsonen langs vannet av viktig naturkvaliteter, mens eksisterende gangvei til overgangen over jernbanelinjen ligger på en eldre, bratt fylling.

Eksisterende bebyggelse /kulturminner
Med unntak av de 5 eksisterende boligene som ligger med atkomst fra Røykenveien og Bondistranda («Stasjonsbakken»), samt den eldre bebyggelsen ved plassen «Bondilia», er området ubebygget.

Ved plassen «Bondilia» er det registrert flere bevaringsverdige objekter i Asker kommunes kulturminneplan. Hovedbygningens eldste del og gårdsveien skal, ifølge SEFRAK, være fra 1700-tallet.


Kunstnerboligen

Eiendommen var opprinnelig et gammelt småbruk, sannsynlig også benyttet av isarbeidere på Bondivann, men ble overtatt av kunstmaleren Andreas Singdahlsen (1855-1947) rundt 1900. Singdahlsen er representert i Nasjonalgalleriet og var ved siden av Otto Valstad en sentral Askerkunstner.

Eiendommen ble testamentert til Bildende Kunstnere i 1951 og er senere brukt av flere kunstnere. Bant annet av Dyre Vaa (billedhugger) som laget Märtha-monumentet (som står ved Asker kirke) mens han bodde her og maleren Herman Bendixen (billedkunstner, scenograf og dukkemaker) som deltok aktivt i kulturlivet i Asker, og var med på å starte blant annet Asker kunstforening og Asker malerskole. (Bendixsens bilde «v/Bondivann» henger i rådhuset ved inngang til kommunestyresalen.)



Mãrtha-monumentet

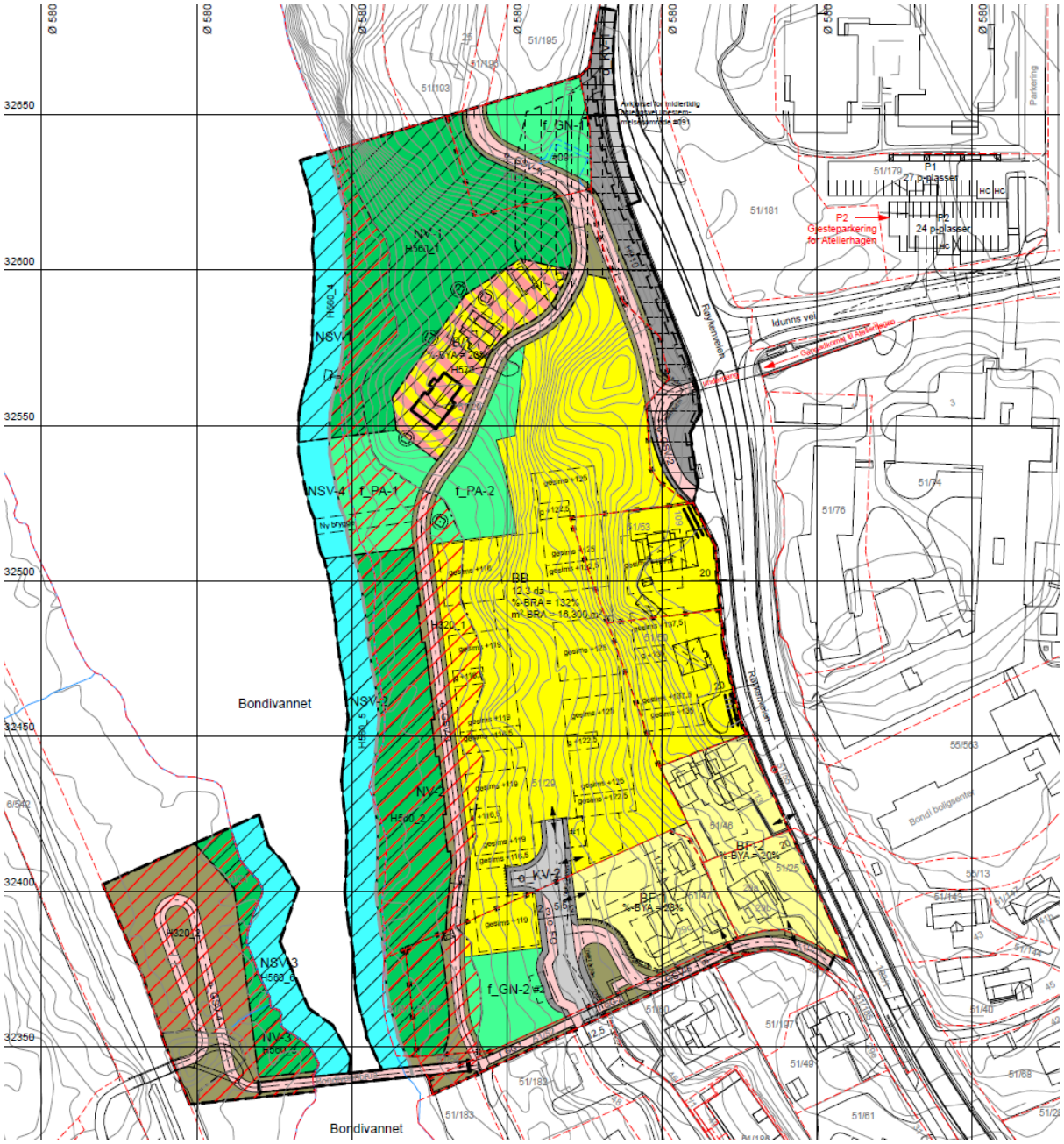
Atkomst - kjørevei og gang-/sykkelveier
Offentlig kjørevei (Bondistranda) er opparbeidet fra rundkjøring i Røykenveien frem til ca. 20 m fra planområdet. Veien er regulert frem til planområdet. Gang-/sykkelveiforbindelser er etablert frem til planområdet, både fra nord (gjennom

boligområdet ved Søndre Bondi gård, som går frem til undergangen under Røykenveien ved Idunns vei), og fra sør med gang-/sykkelvei langs Bondivann. I tillegg er det fortau langs vestsiden av Røykenveien fra sydlige del av planområdet opp til undergangen under Røykenveien, og gang-/ sykkelvei langs østsiden av Røykenveien. «Stasjonsbakken», som avgrenser planområdet i syd, er en viktig gang- /sykkelveiforbindelse mellom Borgenområdet i vest og Risenga området i øst. Forbindelsen er bratt. Også gangforbindelsen fra Bondivannbrua opp til overgangen over jernbanen er bratt.

For mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til innsendt planbeskrivelse.

2.4 Beskrivelse av planforslaget

For en utfyllende beskrivelse av planforslaget og av prosjektet som ligger til grunn for dette, vises det til forslagsstillers planbeskrivelse med vedlegg.



Utsnitt av plankartet

Planforslaget omfatter i hovedtrekk følgende delområder;

- område BB, som tilrettelegger for en konsentrert boligbebyggelse (inkl. 4 bofellesskap) med tilhørende fellesarealer (f_GN 1 og 2),
- område B/T, PA-1 og PA-2 som tilrettelegger for bevaring og videreutvikling av «Bondilia» som en kunst- og kulturarena,

- områdene BF1 og 2 som utgjør eksisterende eneboligbebyggelse og
- områdene NV1-3 som utgjør naturområder som skal bevares, henholdsvis naturområdet nord for «Bondilia» og natursoner langs Bondivann.

Felt BB
Utnyttelse – leilighetsmiks
Felt BB tilrettelegger med maks tillatt bruksareal (BRA) på inntil 16.300 m2 og %BRA=132%. (Garasje, mindre konstruksjoner o.l. regnes ikke med i utnyttelsen.) Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsforslaget har 117 leiligheter med en variert leilighetssammensetning, inkl. 4 bofellesskap med min. 7 boenheter og ulike fellesarealer ute og inne. (jf. innsendt planbeskrivelse s. 32-34). 9 stk. av 2-roms leilighetene utgjør prisreduserte ungdomsboliger som er forutsatt leid ut til unge boligsøkere.

Bebyggelse, utforming og uteareal
Bebyggelsen består av 9 leilighetsbygg fordelt på 3 husrekker i 3 ulike nivåer (markert A, B og C på illustrasjonsplanen). Bebyggelsen er sammensatt av to bygningstyper, lamellhus og punkthus, med varierende volumoppbygging, arkitektonisk uttrykk og farge. Tegl og tre er forutsatt som hovedmaterialet i fasadene. Det er forutsatt flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, med unntak på takflater som vil benyttes til takterrasser.



Illustrasjoner av det framtidige boligprosjektet sett fra nordvest (Voice Reklamebyrå AS)

Bebyggelsen er planlagt i 4 - 6 etasjer, hvor de laveste etasjene, grunnet det hellede terrenget, ligger inn mot bakenforliggende terreng (i øst). Byggegrenser og koter på plankartet styrer bebyggelsens plassering og høyder. Lamellhusene er forutsatt avtrappet mot syd.

Mellom husrekkene er det langstrakte fellesarealer/gatetun i nord-sydlig retning med gangvei og oppholdsarealer som også tilrettelegges for nyttetrafikk. Mellom husene er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene og som gir siktlinjer ut fra bebyggelsen. For å sikre en universelt utformet gangforbindelse fra sør til nord gjennom felt BB, er heisen i Hus B1 forutsatt å være offentlig tilgjengelig. Uterommene vil opparbeides for opphold og aktivitet. I tillegg tilrettelegges det for nærmiljøanlegg/lekeplass i nord i samsvar med illustrasjonsplan. MUA utgjør 50m2 pr. bolig. Alle leilighetene er forutsatt å ha privat uteoppholdsareal på min 12 m2 med krav til min. 3 timers sammenhengende sol ved vår – høstjevndøgn.



Utsnitt av Illustrasjonsplan utarbeidet av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter

Felt B/T
Feltet er forutsatt utviklet til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning. Eksisterende kunstnerbolig reguleres til bevaring, men tillates modernisert innvendig og tilrettelagt for to boenheter. Eksisterende atelier foreslås revet (grunnet dårlig teknisk stand) og erstattet av nybygg i 2 etg. som tilrettelegges for en boenhet,

atelier og utstillingslokale. På grunnmuren til tidligere hønsehus åpnes det for et nybygg i 1 etg. for kunstnerisk aktivitet, undervisning og formidling. Bestemmelsene fastlegger utnyttelse, bruk og utforming. Planen åpner også for etablering av et utkikkstårn som skal ha en kunstnerisk utforming og som skal være tilgjengelig for allmennheten.

PA-1 og 2 utgjør arealer som forutsettes tilrettelagt som skulpturpark, enkel scene og amfi i tilknytning til felt B/T. Arealene fortsettes å være tilgjengelig for allmennheten og beboere i felt BB.

Felt BF1 og 2
Bf 1 og 2 er eksisterende uregulerte eneboligtomter. For BF 1 åpner planen for en ny tomteparsell og utnyttelse BYA = 28% (til erstatning for eiendommens vestlige areal som foreslås avsatt til naturområde og areal for atkomst). For BF 2 foreslås BYA =20%. Eiendommene tillates utbygget med en hovedbruksenhet og en sekundærleilighet.

Parkering
Sykkel: Det stilles krav til min. 2 plasser for sykkelparkering for 2-roms leilighet, og min. 3 plasser for større leiligheter, hvorav én plass i egen sportsbod og de resterende i felles bod nær utgang eller nær utgang i garasjekjeller. I tillegg skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering ved hver inngang.

Bil: For boligene i felt BB og B/T er bilparkering forutsatt lagt til parkeringskjeller i felt BB. Det stilles krav til at det skal etableres 98 parkeringsplasser i garasjekjeller.

Parkeringsdekningen vil utgjøre til 0,8. 2 plasser er øremerket 2 kommunale leiligheter og 3 plasser tilsvarende for felt B/T. De 9 ungdomsboligene er ikke forutsatt bilparkering.

Gjesteparkering for boligfelt BB og B/T (24 plasser) er, etter avtale med Asker kommune - grunneiendom, forutsatt opparbeidet på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4 (gbnr 51/179), med avkjørsel fra Idunns vei (og med gangvei under Røykenveien inn til boligområdet).

Bildeling: To av plassene ved gjesteparkeringen kan avsettes til bildeling for boligene i felt BB og B/T.

Ladepunkter for el-sykler forutsettes installert i alle fellesboder. Alle p- plasser for bil forutsettes tilrettelagt for el-billading.

Veianlegg
Boligfeltet vil betjenes med atkomst fra eksisterende offentlig kjørevei (Bondistranda) fra rundkjøringen i Røykenveien ved Skytterveien/Bondistranda. Kjørevei med fortau forlenges ca. 70 m frem til snuhammer ved nedkjøring til parkeringskjeller i felt BB. Ved kryssing av «Stasjonsbakken» tilrettelegges det for tiltak og omlegging av G/S veien for å sikre tilgjengelighet for fotgjengere. Det tilrettelegges også for avbøtende tiltak knyttet til Bondistranda for å redusere ulempene med økt trafikk.

Ny offentlig gang-/sykkelvei opparbeides på østsiden av natursonen langs Bondivann i forlengelsen av eksisterende gang-/sykkelvei langs boligfeltet Bondistranda, og frem til eksisterende gangs-/sykkelvei (o_GSV_1), som i dag er opparbeidet fra undergangen under Røykenveien (ved Idunns vei) og nordover langs boligfeltet Søndre Bondi. Del av offentlig gang-/sykkelvei på vestsiden av Bondivann forutsettes utbedret for å sikre tilgjengelighet til Bondivann stasjon. Stasjonsbakken» tilrettelegges for universelt utformet rampe fra feltet ned til broa over Bondivann i vest, og utbedring av stigningsforholdene ved kryssing av kjøreatkomsten.

Det tilrettelegges for interne gangveier gjennom feltet. Bestemmelsene sikrer at disse forbindelsene skal være åpne for allmenn fri ferdsel for gående og syklende. Fra garasjekjeller er det trapper og heis opp til boligene. Husrekke C (opp mot Røykenveien vil nå garasjeanlegg via heis/trapp i husrekke B.

Midlertidig anleggsvei anlegges fra Røykenveien. Et parti av eksisterende gang-/ sykkelvei langs vestsiden av Røykenveien foreslås derfor stengt i anleggsperioden.

Naturområder NV1-3 (på land) og NSV1-4 (i vannet)
Områdene NV1, NV2 og NV3 er naturområder hvor terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke anlagt båtfester eller brygger innenfor områdene.
For NSV1-4 gjelder samme restriksjoner som for natursonen på land, med unntak for NSV4 hvor det åpnes for etablering av en brygge fra f_PA-1 og faste eller temporære kunstinstallasjoner i vannet.

Rekkefølgekrav /dokumentasjonskrav
Rekkefølgekrav knytter seg blant annet til sikring av naturområdene og fjernvarmeledninger i anleggsfasen, opparbeidelse av aktuell infrastruktur (inkl. tilrettelegging for vannbåren varme), uteoppholdsarealer, støybeskyttende tiltak og utbedring av tilgjengeligheten til Bondivann stasjonen og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak langs Bondistranda før bebyggelse kan tas i bruk. Utomhusanlegg skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis. Før en utbygging kan

finne sted stilles det blant annet krav til marksikringsplan, miljøoppfølgingsplan, skjøtselsplan og gjennomføringsplan.

Analyser og utredninger
I tillegg til trafikk- og mobilitetsanalyser er det utarbeidet analyser / utredninger knyttet til risiko og sårbarhet (ROS), miljørisiko, biologisk mangfold, geoteknisk vurdering, områdestabilitet, flom- og vannlinjeberegning, støy, vann og overvannshåndtering og rapport fra arkeologisk registrering. I ROS analysen er det identifisert 2 uønskede forhold hvor tiltak må iverksettes. Dette gjelder;

- risiko for akutt forurensning som følge av ulykker i anleggsfasen
- fare for trafikkulykker ved avkjørsler til/fra Røykenveien og ved kryssing av tidligere fotgjengerovergang over Røykenveien. (Fotgjengerfeltet er i ettertid fjernet.)

  Det er tidligere gjennomført utredning av alternative adkomstløsninger (egen behandling i bygningsrådet i 2015).

2.5 Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet og medvirkning

2.5.1 Varsel om oppstart av planarbeidet
Oppstart av planarbeidet ble varslet / kunngjort i mai 2014. En mulig utvidelse av planområdet mot nord (knyttet til vurdering av alternative atkomstløsninger) ble varslet / kunngjort i nov. 2014. Etter at planarbeidet ble stilt i bero i 2019, er gjenopptagelse av planarbeidet varslet i september 2021.

Ved varsel om oppstart i 2014 ble det mottatt 13 uttalelser. Av disse kan det nevnes at Statens vegvesen forutsatte at adkomst til boligområdet skjer fra sør. De ville ikke tillate andre adkomster til boligområdet enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan (plan ID 122f). Akershus fylkeskommune anbefalte at området rundt tunet og eksisterende bebyggelse og vei reguleres til bevaring. Bondistranda huseierforening motsatte seg atkomst fra sør. Hjemmelshaver av Søndre Bondi gård, PALS Eiendom AS, motsatte seg en atkomstløsning fra nord. Bondibroen og Omegn Vel var blant annet generelt kritiske til økt trafikk. Asker elveforum påpekte sikring av eksisterende blå-grønne verdier, påpekte et stort asketre og stilte spørsmål til flomberegning.

Det vises til forslagsstillers resyme og kommentar til merknadene i innsendt planbeskrivelse.

Ved varsel om gjenopptagelse av planarbeidet i sept. 2021 er det mottatt 12

uttalelser, henholdsvis 4 fra statlige instanser, 7 fra vel og foreninger (hvorav 3 fra Asker Elveforum) og en fra privatperson.

- Statsforvalter viser til statlige planretningslinjer og påpeker viktige naturforhold, både vegetasjon på land og i Bondivann, samt friluftsinteresser i området.
- Viken fylkeskommune er positive til at det tilrettelegges for boligbebyggelse med høy tetthet og anbefaler en streng maksimumsnorm for bilparkering. De mener utbyggingen antagelig ikke vil generere trafikk som vil medføre problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien. De er positive til gang-/sykkelvei langs Bondivann, som både kobler ferdselsforbindelser sammen og som reduserer privatisering. Ellers påpekes blant annet en rekke viktige planforutsetninger. Når det gjelder byggegrensen mot Røykenveien vises det til tidligere dialog med Statens vegvesen.
- NVE viser til deres veiledere og kartverktøy.
- Bane NOR påpeker blant annet at det er viktig at planen har en god kobling til eksisterende gangvei/bru over Spikkestadbanen for å sikre god og trygg adkomst for myke trafikanter. Det vises til deres veileder og Bane NOR's tekniske regelverk.
- Asker Elveforum påpeker blant annet at det er viktig å bevare /restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon (så brede som mulig), bevare sumpområdene, sikre så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig, unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet, fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet, samt at trær må få lov å falle og råtne på stedet med gode marginer (slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødig). De foreslår 4 ulike justeringer som utdypes. Det påpekes at vannbalansen i området vil kunne endres som følge av utbyggingen og at håndtering av anleggsvann må løses. Det utrykkes skepsis til å kunne bevare gjenværende smal kantsone og mener G/s-vei må legges innenfor B04/BN1 i henhold til kommuneplanens arealdel. Naturverdiene langs Bondivann, Vannressursloven og Vannforskriften påpekes.
- Sameiet Søndre Bondi Terrasse stiller spørsmål til ulike planer for gjennomføring, og til tiltak mot støy, forurensning og hvordan eksisterende natur og miljø vil bli hensyntatt.
- Bondistranda Huseierforening mener forslaget bør avvises. De mener trafikksikkerhetsutfordringene og spørsmål om fremkommelighet ikke er løst med det nye reguleringsforslaget. De mener det nærmest er symbolske endringer som er gjort i planforslaget siden første innsendelse i 2018, at de avbøtende tiltakene for å ivareta trafikksikkerhet er uendret fra 2019, at

belastningen på Røykenveien er uendret og at en flytting av gjesteparkering ut av planområdet ikke vil redusere belastningen på Røykenveien. De påpeker at Atelierhagen også vil ha behov for parkering for besøkende til kunstaktivitetene og uttrykker bekymring for hvor aktuelt det vil være å parkere ved Eddas vei. En reduksjon fra 1,0 til 0,8 plasser pr. leilighet mener de ikke nevneverdig vil merkes. De hevder at eksisterende vei ikke er beregnet for ytterligere utbygging. Ellers viser de til kommuneplanens bestemmelser vedr. transportkapasitet, og hevder at bygningsrådets vedtak i møte 22.04.2015 brytes. Tidligere innvendinger gjentas i en punktvis liste.
- Bondibroen og Omegn Vel er kritiske til den atkomstløsningen planforslaget viser.
- En beboer fra Søndre Bondi Terrasse påpeker blant annet trafikk, skolevei/trafikksikkerhet og er kritisk til utbyggingen.
- Turlaget er opptatt av at etablert turløype «Risengarunden» bli ivaretatt.

Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i innsendt planbeskrivelse (under pkt. 4.4 og 4.5). Merknadene i sin helhet følger som vedlegg til saken. (Etter innsendelse av justert planforslag er det mottatt nytt notat fra Asker Elveforum. Notatet og administrasjonens svar følger som vedlegg til saken.)

2.5.2 Annen medvirkning

2. februar og 2. mars 2015 - Felles dialogmøter med Bondistranda huseierforening og PALS Eiendom AS.
I møtene deltok representanter fra bygningsrådet, plan- og bygningsavdelingen, Pals Eiendom AS, beboere fra Bondistranda, Asker og Bærum Boligbyggelag, Norconsult AS (ABBL's trafikkfaglige og veitekniske konsulent) og Arkitektkontoret GASA AS (forslagsstiller).

I møte nr. 1 påpekte Bondistranda huseierforening blant annet områder hvor de opplever en allerede uheldig trafikksituasjon og hvor de frykter uhell ved økt trafikk. Pals Eiendom AS påpekte blant annet at en gjennomføring av atkomst fra nord (over deres område) ville medføre at godkjent regulering og gitt rammetillatelse ikke kunne realiseres.

I møte nr. 2 hvor Norconsult blant annet presenterte foreløpige plantegninger av de ulike veialternativene, ba bygningsrådets formann om at forslagsstiller i den videre prosessen også redegjorde for mulige avbøtende tiltak i Bondistranda.

4. april 2018 ble det, etter initiativ fra ABBL, avholdt et nytt medvirkningsmøte med sameiene på Bondistranda. Fra møte er det referert at sameiene har ingen

innvendinger til at Kunstnerlia blir bygget ut, men at de er kritiske til adkomsten, særlig knyttet til sikring av kryssinger, siktforhold og situasjonen ved utkjøringene fra deres garasjer. Det ble gjentatt spørsmål til andre atkomstalternativer.

13. sept.2018 ble det avholdt møte mellom representanter for sameiene i Bondistranda og plan- og bygningsavdelingen hvor det fra sameiene i hovedsak ble orientert om de kritiske punktene i veien og fra kommunen ble informert om status og videre prosess i planarbeidet/behandlingen.

Sept. 2021, i forbindelse med gjenopptakelse av planarbeidet, inviterte Kunstnerlia Utvikling AS Bondistranda huseierforening til et møte for gjennomgang av endringene. Huseierforeningen ønsket å avvente et slik møte.

10 nov. 2022 ble det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS, avholdt møte med Bondistranda huseierforening hvor planendringene ble gjennomgått og hvor partene ga uttrykk for deres ulike synspunkter på veistandard og trafikale forhold.
23 mai 2023 ble det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS, avholdt møte med Bondistranda huseierforening hvor forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak i offentlig vei Bondistranda (jf. vedtak i Utvalg for plan og byggesaker) ble presentert og drøftet. (Tiltakene var på forhånd diskutert med planavdelingen og avdeling for miljø og samferdsel.) Huseierforeningen kommenterer revidert forslag i brev av 26. juni (som følger som vedlegg til saken). Huseierforeningen ønsker nå å opprettholde dagens lengde på innsnevringer i veien og dagens fartshumper. De er kritiske til en utvidelse av kjørebanen ved innkjøring til deres garasjekjeller (ved nr.33). Ellers gjentas blant annet innvendinger til økt trafikk, skepsis til gjesteparkering ved Idunns vei og påstand om at frisiktsonen ved nr 33 er feil.

3. Tidligere behandling

3.1 Prinsippavklaring av adkomst

Grunnet protester fra nabolaget i Bondistranda var det, i forkant av utarbeidelse av planforslaget, ønskelig med en prinsippavklaring knyttet til atkomst-spørsmålet. Spørsmålet ble lagt frem for bygningsrådet i møte 22.4.2015, utvalgssak 59/15. Bygningsrådet fattet følgende vedtak: «Bondilia fremstår i dag som umodent for utbygging med de alternative veiløsninger som er foreslått. Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger egnede adkomstløsninger for utbygging av Bondilia, gbnr. 51/29 mfl. Adkomstløsninger for dette og andre utbyggingsområder i Røykenkorridoren bør søkes i et samlet bilde av løsningsalternativer, slik det fremholdes i konseptstudien (2011) av forventet trafikkvekst i korridoren.» (Se pkt. 4.2.)

3.2 Bygningsrådets møte 23.1.2019
Bygningsrådet befarte eiendommen 21.01.2019. I møte 23.1.2019 ble det fattet følgende vedtak etter anmodning fra forslagsstiller; «Saken stilles i bero.» Forslagsstiller ønsket å utsette saken blant annet for å se nærmere på eventuelle alternative trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda og på mulige tiltak for å minimere prosjektets belastning på Røykenveien.

3.3 Utvalg for plan og byggesak, møte 15.02.2023 (sak 16/23) 1. gangs behandling
Utvalget vedtok å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse. Det ble blant annet bedt om at boligkonseptet bearbeides ved tilrettelegging for sosiale boformer, at innspill fra Bondistranda Huseierforening knyttet til trafikksikkerhet ble vurdert og at hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 og A4 og Bondivann bedres. (Det vises til vedtakets pkt. 2a, b og c i protokoll fra møte som følger som vedlegg til saken).

4. Kommunedirektørens vurdering
4.1 Helhetsforankring
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan hvor feltet er stipulert utbygget med ca. 128 enheter i 2027.

Planområdet ligger innenfor prioritert vekstområde, i gangavstand til Asker sentrum, Bondivann togstasjon og bussholdeplass i Røykenveien. En utvikling av feltet vil tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov, vil følge opp kommuneplanens målsetting om tilrettelegging for kollektivnær og sentrumsnær boligbebyggelse og vil følger opp overordnet styringsprinsipp knyttet til en samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

En gjennomføring av planen følger opp kommunens satsningsområde på å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt. Dette ved at en gjennomføring av planen vil knytte eksisterende gang-/sykkelveinett sammen og tilgjengeligheten til Bondivann stasjon vil utbedres.

Tilrettelegging for sosiale boformer og fellesskapsarenaer (som nå er tatt inn i planforslaget) følger opp føringer i ny kommuneplan og tidligere vedtak i utvalg for plan og byggesak. Kommunedirektøren mener planforslaget totalt sett åpner for et godt og variert boligtilbud med ulike leilighetstørrelser og gode fellesarenaer. Det er

også positivt at en andel av de mindre leilighetene tilrettelegges som ungdomsleiligheter og at disse ikke belastes med garasje-, tomte- og infrastrukturkostnader slik at boligene kan tilbys som rimelige boliger, for eksempel som utleieleiligheter gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker.

En restaurering av det gamle kunstnerhjemmet i Bondilia og en revitalisering / utvikling av stedet til et aktivt senter for kunst og kulturutøvelse, er i samsvar med Asker kommunes Kulturminneplan og føringer i den tidligere Kulturarenaplanen. En slik utvikling vil stimulere til et kreativt kulturliv og aktive møteplasser som igjen har betydning for folkehelse, inkludering og mangfold. Tiltaket vil være særlig rettet mot skoler og barnehager.

Kommuneplanens avgrensning av felt BO4 er noe justert i planforslaget.
2 eneboligtomter som i dag ligger med direkte avkjørsel fra Røykenveien, er inkludert i feltområdet etter avtale mellom partene. Videre er plassen «Bondilia» som i dag ligger innenfor LNF-området, foreslått regulert til et blandet utbyggingsformål med tanke på en revitalisering av kunstnertunet. Kommunedirektøren støtter disse endringene.

4.2 Konseptstudie – Veisystemer i Spikkestadkorridoren
Kommunedirektøren finner det riktig å kommentere konseptstudie som bygningsrådet viste til i møte 22.4.2015 (jf. pkt. 3.2). Dette konseptstudiet ble utarbeidet i 2011 etter bestilling av «ad hoc-utvalget for Spikkestadkorridoren». Studiet tar blant annet for seg en vurdering av veisystemet i Spikkestadkorridoren med alternative scenarier, kost/nytte knyttet til ny Røykenvei og mulige tiltak for å redusere de negative konsekvensene av økt biltrafikk. For sistnevnte er det påpekt to kategorier;

1) Tiltak for å redusere biltrafikken:
   - omfordeling av trafikk til mindre sårbare veistrekninger
   - legge bedre til rette for bruk av kollektivtransport og sykkel, og tiltak for å gjøre biltrafikk mindre attraktivt, f.eks. veiprising

2) Tiltak for å redusere ulempene av biltrafikken:
   - bedre gang-/sykkelforbindelser både langs veien og på tvers
   - skjerming og tilrettelegging for å redusere hastigheten

For Fv167 Røykenveien ved Bondi er det påpekt:
«På vestsiden av Fv167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av avkjørsler bør vurderes.»

Det er ikke tvil om at Ny Røykenvei ville hatt stor effekt på trafikkavvikling i Spikkestadkorridoren. Det er dessverre usikkert - om - og når - ny Røykenvei vil stå ferdig. Nå er imidlertid kommunedelplan for E 134 vedtatt og det forventes at denne vil kunne avlaste Røykenveien når den står klar (antatt ferdigstillelse i 2032). Regjeringen har varslet at arbeidet med nytt tunnelløp under Oslofjorden igangsettes i 2024

Parallelt jobbes det, i forbindelse med Kommunedelplan for Sentrale Asker, med andre løsninger for trafikkavvikling, inkl. bussfremkommelighet inn mot Asker sentrum. Å stanse all boligutvikling i korridoren syd for Asker sentrum er ikke realistisk. Imidlertid er det viktig at nye boligfelt lokaliseres til områder der eksisterende kollektivløsning er tilfredsstillende.

Reguleringsplanen følger opp anbefalinger i konseptstudiet ang.; Bruk av kollektivtransport og sykkel:
- ved etablering av ny gang- sykkelvei som knytter området fra Bondistranda til eksisterende gang-/sykkelvei inn mot Asker sentrum
- forbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon (jf. rekkefølgekrav i planen)
Trafikksikkerhet og trafikkflyt:
- ved sanering av eksisterende enkeltavkjørsler ut til Røykenveien.
- (tidligere fotgjengerovergang over Røykenveien er allerede stengt)

4.3 Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Det foreligger avtale mellom Asker kommune grunneiendom og utbygger om etablering av gjesteparkering for området ved Eddas vei. Hvorvidt det kan være aktuelt med utbyggingsavtale knyttet til utbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon, blir å avklare i forbindelse med offentlig ettersyn. Tilsvarende gjelder sikring av ulike boligbehov. Det vil i så fall legges frem en egen sak om utbyggingsavtale.

4.4 Rekkefølgekrav

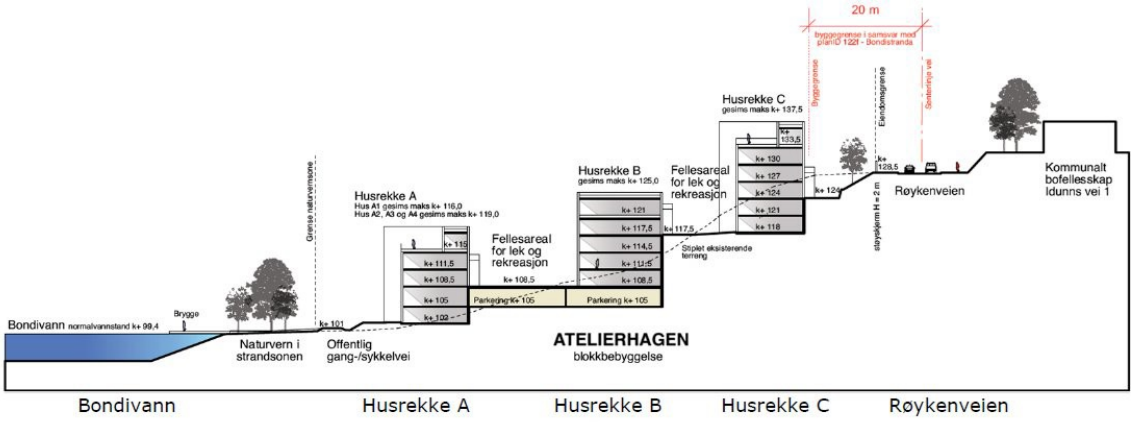
Kommunedirektøren mener foreslåtte rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav er relevante for utbyggingsområdet og kan ikke sies å være uforholdsmessig tyngende. En gjennomføring av kravene vil sikre naturkvalitetene i området og vil komme allmennheten til gode.

Ang kommuneplanens rekkefølgekrav (pkt 2.1) knyttet til transportkapasitet,

foreligger det ingen innsigelser fra overordnet myndighet. Feltet ligger sentrumsnært, innenfor prioritert vekstområde og i kort avstand til kollektivakser både for tog og buss. Det er god skolekapasitet i området.

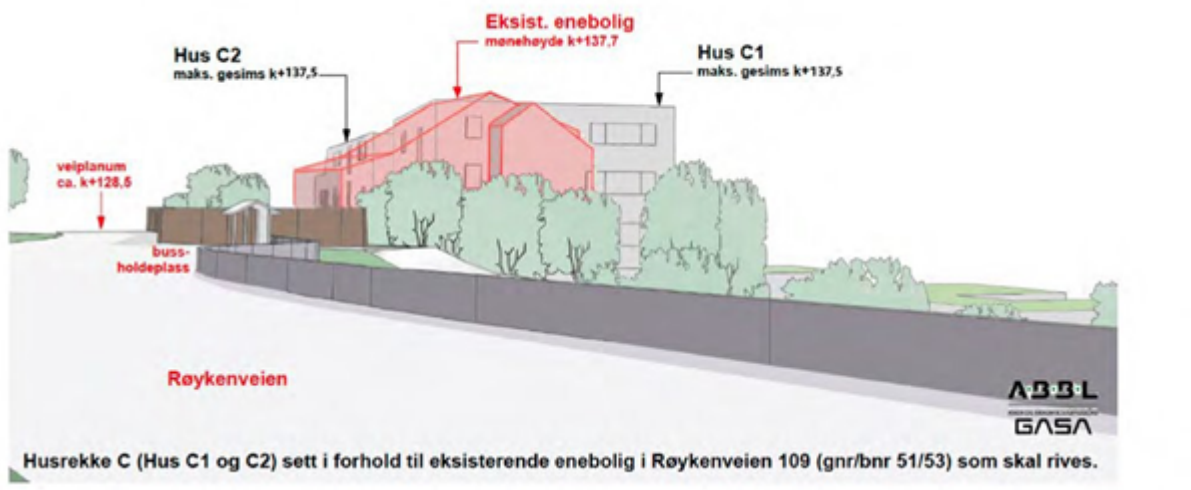
4.5 Stedstilpasning - utnyttelse/bokvalitet.

Felt BB vil i hovedtrekk videreføre den etablerte bebyggelsesstrukturen i Bondistranda. Det bratte terrenget medfører at bebyggelsen får en stor variasjon i byggehøyder inn mot de 2 nord/sydgående uteoppholdsarealene mellom husrekkene. Variasjon i byggehøyder har blant annet sin forklaring i at det ønskes flest mulig gjennomlyste leiligheter. Kommunedirektøren har forståelse for dette.



Skisse: Typisk snitt gjennom bebyggelsen (se også Vedlegg 7).
Nivåforskjell 27-29 m fra Bondivann og opp til Røykenveien.

Bebyggelsen i husrekke C vil ha en høyde som ligger 3,3 m over den nye bebyggelsen på Søndre Bondi og vil kunne virke noe markert i landskapet sett fra vest. Langs Røykenveien vil bebyggelsen ha en høyde som ligger ca. 9,5 m over kjørebanen. Bebyggelsen kan dermed ikke hevdes å fremstå som dominerende langs veien. Kommunedirektøren finner derfor å kunne anbefale de foreslåtte høyder. (Det vises til illustrasjon i planbeskrivelsen kap. 1.4.3. hvor høyden på ny bebyggelse sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse.)



Husrekke C (Hus C1 og C2) sett i forhold til eksisterende enebolig i Røykenveien 109 (gnr/bnr 51/53) som skal rives.

Selv om feltet, sett fra vest, vil fremstå som et kompakt felt med høy utnyttelse, vil vegetasjonen langs Bondivann, plassen «Bondilia» og naturområdet på nordsiden av denne, bidra til åpenhet og variasjon i landskapet.

Krav til arkitektonisk variasjon er sikret i bestemmelsene, både når det gjelder type bebyggelse (lamellhus og punkthus), volum, farger og materialvalg. Videre er en tilpasning til omgivelsene, med en avtrapping av bebyggelsen mot syd og i nord (mot plassen «Bondilia»), sikret i planen. Langs «Stasjonsbakken» vil det fortsatt være småhusbebyggelse som ivaretar åpenheten langs gangveien.

Etter kommunedirektørens vurdering tilrettelegger planen for et felt som totalt sett fremstår med god stedstilpasning i det krevende terrenget. Tatt i betraktning områdets beliggenhet støtter kommunedirektøren en høy arealutnyttelse.

Krav til uteoppholdsarealer følger opp kommuneplanens rammer. Arealene varierer i utforming og gir et tilbud til ulike aldersgrupper/behov. Leilighetene ligger i en vestvendt skråning med gode solforhold fra sør og vest. Soldiagrammer viser at samtlige leiligheter vil ha min. 3 timer sammenhengende sol på vår - og høstjevndøgn på sin private uteplass.

Kommunedirektøren mener at planforslaget (med sin sentrale beliggenhet, gangavstand til en rekke tilbud og ulike fellesskapsløsninger inne og ute) totalt sett legger til rette for et boligfelt med god bokvalitet.

For ny eneboligtomt i felt BF1 finner kommunedirektøren å kunne anbefale en noe høyere utnyttelse (%BYA=28%) grunnet inngrep som følge av omlegging av veianlegg.

4.6 Samferdsel

Atkomst til feltet har vært et sentralt tema. Ulike atkomstløsninger har vært grundig vurdert. Etablert rundkjøring i Røykenveien og offentlig atkomstvei Bondistranda er vurdert å ha kapasitet til å betjene det nye boligfeltet. Statens vegvesen/Viken fylkeskommune støtter atkomstløsningen.

Bondistranda er en kommunal vei, opparbeidet med fartsregulerende tiltak (innsnevringer av kjørebane på 3 strekninger og 3 opphøyde krysningspunkt). Veien er i dag skiltet med den laveste hastigheten en kan ha på offentlig veier (30 km/t), veien er belyst og har god sikt i lengden. Fra beboerne i boligfeltet Bondistranda er det påpekt behov for ytterligere avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet ved økt trafikkmengde. Ved en ny vurdering har huseierforeningen ytret ønske om å opprettholde dagens innsnevringer og fartshumper. Selv om det fra kommunens samferdselsavdeling er påpekt at en avkortning av dagens innsnevringer ville gi en noe bedre fremkommelighet, foreslås det å ta huseierforeningens ønsker til etterretning. For å muliggjøre at to kjøretøy kan møtes ved innkjøring til garasje i boligsameie 1, og dermed hindre oppstuing av trafikk i Bondistranda, er det foreslått å anlegge gressarmering i grøft til kommunal G/S vei T4. Det foreslås også nedfelt kantstein for å makere overgangen fra kjørevei til G/S vei, samt et nytt skilt i nordre ende av Bondistranda med opplysning om fartsgrense (30 km/t) for trafikk i sørlig retning. Gjennomføring av tiltakene (før nye boliger kan tas i bruk) er sikret i bestemmelsene (2.1.4). Dagens regulerte frisiktsone opprettholdes.

En gjennomføring av planen vil, i henhold til mobilitetsplan utført av Norconsult AS, skape en bilturturproduksjon på ca. 260 ÅDT. Dette er en reduksjon på ca. 20 % i forhold til tidligere planforslag fra 2018 og skyldes de tiltak/endringer som er gjort i planen. I mobilitetsplanen påpekes det at en ytterligere trafikkreduksjon kan forventes dersom flere av de foreslåtte mobilitetsinitiativene blir iverksatt.

Det er ikke tvil om at feltets beliggenhet tilsier at det her ligger godt til rette for et redusert transportbehov og at grønn mobilitet vil være et reelt alternativ til bilbruk. Utførte analyser tilsier at bilturproduksjonen for dette feltet vil være omtrent halvparten av det som et boligprosjekt i Asker normalt vil medføre.

Ved å knytte eksisterende gang-/sykkelveinett sammen, vil tilgjengeligheten mot Asker sentrum for det eksisterende boligområdet og allmennheten bli styrket. Sammen med en utbedring av overgangen til Bondivann stasjon vil dette også styrke tilgjengeligheten mellom Borgen- og Risenga området.

Grunnet områdets sentrale beliggenhet finner kommunedirektøren det riktig å anbefale et redusert krav til antall parkeringsplasser for bil. Antall parkeringsplasser for sykkel følger opp kommunens p-norm.

Kommunedirektøren har forståelse for at et parti av dagens gang-/sykkelvei må stenges i en periode i anleggsfasen av hensyn til sikkerhet. Gang- sykkelvei på østsiden av Røykenveien og fortau langs vestsiden (fra sør), frem til undergangen ved Idunns vei, vil kunne benyttes.

4.7 Sosial infrastruktur /Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet tilhører Bondi skolekrets. Kapasitet på Bondi barneskole og nye Risenga ungdomsskole er tilfredsstillende. Det er avsatt areal til ny barnehage ved Bondivann stasjon.

4.8 VA og overvannshåndtering

Kommunale VA-ledninger fra Bondistranda vil forlenges inn på planområdet og har tilstrekkelig kapasitet til å betjene det nye boligfeltet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget på Risenga. I reguleringsbestemmelsene foreslås det krav til at bebyggelsen innenfor felt BB skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegget. Endelig valg av løsning forutsettes avklart nærmere i forbindelse med rammesøknad.

Tiltak for overvannshåndtering vurderes å være tilfredsstillende utredet. For å unngå at Bondivann tilføres mer vann etter utbyggingen, er det planlagt to fordrøyningsmagasiner, henholdsvis nord og sør i planområdet (hvor det tilrettelegges for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen). Vannet som ikke infiltreres i nord, føres til terreng før det når Bondivann. I sør tilknyttes magasinet overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivann. Forutsetningene om grønne tak (med unntak av der det tilrettelegges for takterrasse), vil bidra til et redusert fordrøyningsvolum.

Rekkefølgekrav sikrer at tekniske planer for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

4.9 Grunnforhold, rasfare

Kommunedirektøren vurderer at grunnforhold og områdestabilitet er tilstrekkelig utredet i planfasen. Tiltak blir å følge opp ved etterfølgende byggesaksbehandling og gjennomføring. Områdestabiliteten på begge sider av Bondivann er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist et relativt tynt lag med bløt kvikkleire på vestsiden av Bondivann som kan strekke seg over til strandsonen på østsiden. I forbindelse med

utbedring av gangveien til Bondivann stasjon er det av Norconsult fraråder oppbygging på fylling. Det anbefales i stedet en rampe fundamentert på borede stålkjernepeler uten betydelige terrenginngrep. Valg av løsning må vurderes nærmere i videre prosjektering.

4.10 Risiko - og sårbarhetsvurdering

Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til risiko og sårbarhet er tilfredsstillende vurdert gjennom utført ROS-analysen og miljørisikoanalysen. Det er påpekt at planområdet (med sin nærhet til Bondivann) er «moderat sårbart» for inngrep. Det konkluderes med at utbygging kan gjennomføres uten store risikoelementer for miljø, så lenge man tar særlige hensyn knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen.

Tiltak for å forebygge uønskede hendelser er ivaretatt. Blant annet stilles det krav til at det skal utarbeides en egen miljøoppfølgingsplan. Denne skal beskrive tiltak som skal iverksettes for å reduseres faren for forurensning og hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Når det gjelder fare for trafikkulykker knyttet til Røykenveien vil en gjennomføring av planen redusere denne risikoen ved at antall direkte avkjørsler reduseres.

4.11 Energi og klima

Områdets beliggenhet tilsier et redusert transportbehov. Fra utbygger er det signalisert høye miljøambisjoner gjennom utarbeidet kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet støttes av kommunedirektøren. I planbestemmelsene stilles det krav til at det skal utarbeides et klimagassregnskap. Alternative, fornybare energikilder skal vurderes i tillegg til fjernvarme. Videre skal det (i miljøoppfølgingsplan) redegjøres for oppfølging av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Byggeplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-bil. I bestemmelsen er det også stilt krav om gjenbruks-/ombruksanalyse i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt B/T.

Samlet vurderes kommunens målsetting for klima og energi godt ivaretatt i planforslaget.

4.12 Støy

Med unntak av den østlige del av planområdet som er utsatt for støy fra biltrafikk på Røykenveien, er området ikke utsatt for støy. De topografiske forhold er gunstig med tanke på effekt av støyskjermingstiltak langs veien. Sør for bussholdeplass ved Idunns vei er støyskjerm forutsatt å være lydabsorberende og med høyde som

eksisterende støyskjerm. I nord for bussholdeplassen stilles det krav til tett veirekkverk i 1 m høyde. Planbestemmelsene sikrer at leiligheter i støyutsatt område skal være gjennomgående og ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom mot stille side. Skjermingstiltak skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas lovlig i bruk.

Alle balkonger og vestvendte uteplasser for den nye bebyggelsen ligger godt skjermet. Ved aktuelle skjermingstiltak langs Røykenveien vil det meste av utendørs oppholdsareal ellers få støynivå under grenseverdien gitt i T - 1442 /2021.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til støy er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er ingen overskridelser av anbefalte grenseverdier fra tog.

4.13 Jordvern/Naturmangfold

Planområdet berører ikke arealer knyttet til jordvern/landbruk.

Ang naturmangfoldlovens §§ 8-12 er området kartlagt for naturtyper iht. DN-håndbok 13. Dette korresponderer godt med senere NiN-kartlegging. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt nok for videre planarbeid. Føre var prinsippet regnes som lite relevant siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt.

Områdene med de mest verdifulle naturtypene, blant annet en hul eik (som omfattes av verneforskriftene) og kalkskog (A-verdi -svært viktig), ligger innenfor den nordre del av planområdet og er sikret i planen. Tilsvarende er beltet med vann-sumpvegetasjon langs Bondivann forutsatt bevart. To av tre tidligere foreslåtte brygger er tatt ut av planforslaget. Dette vil redusere inngrep i den sårbare våtmarksonen. Den siste brygga vil ligge i tilknytning til park/- skulpturparken ved kunstnerboligen. Brygga er forutsatt tilrettelagt for utsetting av kajakk. (Kajakkstativ skal etableres nær brygga.) Ferdsel på gang-/sykkelveien og på sistnevnte brygge vil til en viss grad kunne påvirke flora og fauna i vannkanten negativt.

Til sammenlikning med boligfeltet Bondistranda vil ny gang-/sykkelvei og bebyggelsen ligge i noe større avstand fra vannkanten. (I Bondistranda ligger g/s veien på det nærmeste ca. 4,0 m fra vannkanten. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 18 m fra vannkanten. I foreliggende planforslag vil nærmeste bebyggelse ligge ca. 26 m fra vannkanten.) Ny gang-/sykkelvei er i justert planforslag (etter 1. gangs behandlingen) trukket mot øst, lenger unna vannkanten.

I naturregistreringen (og fra Asker Elveforum) er det påpekt en eldre ask som vokser syd for kunstnerboligen. Ask står på rødlista over «nær truet». I 2017 ble det

registrert at treet har vært utsatt for askesyke. Hvorvidt treet kan beholdes må derfor vurderes nærmere. Dersom treet anbefales felt, forutsettes dette erstattes av et nytt tre. På plankartet er det ellers markert 3 eiketrær og en lønn rundt kunstnertunet som skal bevares.

Naturtypene som blir berørt av utbyggingen er godt representert i kommunen. Samlet belastning er dermed karakterisert som liten. En gjennomføring av planforslaget er samlet sett vurdert ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. Nml §§ 8-12.

4.14 Kulturminner

Kommunedirektøren støtter Norske Bildende kunstners planer for stedet. En rehabilitering av den gamle kunstnerboligen, samt revitalisering og utvikling av Kunstnerlia til «artist in residence» og en aktiv kulturarena for kulturutøvelse vil, etter kommunedirektørens vurdering, både være positivt for bevaring av stedets kulturhistoriske verdi, samt styrke den kulturelle kapitalen i Asker.

4.15 Folkehelse

I tillegg til sosiale boformer og fellesskapsarenaer vil etablering av en kulturarena ved plassen «Bondilia», være positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter og nærhet til friområder og marka. Ny gang-sykkelvei, nye snarveiforbindelser gjennom området og utbedring av tilgjengeligheten til Bondvann stasjon, vil stimulere til grønn mobilitet / sykkel og gange. Tiltak innenfor planområdet forutsettes utformet etter prinsipper om universell utforming / tilgjengelighet i henhold til gjeldende lovverk.

4.16 Konsekvenser for barn og unge

En gjennomføring av planen vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for barn og unge. Etter kommunedirektørens vurdering ivaretar planforslaget krav til gode, trafikksikre uteoppholdsarealer og lekearealer som oppfyller kommuneplanens rammer. En kulturarena ved «Bondilia» vil åpne for at barn og unge kan møte visuell kunstformidling i sitt nærmiljø og møte med profesjonelle kunstnere gjennom kunstaktivitet og kunstformidling. I nærområdet er det et bredt tilbud for ulike aktiviteter (skoler, svømmehall og idrettsarealer). En gjennomføring av planen vil sikre gode gangforbindelser gjennom området og frem til undergangen under Røykenveien (ved Idunns vei) og vil bidra til trafikksikker skolevei og forbindelse til idrettsområdene som ligger ved Risenga.

4.17 Konsekvenser for nabolag

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for

nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt.

Selv om planområdet ligger godt til rette for grønn mobilitet, vil en utbygging alltid medføre noe økt trafikk. Den økte trafikken på Bondistranda er beregnet til ikke medføre støynivåer over grenseverdier gitt i T - 1442/2021 på fasade eller arealer avsatt til varig opphold for eksisterende boliger. I tillegg til allerede gjennomførte fartsregulerende tiltak, sikrer planbestemmelsene at ytterligere avbøtende trafikksikkerhetstiltak blir gjennomført før nye boliger kan tas i bruk. Nabolaget vil ikke bli berørt av anleggstrafikken (som er forutsatt å foregå via midlertidig anleggsvei direkte fra Røykenveien).

Av positive konsekvenser for nærområdet vil en gjennomføring av planforslaget blant annet bidra til nye gangforbindelser, nye møteplasser og styrking av kundegrunnlaget til nærsenteret ved Foliefabrikken og på Spikkestadbanen.

4.18 FNs bærekraftsmål

Av de tre dimensjonene i FNs bærekraftsmål (miljø, økonomi og sosiale forhold) bygger planforslaget særlig opp rundt miljømessig og sosial bærekraft. Med en sentral beliggenhet til Asker sentrum og kollektivtilbud, samt gangavstand til skole og idrettstilbud, ligger det her godt til rette for grønn mobilitet. En utvikling av Bondilia som en kulturarena og sosiale møteplass, et variert boligtilbud (inkl. bofellesskap og boligtilbud til førstegangsetablerer) og tilrettelegging for utbygging i gangavstand til lokalt nærsenter (som vil styrke kundegrunnlaget og nærsenteret som møteplass), vil bygge opp rundt sosial bærekraft.

4.19 Oppsummering

Eiendommen «Bondilia»/Kunstnerlia har med sin historie en høy kulturhistorisk verdi i Asker. Plassen er i dag ubebodd, og bebyggelsen forfaller. Kommunedirektøren støtter Norske Bildende kunstnere (som eier eiendommen) i deres planer for stedet. Dette vil videreføre eiendommens lange tradisjon som kunstnerbolig/atelier og vil styrke Askersamfunnet ved at det tilrettelegges for en ny arena for både produksjon og kunstformidling. Med sin beliggenhet vil en slik utvikling av stedet skape en aktiv møteplass for allmennheten, ikke minst for barn og unge - som igjen vil ha betydning for samhandling, inkludering og folkehelse.

Planforslaget følger opp føringer i gjeldende kommuneplan (både samfunnsdelen og arealdelen) og nasjonale/regionale mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med planområdets lokalisering, med nærhet til kollektiv traséer og Asker sentrum, samt de tiltak planen sikrer gjennomført, ligger forholdene godt til rette for at et økt transportbehov i stor grad kan dekkes med sykkel, gange og

kollektiv.

En gjennomføring av planen vil kompletterer utbyggingsområdene på østsiden av Bondivannet, vil koble sammen de offentlige gang- /sykkelveiene langs vestsiden av Røykenveien (på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva) og vil styrke forbindelsene mellom Borgen og Risenga området.

Planforslaget følger opp politiske føringer om å tilrettelegge for morgendagens generasjonssamfunn og sosiale boformer. Dette ved å etablere 4 bofellesskap med ulike fellesarealer, møteplasser og fellestilbud som bidrar til å fremme sosial samhandling. Prosjektet som ligger til grunn for planforslaget følger videre opp kommunens boligpolitiske strategi med å tilrettelegge for leiligheter av ulike størrelser og kommunens boligbehov for flere små husholdninger og rimelige leiligheter.

Etter kommunedirektøren vurdering tilrettelegger planforslaget for en bebyggelse som totalt sett er godt tilpasset i det krevende terrenget. Området ligger vestvendt, med mulighet for god bokvalitet og et bomiljø som stimulerer til bærekraftig adferd.

Kommunedirektøren har forståelse for at beboerne i Bondistranda ser på økt trafikk som en ulempe, noe som ikke er en uvanlig problemstilling ved tilrettelegging for nye boligfelt. Kommunedirektøren mener det er gjort viktige grep for å redusere biltrafikken og stimulere til bruk av kollektiv, (blant annet en stram p-dekning, gjesteparkering v/Risenga og mulighet for deleordning for bil). Gjennomføring av avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet i Bondistranda, er sikret i planbestemmelsene. Behov for justering evt. tillegg til disse tiltakene blir å vurdere i forbindelse med offentlig ettersyn.

En gjennomføring av planen vil videre bidra til at to enkeltavkjørsler ut til Røykenveien blir sanert (som er positivt for trafikksikkerhet og fremkommelighet langs fylkesveien) og at tilgjengeligheten til Bondivann stasjon fra øst blir utbedret, (noe som vil komme allmennheten og nabolaget til gode). Kommunedirektøren vil anmode Bane Nor om at også tilgjengeligheten til Bondivann stasjon på vestsiden av jernbanelinjen blir utbedret.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er et godt gjennomarbeidet planforslag som ivaretar aktuelle planforutsetninger. Områdets natur- og kulturkvaliteter er vurdert godt ivaretatt. Det er ikke knyttet økonomiske utgifter til planforslaget for kommunen.

Kommunedrektøren anbefaler at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, rev 11.08.2023
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, rev 11.08.2023
3. Innsendt planbeskrivelse datert 11.07.2023
4. Kvalitetsprogram datert 06.12.2022
5. Illustrasjonsplan datert 01.06.2023
6. Endret veitrasé o_GSV-3
7. Stigningsforhold interne veier, datert 01.06.2023
8. 3D- illustrasjon Atelierhagen sett fra NV
9. 3D- illustrasjon Atelierhagen sett fra SV
10. Oppriss boligområder mot Bondivannet sist rev 14.06.2021
11. Oppriss Atelierhagen mot Bondivann, sist rev. 14.06.2021
12. Oppriss fasaderekker mot øst, sist revidert 15.09.2018
13. Snitt gjennom bebyggelsen, rev. 01.06.2023
14. Etasjeplaner, rev. 01.06.2023
15. Diagram felles selskapslokale og takterrasse, datert 01.06.2023
16. Diagram bofellesskap, datert 01.06.2023
17. Atelierhagen - Sosiale boformer
18. Leilighetsoversikt,datert 01.06.2023
19. Sol- skyggestudie (3S illustrert), sist rev. 05.05.2021
20. Illustrasjonsplan med MUA beregning datert 01.06.2023
21. Trafikksikkerhetstiltak Bondistranda, rev 11.07.2023
22. Tegninger interne veier, sist rev. 14.06.2021
23. Referat fra oppstartsmøte, datert 30.04.2014
24. Kopi av varslingsbrev og annonse, datert 22.05.2014
25. Kopi av innkomne forhåndsuttalelser i fulltekst
26. Risiko og sårbarhetsanalyse, sist rev 14.02.2022
27. Sjekkliste ROS-analyse, sist rev. 14.06.2021
28. Miljørisikoanalyse, datert 20.10.2017

29. Kopi av utredning adkomst til Atelierhagen, datert 27.10.2014
30. Rapport arkeologiske registreringer, datert 29.08.2014
31. Geoteknisk vurdering, datert 20.10.2017
32. Datarapport grunnundersøkelser, datert 27.10.2014
33. Datarapport supplerende grunnundersøkelser, datert 18.09.2017
34. Vurdering av områdestabilitet, datert 18.10.2017
35. Notat flomrisiko, oppdatert 09.02.2022
36. Redegjørelse VA og overvann, datert 12.09.2017
37. Biologisk mangfold, datert 03.11.2014
38. Vurdering av eksisterende ask, datert 26.04.2017
39. Tilstandsrapport trær, datert 02.05.2018
40. Trafikkanalyse, datert 15.10.2014
41. Mobilitetsplan, datert mai 2021
42. Redegjørelse fra PBA om Asker kommunes vei- og gatenormaler anvendt på Bondistranda, brev datert 28.09.2017
43. Utredning utvendig støy, rev. 19.03.2018
44. Atelierhagen Bidrag til Kulturarenaplanen 2016, datert 06.09.2016
45. Midlertidig anleggsvei flyttet 10 m sørover, skisse datert 20.08.2018
46. Notat av 10.09.2018 Svart til uttalelse av 13.08.2018 fra Asker Elveforum
47. Vurderinger av stengning av GS-vei i anleggsfasen, datert 25.09.2018
48. SVRØs godkjennelse av 20 m byggegrense langs Røykenveien, datert 22.10.2018
49. Avklaringer i 2018 av alternative kjøreatkomster (e-postutveksling mellom ABBL, PBA og Bondistranda)
50. Kunngjøring gjenopptakelse av planarbeidet,samledok. (høringsperiode 4-27.09.2021
51. Innkomne uttalelser til varsel om gjenopptakelse av planarbeid - samledok, sist rev. 5.10.2022
52. Juridisk vurderingav rett til bruk av vei fra Advokatfirmaet Føyen, datert 03.05.2022
53. Presentasjon for politiske grupper før 1.g.b.h
54. Presentasjon for beboere på Bondistranda Medvirkning 10.11.2022
55. Referat fra møte 23.05.2023 med Bondistranda Huseierforening om trafikksikkerhet
56. Bondistranda Huseierforening, uttalelse datert 26.06.2023
57. Forslagsstillers svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening
58. Samferdselsavdelingens svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening
59. Notat fra Asker Elveforum, datert 02.08.2023
60. Tilbakemeling til Asker Elveforum på innspill i notat av 02.08.2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/22337

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	87/23
2 Formannskapet	10.10.2023	161/23

Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 87/23

Behandling

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet til saken.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Innstilling

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

   Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.


Ø 580300
Ø 580350
Ø 580400
Ø 580450
Ø 580500
Ø 580550
Ø 580600
Ø 580650
N 6632650
N 6632600
N 6632550
N 6632500
N 6632450
N 6632400
N 6632350
N 6632300
f_GN-1
#091
o_KV-1
Avkjørsel utenn for midlertidig anleggsvei i bestemmelsesområde #091
o_GSV-1
NV-1
H560_1
H910
NSV-1
H560_4
B/T
%-BYA = 23%
H570
NSV-2
f_PA-1
f_PA-2
Ny brygge
gesims +125
+122,5
gesims +125
gesims +122,5
gesims +116
BB
12,3 da
%-BRA = 132%
m²-BRA = 16.300 m²
H320_1
gesims +119
+116,5
gesims +137,5
gesims +125
gesims +135
+122,5
NSV-3
H560_5
o_GSV-3
NV-2
H560_2
gesims +119
gesims +116,5
gesims +119
gesims +116,5
gesims +119
gesims +125
gesims +122,5
#1
o_KV-2
BF-1
%-BYA = 28%
BF-2
%-BYA = 20%
#2
f_GN-2
o_GSV-2
o_GSV-5
o_FO
H320_2
H560_6
o_GSV-4
NV-3
H560_3
Bondivannet
Bondivannet
Bondivannet
P1
27 p-plasser
HC HC
P2
Gjesteparkering for Atelierhagen
P2
24 p-plasser
HC
Parkering
Idunns vei
Røykenveien
Gangadkomst til Atelierhagen
undergang
Ny gangvei
Ny gangvei
Ny gangvei

Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR GBNR 51/29 m.fl., ASKER KOMMUNE

Forslag til bestemmelser datert 12.04.2018 - sist revidert 11.08.2023
Forslag til plankart datert 12.04.2018 - sist revidert 11.08.2023

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- Tilrettelegge for oppføring av et miljøriktig boligområde, med fokus på grønn mobilitet, sosiale boformer og fellesskapsløsninger.
- Sikre viktige naturverdier langs Bondivann og i planområdets nordre del, i samsvar med gjeldende kommuneplan. I tillegg reetablere skogsnatur i søndre del av planområdet.
- Revitalisere og utvikle eksisterende kunstnerbolig og dens nære omgivelser til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning, inklusive etablering av en skulpturpark.
- Sikre eksisterende eneboliger regulert status.
- Etablere offentlig gang-/sykkelvei gjennom planområdet, for å sikre trafikksikker skolevei og allmenn tilgjengelighet til naturområdene og kulturarenaen.
- Etablere universell utformet gang-/sykkelvei fram til brua over jernbanen.
- Sikre økt trafikksikkerhet i Fv 167 Røykenveien ved å stenge private, direkte avkjørsler.

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse til samferdselsanlegg, tekniske anlegg eller bygningsmessige tiltak innenfor planområdet, skal det dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H560 er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan, jfr. punkt 2.2.4.

2.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider og bygningsmessige tiltak i felt BB, skal midlertidig avkjørsel fra Røykenveien, for ut-/innkjøring av anleggstrafikk til bestemmelsesområde #091, være godkjent av Viken fylkeskommune.

2.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider og bygningsmessige tiltak i felt BB, skal eksisterende fjernvarmeledninger i GSV-1 være sikret mot skader i anleggsperioden, jfr. punkt 12.1.3.

2.1.4 Før boliger i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal vei KV-2 (Bondistranda) inklusive fortau og veibelysning være ferdigstilt og godkjent, og avbøtende trafikksikkerhetstiltak i boligområdet Bondistranda skal være etablert i henhold til tiltaksplan vedlagt disse bestemmelser.
Før ferdigattest gis for KV-2, skal grøftearealer og annen veigrunn - grønt-arealer være tilsådd.

2.1.5 Før boliger i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal gang- og sykkelveiene GSV-4 (jfr. punkt 7.3) og GSV-5, gangvei GG-1 og GG-2 være ferdigstilt og godkjent, og universell utformet adkomst fra boligene i felt BB og ned til brua over

vannet skal være ferdig etablert (jfr. punkt 5.9). GSV-3 skal være ferdigstilt på strekningen fra Bondibrua og fram til felt B/T (kunstnertunet).

2.1.6 Før boligene i hus C1 og C2 (jfr. vedlagt illustrasjonsplan) i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal gang-/sykkelvei GSV-3 være ferdigstilt og godkjent på strekningen fra felt B/T og opp til GSV-1, og eksisterende kabler i luftstrekk ned til kunstnerboligen i felt B/T skal være lagt om til jordkabel.
Før ferdigattest gis for alle gang- og sykkelveiene i planområdet, skal grøftearealer og annen veigrunn - grøntarealer være tilsådde og beplantet i henhold til godkjent utomhusplan.

2.1.7 Før boligene i hus C1 og C2 (jfr. vedlagt illustrasjonsplan) i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal eksisterende private avkjørsler fra Røykenveien til gnr/bnr 51/53 og 51/50 være fysisk stengt.

2.1.8 Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal parkeringsdekning for biler og sykler være etablert i henhold til pkt. 5.6 og 5.7 i takt med byggetrinnene. Før siste byggetrinn kan tas i bruk skal gjesteparkering i Eddas vei 4-6 (gnr/bnr 51/179, utenfor planområdet) være ferdig opparbeidet.

2.1.9 Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal utomhusarealer i felt BB være ferdig opparbeidet i takt med byggetrinnene og i henhold til godkjent utomhusplan. Gjelder også opparbeidelsen av arealene i felt PA-1 og PA-2, og naturområdet felt GN-2 med universell utformet gangvei.
Hvis innflytting skjer i vinterhalvåret, tillates det at utomhusarealene ferdigstilles i løpet av første vårsesong etter at boligene er tatt i bruk, og senest innen 1. juli.

2.1.10 Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal renovasjonsanlegget være ferdigstilt og ordning for avfallshåndtering skal være etablert.

2.1.11 Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal alle støybeskyttelsestiltak være anlagt, jfr. punkt 3.2.

2.1.12 Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal det være tilrettelagt for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

2.1.13 Tilgjengelighet for allmennheten. Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk, skal det foreligge tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles privat veiareal, gatetun, torg, gang-/sykkelveier, stier, brygge m.m. Heis i Hus B1 skal være offentlig tilgjengelig. Fri ferdsel skal også gjelde i naturområdet GN-2 med universell utformet gangvei.

2.1.14 Før ferdigattest gis for boligene i Felt BB, skal midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk være fysisk stengt, og arealene under bestemmelsesområde #091 skal være tilbakeført til gjeldende reguleringsformål og være ferdig istandsatt. Dette gjelder også tekniske anlegg som veibelysning. Terreng i felt GN-1 skal gjenoppbygges (avslutning på kollen nordover langs Røykenveien), og vegetasjonen innenfor felt NV-1 og GN-1 skal være reetablert i henhold til godkjent utomhusplan.

2.1.15 Før ferdigattest gis for boligene i felt BB, skal brygge være etablert i felt PA-1, jfr. punkt 8.2.5.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Krav om tekniske planer. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket i felt BB, skal tekniske planer for vei, vann og avløp, overvannshåndtering, renovasjon, eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg, og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Plan for lokal overvannshåndtering skal være godkjent av kommunen.

2.2.2 Krav om rammeplan for teknisk infrastruktur. Før det gis rammetillatelse for tiltak i felt BB, skal det foreligge en godkjent rammeplan for teknisk infrastruktur som skal dokumentere kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og el- forsyning.

2.2.3 Krav om gjennomføringsplan. Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og plan for sikring av myke trafikanter. Utførende entreprenør skal ha en beredskapsplan for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning under gravearbeidene.

2.2.4 Krav om marksikringsplan. Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt BB, skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares, jfr. punkt 11.2 og 12.1.2. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

2.2.5 Krav om skjøtselsplan. Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt BB, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan områdene NV-1, NV-2, NV-3 og GN-2 skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen skal gjøres tilgjengelig for framtidige beboere, slik at den blir et aktivt dokument på lik linje med øvrige vedtekter.

2.2.6 Krav om miljøoppfølgingsplan. Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det i en miljøoppfølgingsplan redegjøres for prosjektets miljøkvaliteter og oppfølging av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Alternative, fornybare energikilder skal vurderes i tillegg til fjernvarme. Det skal utarbeides et klimagassregnskap. Planen skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal også beskrive tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av nærliggende vassdrag fra anleggsområdet. Massehåndtering og masseforflytting skal planlegges med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.

2.2.7 Krav om gjenbruks-/ombruksanalyse. Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt B/T, skal det sendes inn en ombruks-/gjenbruksanalyse av eksisterende bebyggelse innenfor feltet. Det skal vurderes mulighet for videreføring av karakteristiske elementer fra eksisterende atelier til nytt atelierbygg.

3 Andre fellesbestemmelser

3.1 Støygrenser
Støynivå på fasader og uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Nye boliger kan etableres i gul støysone. Leiligheter med støynivå over grenseverdi (L_{den} 55 dB) på fasade skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side. Minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett vindu mot stille side.
Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

3.2 Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Støyskjerm langs vestsiden av Røykenveien skal sør for bussholdeplass ved Idunns vei være lydabsorberende og med høyde som eksisterende støyskjerm langs eiendommene gnr/bnr 51/53 og 51/50.
Nord for bussholdeplassen, fram til planområdets nordøstre hjørne, kan det monteres tett veirekkverk med høyde 1,0m.
Estetisk utforming av støyskjermer skal vurderes i byggesaken.

3.3 Ved rammesøknad skal det foreligge en *foreløpig* utomhusplan i målestokk 1:200 utformet etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplan datert 01.06.2023. Før igangsettingstillatelse gis for bygningsmessige tiltak, skal det foreligge en detaljert utomhusplan godkjent av kommunen og utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for utarbeidelse av utomhusplaner. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein, eller med natursteinsforblending. Utomhusplanen skal omfatte planområdet på østsiden av Bondivann, bortsett fra felt BF-1 og BF-2. Planen skal også redegjøre for istandsettelse av arealene innenfor bestemmelsesområde #091, jfr. punkt 2.1.14 og 12.1.5.

3.4 Ny bebyggelse i felt BB skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

3.5 Bygge- og anleggsplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper. Den maskintypen som brukes mest skal gå på bærekraftig biodrivstoff. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet. Tomgangskjøring på byggeplassen skal ikke tillates. Oppvarming skal gå på strøm eller fjernvarme.

3.6 Trær og annen vegetasjon som plantes skal i hovedsak være stedegne, og bidra til å stimulere insekts- og fuglelivet i området.

4 Felt BF-1 og BF-2, Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

4.1 Felt BF-1. Hver av de to parsellene kan bebygges med en frittliggende enebolig med en hovedbruksdel, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal (BRA).
Maks tillatt bebygd areal pr. parsell: %-BYA = 28% av netto tomt.

4.2 Felt BF-2. Hver av de to eiendommene kan bebygges med en frittliggende enebolig med en hovedbruksdel, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2

bruksareal (BRA).
Maks tillatt bebygd areal: %-BYA = 20% av netto tomt.
Avkjørsler skal opprettholdes som angitt med piler på plankartet.

4.3 I beregningen av %-BYA skal det for hver hovedbruksdel i BF-1 og BF-2 medtas to garasjeplasser med 18 m^2 pr. plass. Eventuelle biloppstillingsplasser ut over garasjeplasser inngår ikke i beregning av %-BYA.

4.4 Gesimshøyde, beregnet i henhold til TEK, tillates inntil 5,5m. Gesimshøyden skal imidlertid ikke overstige 7,0m målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Gesims- og mønehøyden til ny bebyggelse skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bebyggelse, eller eventuell tidligere bygning som erstattes på samme eiendom.
For frittstående garasje, uthus og lignende tillates gesimshøyde inntil 3,0m, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal imidlertid ikke overstige 3,5m målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
For garasje med takterrasse sammenbygd med boligen tillates gesimshøyde inntil 4,5m, beregnet i henhold til TEK, målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Rekkverk regnes ikke med i gesimshøyden.

4.5 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader, med unntak for garasje med takterrasse sammenbygd med boligen.
Bygningsmyndigheten forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av punkt 4.4.

4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

5 Felt BB, Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

5.1 Trinnvis utbygging.
Felt BB kan oppføres i inntil 3 byggetrinn.

5.2 Type bebyggelse og plassering.
I felt BB skal det oppføres boligblokker med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av lamellhus og punkthus som i prinsippet vist på illustrasjonsplan versjon 04, datert 01.06.2023.
Over terrengnivå skal bygg plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Under terrengnivå kan det bygges kjeller (garasjekjeller/ bodkjeller/tekniske rom). Balkonger og tak over innganger kan krage maks 2,5 meter ut over byggegrensene. I tillegg kan det utenfor byggegrensene oppføres tilhørende, lave bygg med sportsboder og sykkelparkering.

5.3 Utnyttelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse: %-BRA = 132% / m^2-BRA = 16.300
I grad av utnytting medregnes ikke garasjekjeller og mindre

bygningskonstruksjoner som for eksempel tak over sykkelparkering, frittstående boder, små drivhus etc. i fellesarealet.

5.4 Utforming.
Sosiale boformer: I bebyggelsen skal det etableres fellesarealer inne og ute knyttet til 32 boenheter av varierende størrelse, fordelt på 4 bofellesskap med minimum 7 boenheter. Det skal i tillegg etableres et felles selskapslokale, gjesterom og en felles takterrasse. Plasseringen av bofellesskap og fellesarealer i bebyggelsen skal fastsettes i byggesaken.

I tillegg til bofellesskapene skal det settes av minimum 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere under 35 år. Eierform skal vurderes og fastsettes før rammesøknad. I utbyggingsavtale skal det fastsettes at prisreduksjonen skal følge leiligheten ved eventuelt videresalg.

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og et variert arkitektonisk uttrykk i volum, farger og materialvalg. Tegl og/eller tre skal være hovedmaterialet i fasadene. Lamellhusene skal avtrappes mot syd som angitt med regulerte høydelinjer på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, bortsett fra der det skal etableres takterrasser. Det tillates takterrasser med tredekke for leiligheter i toppetasjene i lamellhus. I tillegg kan det etableres takterrasse på tak av punkthus. Rekkverk på tak av punkthus skal være minst 1,0 meter tilbaketrukket fra fasadeliv. Alle tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

Eventuelle frittstående bodbygg skal i utforming, farge og materialbruk ha en lett karakter og harmonere med bebyggelsen for øvrig.

5.5 Høyder.
Maks. tillatte gesimshøyder er angitt på plankartet. Rekkverk regnes ikke med i gesimshøyden hvis det har transparent utførelse.
• Husrekke A: Hus A1 og A4 skal ha maks 4 etasjer. Hus A2 og A3 skal ha maks 5 etasjer og skal trappes ned til 4 etasjer i søndre ende.
• Husrekke B: Hus B2 skal ha maks 5 etasjer over garasjekjeller. Hus B1 og B3 skal ha maks 5 etasjer over garasjekjeller og skal trappes ned til 4 etasjer i søndre ende.
• Husrekke C: Hus C1 skal ha maks 6 etasjer. Hus C2 skal ha maks 6 etasjer og skal trappes ned til 5 etasjer i søndre ende.
Heissjakter og trappehus kan føres opp over tak, for å gi adkomst til takflatene. Eventuelle andre tekniske installasjoner på tak skal ikke være høyere enn 1,5 m over regulert gesimshøyde, skal plasseres minimum 1,0 meter tilbaketrukket fra veggliv og skal ikke dekke mer enn maks 3% av takflaten.

5.6 Bilparkering.
Krav til dekning: Det skal etableres 98 parkeringsplasser i garasjekjeller i bebyggelsen, hvorav 2 plasser skal avsettes til to kommunale boenheter i felt BB, og 3 plasser skal avsettes til kunstnertunet i felt B/T.
Det skal legges til rette for strømuttak for el-billading på alle plasser i garasjekjelleren. 5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert for forflytningshemmede.

Gjesteparkering for Atelierhagen skal anlegges med 24 plasser på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6 (gnr/bnr 51/179), utenfor planområdet.

Minimum to av plassene skal disponeres til bildeling for boligene i Atelierhagen. Det skal legges til rette for strømuttak for el-billading på alle de 24 plassene. 5% av plassene skal være dimensjonert for forflytningshemmede.

5.7 Sykkelparkering.
Krav til dekning: Minimum 2,0 plasser for 2-roms leiligheter og minimum 3,0 plasser for leiligheter større enn 2-rom, hvorav 1 plass i egen sportsbod. De resterende plassene skal være i fellesbod nær utgang, eller nær utgang i garasjekjeller.
I tillegg skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ ved inngangen til hver boligblokk. Det skal installeres ladepunkter for el-sykler i alle fellesboder, og avsettes plass for sykkelvask.

5.8 Minste uteoppholdsareal (MUA).
Innenfor felt BB, felt PA-1 og PA-2 (skulpturpark), og felt GN-2 skal det til sammen avsettes minimum 50 m^2 egnet fellesareal pr. boenhet på bakkenivå til lek, aktiviteter og rekreasjon. Fellesareal mellom husene kan medregnes med unntak av arealer avsatt til sykkelparkering eller som belastes med daglig trafikk. Dekket over garasjekjeller kan medregnes i uteoppholdsareal under forutsetning at arealene er tilrettelagt som aktivitetsområde, inklusive møblering. Bryggen i felt PA-1 kan medregnes i MUA. Minimum 25 m^2 av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplasser, som i prinsippet vist på illustrasjonsplan versjon 04, datert 01.06.2023.

Sosiale møteplasser, lekeplasser og aktivitetsområder skal ha et variert og sammensatt tilbud tilpasset ulike aldersgrupper, varierende funksjonsevne og ferdigheter. Lekeplassene skal til sammen dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, sandlek, huske og terrengformer. Innenfor hver lekeplass skal det etableres sittemøbler som inviterer til opphold og rekreasjon. Lekeplasser med aktiviteter for de minste barna skal etableres i nærhet til boligene. Areal som kan medregnes i MUA skal ikke være støyutsatt.

I tillegg til fellesarealene, skal alle leiligheter ha private uteplasser/balkonger på minimum 12 m^2 og med minimum 3 timer sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn.

5.9 Universell utforming.
Det skal tilrettelegges for universell utformet adkomst fra boligene i felt BB via felt GN-2 og ned til Bondibrua over vannet. Heis i Hus B1 skal sikre en allmenn tilgjengelig, universell utformet forbindelse fra gatetunet mellom husrekke A og B opp til gatetunet mellom husrekke B og C.

5.10 Allmenn tilgjengelighet.
Alle interne gang-/sykkelveier og utvendige trappeforbindelser gjennom felt BB skal være åpen for allmenn fri ferdsel for gående og syklende.

6 Felt B/T, Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (offentlig eller privat kulturinstitusjon)

6.1 Kulturarena
Felt B/T skal utvikles til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning. Eiendommens eksisterende hovedbygning og framtidige nybygg skal nyttes til boliger og atelier/verksted for kunstnerisk virksomhet.

6.2 Type bebyggelse og plassering

6.2.1 Eksisterende kunstnerbolig

Huset reguleres til kulturminne som skal bevares. Det reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Huset tillates modernisert innvendig, og bygget om til to separate boenheter.
Dersom deler av huset blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bygning oppføres med samme dimensjoner og på samme betingelser som for ombygging.

6.2.2 Nytt atelier- og boligbygg

Eksisterende atelier tillates revet og erstattet med et nybygg i 2 etasjer på samme sted, innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Atelieret tillates med større romhøyde enn normal etasjehøyde. Gesimshøyde, beregnet i henhold til TEK, tillates inntil 7,0m. Det kan åpnes for noe høyere gesims for deler av bygget, maks 40%, etter en konkret vurdering av byggesøknaden sett i forhold til omgivelsene og den bevaringsverdige nabobebyggelsen. Nybygget kan inneholde en boenhet i tillegg til atelier og utstillingslokale. Nybygget kan ha et moderne arkitektonisk uttrykk, uten å dominere i samspillet med den eksisterende kunstnerboligen.

6.2.3 Nytt kunstverksted

Med utgangspunkt i eksisterende grunnmur etter et tidligere bygg, kan det innenfor byggegrenser angitt på plankartet oppføres et nybygg i 1 etasje, med gesimshøyde inntil 3,5m beregnet iht. TEK. Nybygget skal nyttes til verksted for kunstnerisk aktivitet, undervisning og kunstformidling.
Nybygget kan ha et moderne arkitektonisk uttrykk som spiller sammen med utformingen av det nye atelierbygget.

6.2.4 Utkikkstårn

Over restene av en tidligere brønn, kan det innenfor byggegrenser angitt på plankartet oppføres et utkikkstårn for observasjon av fugler i naturområdet N1. Tårnet skal ha en kunstnerisk utforming og utgjøre et selvstendig skulpturelt bidrag til skulpturparken omkring. Tårnet skal være tilgjengelig for allmennheten og ha adkomst fra offentlig gang-/sykkelvei GSV-3.

6.3 Maks tillatt bebygd areal: %-BYA = 23% av netto tomt.
I grad av utnytting medregnes ikke utkikkstårnet.

6.4 Før bygningsmyndigheten gir tillatelse til ombygging eller eksteriørendringer av eksisterende kunstnerbolig, eller tillatelse til oppføring av ny bebyggelse i felt B/T, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

6.5 To solitære trær i felt B/T er avmerket i plankartet for bevaring. Hvis trærne må felles pga. dårlig vitalitet eller strukturelle svakheter, skal treet erstattes med et nytt tre av samme sort på samme sted, og med stammeomkrets minimum 16-18 cm, målt 1,0 meter over rothals. Nødvendighet for felling av trærne skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver.

6.6 Kunstnertunet i felt B/T skal ha tillatelse til nødvendig varetransport med bil fra vendehammer i kjørevei KV-2 og gjennom felt BB.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjørevei KV-2, Bondistranda
Kjøreveien med fortau skal være offentlig. Det skal etableres en fartshump med fotgjengerovergang mellom trappeforbindelsene i GG-1 og GG-2. Det skal etableres 2 korttidsplasser i parkeringslomme for servicebiler/varelevering/ hjemmehelsetjeneste.

7.2 Gang- og sykkelveier
Gang-/sykkelveier (GSV) skal være offentlige.
Gangveier GG-1 og GG-2 skal være felles. GG-1 og GG-2 skal være åpen for allmenn fri ferdsel, og kan ha trapper.

7.3 GSV-4, adkomsten opp til brua over jernbanen på vestsiden av Bondivann, skal være universelt utformet. I tillegg skal det være en trapp. Universell utforming kan enten sikres med ny vei på fylling, eller med en punktfundamentert rampe. Valg av løsning skal avklares senest ved rammesøknad for første byggetrinn i felt BB.

7.4 På offentlig gang-/sykkelvei GSV-5 tillates kjøring fram til boligeiendommene gnr/bnr 51/25 og 51/47 fra sørøst.

7.5 Innenfor vertikalnivå 3 skal gang-/sykkelvei GSV-6 anlegges på bru over Bondivannet.

8 Grønnstruktur

8.1 Naturområder

8.1.1 Naturområde, felt GN-1
Området skal være felles rekreasjonsområde for boligene i felt BB, felt B/T, og det tilgrensende boligområdet Søndre Bondi Terrasse.
Etter avvikling av midlertidig anleggsvei i bestemmelsesområdet #091 ved ferdigstillelse av tiltaket i felt BB, skal inngrep i kollen gjenoppbygges til en naturlig terrengformasjon og vegetasjon skal reetableres i henhold til godkjent utomhusplan.

8.1.2 Naturområde, felt GN-2
Området er fellesareal for boligene i felt BB, men skal være åpen for allmenn fri ferdsel. Området skal reetableres med viltvoksende skogsnatur nederst mot strandsonen, med en gradvis overgang til mindre tett, kultivert skog opp mot adkomstveien. Det skal plantes stedegne arter. Gjennom feltet skal det anlegges en universell utformet gangvei som legger seg naturlig i terrenget. Forstøtningsmur mot o_GSV-3 skal utføres i naturstein eller med natursteinsforblending, og skal ha rekkverk. Langs gangveien kan det anlegges hvileplasser med benker og treningsposter med gymapparater. Området skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

8.2 Skulpturpark, felt PA-1 og PA-2

8.2.1 Området skal opparbeides til skulpturpark i henhold til godkjent utomhusplan. Området skal framstå som et åpent landskapsrom helt ut til vannkanten, med en hage- eller parkmessig opparbeidelse. Parken skal være en aktiv del av kulturarenaen i felt B/T, åpen for allmenn fri ferdsel og bruk, og samtidig en del av fellesarealet til boligene i felt BB.

8.2.2 Både faste og temporære skulpturer og installasjoner kan utplasseres i skulpturparken, samt ute i vannet i felt NSV-2.
Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap. Terrengendringer og inngrep i marken, som grøfting, etablering av kabeltraseer og lignende, skal skje så skånsomt som mulig og i samråd med kommunen.

8.2.3 I felt PA-2 tillates etablert en enkel scene for ulike forestillinger og konserter. I tilknytning til scenen skal det anlegges et naturlig amfi med løse, eller fast monterte benker for tilskuere og turgåere.

8.2.4 Eksisterende ask i felt PA-2 skal bevares. Hvis treet må felles pga. dårlig vitalitet eller strukturelle svakheter, skal det erstattes med et nytt tre (lønn, bøk eller eik) på samme sted, med minimum 20-25 cm stammeomkrets og høyde mellom 4-6 meter. Nødvendighet for felling av treet skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver.

8.2.5 Det tillates oppført ei brygge i felt PA-1 innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Brygga skal være allmenn tilgjengelig og utformet for utsetting av kajakker. Det tillates ikke anlegg av båtfester på brygga. Det skal etableres en universell utformet baderampe ned i vannet og et kajakkstativ nær brygga.

9 LNF-områder

9.1 Naturvern, felt NV-1, NV-2 og NV-3

9.1.1 I naturvernområdene er inngrep i terreng og vegetasjon ikke tillatt, med unntak som nevnt i punkt 9.1.2 og 9.1.3. Båtfester tillates ikke anlagt innenfor områdene. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet ulovlig, kan bygningsmyndigheten gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

9.1.2 All skjøtsel av vegetasjon i naturvernområdene skal skje i henhold til en skjøtselsplan som på forhånd er godkjent av kommunen. I felt NV-1 er to solitære trær nær felt B/T markert i plankartet for bevaring. Hvis trærne må felles pga. dårlig vitalitet eller strukturelle svakheter, skal treet erstattes med et nytt tre av samme sort på samme sted, og med stammeomkrets minimum 16-18 cm, målt 1,0 meter over rothals. Nødvendighet for felling av trærne skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver.

9.1.3 Stedsfremmede arter skal fjernes.

10 Bruk og vern av vassdrag

10.1 Naturområder i vassdrag, felt NSV-1, NSV-2 og NSV-3
I naturvernområdene i vassdraget gjelder de samme restriksjoner som i naturvernområdene i strandsonen, bortsett fra i område NSV-2 hvor det i tillegg til brygge også tillates at faste og temporære skulpturer eller installasjoner kan utplasseres i vannet.

11 Hensynssoner

11.1 H320 Flomfare
Beregnet høyde 200-års flom er satt til kote +101,67 (inkl. 0,25 meter sikkerhetsmargin). Høyde overkant ferdig gulv i felt BB skal ikke ligge lavere enn kote +102,0.

11.2 H560 Bevaring naturmiljø
Dekker alle naturvernområder på land og naturområder i vassdrag. Det skal utarbeides en plan for sikring i anleggsfasen, jfr. punkt 2.2.4. I hensynssonenes ytterkant, mot byggeområde B/T og samferdselsanlegg, skal markdekket og trær med rotsoner sikres med byggegjerder.

11.3 H570 Bevaring Kulturmiljø
Dekker byggeområde B/T. Eksisterende kulturmiljø skal bevares, revitaliseres og videreutvikles til en aktiv kulturarena, slik det legges til rette for under punkt 6.

12 Bestemmelsesområder

12.1 Midlertidig bygg- og anleggsområde #091

12.1.1 Bestemmelsesområdet er gyldig til 01.01.2050. I området skal det anlegges en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk fra Røykenveien, og en midlertidig anleggsvei fram til felt BB. Områdets avgrensning er lagt ca. 3 meter utenfor beregnet fyllingsfot i anleggsveien.

12.1.2 Det forutsettes at markdekket i naturvernområdet NV-1 som berøres av fyllingsutslaget, beskyttes under fyllingen eller legges til side i depos for senere å bli lagt tilbake.

12.1.3 Tiltak skal gjøres for å sikre eksisterende fjernvarmeledninger i GSV-1 mot skader som kan forårsakes av belastningen fra veifyllingen og anleggstrafikken som vil krysse over GSV-1. Fjernvarmetilførselen til Søndre Bondi Terrasse skal fungere som normalt gjennom anleggsperioden.

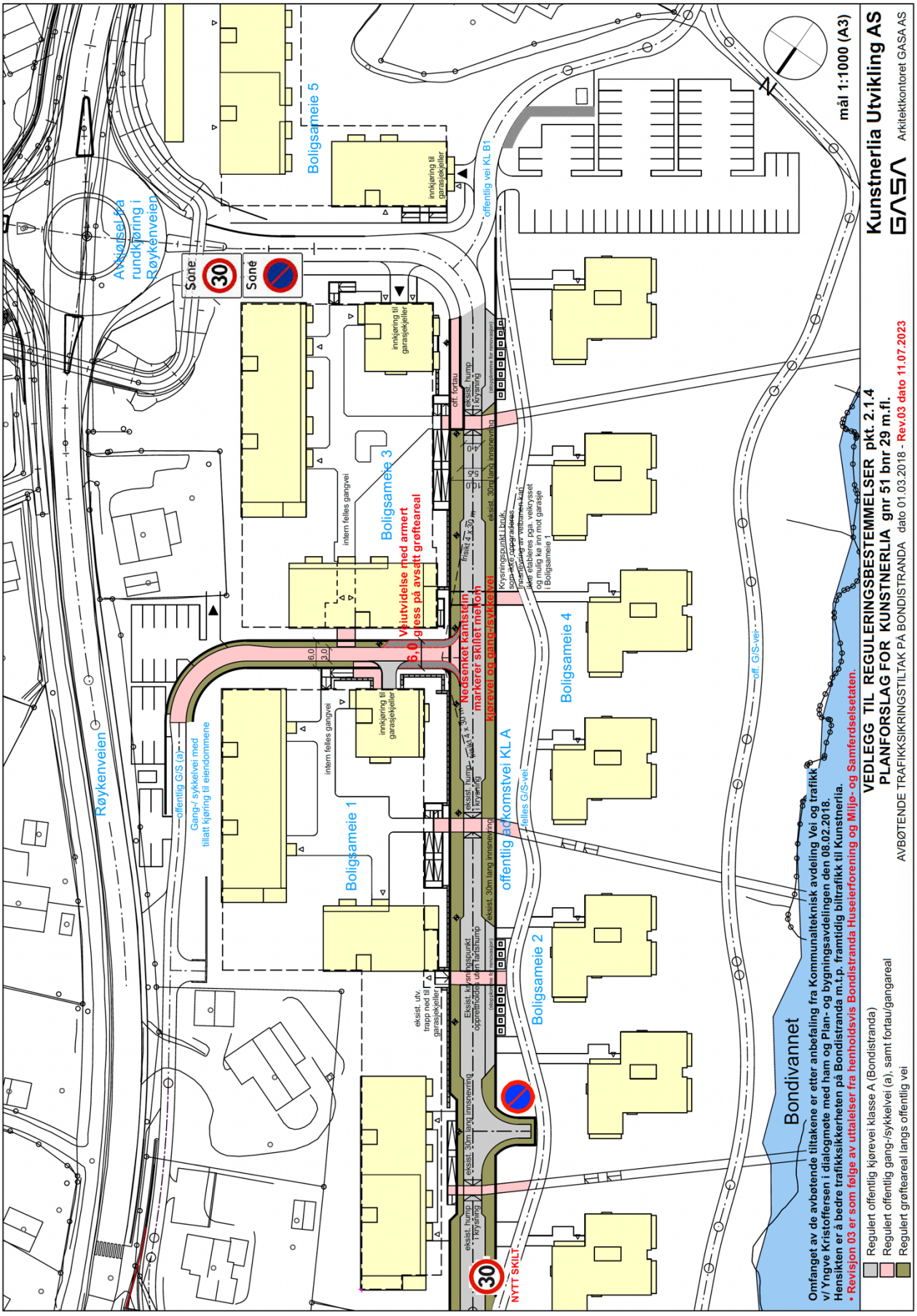
12.1.4 Eksisterende GSV-1, fra boligområdet Søndre Bondi Park og fram til undergangen ved Idunns vei, skal av trafikksikkerhetsmessige grunner stenges midlertidig i anleggsperioden for boligene i felt BB. Gående og syklende, inklusive skolebarn, henvises til undergangen ved Lensmannslia.

12.1.5 Ved ferdigstillelse av tiltaket i felt BB, skal arealene under bestemmelsesområdet #091 tilbakeføres til gjeldende reguleringsformål og settes i stand i henhold til godkjent utomhusplan. Terrenginngrep i felt GN-1 skal gjenoppbygges, og vegetasjon skal reetableres innenfor felt NV-1 og GN-1.

12.2 Bestemmelsesområde #1
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres avfallsbrønner for boligene i felt BB og felt B/T.

12.3 Bestemmelsesområde #2
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det oppført et låsbart sykkelskur (lengde ca. 6m, bredde ca. 4m) felles for boligene i felt BB. Det skal installeres ladepunkter for el-sykler. Inngang kan være fra fortauet.

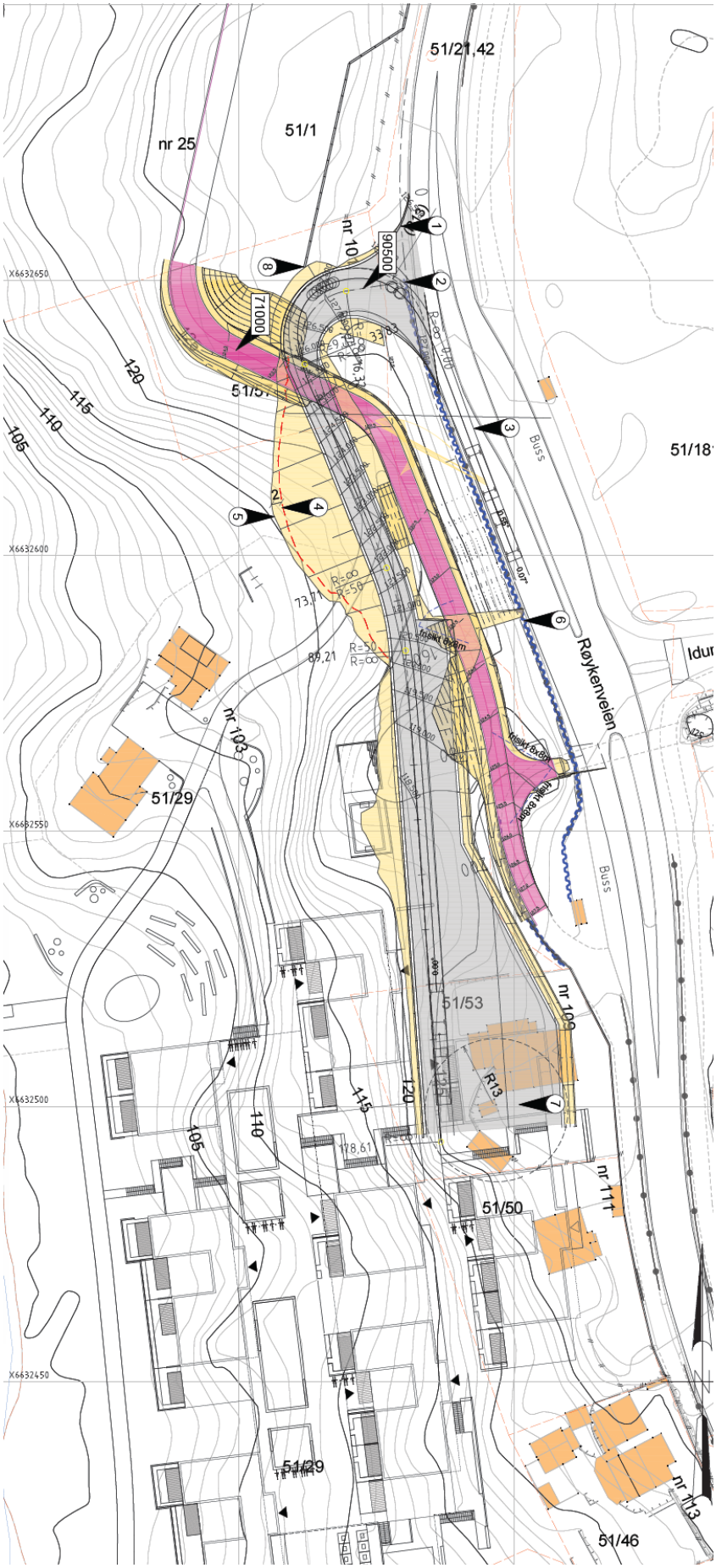
Vedlegg til punkt 2.1.4: Tiltaksplan versjon 03 (datert 11.07.2023) for avbøtende trafikksikkerhetstiltak i boligområdet Bondistranda.



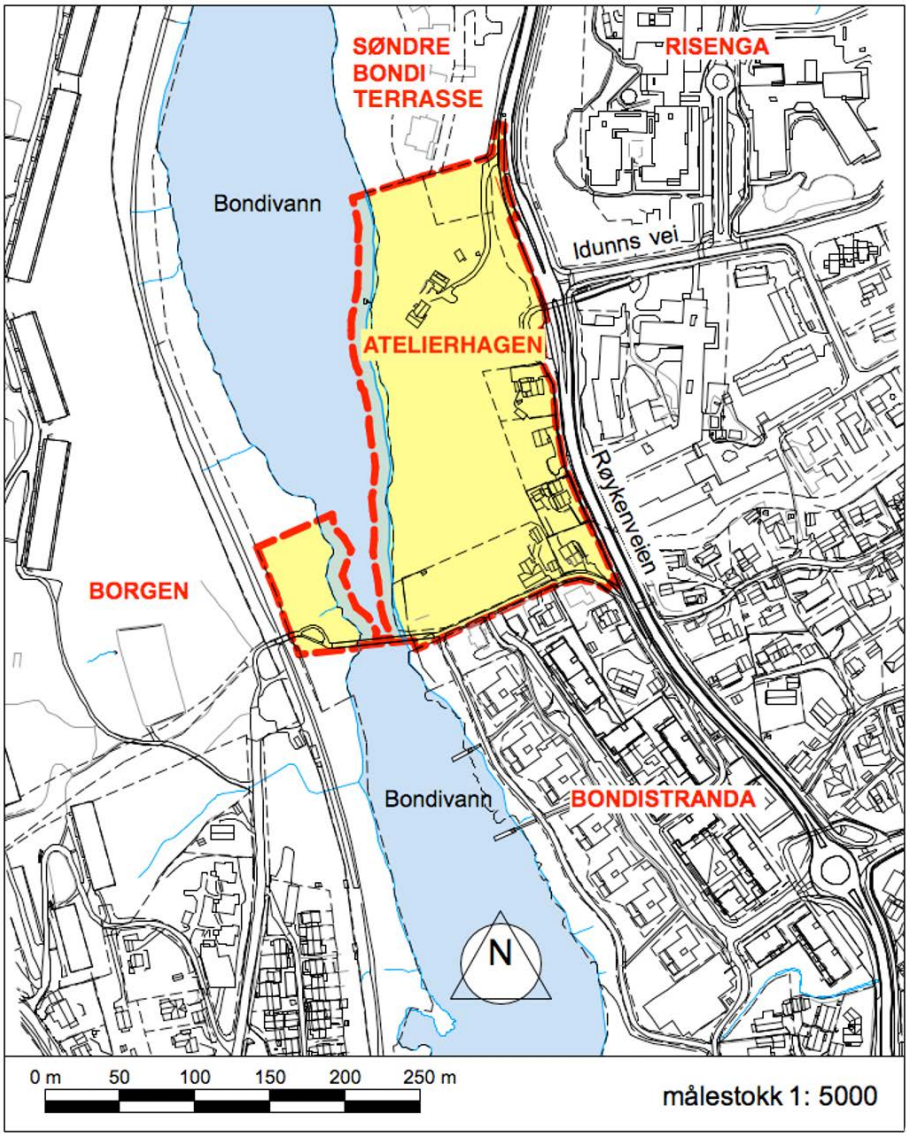
Vedlegg til punkt 2.1.6 og 2.1.7:
Illustrasjonsplan versjon 04 (datert 01.06.2023). Nummerering av bygg i felt BB.



Vedlegg til punkt 2.1.2 og 12.1: Illustrasjon av midlertidig anleggsvei.


51/21,42
51/1
nr 25
nr 101
90500
71000
51/51
120
115
110
105
51/18
Buss
Røykenveien
Idur
nr 103
51/29
51/53
nr 109
R13
nr 111
51/50
51/29
nr 113
51/46
X6632650
X6632600
X6632550
X6632500
X6632450

Forslag til reguleringsplan for Atelierhagen *(Bondilia)*
Røykenveien 101-103, gnr/bnr 51/29 m.fl., 1386 Asker



Forslagsstiller: **Arkitektkontoret GASA AS**
Saksansvarlig: Bård Hagen
e-post: baard.hagen@gasa.no
telefon: 90 98 90 20

Oppdragsgiver: **Kunstnerlia Utvikling AS**
Prosjektleder: Mette Heidi Kirksæther
e-post: Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no
telefon: 932 17 610

Fakturamottaker: **Kunstnerlia Utvikling AS**
c/o Backe Prosjekt AS
p.boks 6537 - 7439 Trondheim
att.: Mette Heidi Kirksæther

Dato: **16.04.2018 - Rev.09 - dato: 11.07.2023**

ATELIERHAGEN *Det planlegges et miljøriktig, konsentrert boligområde som tar hensyn til eksisterende naturverdier og kulturmiljø.*



Illustrasjoner av det framtidige boligprosjektet sett fra nordvest (over) og sørvest (under).
Rev.dato 27.09.2018. ***NB: Brygger utgår i felt NV-2 på illustrasjonen nedenfor.*** (Voice Reklamebyrå AS)



Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 4

1.1 Bakgrunn for saken 4

1.2 Planstatus og rammer 6

1.3 Beskrivelse av planområdet 11

1.4 Beskrivelse av planforslaget 17
1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget 17
1.4.1 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv) 20
1.4.2 Atkomst og trafikkløsninger 21
1.4.3 Bebyggelsen i felt BB 25
1.4.4 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 34
1.4.5 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap) 37
1.4.6 Estetikk og terrengtilpasning 37
1.4.7 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 38
1.4.8 Rekkefølgekrav 38

1.5 Atelierhagen (tidligere "Kunstnerlia") - En ny kulturarena i Asker 39

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 40

3 KONSEKVENSER 42

3.1 Konsekvensutredning 43

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse 43

4 MEDVIRKNING 44

4.1 Kunngjøring og varsling 44

4.2 Medvirkningsmøter med Bondistranda Huseierforening 45

4.3 Tidligere politiske vedtak 47

4.4 Forhåndsuttalelser ved oppstart planarbeid 49
4.4.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 49
4.4.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser 50
4.4.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 52

4.5 Forhåndsuttalelser ved varslet gjenopptakelse av planarbeidet 54
4.5.1 Liste over innkomne uttalelser 54
4.5.2 Resymé av innkomne uttalelser 55
4.5.3 Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene 60

5 DOKUMENTASJONSKRAV 77

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Atelierhagen ligger ved Bondivann stasjon på Spikkestadbanen, og i gangavstand til Asker sentrum (ca. 1,2 km). I gjeldende kommuneplan 2023-2035 (vedtatt 13.06.2023) ligger området innenfor *Prioriterte vekstområder* på temakart for areal og transport (datert 20.01.2022). Området er en viktig sentrumsnær tomteressurs som på alle måter oppfyller den nasjonale og regionale strategien som forutsetter en konsentrert utvikling i kollektivknutepunkt og ved bane, i den hensikt å unngå vekst i biltrafikken.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan 2023-2035, *med unntak av parkeringsnormen (jf. planbeskrivelsens kapittel 1.4.3 Bebyggelsen i felt BB, avsnittene om Sykkelparkering og Bilparkering)*.

Reguleringsplanen tilrettelegger for oppføring av et bærekraftig boligområde tilrettelagt for morgendagens generasjonssamfunn. Planprosessen har brakt fram tanker og idéer som gir grunnlag for å utvikle Atelierhagen til et helt spesielt område som vil gi unike kvaliteter tilbake til Asker-samfunnet:

• Ved økonomisering av tomtearealet gjennom fortetting og effektiv bruk (konsentrert bebyggelse) vil viktige naturverdier langs Bondivannet og i planområdets nordre del bli ivaretatt og gjort tilgjengelig for allmenn fri ferdsel og bruk.

• Det skal oppføres et fugletitter-tårn rettet mot "Ugleskogen" i nord (felt NV-1).

• Ny og eksisterende bebyggelse vil legge beslag på kun 38% av eiendommens totale tomteareal (ca.26.540 m^2 som omfatter gnr/bnr 51/29 og 51/57, med tillegg av gnr/bnr 51/50, 51/53 og del av 51/47).

• Resterende 62% vil være bevarte naturområder og kultiverte grøntområder, herunder allment tilgjengelige lekeplasser og en offentlig skulpturpark. Planen bevarer og reetablerer betydelig grøntareal. Skogsnatur skal reetableres i sørvestre del av planområdet (felt GN-2).

• Ny bebyggelse er konsentrert i søndre del av planområdet, slik at blokk-bebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra det verneverdige kulturmiljøet rundt kunstnerboligen.

• Grunneieren, Norske Billedkunstnere (NBK), er billedkunstnernes fagorganisasjon. NBK skal beholde den eksisterende kunstnerboligen med atelier og nære omgivelser i sitt eie. NBK vil i samarbeid med utbygger, Kunstnerlia Utvikling AS, bidra til en utvikling av Atelierhagen, slik at området kan få stor kunst- og kulturfaglig verdi for kommunen og dens innbyggere.

• Eksisterende kunstnerbolig, atelieret og kunstnertunets nære omgivelser skal revitaliseres og utvikles videre til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning, med profesjonelt kunstnerisk veiledning, utstillinger og kunstneriske aktiviteter for alle aldersgrupper (jf. planbeskrivelsens kapittel 1.5 Atelierhagen - En ny kulturarena i Asker).

• Kunstnerboligens hage nede ved vannet skal bli en skulpturpark med park-messig opparbeidelse. Parken skal være en aktiv del av kulturarenaen, åpen for

allmenn fri ferdsel og bruk, med en enkel scene for ulike forestillinger og konserter, og et naturlig amfi med benker for tilskuere og turgjenger. Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap.

• Planforslaget foreslo opprinnelig å etablerer 117 stk. sentrumsnære boliger;
26 stk. 2-roms leiligheter, hvorav 9 stk. prisreduserte ungdomsboliger.
91 stk. familieleiligheter fordelt på 30 stk. 3-roms og 61 stk. 4-roms leiligheter, hvorav 2 er kommunale boliger.
Etter vedtak i *Utvalg for plan- og byggesaker* den 15.02.2023, er det gjort endringer i reguleringsbestemmelsene som sikrer at det i bebyggelsen skal tilrettelegges for morgendagens generasjonssamfunn ved at det etableres fellesarealer inne og ute knyttet til 32 boenheter av varierende størrelse, fordelt på 4 bofellesskap med minimum 7 boenheter. I tillegg skal det etableres et felles selskapslokale, gjesterom og en felles takterrasse. Leilighetsmiksen endres innenfor tidligere angitt maks tillatt m^2-BRA.

• Bebyggelsen er oppdelt og avtrappet for å sikre utsyn og solinnfall til alle boenheter.

• Ny bebyggelse vil ikke rage høyere enn mønehøyden til eksisterende enebolig i Røykenveien 109, og vil ikke kaste skygge på, eller sperre for utsikt fra bakenforliggende bebyggelse på østsiden av Røykenveien.

• Planforslaget legger til rette for *grønn mobilitet*. Med ca. 5 minutters gangavstand til Bondivann stasjon vil utbyggingen av Atelierhagen styrke kundegrunnlaget på Spikkestadbanen.

• Utbyggingen av Atelierhagen vil komplettere den offentlige gang- og sykkelforbindelsen langs vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva, med forbindelse også til Borgen via brua over Bondivann.

• Gang-/sykkelveien gjennom planområdet, gir trafikksikker skolevei og allmenn tilgjengelighet til naturområdene og kulturarenaen i Atelierhagen. Atkomster og allmenn tilgjengelige områder har en kvalitet og utforming som gir visuell lesbarhet av sammenhenger og ferdselslinjer gjennom området.

• Universell utformet gang-/sykkelvei etableres fram til Bondivann stasjon, til bussholdeplass i Røykenveien og gjesteparkering i Eddas vei 4-6, til lokal dagligvarebutikk ved Skytterveien, og til skoler, barnehager og idrettsanlegg på Risenga. En allmenn tilgjengelig heis sikrer universell forbindelse mellom nivåene i bebyggelsen i Atelierhagen.

• Med redusert parkeringsdekning (fra 1,0 til 0,8 plasser pr. leilighet) og gjesteparkering etablert utenfor planområdet, vil trafikkmengden til Atelierhagen gjennom Bondistranda bli redusert med 20%.

• Gjesteparkering i Eddas vei 4-6, med innkjørsel fra Idunns vei, ligger i 250 meter avstand fra bebyggelsen, med trafikksikker kryssing av Røykenveien via eksisterende undergang fra Idunns vei. Avstanden er kort og kan tilbakelegges på 5 minutter (sakte gange tilsvarer ca. 60 meter i minuttet).

• Bildeling skal tilrettelegges med minimum 2 plasser på gjesteparkeringen.
I tillegg ligger det til rette for bildeling internt i hvert av de fire bofellesskapene.

• Som et insitament til "grønn mobilitet" leveres hver leilighet med én el-sykkel.

• Økt trafikksikkerhet i FV167 Røykenveien er sikret ved å stenge 3 private, direkte avkjørsler.

1.2 Planstatus og rammer

Nasjonale og regionale rammer og føringer
Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.
• Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
• Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
• Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027:
• Regjeringen legger vekt på at planleggingen skal bygge opp under bærekraftsmålene, de nasjonale klima- og miljømålene, lokalt folkestyre og mulighet for verdiskaping og bosetting i hele landet.
• Det skal legges vekt på at planleggingen skal bidra til en grønn omstilling av økonomien, og at verdifulle natur- og jordressurser ikke blir bygget ned.
• Sykling, gange og kollektivtrafikk skal prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg.
• For å bygge opp under nullvekstmålet, skal hovedtyngden av vekst i bosteder og arbeidsplasser skje i eller i nærheten av større knutepunkt.

Regional planstrategi for Viken 2020-2024:
FN's 17 bærekraftsmål ligger til grunn for arbeidet med regional planstrategi i Viken. Det er valgt ut fem langsiktige utviklingsmål som handler om hvordan Viken skal bli et bærekraftig samfunn. For å nå de fem utviklingsmålene skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen dekker de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling. Her nevnes to av innsatsområdene:
• *Bærekraftig arealbruk.* Natur skal ivaretas slik at det biologiske mangfoldet på land og i vann styrkes. Omdisponering av areal skal ikke gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsområder eller karbonlagring. Matjord skal ikke bygges ned.
• *Redusert klimagassutslipp og energiomlegging*. Dette inkluderer blant annet redusert transportbehov og omlegging til grønn mobilitet (økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport), utfasing av fossile drivstoff, samt lave karbonfotavtrykk i bygg og ved anlegg av infrastruktur.

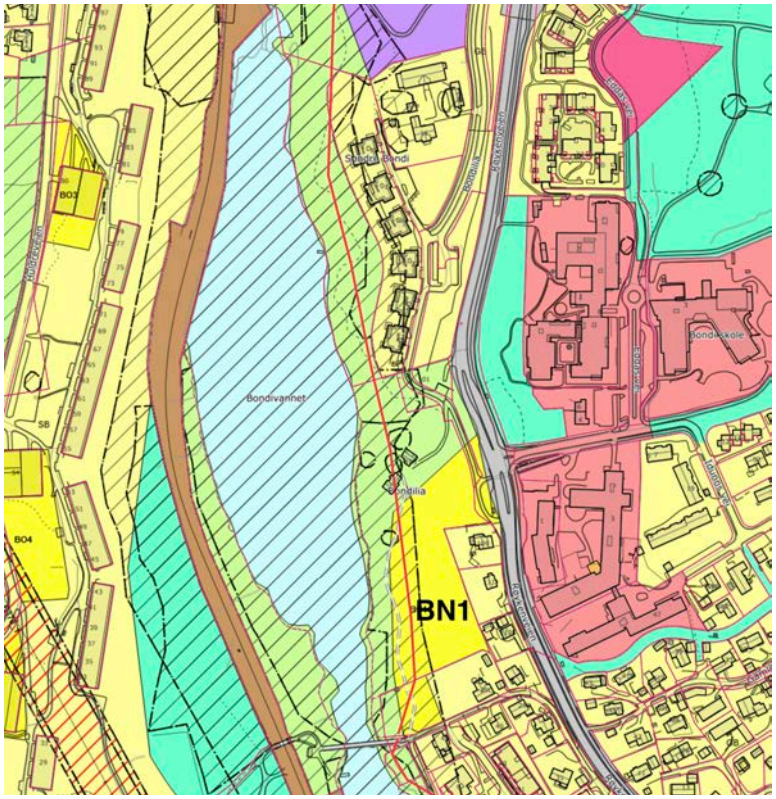
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Vannressursloven skal sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann. Ingen må hindre vannets løp i vassdrag uten hjemmel i loven. Det skal opptres aktsomt for å unngå skade og ulempe på vassdrag, og det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)
I henhold til RPR for universell utforming skal det legges til grunn en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser.

I henhold til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal kommunene vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaks-behandling etter Plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev til kommunene for 2023
• Klimagassutslipp og klimaendringer: De 17 verdensmålene for bærekraftig utvikling er en felles arbeidsplan fram mot 2030 for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene.
• Kommunen har et ansvar for at det foreligger gode avløpsløsninger. Avløp skal være sikret før utbygging i samsvar med forurensningsloven, og kapasiteten må vurderes opp mot det planlagte tiltaket.
• Økt fokus på materialgjenvinning av husholdningsavfall.
• Naturmangfold må ivaretas.
• Kommunen har et særlig ansvar for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord og bidra til økt bærekraftig matproduksjon, slik at nasjonale mål kan nås.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget er i tråd med nasjonale og regionale føringer, og rikspolitiske retningslinjer. Planen oppfyller alle krav til målsettingen om tettstedsutvikling rundt kollektivknutepunkt og langs hovedbanenettet. Planområdet ligger ved Bondivann stasjon på Spikkestadbanen, og i gangavstand til Asker sentrum. En slik utbyggingsstrategi er en viktig del av premissgrunnlaget for kollektivtilbudet, utnyttelse av kommunal infrastruktur og rasjonell tjenesteyting.
Det planlegges et miljøriktig, konsentrert boligområde som tar hensyn til eksisterende naturverdier og kulturmiljø. Reguleringsbestemmelsene sikrer at byggeplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper.



KP 2023-2035

Kommuneplan for nye Asker kommune 2023-2035 (vedtatt 13. juni 2023)
Atelierhagen (tidligere Bondilia) omfatter felt BN1 i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens vedlegg 10, *Temakart areal- og transport* (datert 20.01.2022), ligger Atelierhagen innenfor *Prioriterte vekstområder*.

Fra kommuneplanens arealdel, vedlegg 36 (notat 14.09.2021) om sosiale boformer:
"Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Asker kommune skal tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer og ivaretar boligsosiale hensyn."

"Den store veksten i den eldre del av befolkningen, og i små husholdninger generelt, medfører et behov for nye boformer. Det må tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger."

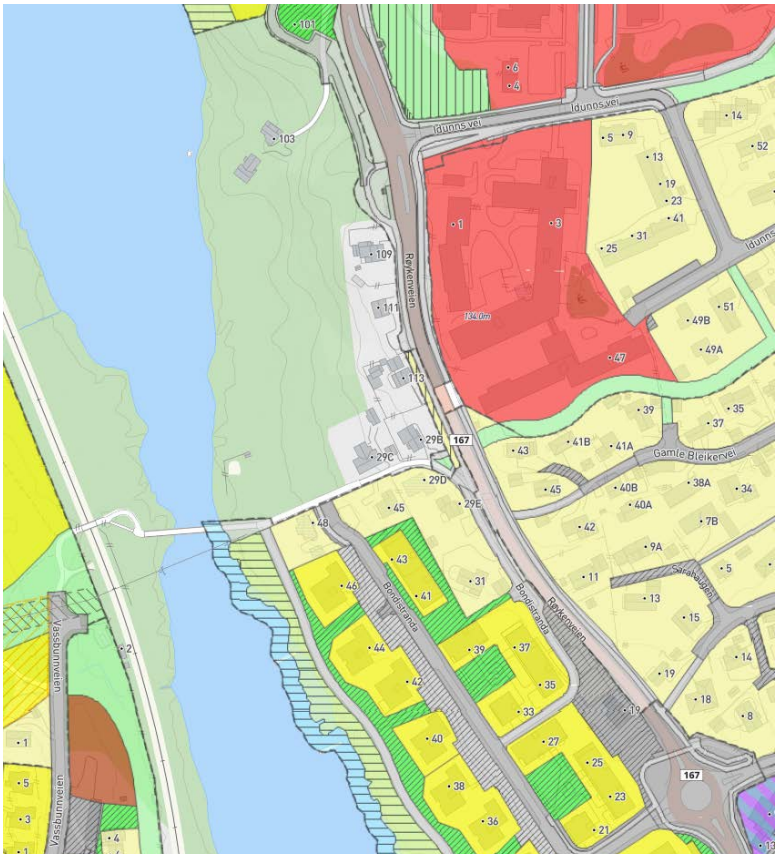
Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, med unntak av parkeringsnormen (jf. planbeskrivelsens kapittel 1.4.3 Bebyggelsen i felt BB, avsnittene om Sykkelparkering og Bilparkering). Framtidig boligområde angitt som BN1 i kommuneplanen, tilsvarer byggeområdet felt BB i planforslaget.
I samsvar med vedtak i Utvalg for plan- og byggesaker den 15.02.2023 er kommuneplanens vedlegg 36 om sosiale boformer lagt til grunn i planforslaget.

Reguleringsmessig status
Planområdet er uregulert, med unntak av et areal i nordøst som overlappes av planID 122g - Søndre Bondi gård. Se neste avsnitt.

Gjeldende reguleringsplaner som gir premisser for planområdet
PlanID 122g - Søndre Bondi gård, vedtatt 31.08.2010, med mindre endring vedtatt 15.06.2017:
Planen grenser i sør mot planområdet Atelierhagen, og overlapper det nordøstre hjørnet av eiendommen gnr/bnr 51/29 (inkl. parsellen 51/57). Det overlappende arealet omfatter en offentlig gang-/ sykkelvei fra planID 122g og sørover til undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei. Tiltaket innebærer stenging av eksisterende avkjørsel direkte fra Røykenveien til eksisterende bolig (kunstnerboligen) på 51/29. Ny midlertidig kjøreadkomst til 51/29 er sikret i planens bestemmelser (punkt 3.4) på den offentlige gang-/sykkelveien gjennom boligområdet "Søndre Bondi Terrasse". Det er forutsatt at den midlertidige adkomsten skal opphøre dersom dagens bruk av 51/29 blir endret med hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltaket "Søndre Bondi Terrasse" ble ferdigstilt i 2018.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget etablerer en ny permanent kjøreadkomst til kunstnertunet fra sør, igjennom felt BB. Markparkering for kunstnerboligen, regulert i planID 122g, vil utgå og arealet vil bli tilbakeført til naturområde (i planforslaget angitt som GN-1).

PlanID 122f - Bondibroen Nord (Bondistranda), vedtatt 23.03.2010:



Gjeldende regulering: Atelierhagen er et uregulert areal mellom Bondivannet og Røykenveien.
• Sør for Atelierhagen ligger Bondistranda (planID 122f Bondibroen Nord) med off. kjørevei fram til Atelierhagen fra rundkjøring i krysset Røykenveien x Skytterveien.
• Nord for Atelierhagen ligger "Søndre Bondi Terrasse" (planID 122g) med off. gang-/ sykkelvei fram til undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei.

PlanID 122f Bondibroen Nord grenser i nord mot planområdet Atelierhagen. Planen sikrer framtidig adkomst til Atelierhagen på offentlig kjøreveg gjennom boligområdet Bondistranda. Boligområdet ble ferdigstilt i 2014 og tiltaket omfattet opparbeidelse av kjøreveien fra rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien og opp til planens avgrensning i nord, mot "Stasjonsveien" (gang-/sykkelvei mellom Røykenveien og brua over Bondivannet).

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget er i tråd med den gjeldende regulerte forutsetningene om adkomst fra sør, via den offentlige kjøreveien gjennom planID 122f.

Energi- og klimaplan for Asker 2018-2030 (EKP 2018)
Planen er videreført fra energi- og klimaplanen 2013 (EKP 2013). Det er i tillegg hentet mål fra Regional plan for klima og energi i Akershus 2019-2022 (AFK 2019). Hovedmål for klima og energi:
• Direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 95 prosent innen 2030 sett ift. 2009 (EKP 2013 revidert).
• Direkte klimagassutslipp fra askersamfunnet skal være redusert med 55 prosent innen 2030 og med 85-90 prosent i 2050 sett ift. 2009 (AFK 2019).
• Asker kommune skal forebygge og minimere negative konsekvenser av klimaendringer (EKP 2013).

Forslagsstillers kommentar:
Ny bebyggelse kan tilknyttes fjernvarmeanlegget på Risenga. Det er imidlertid ikke tilknytningsplikt. Andre energiløsninger vil også bli vurdert i miljøoppfølgingsplan for Atelierhagen, for å sikre best mulig kostnadseffektiv oppnåelse av miljøvennlig energiforsyning. Reguleringsbestemmelsene sikrer at byggeplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper.
Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som vedlegges planforslaget.

Trafikksikkerhetsplan 2015-2018
Planen systematiserer ønsker, behov og tiltak som kan redusere ulykkesrisikoen i kommunen. Trafikksikkerhetsarbeidet konsentrerer seg om to hovedområder:
- å hindre at ulykker skjer.
- å redusere konsekvensene per ulykke.

Forslagsstillers kommentar:
Søk på kommunens nettside tilsier at planen fortsatt gjelder. Planforslaget inneholder tiltak som sikrer trygg skolevei og øker trafikksikkerheten langs Røykenveien.

Sykkelstrategi Asker
Asker kommune ønsker å gjøre det tryggere og mer attraktivt å sykle. Temaplan sykkel 2018–2030 skal bidra til å gjøre det mer attraktivt å sykle i Asker og hovedmålet er å oppnå en sykkelandel på 8 % innen 2026 og 12 % innen 2030. For å oppnå dette må det legges til rette for at sykkel både er, og oppfattes som, et lettvint, trygt og effektivt transportmiddel i hverdagen, i tillegg til et fint trenings- og rekreasjonsmiddel.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget inviterer til "grønn mobilitet" og redusert bruk av bil som transport-middel. Hver leilighet leveres med én el-sykkel. Området ligger i gangavstand til Asker sentrum, nær Bondivann stasjon på Spikkestadbanen og busstopp i Røykenveien, nær skoler og idrettsanlegg på Risenga, og i gangavstand til turterrenget rundt Vardåsen.

Sosial infrastruktur
Området tilhører Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole. Plan- og bygnings-avdelingen opplyser at skole- og barnehagekapasiteten i området vurderes som tilfredsstillende.

Konseptstudie fra 2011 for veisystemet i Spikkestadkorridoren
Relevant for planforslaget er et punkt på side 56 under overskriften *"Mulige tiltak for å redusere de negative konsekvenser av økt biltrafikk"* der det heter:

> *"Fv167 Røykenveien ved Bondi:*
> *På vestsiden av FV 167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av avkjørsler bør vurderes."*

Forslagsstillers kommentar:
Saneringen av private avkjørsler fra Røykenveien ble langt på vei gjennomført allerede med utbyggingen av Bondistranda (PlanID 122f - Bondibroen Nord) som sto ferdig i 2014. Saneringen vil bli fullført gjennom rekkefølgebestemmelse i planforslaget for Atelierhagen. Ved tiltakets ferdigstillelse vil strekningen fra Gullhella til Lensmannslia være sanert for private avkjørsler, bortsett fra én avkjørsel til en enebolig (Røykenveien 113) som ikke har andre alternativ.

1.3 Beskrivelse av planområdet

Eierforhold innenfor planområdet

gnr/bnr 51/29 (inkl. parsell 51/57) Røykenveien 101-103, 1386 Asker
Grunneier: Norske Billedkunstnere (NBK)
Grubbegata 14, 0179 Oslo

Kunstnerlia Utvikling AS har inngått opsjonsavtale med NBK om kjøp av eiendommen, med unntak av arealet innenfor felt B/T, kunstnertunet.

gnr/bnr 51/53 Røykenveien 109, 1386 Asker
Grunneier: Kunstnerlia Utvikling AS

gnr/bnr 51/50 Røykenveien 111, 1386 Asker
Grunneier: Kunstnerlia Utvikling AS

Kunstnerlia Utvikling AS har kjøpt eiendommene 51/50 og 51/53 som inngår i byggeområdet felt BB.

gnr/bnr 51/47 Bondistranda 29C, 1386 Asker
Grunneier: Viggo Aspås

Deler av 51/47 inngår i planforslagets veiareal, byggeområdet felt BB og naturområdene NV-2 og GN-2. Resterende areal reguleres til boligformål - frittliggende småhusbebyggelse, fordi eksisterende tomt ikke er regulert tidligere.

gnr/bnr 51/25 Bondistranda 29A-B, 1386 Asker
Grunneier: Ingrid Synnøve Haugli

gnr/bnr 51/46 Røykenveien 113, 1386 Asker
Grunneier: Linn Korssjøen og Anita Thorkildsen

Eiendommene 51/25 og 51/46 er medtatt i planområdet på anmodning fra Plan- og bygningsavdelingen fordi de ikke er regulert tidligere.

gnr/bnr 6/21 (del av strandsone på vestsiden av Bondivannet)
Grunneier: Asker kommune

gnr/bnr 51/196 (veigrunn) offentlig gang-/sykkelvei
Grunneier: Asker kommune

gnr/bnr 51/52 (veigrunn) gang-/sykkelvei
Grunneier: Bondibroen og Omegn Vel

gnr/bnr 51/54 (del av strandsone på østsiden av Bondivannet)
Grunneier: Bondibroen og Omegn Vel

gnr/bnr 51/185 (veigrunn) offentlig gang-/sykkelvei
Grunneier: Asker kommune

gnr/bnr 103/1 (veigrunn) Fv167 Røykenveien
Grunneier: Viken Fylkeskommune

Planavgrensning
Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser og plangrensene til tilstøtende reguleringsplaner. Planområdet grenser i øst til Fv167 Røykenveien, i sør mot eksisterende småhusbebyggelse (eneboliger beliggende mellom gang-/sykkelveien kalt "Stasjonsveien" og boligområdet Bondistranda), i vest mot Bondivannet, og i nord mot boligområdet "Søndre Bondi Terrasse". I tillegg er brua over Bondivannet medtatt, og arealet mellom denne brua og brua over jernbanen på vestsiden av vannet.

I henhold til avtale med Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) er det medtatt et midlertidig rigg- og anleggsområde i nordøst, som dekker en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien.

Beliggenhet, størrelse og bruk
Utbyggingsområdet ligger på østsiden av Bondivannet, mellom boligområdene "Søndre Bondi Terrasse" i nord (gnr/bnr 51/193 og 195; blokkbebyggelse ferdigstilt i 2018) og Bondistranda i sør (gnr/bnr 51/184 - 192; blokkbebyggelse ferdigstilt i 2014).

Atelierhagen er opprinnelig et småbruk *(Bondilia)* under Søndre Bondi gård. Eiendommen består i dag av to bruksnummer, gnr/bnr 51/29 og 57 (Røykenveien 101-103), som til sammen er 21.960 m^2. Boligen har ikke vært i bruk siden 2012, men gjennom hele 1900-tallet har det bodd profilerte billedkunstnere her. Derav betegnelsen "kunstnerboligen" og "kunstnertunet".

Nærområdet
Atelierhagen ligger ca. 1,2 km sør for Asker sentrum *(15-20 minutters gange)* og er omgitt av etablerte boligområder, på begge sider av Bondivannet, med varierende bygningstypologi fra eneboliger og rekkehus til blokkbebyggelse.

Øst for Røykenveien, 400 til 700 meter fra planområdet *(10-15 minutters gange)*, ligger Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole, barnehager, samt Risenga idrettspark og svømmehall.

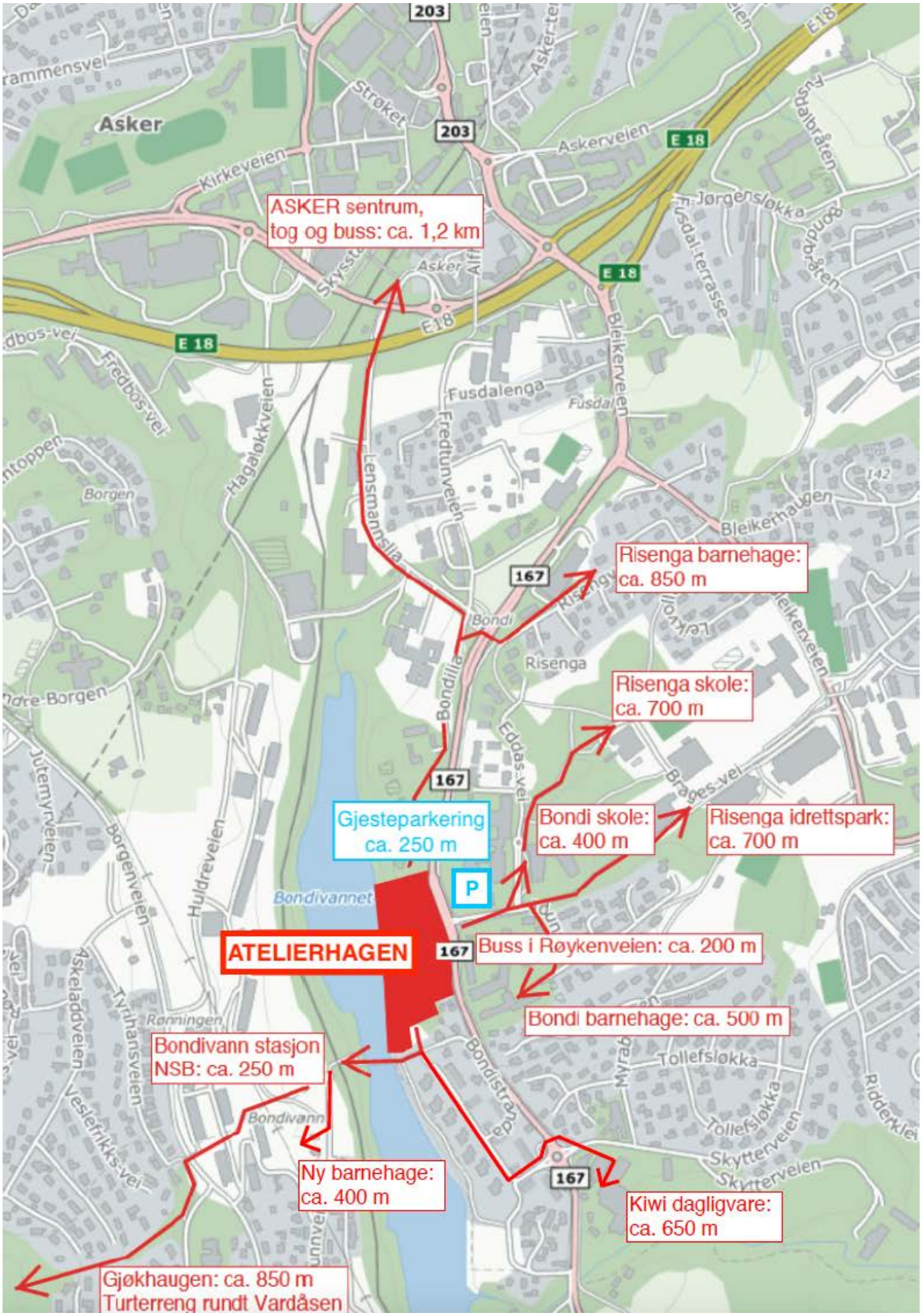
Atelierhagens gjesteparkering skal etableres i Eddasvei 4-6 (innkjørsel fra Idunns vei) på østsiden av Røykenveien (jf. oversiktskart nedenfor). Fra gjesteparkering er det ca. 250 meter *(5 minutters gange)* via undergang i Røykenveien til et sentralt punkt mellom den øverste og midtre husrekken i Atelierhagen.

Det er ca. 850 meter *(15 minutters gange)* til Gjøkhaugen og turterrenget rundt Vardåsen, på vestsiden av vannet.

Den tidligere kapselfabrikken ved krysset Røykenveien x Skytterveien er et av de stedene kommunen ønsker å utvikle til et framtidig *nærsenter*, hvor innbyggerne i nærområdet skal få dekket daglige handels- og servicebehov. Området ligger ca. 450 meter *(10 minutters gange)* sør for planområdet.

Området har svært god kollektivdekning, med kort avstand *(5 minutters gange)* til Bondivann stasjon på Spikkestadbanen og bussholdeplass ved krysset Røykenveien x Idunns vei.

Se oversiktskart neste side.



Oversiktskart - Grønn mobilitet *(Oppdatert nov. 2022)* illustrasjon: GASA AS

Sentral beliggenhet gir ***"GRØNN MOBILITET"***. Prosjektet ligger i gangavstand til Bondivann og Asker jernbanestasjoner, og oppfyller alle krav til målsettingen om fortetting ved kollektivknute-punktene. Kommunal barnehage er under planlegging nær Bondivann stasjon på Borgen. Gjesteparkering for Atelierhagen angitt med blå firkant på østsiden av Røykenveien.

Eksisterende bebyggelse i planområdet

På kunstnertunet i Røykenveien 103 står det i dag et eldre bolighus med uthus. Uthuset er bygget om til et atelier med et stort nordøstvendt vindu. Trebygningene er preget av manglende eller utilstrekkelig vedlikehold. Atelieret er bygningsteknisk i svært dårlig stand. På tomta finnes også tuftene (ringmur) etter et tidligere hønsehus.



Kunstnerboligen sett fra sørvest



sett fra nordvest (bilder fra sept. 2016)



Uthus / atelier sett fra sørøst



sett fra vest (bilder fra sept. 2016)

Langs vestsiden av Røykenveien ligger det fire boligtomter med småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger): Røykenveien 109, 111 og 113 og Bondistranda 29A-B. På nordsiden av "Stasjonsveien", i planområdets søndre del, er en stor tomt, Bondistranda 29C, med en enebolig, et uthus og en garasje plassert opp mot Røykenveien 29A-B.

Kulturminner

Innenfor eiendommen gnr/bnr 51/29, Røykenveien 103, er det i Asker kommunes plan for faste kulturminner registrert fem kulturminner: Bolighus, Atelier, Hønsehus (senere revet), Adkomstvei og Brønn. Alle i verneklasse "B", tilhørende miljø nr. 66: *"Kunstnerbolig (tidligere småbruk) - Bondilien"*.
En del av hovedbygningen er oppført i 1750, og den siste delen er bygget til i 1907.

Naturmangfold

Bondivannet er registrert som "Rik kulturlandskapssjø" med vernestatus "Svært viktig A". Gjeldende kommuneplan har avsatt strandsonen og planområdets nordre del til LNF-formål.


Bondivannet sett nordover fra brua over vannet. Atelierhagen på østsiden (høyre side) av vannet.

Registrering av biologisk mangfold er utført av Sweco, og nedfelt i et notat som vedlegges planforslaget. Det ble registrert viktig naturmangfold i planområdet, men det ble ikke funnet verdifulle og rødlistete arter innenfor byggeområde felt BB). Ved befaring ble det også observert svartlisteartene rødhyll (HI - høy risiko) og kjempebjørnekjeks (SE - Svært høy risiko).

Topografi, vegetasjon, solforhold

Atelierhagen ligger i en nord-sørgående dal med Askerelva/Bondivannet i dalbunnen. Eiendommen er en bratt, vestvendt terrenghelling fra Røykenveien og ned til vannet. Området har en gjennomsnittlig bredde på ca. 100-110 m og en høydeforskjell på 27-29 m mellom veien og vannet. Sør for kunstnertunet flater terrenget ut de siste 25 meterne mot vannet. Nord for tunet blir terrenget brattere og består delvis av steinur (naturtype: rasmark).

Utenom kunstnerboligen med atelier, er eiendommen ubebygd og dekket av tett blandingsskog. I strandsonen er det rik vegetasjon som sør for tunet skilles fra blandingsskogen i skråningen av en tydelig fure i vegetasjonen.

Området har svært gode solforhold fra sør og vest.

Trafikkforhold

Kunstnerboligen i Røykenveien 103 hadde privat avkjørsel fra Røykenveien i eiendommens nordøstre hjørne. Etter at Søndre Bondi Terrasse ble ferdigstilt i 2018, er opprinnelig avkjørsel fysisk stengt og kjøreadkomsten skjer fra Lensmannslia på offentlig gang-/sykkelvei gjennom Søndre Bondi Terrasse. Eksisterende grusvei, fra den nye gang-/sykkelveien og ned til tunet, er svært bratt. Grusveien er et av de fem registrerte kulturminnene på eiendommen (se avsnittet Kulturminner ovenfor).

Boligene i Røykenveien 109, 111 og 113 har også private avkjørsler direkte fra Røykenveien, mens boligene i Bondistranda 29A-B og 29C har adkomst via Bondistranda, på offentlig gang-/sykkelvei som ender øverst i "Stasjonsveien".

"Stasjonsveien" er en svært bratt, asfaltert gang-/sykkelvei fra Røykenveien og ned til brua over Bondivannet. Den er planområdets søndre avgrensning. På vestsiden av brua fører en bratt gang-/sykkelvei og en trapp opp til brua over jernbanen. Dette er gangadkomst fra østsiden av vannet til Bondivann stasjon.

Veier fram til planområdet

PlanID 122f-Bondibroen Nord har sikret framtidig adkomst til Atelierhagen fra sør, på offentlig kjørevei klasse A gjennom boligområdet Bondistranda. Kjøreveien er i dag ferdigstilt fra rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien og fram til "Stasjonsveien". Kjøreveien er dimensjonert for den forutsatte framtidige trafikkøkningen og er opparbeidet med faste fartsdempende tiltak (innsnevringer og fartshumper, sone med fartsgrense 30 km/t).



Adkomst til Atelierhagen: Offentlig kjørevei klasse A gje nnom Bondistranda. Bildet sett nordover.

Langs kjøreveien er det anlagt gang-/sykkelvei. Det er i tillegg opparbeidet en offentlig gang-/sykkelvei fra undergangen i krysset Røykenveien x Skytterveien langs Bondivannet og fram til brua over vannet. Gangforbindelse er også etablert parallelt med kjøreveien gjennom tunene i boligsameie 1 og 3 på oversiden (østsiden) av veien.

I forbindelse med utbyggingen på av Søndre Bondi ble det anlagt en offentlig gang-/sykkelvei (ferdigstilt i 2018) fra Lensmannslia, sørover gjennom boligområdet Søndre Bondi Terrasse og fram til undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei. Den siste strekningen går gjennom planområdets nordøstre del.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp: Kunstnerboligen har kommunalt vann og avløp til privat septiktank. Hovedledninger som ligger i kjøreveien gjennom Bondistranda, er dimensjonert for påkobling av boligprosjektet i Atelierhagen. Det er også ført fram en vannledning til en kum på vestsiden av krysset Røykenveien x Idunns vei.

Fjernvarme: Ledning for distribusjon av fjernvarme til de framtidige boligene i Atelierhagen er ført fram fra fjernvarmeanlegget på Risenga til et påkoblingspunkt på vestsiden av krysset Røykenveien x Idunns vei. Det er imidlertid ikke tilknytningsplikt. Boligområdene nord og sør for Atelierhagen er tilknyttet anlegget: Fjernvarmeledning til boligområdet Bondistranda ligger i "Stasjonsveien", mens ledningen til boligområdet "Søndre Bondi Terrasse" er lagt i den offentlige gang-/sykkelveien GSV-1 som ble ferdigstilt i 2018 fra undergangen ved Idunns vei og nordover.

Elektro: Det ligger høyspentkabel i bakken langs sørsiden av "Stasjonsveien". Kabelen går opp i luftstrekk over Bondivannet. Strømforsyningen til kunstnerboligen går i luftstrekk ned fra Røykenveien.

Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)
Planområdet ligger langs Fv167 Røykenveien, hvor trafikkmengden er betydelig. Trafikken genererer støy og luftforurensning i form av avgasser og svevestøv. Det er bygget støyskjerm langs vestsiden av Røykenveien, fra Røykenveien 109 og sørover.
Klimatiske forhold: Det er naturlig at vassdrag fungerer som ventilasjonskanaler for kalde luftmasser. Området ved Bondivannet har en merkbar stagnasjonssone som kan fylle seg opp mot kote +101/+102, men stagnasjonssonen har samtidig god drenasje pga. Askerelvas videre forløp ned mot Blakstad.

Forhold knyttet til fare og sikkerhet
Elveflom: Planområdet ligger ved Bondivannet og strandsonen er flomutsatt.

Trafikk: Trafikkmengden er betydelig på Røykenveien. Fartsgrensa forbi plan-området er moderat (50 km/t), men det er fire private avkjørsler på strekningen som utgjør en betydelig trafikksikkerhetsrisiko.
Fra "Stasjonsveien" og nordover til undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei er det et offentlig fortau på vestsiden av Røykenveien. På østsiden av veien er det offentlig gang-/sykkelvei både nordover og sørover. Det er sikringsgjerde mellom gangareal og kjørebane på begge sider av veien.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget

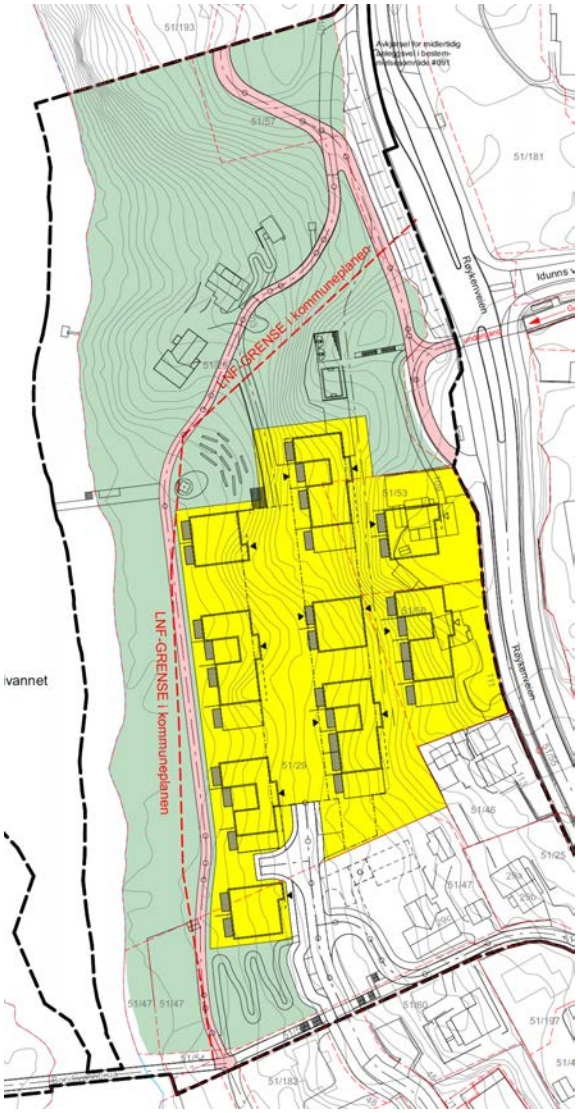
Bebyggelsen er plassert i den vestvendte skråningen med utsikt over nordre del av Bondivannet, og med svært gode solforhold fra sør og vest. Atelierhagen kompletterer utbyggingsområdene på østsiden av vannet, der det ligger mellom Bondistranda i sør (ferdigstilt i 2014) og Søndre Bondi Terrasse i nord (ferdigstilt i 2018).



Søndre Bondi Terrasse Atelierhagen (illustrasjon: GASA AS) Bondistranda

Ny bebyggelse er konsentrert på søndre del av eiendommen, slik at mest mulig av eksisterende naturverdier på tomten kan bevares, og slik at blokkbebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra det verneverdige kulturmiljøet rundt kunst-

nerboligen. Ny og eksisterende bebyggelse vil legge beslag på ca. 10.100 m^2 tomteareal, som tilsvarer kun 38% av eiendommens totale areal (ca.26.540 m^2). Resterende 62% vil være bevarte naturområder og kultiverte grøntområder som felles lekeplasser og offentlig skulpturpark, samt en offentlig gang-/sykkelvei som sikrer sammenhengende gang-/sykkelvei fra Askerelva til Asker sentrum. I tillegg vil det være allment tilgjengelige gangforbindelser, grøntarealer, trær og annen vegetasjon mellom husene i felt BB.



Tomtearealet er på ca. 26.540 m^2 og består av eiendommene gnr/bnr 51/29 + 51/57 med tillegg av gnr/bnr 51/50 + 51/53 og del av 51/47. Ny og eksisterende bebyggelse legger beslag på ca. 10.100 m^2 (gul farge) som tilsvarer kun 38% av tomtearealet. Offentlige gang-/sykkelveier som anlegges igjennom området er vist med rosa farge.

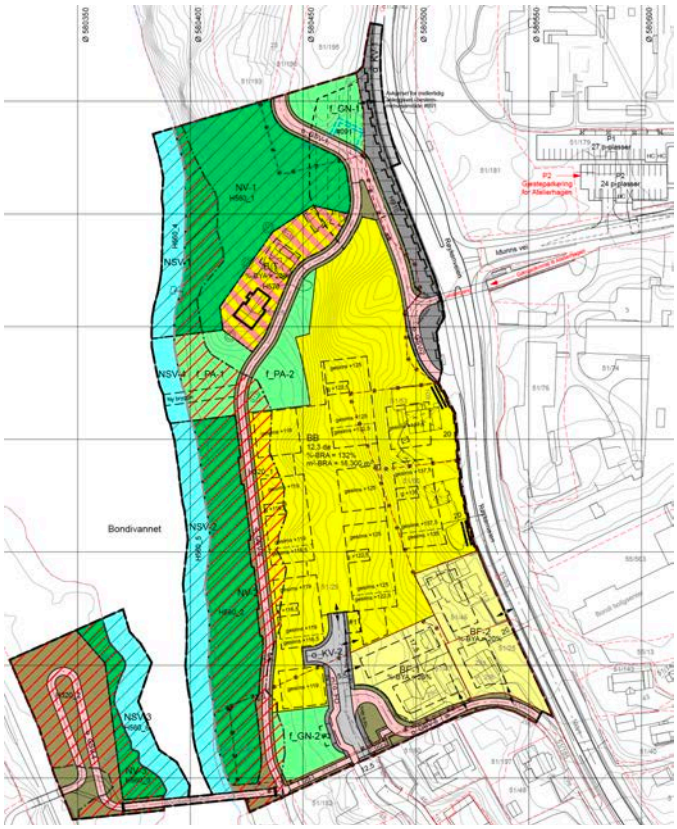
Felt BB: I området skal det oppføres boligblokker med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal bestå av langstrakte hus og punkthus som i prinsippet vist på illustrasjonsplanen. Skisseprosjektet i illustrasjonsplanen har i det opprinnelige forslaget 117 boenheter, men etter vedtak i *Utvalg for plan- og byggesaker* den 15.02.2023, er det gjort endringer i reguleringsbestemmelsene som sikrer at det i bebyggelsen skal etableres fire bofellesskap og fellesskapsløsninger. Løsningene forutsettes utformet i byggesaken, og vil endre leilighetsmiksen og antall boenheter innenfor tidligere foreslått maks tillatt m^2-BRA
(jf. planbeskrivelsens punkt 1.4.3 *Bebyggelsen i felt BB*, avsnitt *Boligtyper*).

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og et variert arkitektonisk uttrykk i volum, farger og materialvalg. Tegl i kombinasjon med tre skal være hovedmaterialet i fasadene. Bebyggelsen skal ha flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, bortsett fra der det

skal etableres takterrasser.

Felt B/T: Området skal sammen med skulpturparken, felt PA-1 og PA-2 (kunstnerboligens tidligere hage nede i strandsonen), utvikles til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning. Eksisterende kunstnerbolig og framtidige nybygg skal nyttes til boliger og atelier/verksted for kunstnerisk virksomhet:
- Eksisterende kunstnerbolig foreslås regulert til kulturminne som skal bevares. Det tillates at huset moderniseres innvendig og bygges om til to separate boenheter, uten at fasadene endres.
- Nytt atelier: Eksisterende atelier er i svært dårlig teknisk stand og foreslås derfor revet og erstattet med et nybygg i 2 etasjer på samme sted. Nybygget kan inneholde en boenhet i tillegg til et kunstatelier og utstillingslokale.
- Nytt kunstverksted: Det foreslås oppført et nybygg i 1 etasje på grunnmuren etter et tidligere hønsehus. Nybygget skal være et verksted for kunstnerisk aktivitet, undervisning og kunstformidling.
- Utkikkstårn: Det tillates oppført et utkikkstårn for observasjon av fugler i naturområdet ("Ugleskogen") nord for felt B/T. Tårnet skal ha en kunstnerisk utforming og utgjøre et selvstendig skulpturelt bidrag til skulpturparken omkring. Tårnet skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Nytt atelier og nytt verkstedet kan ha et moderne arkitektonisk uttrykk, uten å dominere i samspillet med den eksisterende kunstnerboligen. Et nybygg bør kunne gjenspeile sin samtid, selv om funksjonen skal videreføres.
- Fire trær er regulert til bevaring i tilknytning til kunstnertunet (jf. tre nr. 16, 17, 18 og 22 i planforslagets vedlegg 30 - Tilstandsrapport trær).

1.4.1.1 Illustrasjonsplan



Forslag til reguleringsplan (rev. 06, dato 01.06.2023).



Illustrasjonsplan (rev.04, dato 01.06.2023)

Illustrasjonsplanen *(se ovenfor, samt Vedlegg 1)* er prosjektert fram til forprosjektnivå og må kun oppfattes som retningsgivende for den påfølgende detaljprosjekteringen. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det ved rammesøknad skal foreligge en *foreløpig* utomhusplan utformet etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en godkjent detaljert utomhusplan.

1.4.1 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

Planområdet har et samlet areal på ca. 41.740 m²
Arealet er fordelt på følgende formål:

<u>Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)</u>		
Boligbebyggelse - Frittliggende småhus	3.443 m²	felt BF-1 og BF-2
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse.	12.339 m²	felt BB
Kombinert - Bolig/tjenesteyting (off. eller priv. tjenesteyting: Kulturinstitusjon)	1.396 m²	felt B/T
<u>Samferdselsanlegg (PBL §12-5 nr.2)</u>		
Kjørevei - offentlig	776 m²	
Fortau - offentlig	139 m²	
Gang- og sykkelvei - offentlig	2.711 m²	
Gangvei - felles	115 m²	
Annen veigrunn - teknisk anlegg - offentlig	1.340 m²	
Annen veigrunn - grøntareal – off.	ca. 4.093 m²	
<u>Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)</u>		
Naturområde - felles	1.410 m²	felt GN-1 og GN-2
Park - Skulpturpark	1.858 m²	felt PA-1 og PA-2
<u>LNF-områder (PBL §12-5 nr.5)</u>		
Naturvern	8.230 m²	felt NV-1, NV-2 og NV-3
<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr.6)</u>		
Naturområde i vassdrag	3.890 m²	felt NSV-1 til NSV-4

<u>Beregnet bruksareal i skisseprosjektet for blokkbebyggelse i felt BB</u>:

Hus A1 (2+2U etg) =	858 m² BRA	
Hus A2 (3+2U etg) =	2.029 m² BRA	
Hus A3 (3+2U etg) =	1.612 m² BRA	
Hus A4 (3+1U etg) =	866 m² BRA	
Husrekke A =	5365 m² BRA	5.365 m² BRA
(nedre husrekke, nærmest vannet)		
Hus B1 (2+3U etg) =	2.016 m² BRA	
Hus B2 (2+3U etg) =	1.479 m² BRA	
Hus B3 (2+3U etg) =	1.926 m² BRA	
Husrekke B =	5.421 m² BRA	5.421 m² BRA
(midtre husrekke)		

Hus C1 (4+2U etg) = 1.295 m^2 BRA
Hus C2 (4+2U etg) = 2.469 m^2 BRA

Husrekke C = 3.764 m^2 BRA 3.764 m^2 BRA
(øvre husrekke, nærmest Røykenveien)

Totalt felt BB (ekskl. åpne, overdekte arealer) = 14.550 m^2 BRA
(15.300 m^2 BRA inkl. åpne overbygde arealer)

Garasjekjeller = ca. 3.100 m^2 BRA ***NB:*** *Medregnes ikke i grad av utnytting.*

1.4.2 Atkomst og trafikkløsninger

Kjøreadkomst
Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) understreker i sin forhåndsuttalelse i forbindelse med varselet om oppstart av planarbeidet, at de ikke vil tillate andre adkomster til Atelierhagen enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan (planID 122f). Vegvesenet tillater således ikke direkte avkjørsel til Atelierhagen fra Rv167 Røykenveien *(avkjørselen er nå stengt og ny, midlertidig kjøreadkomst er på offentlig gang-/sykkelveivei gjennom Søndre Bondi Terrasse)*.

I planID 122f - Bondibroen Nord er det hjemlet adkomst til Atelierhagen på offentlig kjørevei klasse A fra rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien og gjennom boligområdet Bondistranda. Kjøreveien, som også har fått navnet *Bondistranda*, er i dag ferdig opparbeidet med ensidig fortau/gangvei fram til gangveien kalt "Stasjonsveien", og skal forlenges ca. 70 m inn i planområdet, hvor veien avsluttes med en vendehammer dimensjonert for kjøretøy type L (stor lastebil). Her blir det nedkjøring til garasjekjeller under blokkbebyggelsen, og en nedgravd avfallsløsning felles for boligbebyggelsen og kunstnertunet.
I adkomstveien skal det etableres 2 korttidsplasser i parkeringslomme for servicebiler, varelevering og hjemmehelsetjeneste.

Det framtidige boligområdet skal være bilfritt, med unntak av at det tillates nødvendig kjøring fram til kunstnertunet (varetransport, utrykning etc.) fra vendehammeren og gjennom fellesarealet mellom den nedre og midtre husrekka.

Gang-/sykkelveier
Atelierhagen knytter seg til det eksisterende offentlige gang-/sykkelveinettet i nærområdet. Utbyggingen av Atelierhagen vil komplettere den offentlige gang-/sykkelforbindelsen langs vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva, med forbindelse også til Borgen via brua over Bondivann.
Planforslaget sikrer etablering av offentlig gang-/sykkelvei langs Bondivannet (GSV-3), fra brua over vannet, via skulpturparken og kunstnertunet, opp til den offentlige gang-/sykkelveien (GSV-1) fra undergangen ved krysset Røykenveien x Idunns vei, og videre nordover gjennom boligområdet "Søndre Bondi Terrasse" til Asker sentrum. Terrengforholdene tilsier at gangveien ikke kan bli universelt utformet på strekningen fra skulpturparken og opp til Røykenveien. Den gamle adkomstveien ned til kunstnerboligen vil bli en del av den offentlige gang-/sykkelveien (GSV-3). Denne strekningen av veien foreslås derfor i hovedsak å bli opprettholdt som i dag, med stigningsforhold og grusdekke, fordi veien er en av fem registrerte kulturminner i verneklasse "B", tilhørende miljø nr. 66 (kunstnertunet).

Reguleringsbestemmelsene sikrer at alle interne gang-/sykkelveier og utvendige trappeforbindelser gjennom boligområdet Atelierhagen (felt BB) og i naturområdet GN-2 skal være åpen for allmenn fri ferdsel for gående og syklende. Før boligene kan tas i bruk, skal allmennhetens rett til fri ferdsel tinglyses.

"Stasjonsveien"
Den eksisterende, svært bratte gang-/sykkelveien, kalt "Stasjonsveien", fra Røykenveien og ned til brua over Bondivannet, vil bli avskåret ved forlengelsen av kjøreveien *Bondistranda* fram til boligområdet i Atelierhagen. "Stasjonsveien" foreslås regulert til offentlig gang-/sykkelvei som legges om som vist på plankartet og illustrasjonsplanen. Terrengforholdene tilsier at veien ikke kan få en universell utforming.
- På oversiden av kjøreveien blir gangveien utformet slik at kommunens nye renovasjonsbiler med lengde 10,2 m og bredde 2,55 m skal kunne kjøre ned. Frisikt er ivaretatt i svingen og i utkjørselen på kjøreveien, og veibredden utvides i kurvene. Utformingen er gjort i samråd med Plan- og bygningsavdelingen.
- Gående og syklende vil krysse kjøreveien på et gangfelt over til fortauet, og kan fortsette ned til brua over vannet på en universell utformet gangvei som slynger seg ned igjennom naturområdet felt GN-2, som vist på illustrasjonsplanen. Denne gangveien inngår i tiltaket som skal sikre universell utformet adkomst fra boligene i felt BB til Bondivann stasjon.
- I den eksisterende traseen til "Stasjonsveien" vil det bli etablert trapper på oversiden og nedsiden av kjøreveien. Det skal anlegges et opphøyet gangfelt i kryssingen av kjøreveien. Dette er en snarvei for gående.

Universell utformet gang-/sykkelvei til Bondivann stasjon
Planforslaget sikrer etablering av en universell utformet adkomst fra brua over Bondivannet og opp til brua over jernbanen. I tillegg skal det være trapp opp til brua over jernbanen. Spørsmålet om universell utformet løsning er tatt opp med Plan- og bygningsavdelingen (PBA) og Kommunalteknisk avdeling (KTA) i dialogmøter, men det gjenstår en tilbakemelding om hvilken løsning kommunen ønsker.

På grunn av vanskelige grunnforhold og av hensyn til naturvern i strandsonen, er det ikke anbefalt å bygge en universelt utformet gang-/sykkelvei på fyllmasser. Transport av fyllmasser fram til stedet ville dessuten blitt problematisk (se vedlegg 25 til planforslaget, Vurdering av områdestabilitet).

Forslagsstiller foreslår derfor at reguleringsbestemmelsene åpner for alternative løsninger: Universell utforming kan enten sikres med ny vei på fylling, eller med en punktfundamentert rampe. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal etableres en utbyggingsavtale med Asker kommune, hvor valg av løsning legges til grunn. I ettertid kan formålsgrensa mellom naturvern og veiformål justeres i samsvar med den valgte løsningen.

Stenging av private avkjørsler fra Røykenveien
Konseptstudie fra 2011 for veisystemet i Spikkestadkorridoren anbefaler sanering av direkte avkjørsler fra Røykenveien som tiltak for å redusere de negative konsekvensene av økt biltrafikk på fylkesveien.

Etter at utbyggingen av Bondistranda, gjenstår fire private avkjørsler fra Røykenveien på strekningen fra Gullhella til Lensmannslia. Etter at utbyggingen av

Atelierhagen er ferdigstilt, vil det være kun én igjen av disse avkjørslene. Det er avkjørselen til Røykenveien 113 (gnr/bnr 51/46) som ble utbedret i forbindelse med utbyggingen av Bondistranda (eiendommen har ingen andre muligheter til adkomst). De anbefalinger som er angitt i konseptstudien vil med dette være oppfylt.

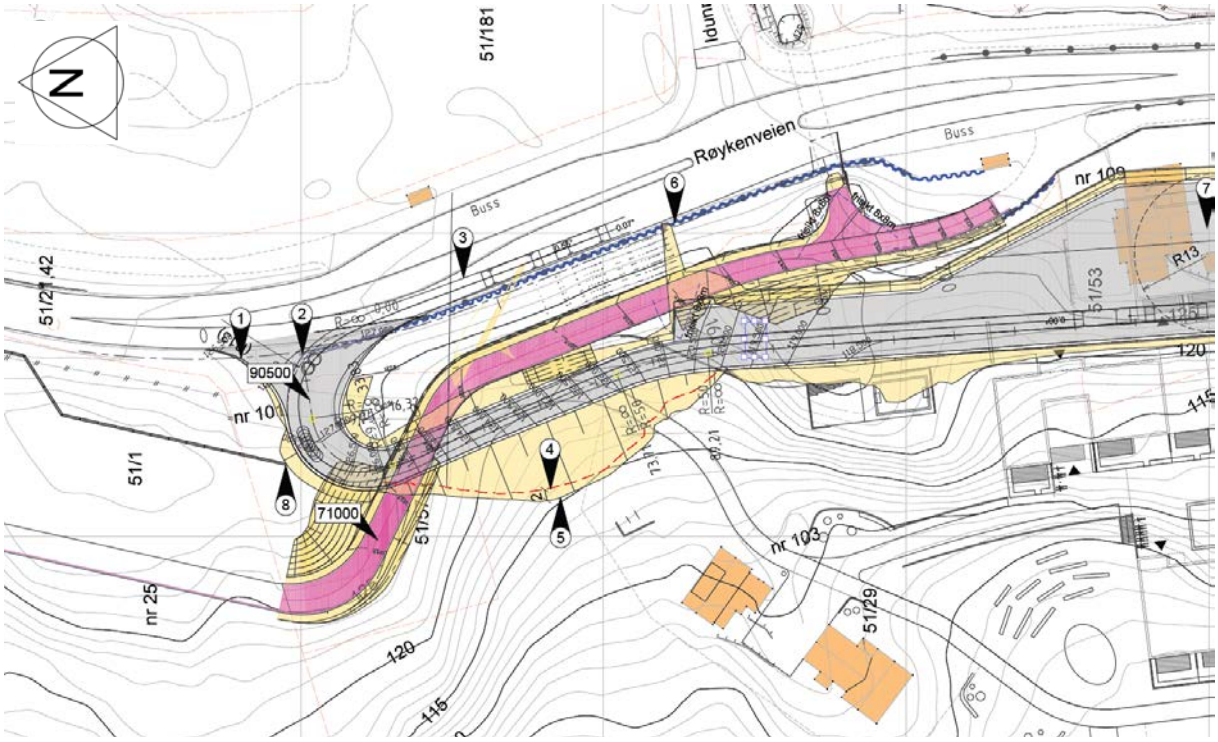
Avbøtende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda

I forbindelse med medvirkningsmøter og utredning av adkomstspørsmålet til Atelierhagen i 2014-2015, fremmet Kunstnerlia Utvikling AS forslag om flere konkrete trafikksikkerhetstiltak på Bondistranda, som et supplement til allerede etablerte avbøtende tiltak. Omfanget av supplerende tiltak er i ettertid avklart med Miljø- og Samferdselsavdelingen og framlagt for representanter for sameiene i Bondistranda i medvirkningsmøte 23. mai 2023. Bondistranda Huseierforening har kommentert den reviderte tiltaksplanen i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023 (jf. planbeskrivelsens kapittel 4.2 Medvirkningsmøter med Bondistranda Huseierforening). Tiltaksplanen inngår som vedlegg til reguleringsbestemmelsene. Det er sikret med rekkefølgekrav at supplerende trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i henhold til tiltaksplanen før boligene i Atelierhagen kan tas i bruk.

I dette oppdaterte planforslaget er parkeringsdekningen i garasjekjelleren i Atelierhagen redusert fra 1,0 til 0,8 bilplasser pr. boenhet. Tidligere planlagt gjesteparkering, 24 plasser, er nå flyttet ut av planområdet og skal etter avtale med kommunens eiendomsavdeling i stedet etableres i ny offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6, med avkjørsel fra Idunns vei. Den samlede effekten av dette er en trafikkreduksjon gjennom Bondistranda på 20%, sammenlignet med beregningen i planforslaget fra 2018.

Midlertidig avkjørsel fra Røykenveien for anleggstrafikk

Etter avtale med Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) tillates det en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien, i planområdets nordøstre hjørne (felt GN-1). Hensikten er å unngå anleggstrafikk gjennom boligområdet Bondistranda. Det avbøtende tiltaket er sikret i plan og bestemmelser. Anleggsveien må krysse over offentlig gang-/sykkelvei (GSV-1), som eventuelt kan rampes opp for å krysse i plan. Forslagsstiller anbefaler *midlertidig stengning* av gang-/sykkelveien i byggeperioden. I helger, og eventuelt også etter arbeidstid på virkedager, kan gangforbindelsen holdes åpen.



Godkjent midlertidig avkjørsel og anleggsvei (jf. Vedlegg 36). Rosa farge er offentlig G/S-vei.

Statens vegvesen, Region øst (nå Viken fylkeskommune), har godkjent plasseringen av midlertidig avkjørsel på samme sted som kunstnerboligens opprinnelige avkjørsel fra Røykenveien.

<u>Stenging av offentlig gang-/sykkelvei i anleggsperioden</u>
Forslagsstiller har i dialogmøter med Plan- og bygningsavdelingen foreslått at den offentlige gang-/sykkelveien GSV-1 stenges i anleggsperioden, for å eliminere uønskede hendelser med den kryssende anleggstrafikken inn til byggeområdet.

Forslagsstillers argumenter for å stenge o_GSV-1 i anleggsperioden er som følger:

- Konfliktpunkt mellom anleggstrafikk og gående/syklende må unngås.
- Den midlertidige anleggsveien er eneste tilkomst til byggeplassen, og det vil derfor i perioder bli mye og tung trafikk. For å ta sikkerheten på alvor, bør tilkomsten stenges helt for gående og syklende i arbeidstiden i byggeperioden.
- I anleggsperioden for Atelierhagen kan skolebarn og andre myke trafikanter fra Søndre Bondi Terrasse henvises til undergangen ved Lensmannslia. Målt fra et sentralt punkt i Søndre Bondi Terrasse (ved nr. 19) er strekningen til Bondi skole via undergangen ved Lensmannslia ca. 780m (eller ca. 15 minutter i sakte gange). En forskjell i avstand på ca. 300m (eller en marginal tidsforskjell på ca. 5 minutter) sammenlignet med strekningen via undergangen ved Idunns vei.
- Myke trafikanter som ferdes forbi Atelierhagen, på vei til eller fra Asker sentrum, må krysse under Røykenveien ved Lensmannslia og ved Idunns vei, og benytte den offentlige gang-/sykkelveien langs østsiden av Røykenveien.

Kunstnerlia Utvikling AS har i september 2018 engasjert Norconsult til å registrere antall gående og syklende som benytter G/S-veien på vestsiden av Røykenveien, mellom undergangen ved Lensmannslia og undergangen ved

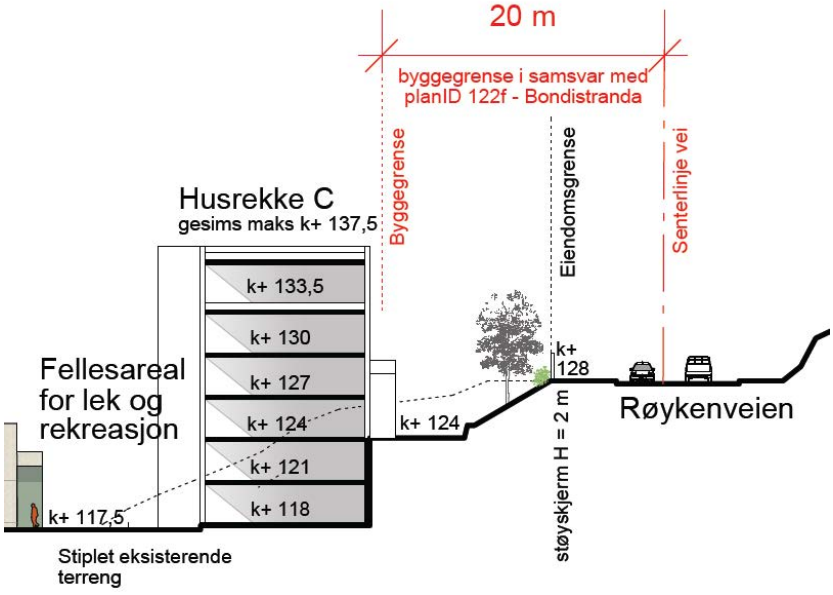
Idunns vei, etter at boligområdet Søndre Bondi Terrasse var innflyttet. Registreringen viser forholdsvis få gående og syklende, og ingen skolebarn i morgenrushet (jf. planforslagets Vedlegg 38 - Vurderinger av stenging av GS-vei i anleggsfasen).

1.4.3 Bebyggelsen i felt BB

Organisering
Tomta er svært bratt og utfordrende, og krever en strukturell og arkitektonisk formgivning av bebyggelsen for å tilpasse den til terrenget, noe som gir boligområdet sitt særpreg. Terrengprofilen gir muligheter for kveldssol til og utsikt fra et stort antall leiligheter. Den planlagte bebyggelsen består av i alt ni hus fordelt på tre husrekker. Husrekke A nederst mot vannet, husrekke B i midten og husrekke C øverst mot veien (se illustrasjonsplan under punkt 1.4.1.1, og vedlegg 1 til planforslaget). Det er nødvendig med to til tre underetasjer i hver husrekke for å ta opp det bratte terrenget. Mellom husrekkene er det langstrakte flater med felles uteoppholdsareal på tre ulike nivåer. Mellom hvert hus er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene. De skrånende uterommene er plassert og utformet med tanke på siktlinjer ut fra bebyggelsen, men også med tanke på fjernvirkningen av bebyggelsen. Landskapsmessig opparbeidelse og beplantning i mellomrommene skal bidra til en komplettering av terrenget som vil gi et grønt og variert inntrykk av området. Mangfold og variasjonen vil ytterligere forsterkes ved at bebyggelsen består av forskjellige hustyper med varierende fasadelengder, varierte toppetasjer og ulik materialitet/fargebruk.

Byggegrense langs Fv 167 Røykenveien
Statens vegvesen, Region øst (SVRØ), har i sin forhåndsuttalelse, datert 23.06.2014, til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet i Atelierhagen, vist til at byggegrense mot Røykenveien er satt til 30 meter i kommuneplanen.

I forhåndsuttalelse fra SVRØ, datert 22.10.2018, har vegvesenet godkjent 20 meters byggegrense langs Røykenveien i Atelierhagen.



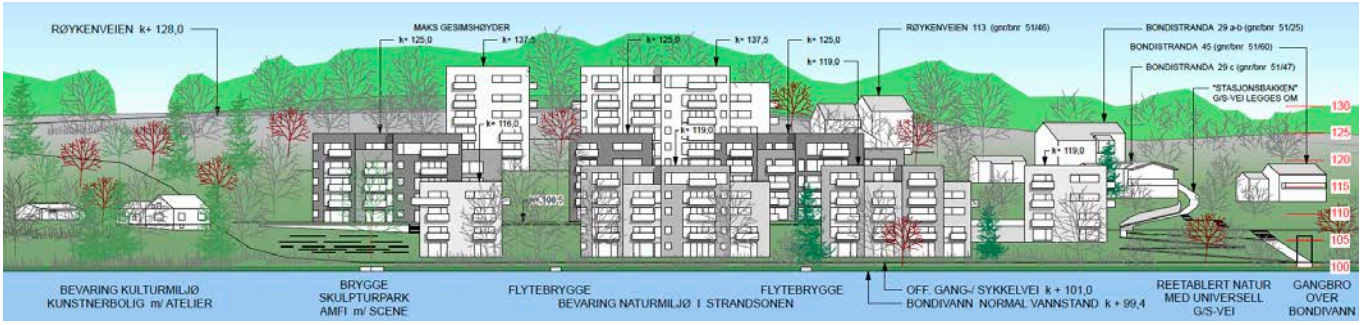
Byggegrense 20 m godkjent av SVRØ for bebyggelsen i Atelierhagen.

Arkitektonisk uttrykk, høyder og volumer

Bebyggelsen er sammensatt av to bygningstyper, langstrakte hus og punkthus. Punkthusene har ens fotavtrykk og utforming. De langstrakte husene har ulike dimensjoner og større formmessig variasjon. Til sammen utgjør denne sammensetningen av bygningstyper en balansert komposisjon som både gir variasjon og ivaretar behovet for gjenkjennbare, identitetsskapende elementer. Det er vesentlig for dette grepet at punkthusene beholder sine dimensjoner. De langstrakte husene kan da sikres større fleksibilitet, og særlig de øverste leilighetene kan tilpasses ulike situasjoner og bidra til et variert taklandskap. Fjernvirkningen av bebyggelsen bak vegetasjonen i strandsonen, vil bli oppfattet som særpreget og variert sett fra motsatt side av Bondivann.



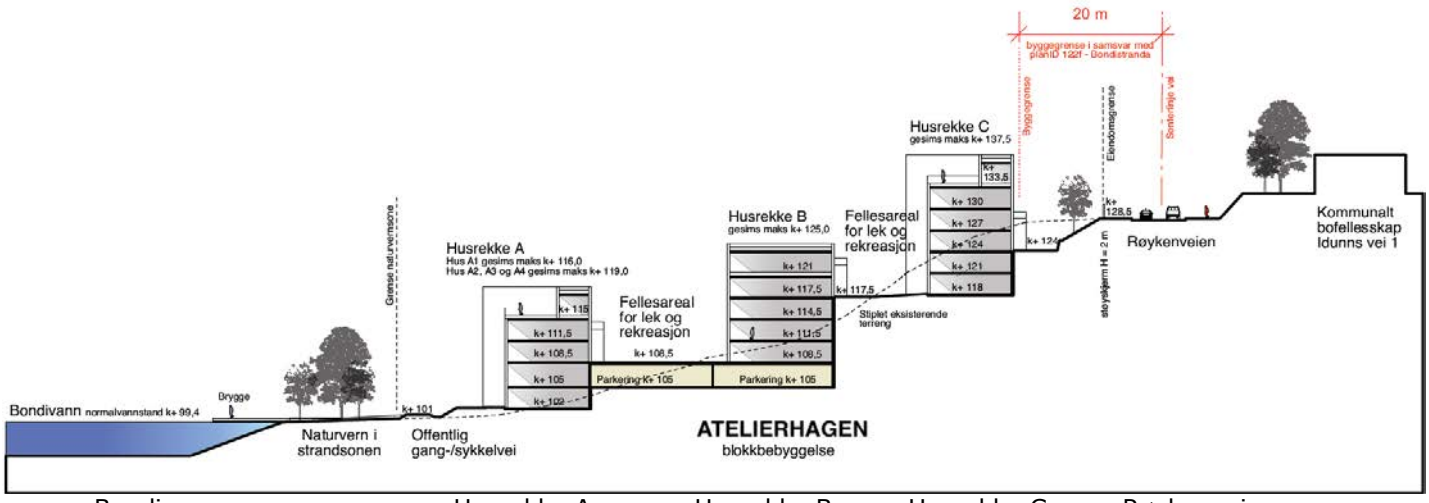
Illustrasjon av det framtidige boligprosjektet sett fra sørvest (rev. 27.09.2018) (Voice Reklamebyrå AS)
NB: Flytebrygger utgår i felt NV-2 på illustrasjonen over og under.



Revidert skisse av 14.06.2021: Oppriss av bebyggelse sett fra motsatt side av Bondivann (vegetasjonen i strandsonen er i illustrasjonen dempet ned for å synliggjøre husene).

Husenes høyder og avstanden mellom husrekkene er til dels gitt av den bratte og smale tomta, men er også vurdert på bakgrunn av sol-/skyggestudier og hensynet til god bokvalitet. Ved fastsettelsen av gesimshøyder, er det lagt vekt på at en vesentlig del av hvert enkelt hus skal ligge over terreng i bakkant, slik at andelen gjennomlyste leiligheter blir høyere enn ensidig belyste leiligheter. Samtidig er det lagt vekt på solinnfall for alle og utsikt for flest mulig av leilighetene.

Bygningene er gitt begrenset dybde (ca.12,5m). Dette er for å begrense terreng-inngrep og masseuttak, samt for å sikre god dagslyslystilgang i de ensidige leilighetene på de nedre planene. Med begrenset dybde er det lagt vekt på at de langstrakte husenes avtrapping skal skje på gavlene, fortrinnsvis mot sør hvor solforholdene er best. Med dette opprettholdes bygningsdybden og mulighetene for gode, fleksible leilighetsplaner. Samtidig unngår man at det oppstår mørke og lite attraktive takflater vendt bort fra sol og utsikt.

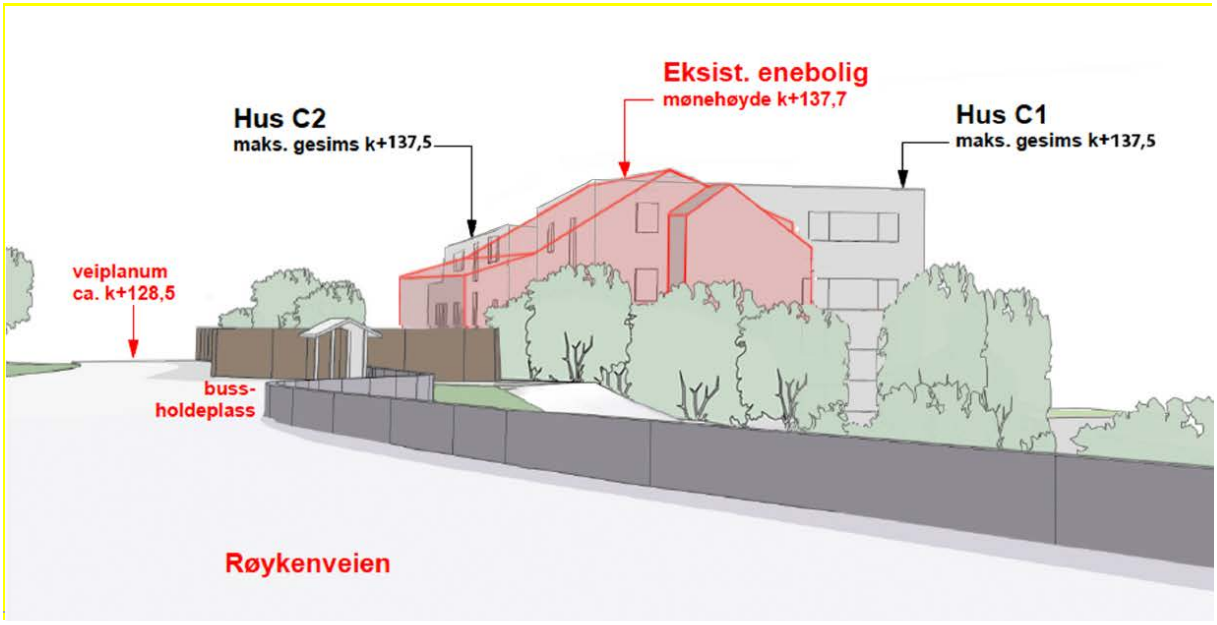


Skisse: Typisk snitt gjennom bebyggelsen (se også Vedlegg 7).
Nivåforskjell 27-29 meter fra Bondivann og opp til Røykenveien.

Høyden på husrekke A er 3 etasjer over det bakenforliggende terrengnivået (uteoppholdsarealet), med unntak av Hus A1 som er én etasje lavere. Husrekke B er begrenset til 2 etasjer over bakenforliggende terreng. Husrekke C, som ikke vil kaste slagskygge på, eller stjele utsikt fra omkringliggende bebyggelse, har 3 etasjer over eksisterende terreng, men samtidig er terrenget mellom husrekke C og Røykenveien sjaktet ned én etasje for å oppnå flere gjennomlyste leiligheter.

Maks tillatte gesimshøyder er sikret i plan og bestemmelser. I det justerte skisseprosjektet er det forslått følgende:

Husrekke A:	Nederste gulv k+102 iht. anbefaling i utredning av vannlinje-beregning og flom. Regulert maks tillatt gesims k+119
Garasjekjeller:	Ligger bak husrekke A og inn under husrekke B. Garasjegulv k+105.
Terrengnivå	- mellom husrekke A og B, på dekket over garasje: k+108,5
Husrekke B:	Står på dekket over garasje. Nederste gulv k+108,5 Regulert maks tillatt gesims k+125
Terrengnivå	- mellom husrekke B og C: k+117,5
Husrekke C:	Nederste gulv k+118 Regulert maks tillatt gesims k+137,5
Terrengnivå	- mellom husrekke C og Røykenveien: k+124 (terreng sprenges ned en etasje)
Røykenveien	- veiplanum toppunkt: k+128,5



Husrekke C (hus C1 og C2) sett i forhold til eksisterende enebolig i Røykenveien 109 som skal rives



Planlagt Hus C1 og C2 foreslås regulert med maks tillatt gesimshøyde k+137,5. Det er 20 cm lavere enn mønet på eksisterende bolig i Røykenveien 109 som ses på bildet.

Flomfare i Bondivann er vurdert i oppdatert rapport med revisjonsdato 09.02.2022: 200-års flom er beregnet til k+101,67 (inkl. 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin)

Adkomst og innganger

Den nederste og den midtre husrekken, henholdsvis husrekke A og B, kan nås direkte med heis/trapp fra garasjekjelleren, bortsett fra Hus A3 og A4 som ikke er sammenbygd med garasjekjelleren. Husrekke C nærmest Røykenveien kan nå garasjen via trapp/heis i husrekke B. Uteoppholdsarealene mellom husrekkene skal være bilfrie, med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med transport, utrykning, vedlikehold mv.

Boligtyper

Det opprinnelige skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsforslaget har 117 leiligheter fordelt på 26 stk. 2-roms (22%), 30 stk. 3-roms (26%) og 61 stk. 4-roms leiligheter (52%).

De to til tre nederste etasjene i hver husrekke vil være ensidig underetasjer, men leilighetene vil ha gode lys og utsiktsforhold. Fleksibilitet og bokvalitet ivaretas gjennom at de store leilighetene i underetasjene er gitt god fasade-lengde og begrenset dybde. I de mørke arealene inn mot terreng er det planlagt sportsboder og rom for tekniske installasjoner. I de øverste, gjennomlyste etasjene er det i hovedsak store, gjennomgående leiligheter. For leiligheter i toppetasjene er det aktuelt å benytte deler av tilliggende takflater til uteopphold. De øvrige leilighetene planlegges med romslige balkonger (ca. 12-14 m^2) eller uteplass på bakken.

Sosiale boformer og fellesskapsløsninger
Etter vedtak i *Utvalg for plan- og byggesaker* den 15.02.2023, er det gjort endringer i planforslagets reguleringsbestemmelser, for å tilrettelegge for morgendagens generasjonssamfunn. De reviderte bestemmelsene sikrer at det skal etableres sosiale boformer og fellesskapsløsninger. Den opprinnelig planlagte leilighetsmiksen vil som følge av dette bli endret innenfor tidligere angitt maks tillatt m^2-BRA.

For det videre arbeidet med Atelierhagen vil forslagsstiller legge til grunn ny kommuneplan 2023-2035, samfunnsdelen med vedlegg 36 om sosiale boformer, kommuneplanens arealdel, utvalgte bærekraftsmål for prosjektet, tilbakemeldinger fra ABBL's spørreundersøkelse og innspillsmøte om sosiale boformer, samt kontinuerlig medvirkning med beboere i utviklingsprosessen.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et godt bomiljø som kan fremme fysisk og psykisk helse, tilrettelegge for sosial samhandling og fellesskapsarenaer, slik at beboerne kan bo lenger hjemme. Dette skal oppnås gjennom den fysiske utformingen av prosjektet og ved bruk av ny teknologi.

Medvirkning og fleksibilitet i utforming av prosjektets fellesområder ute og inne, skal gi beboerne anledning til å delta i å forme sitt eget bomiljø. Forslagsstiller ønsker å involvere kjøpere i en tidlig fase i prosjektet med å definere de avsatte sosiale sonene. Beboerne bør deretter organisere det slik at fellesarealene til enhver tid kan tilpasses det faktiske behov.

Begrepet *sosiale boformer* kan ha svært varierende innhold avhengig av målgruppe, lokale variasjoner, fysiske begrensninger og behov. I Atelierhagen skal det tilstrebes å blande flere målgrupper. Planforslaget legger til rette for et boligmiljø med en større grad av deling og nabofellesskap enn det som tidligere har vært vanlig i boligprosjekter. Dette innebærer større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken. Det er viktig å sikre at fellesfunksjonene dekker det behovet som den enkelte leilighet ikke kan dekke.

• *Variert leilighetssammensetning*
Det opprinnelige planforslaget viser ulike boligstørrelser tilpasset ulike brukergrupper. Innenfor ett og samme hus er det illustrert både familieleiligheter og små leiligheter tiltenkt enslige etablerte, par og eldre.

Det reviderte planforslaget viser i tillegg eksempler på hvordan sosiale boformer og fellesskapsløsninger kan løses innenfor det foreslåtte utbyggingsmønsteret. Endelig utforming og plassering av bofellesskap og fellesrom vil bli vurdert i det videre arbeidet fram mot rammesøknad.

• *Bofelleskap med fellesrom*
I bebyggelsen skal det etableres fellesarealer inne og ute knyttet til 32 boenheter av varierende størrelse, fordelt på fire bofellesskap med minimum 7 boenheter. Felles oppholds- og aktivitetsrom er foreslått lokalisert på bakkeplan, i direkte forbindelse med de respektive boliggruppenes inngangspartier. Fellesrommenes utearealer vil da være en naturlig del av gatetunene og vil bidra til å aktivisere disse.

Illustrasjonene viser hvordan fellesrom kan etableres uavhengig av hustype. Til eksempel er to av bofelleskapene illustrert i punkthus (Hus A4 og C1), mens de andre to er illustrert plassert i lamellhus (Hus A3 og B3). Fellesrommene er dimensjonert for variert møblering og bruk og er foreslått med kjøkkenkrok og et universelt tilgjengelig toalett.



Prinsipiell illustrasjon: Bofellesskap i punkthus og lamellhus (jf. planforslagets vedlegg 8.1)

• *Overnattingsrom rom for besøkende*
I tilknytning til boliggruppenes fellesrom er det foreslått et overnattingsrom for besøkende, nøytralt plassert nær byggets inngangsparti, og med mulighet for sambruk av fellesrommets våtrom (se illustrasjonen av bofellesskap ovenfor). Gjesterommene skal kunne lånes av alle beboerne i Atelierhagen, uavhengig av hvor i området gjestenes vertskap bor. Dette kan gi økt bruksverdi og bidra til et stabilt bomiljø.

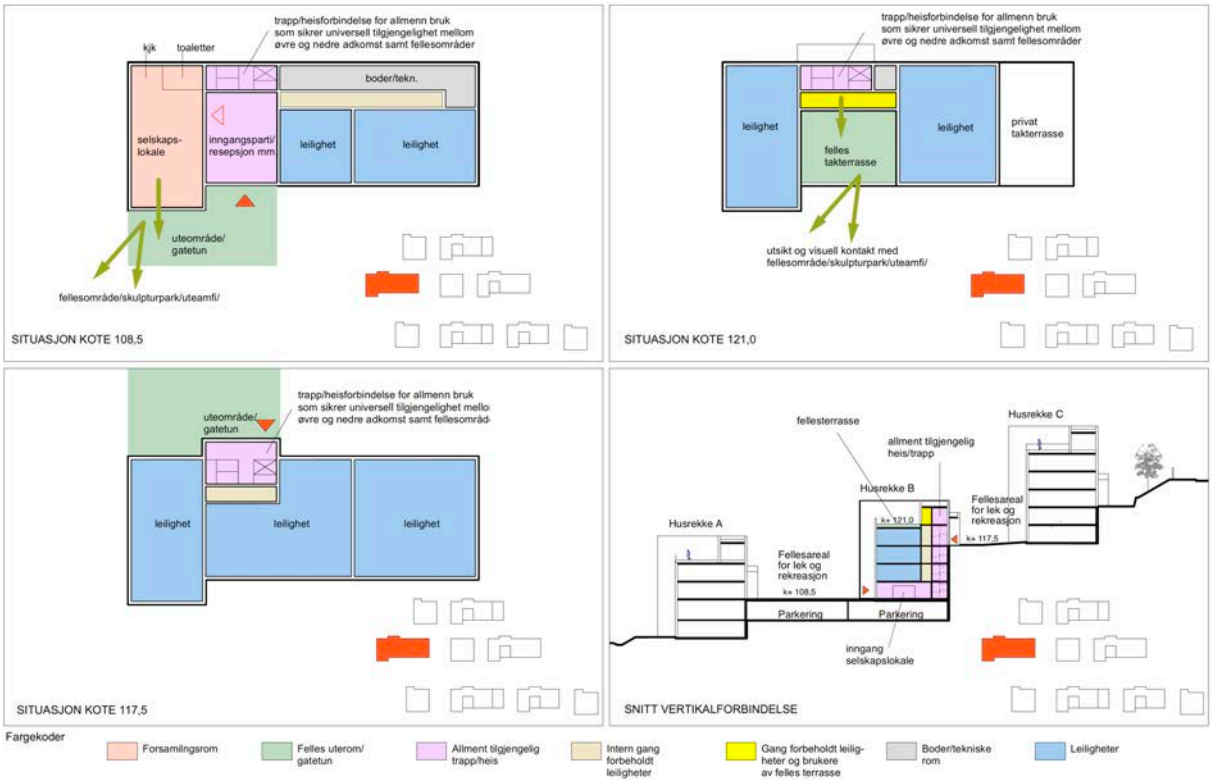
• *Selskapslokale*
I Hus B1 er det foreslått et større forsamlingsrom/selskapsrom som kan benyttes ved særskilte anledninger. Det skal kunne disponeres av alle beboerne, inkludert beboerne i kunstnertunet.

Selskapslokalet er plassert i Hus B1, fordi dette huset ligger sentralt plassert mellom husrekke A og C, og nært til kunstnertunet, skulpturparken og uteamfiet, men også fordi det har en allment tilgjengelig heisforbindelse som sikrer

universell tilgjengelighet mellom de ulike nivåene i bebyggelsen.

Lokalet er planlagt med et kjøkken for anretning, samt to toaletter, hvorav ett er tilrettelagt for dem med forflytningsvansker. Det er mulig å etablere en felles resepsjon i forbindelse med inngangspartiet i Hus B1; hvilke funksjoner som skal tillegges denne skal avklares i byggesaken.

• *Felles takterrasse*
Hus B1 er også tiltenkt en felles takterrasse som kan benyttes av Atelierhagens beboere. Den er forslagsvis plassert her fordi den da kan benyttes i tilknytning til selskapslokalet og fasilitetene der. Det er også hensiktsmessig at terrassen ligger nær heisen som kan fungere som et viktig, internt bindeledd. Takterrassen vil få utsikt til vannet og visuell kontakt med skulpturpark og uteamfi.



Prinsipiell illustrasjon: Felles selskapsrom og takterrasse i Hus B1 (jf. planforslagets vedlegg 8.2)

<u>Prisreduserte</u> <u>boliger for ungdom</u>
På anmodning fra Plan- og bygningsavdelingen (PBA) inneholder skisseprosjektet 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere under 35 år. Eierform skal vurderes og fastsettes før rammesøknad. Prisreduksjonen skal følge leiligheten ved eventuelt videresalg.
For at disse 9 boligene skal bli rimelige nok til å oppnå formålet, vil de ikke bli belastet med garasjekostnader, andel tomtekostnader eller andel felteksterne infrastrukturkostnader. Dette krever tomtebonitering fra de øvrige leilighetene.
Alle de 9 leilighetene for ungdom er plassert i Hus C2 i øverste husrekke nærmest Røykenveien. Ungdomsboligene skal ikke innlemmes i de fire bofellesskapene.

<u>Uttrykk og materialbruk</u>
Som det framgår av illustrasjonene, er punkthusene forslagsvis gitt lys tegl, mens det er foreslått mørk tegl i de langstrakte husene. Det er tenkt at enkelte mindre flater kan bestå av materialer med kontrasterende overflate og farge.

Tegl og/eller tre er foreslått som hovedmateriale både av arkitektoniske og miljømessige årsaker. Tegl tillater et smidig og fleksibelt møte mellom terreng og bygningsvolum. Fasadene vil ha et minimalt behov for vedlikehold og er miljømessig gunstig blant annet ved at den har lang levetid, ikke trenger overflatebehandling og har gode gjenbruksmuligheter.

Utnyttelsesgrad
Tomteutnyttelsen er tilpasset det aktuelle tiltaket i felt BB.
Maks tillatt %-BRA = 132% / m^2-BRA = 16.300 beregnet av 12,3 da. tomteareal i feltet. I grad av utnytting medregnes ikke garasjekjeller og mindre bygnings-konstruksjoner som for eksempel tak over sykkelparkering, og eventuelle frittstående boder, små drivhus etc. i fellesarealet.

Sykkelparkering
Krav til innvendig sykkelparkering er minimum to plasser for 2-roms leiligheter og minimum tre plasser for leiligheter større enn 2-rom, hvorav én plass i egen sportsbod. De resterende plassene skal være i fellesbod nær utgang, eller nær utgang i garasjekjeller. I tillegg skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ ved hver inngang. Det skal installeres ladepunkter for el-sykler i alle fellesboder, og avsettes plass for sykkelvask.

NB: Forslaget til bestemmelse avviker fra kommunens nye parkeringsnorm (datert 24.02.2023) som ble gjeldende med ny kommuneplan 2023 (vedtatt 13.06.2023). Ny norm krever minimum 3 sykkeloppstillingsplasser for hver boenhet. Forslagsstiller antar imidlertid at to sykkelplasser i de fleste tilfeller vil dekke behovet til to personer i en 2-roms leilighet. Felles sykkelboder vil gi fleksibel kapasitet.

Bilparkering
Ved avslutningen av kjøreveien, er det nedkjøring til garasjekjeller under blokk-bebyggelsen. Det skal etableres 98 parkeringsplasser i garasjekjeller, hvorav 2 plasser skal avsettes til to kommunale boenheter i felt BB, og 3 plasser skal avsettes til kunstnertunet i felt B/T. Bare 98 av 120 boenheter vil da tentativt kunne disponere en egen parkeringsplass, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig parkeringsdekning på 0,8 plasser pr. boenhet. De ni ungdomsboligene skal ikke ha tilgang til egen parkeringsplass.

Tabell 3-7: Parkeringsdekning for Atelierhagen.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall P-plasser bolig	P-dekning bolig
2-roms leilighet/ungdomsbolig	9	0	0,00
2-roms leilighet	17	4	0,20
3-roms leilighet	30	30	1,00
4-roms leilighet	61	61	1,00
3 boenheter i kunstnertunet	3	3	1,00
Sum	**120**	**98**	**0,82**

Tabell hentet fra Mobilitetsanalyse, sist revidert 07.05.2021. Norconsult AS

NB: Tabellen ovenfor er utarbeidet før ny parkeringsnorm (datert 24.02.2023) ble gjeldende med kommuneplan 2023-2035 (fra 13.06.2023). Tidligere parkeringsnorm stilte krav om antall biloppstillingsplasser per boenhet. Ny norm stiller krav om 1-1,2 biloppstillingsplasser per 100 m^2-BRA for blokkbebyggelse innenfor *Prioritert vekstområde*.

Tabellen er også utarbeidet før 1.gangsbehandlingen av planforslaget 15.02.2023 i Utvalget for Plan- og byggesaker, hvor utvalget stilte krav om at det i bolig-konseptet for Atelierhagen skal tilrettelegges for sosiale boformer (jf. plan-beskrivelsens kapittel 4.3 Tidligere politiske vedtak). Det reviderte planforslaget har 32 leiligheter av varierende størrelse fordelt på fire bofellesskap. Antallet boenheter er med dette redusert fra 120 til 115. Forslagsstiller forutsetter at løsningene for bofellesskapene utformes i byggesaken, og at bildeling vil være ett av flere aktuelle temaer i medvirkningsprosessen ved etableringen av de fire bofellesskapene. Det kan tilrettelegges plasser for bildeling i garasjekjelleren.

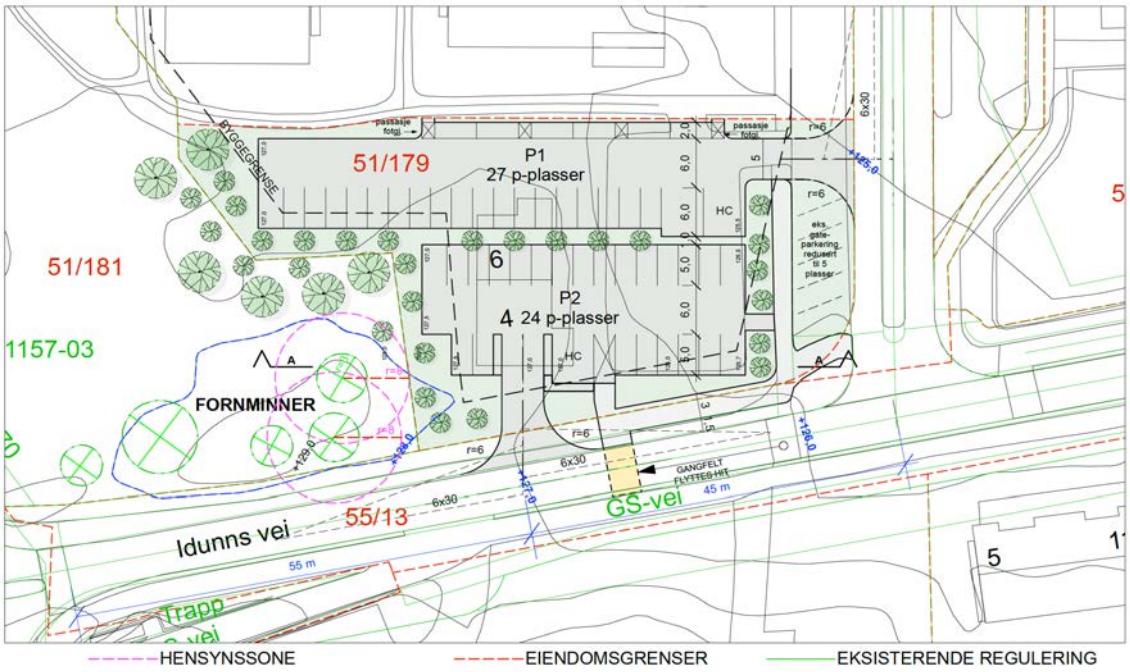
Færre leiligheter og fire bofellesskap som hver kan ha intern bildeling, tilsier et lavere behov for parkeringsplasser.

Stikk i strid med dette, vil beregning av bilparkering etter ny parkeringsnorm medføre at antall plasser må økes til ca. 156 (en økning på ca. 30%). Med 24 gjesteplasser i Eddas vei 4-6, må i så fall antallet plasser i garasjekjelleren i felt BB økes fra 98 til 132 plasser for å tilfredsstille kravet til parkeringsdekning etter ny norm.

Forslagsstiller mener dette vil harmonere dårlig med de anstrengelser som er gjort i det reviderte prosjektet for å redusere biltrafikken gjennom Bondistranda med 20%. En økning av parkeringskapasiteten i den hensikt å tilfredsstille den nye parkeringsnormen, vil også harmonere dårlig med Asker kommunes erklærte mål om grønn mobilitet og redusert bilbruk.

Konklusjon: Forslagstiller opprettholder sitt forslag om 98 garasjeplasser i felt BB, og 24 gjesteparkeringsplasser i Eddas vei 4-6 (utenfor planområdet). Planforslaget avviker dermed fra den nye parkeringsnormen når det gjelder krav til parkeringsdekning, men tilfredsstiller alle bestemmelser i parkeringsnormens punkt 5 - Blokker, bokstavene a - h.
- Parkering for kommunale hjemmetjenester (jf. bestemmelse bokstav f) er gitt to korttidsplasser i en parkeringslomme langs adkomstveien, sør i planområdet.
- Det skal legges til rette for strømuttak for el-billading på alle plasser i garasje-kjelleren. 5% av parkeringsplassene (5 plasser) skal være dimensjonert for forflytningshemmede.

<u>Gjesteparkering</u>
I henhold til tinglyst avtale med Asker kommunes eiendomsavdeling, skal gjesteparkering for Atelierhagen anlegges med 24 plasser på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6 (gnr/bnr 51/179), med avkjørsel fra Idunns vei, utenfor planområdet. Minimum to av plassene skal avsettes til bildeling for boligene i Atelierhagen. Det skal legges til rette for strømuttak for el-billading på alle de 24 plassene. 5% av plassene skal være dimensjonert for forflytningshemmede.



NY SITUASJON

- Eksisterende hus i Eddas vei 4-6 forutsettes revet.
- P1. Ny kommunal p-plass adskilt fra gjesteparkering. **27 p-plasser.** Erstatter eksisterende p-plass.
- P2. Ny p-plass for gjester til Atelierhagen. **24 plasser.** Etableres delvis på tomt for Eddas vei 4-6, delvis på eks. kommunal p-plass
- Opphevet gangfelt ved kryss Idunns vei og Eddas vei flyttes **45 meter nærmere Røyken veien.** Vist med gult.
- Avtand til fornminner hensyntas og kote +128 berøres ikke. Vist med rosa og blå stipling.

N	A23	NY SITUASJON	ATELIERHAGEN GJESTEPARKERING Mulig gjesteparkering på gnr/bnr 51/179 dato 03.03.2021 - mål 1: 500 (A3)	ABBL GASA

Deleordning for bil og sykkel

Det skal legges til rette for deleordninger for bil og sykkel for å gjøre det lettere og mer naturlig for beboerne å ta "grønne" reisemiddelvalg i hverdagen. Det vil bli vurdert å inngå avtale med ekstern aktør for drifting av et mobilitetskonsept.

• Deleordningen for sykkel vil kunne omfatte el-sykler, el-sparkesykler, lastesykler mm. Ordningen vil være etterspørselsbasert, blant annet for å unngå at sykler blir et avfallsproblem.

• Det skal tilrettelegges for bildeling på minimum to plasser på gjesteparkeringen i Eddas vei 4-6.

• Det vil i medvirkningsprosessen ved etableringen av de fire bofellesskapene bli aktuelt å vurdere deleordninger i hvert bofellesskap. Bildeling kan i denne sammenheng få plass i garasjekjelleren i felt BB.

1.4.4 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Planforslaget tilfredsstiller gjeldende kommuneplans krav til minste uteoppholdsareal for blokkbebyggelse innenfor *prioriterte vekstområder* (jf. kommuneplan 2023-2035, vedlegg 3a *Retningslinjer til bestemmelsene*). Til felles uteoppholdsareal og lekeareal er det beregnet minimum 50 m^2 pr. boenhet, til sammen innenfor felt BB, felt PA-1 og PA-2 (skulpturparken) og feltene GN-1 og GN-2 (felles naturområder). Medregnet areal ligger på bakken (inklusive dekket over garasjekjeller) og benyttes til lek, aktiviteter og rekreasjon. Det skal etableres nærmiljøanlegg/lekeplasser som i prinsippet vist på illustrasjonsplan. I tillegg til felles oppholds- og lekeareal, er det sikret minimum 12 m^2 privat uteareal (balkonger/terrasser) pr. boenhet.

Sol-/skyggestudie





Sol-/skyggediagram: Jevndøgn kl. 12:00 Sol-/skyggediagram: Jevndøgn kl. 15:00
Diagrammene er sist justert 05.05.2021 (jf. vedlegg 10).

Asker kommunes veileder i bokvalitet, datert 07.03.2012, angir: *"Verken plan- og bygningsloven eller forskriftene stiller konkrete krav til sol på bygninger og uteareal."* Veilederen opplyser videre at Asker kommune slutter seg til Husbankens råd, og anbefaler at det tilrettelegges for at 50% av arealet på fellesareal skal være solbelagt ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00. Anbefalingen gjelder også private balkonger og terrasser. I dialogmøtet med PBA 8. august presiserte PBA at det skal sikres sol på private uteplasser/balkonger i en sammenhengende periode på minimum 3 timer ved høst- og vinterjevndøgn, (ikke nødvendigvis knyttet til kl. 15:00). Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Sol-/skygge er illustrert i 3D-modell, for å synliggjøre skygger også på fasader.

Landskapsarkitektens beskrivelse
Prosjektet søker å videreføre dagens løvskogspreg, og lar de nye boligene i felt BB framstå som hus i en vegetasjonskledd skråning. Terrenget kan vanskelig bevares mellom husene i det konsentrerte utbyggingsområdet, men det bygges opp nytt terreng som beplantes med stedlig løvtrevegetasjon. Der det er mulig, beholdes vegetasjon og trær i randsonene rundt bebyggelsen, for eksempel rundt kollen i nordøst som ligger mellom kunstnertunet og blokkbebyggelsen.

Felles uteoppholdsareal er hovedsakelig lagt på to nivåer mellom de tre husrekkene. I tillegg er det et areal øverste mellom husrekke C og Røykenveien.
De langstrakte tunene opparbeides for opphold og aktivitet. Foran alle innganger tilrettelegges det med sitteplasser som markerer inngangene og bidrar til lesbarhet og orientering. Det nederste tunet ligger oppe på garasjekjelleren. Her er det tenkt opphøyde bed med brede sittekanter. Kassene beplantes med trær, slik at tunet blir mest mulig grønt og danner en attraktiv ramme for opphold, aktiviteter og lek. Nærlekeplass med basketballbane og liten fotballbane opparbeides på kollen i nordøst. Alle leiligheter på bakkeplan har privathager.

Det meste av kommunikasjon utendørs skjer langs kotene i de to tunene, som også er forbundet med det offentlige gang-/sykkelveinettet i nærområdet. Tunene skal være bilfrie, men må opparbeides som kjørbare for nødvendig drift og utrykningskjøretøyer. To nye grønnstrukturer etableres på tvers av husrekkene. Den ene skal utformes med platåer/trapper som danner oppholds- og lekeplasser, og utgjør snarveier på tvers av kotene, fra fellesarealet øverst mellom Husrekke C og Røykenveien og helt ned til den offentlige gang-/sykkelveien langs Bondivannet, anlagt utenfor den vernede strandsonen.

Naturområde Felt GN-2
Arealet er i eksisterende situasjon en privat hage. Tiltakshaver har inngått opsjonsavtale om kjøp av den aktuelle delen av eiendommen (gnr/bnr 51/47).

I tidligere versjon av planforslaget ble arealet disponert til gjesteparkering for boligene i felt BB, innenfor byggeområdet for boliger. I dette oppdaterte planforslaget er all gjesteparkering flyttet ut av planområdet og arealet er i stedet disponert til formål *Grønnstruktur*. Bestemmelsene sikrer reetablering av skogsnatur, med en gradvis overgang fra viltvoksende, tett vegetasjon i strandsonen, til en gradvis mindre tett, kultivert "skog" opp mot adkomstveien. I grøntområdet skal det i størst mulig grad brukes stedegne arter for å styrke naturmangfoldet i nærområdet. Tiltaket har til hensikt å etablere et markert vegetasjonsskille mot boligområdet Bondistranda i sør. Gjennom feltet skal det anlegges en universell utformet gangvei som legger seg naturlig i terrenget. Langs gangveien kan det anlegges hvileplasser med benker og treningsposter med gymapparater. Inntil fortauet langs kjøreveien tillates det oppført et låsbart sykkelskur som skal være felles for boligene i felt BB. Det skal installeres ladepunkter for el-sykler.

Felt PA-1 og PA-2 - Skulpturpark
Området er opprinnelig kunstnerboligens hage og har derfor ingen verneverdig naturtype, bortsett fra i vannkanten. Felt PA-1 og PA-2 skal opparbeides til skulpturpark i henhold til godkjent utomhusplan. Området skal framstå som et åpent landskapsrom helt ut til vannkanten, med en hage- eller parkmessig opparbeidelse. Parken skal være en aktiv del av kulturarenaen i felt B/T, åpen for allmenn fri ferdsel og bruk, og samtidig være en del av fellesarealet til boligene i felt BB.

Det tillates etablert en enkel scene for ulike forestillinger og konserter. I tilknytning til scenen skal det anlegges et naturlig amfi med løse, eller fast monterte benker for tilskuere og turgåere. Bestemmelsene sikrer at både faste og temporære skulpturer og installasjoner kan utplasseres i skulpturparken. Alle tiltak skal tilpasses terreng og landskap.

Felt NSV-4 (sonen i vannet utenfor skulpturparken) er foreslått unntatt hensynssone naturvern (H560), i den hensikt å utvide mangfoldet av kunstnerisk utfoldelse og opplevelse. Bestemmelsene tillater skulpturer eller installasjoner plassert ute i vannet i Felt NSV-4. Nedenfor er et eksempel på en slik installasjon fra en temporær utstilling i Drangedal i Telemark (se nedenfor):



"Badegjesten med følge" av Christian Sunde. Toke brygge i Drangedal, 2015.

1.4.5 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)

Kulturminner
Det er utført arkeologiske registreringer i Atelierhagen, uten at det ble funnet automatisk fredete kulturminner.

Hele kunstnertunet, felt B/T, er i planforslaget underlagt hensynssone H570 - *Bevaring av kulturmiljø.* Eksisterende kulturmiljø skal bevares, revitaliseres og videreutvikles til en aktiv kulturarena. Kunstnerboligen foreslås regulert til kulturminne som skal bevares. Det tillates at huset moderniseres innvendig og bygges om til to separate boenheter, uten at fasadene endres. Eksisterende atelier er i svært dårlig teknisk stand og foreslås derfor revet og erstattet med et nytt atelier på samme sted. Nybygget kan inneholde en boenhet i tillegg til atelier og utstillingslokale (se punkt 1.4.1, avsnittet om felt B/T). Det skal vurderes mulighet for videreføring av karakteristiske elementer fra eksisterende atelier til det nye atelierbygget (mest aktuelt er det store ateliervinduet).

Naturmangfold
Naturområdene i strandsonen og nordre del av planområdet ("Ugleskogen") er i planforslaget underlagt hensynssone H560 - *Bevaring naturmiljø.* Det samme gjelder 10 meter ut i vassdraget langs strandsonen, bortsett fra i felt NSV-4 utenfor skulpturparken. I felt NSV-4 tillates det skulpturer/installasjoner plassert ute i vannet (se avsnittet *Felt PA-1 og PA-2 - Skulpturpark*).

Bestemmelsene sikrer naturvernområdene mot inngrep i terreng og vegetasjon. Det tillates skjøtsel av vegetasjonen i henhold til en på forhånd godkjent skjøtselsplan, og fjerning av stedsfremmede arter.

En stor ask som står i skulpturparken er regulert til bevaring, men kan erstattes med ett nytt tre dersom det i framtiden må felles pga. dårlig vitalitet eller strukturelle svakheter. Nødvendighet for felling av treet skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver.

1.4.6 Estetikk og terrengtilpasning

Atelierhagen er et svært smalt og bratt område. Det har en gjennomsnittlig bredde på ca. 100-110 m og en høydeforskjell på 27-29 m mellom veien og

Bondivannet. Bebyggelsen legges ut i tre rekker på hvert sitt nivå langs kotene. Det er nødvendig med to til tre underetasjer i hver husrekke for å ta opp det bratte terrengfallet. Bebyggelsen er konsentrert i søndre del av tomten, slik at mest mulig av naturverdiene ellers på tomten kan bevares. I byggeområdet vil det ikke bli mulig å bevare terrengformasjoner eller vegetasjon mellom boligblokkene, men det etableres to nye grønnstrukturer ned på tvers av de tre husrekkene som trapper seg opp i terrenget. Dette gir bebyggelsen en variert volumoppbygging i ulike høyder (se også punkt 1.4.3 om Bebyggelsen i felt BB).

1.4.7 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Bebyggelsen ligger i et bratt terreng. Vertikal kommunikasjon skjer med heisene i boligblokkene. Fra de to langstrakte tunene mellom de tre husrekkene, vil det være universelt utformet gangforbindelse ut til offentlig gang-/sykkelvei GSV-3:
- Fra tunet mellom nedre og midtre husrekke blir det etablert universell utformet forbindelse nordover til kunstnertunet, og sørover på fortauet langs kjøreveien. Gjennom naturområdet GN-2, rett sør for blokkbebyggelsen, anlegges det en universell utformet gangvei fra kjøreveien og ned til brua over Bondivannet. Dette gir forbindelse til den offentlige gang-/sykkelveien nord- og sørover langs Bondivannet, samt over vannet og opp til brua over jernbanen ved Bondivann stasjon.
- Fra tunet mellom midtre og øvre husrekke, etableres universell utformet tilkomst til den offentlige gang-/sykkelveien med forbindelse videre nordover til Asker sentrum, og østover til skoler og idrettsanlegg på Risenga, via undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei.

Den offentlige gang-/sykkelveien GSV-3 kan imidlertid ikke utformes universell pga. terrengforholdene på strekningen fra skulpturparken og opp til undergangen i Røykenveien. For å sikre en universell utformet gangforbindelse fra sør til nord igjennom boligområdet i felt BB, skal heisen i Hus B1 være offentlig tilgjengelig. Dette er sikret i bestemmelse punkt 2.1.13.

1.4.8 Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse:
- Det skal dokumenteres at naturmiljø underlagt hensynssone H560 er beskyttet.
- Midlertidig avkjørsel fra Røykenveien, for ut-/innkjøring av anleggstrafikk, skal være godkjent av Viken fylkeskommune.
- Fjernvarmeledninger i GSV-1 skal være sikret mot skader i anleggsperioden.

Før bebyggelse tas i bruk:
- Kjørevei KV-2 m/fortau (Bondistranda) skal være ferdigstilt, og supplerende trafikksikkerhetstiltak i boligområdet Bondistranda skal være etablert.
- Alle gang-/sykkelveier skal være ferdigstilt. Universell utformet adkomst fra boligene i felt BB og ned til brua over vannet skal være ferdig etablert.
- Eksisterende strømkabler i luftstrekk skal være lagt om til jordkabel.
- Eksisterende private avkjørsler fra Røykenveien skal være fysisk stengt.
- Parkering for biler og sykler skal være etablert.
- Utomhusarealer i felt BB og skulpturparken PA-1 og PA-2 skal være ferdig opparbeidet.
- Renovasjonsanlegg skal være ferdigstilt og ordning for avfallshåndtering skal være etablert.
- Alle støybeskyttelsestiltak skal være anlagt.

- Allmennhetens rett til å ferdes gjennom bebyggelsen i felt BB, inklusive tilgjengelighet til bruk av heis i Hus B1, skal være sikret ved tinglyst erklæring.

Før ferdigattest:
- Midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk skal være fysisk stengt og arealet i bestemmelsesområde #091 skal være tilbakeført til gjeldende formål og være ferdig istandsatt.
- Nedsprengt terreng i felt GN-1 skal gjenoppbygges (avslutning på kollen nordover langs Røykenveien), og vegetasjonen innenfor felt NV-1 og GN-1 skal være reetablert.
- Brygge skal være etablert i felt PA-1.

1.5 Atelierhagen (tidligere "Kunstnerlia") - En ny kulturarena i Asker

Norske Billedkunstnere (NBK) er av den oppfatning at planforslaget oppfyller vesentlige deler av innholdet i Asker kommunes Kulturplan 2016-2020, og da særlig kapittelet om profesjonelt kunst- og kulturarbeid: *"Etablere atelierer og produksjonslokaler, til forutsigbare leiepriser, og lokaler til Artist in Residence."* NBK mener at prosjektet kan anses som et selvstendig bidrag til Kulturarenaplan 2016, en temaplan under Kulturplan 2016-2020.

NBK har i brev av 06.09.2016 til Asker kommune foreslått Atelierhagen som en av de aktuelle kulturarenaene i Asker kommunes Kulturarenaplan 2016. Brevet skisserer en tentativ bruk av området. Prosjektet er tredelt:

Prosjekt 1. Atelier-legat:
Storparten av salgssummen for eiendommen skal nyttes til å opprette en stiftelse som har som formål å subsidiere billedkunstneres utgifter til atelier/verksted for produksjon av billedkunst.

Prosjekt 2. Kunstnerbolig og atelier:
Eksisterende bolig, ombygget atelier og nytt verksted skal tildeles kunstnere i en langvarig, men rullerende residensordning. Kunstnere som tildeles bolig vil foruten å bidra til kunstproduksjon og stimulerende aktivitet i nærområdet, også bli ansvarlig for å drive jevnlig kunstformidling i atelieret, holde utstillinger for publikum og invitere til kunstnersamtaler. Samtidig vil NBK også tilby verkstedsaktivitet, ledet av residenskunstnerne, via *Den kulturelle skolesekken* i Asker. Slik vil Atelierhagen fremdeles være knyttet til kunstaktivitet og kunstformidling på høyt nasjonalt nivå.

Prosjekt 3. Skulpturpark:
Tanken er å etablere en arena som fungerer både på naturens og kunstens premisser. Foregangsanlegg for en slik skulpturpark er Ekebergparken i Oslo eller skulpturparken til Kistefos-Museet i Jevnaker. Planforslaget åpner for at permanente og temporære installasjoner/skulpturer kan settes ut i skulpturparken og i vannet utenfor skulpturparken.
Planforslaget åpner også for en liten scene og et "grønt amfi" i parken, slik at området får en bredere bruk og publikumstilfanget økes.

NBK er av den oppfatning at Atelierhagen-prosjektet vil kunne bidra til å undersøke og videreutvikle den allmenne forståelse av hva kunst i offentlige rom kan være, og hva kunsten kan bidra med i samfunnsutviklingen. Kopi av NBK's brev er vedlagt planforslaget (jf. planforslagets vedlegg 35).

2 Analyser og utredninger

Utredning av alternative adkomstløsninger
På anmodning fra Plan- og bygningsavdelingen ble muligheten for adkomst til Atelierhagen fra nord utredet av forslagsstiller i notat av 29.08.2014 (arkivert på sak). Se også forslagsstillers redegjørelse i søknad av 23.03.2015 om prinsippavklaring i Bygningsrådet (arkivert på sak).
Dette adkomstalternativet ble lukket ved prinsippavklaring i Bygningsrådet 22.04.2015 (sak 59/15).

Arkeologisk registrering
Registreringsrapport datert 14.04.2015. Utført av Akershus fylkeskommune (nå: Viken fylkeskommune). Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Geoteknisk vurdering
Notat datert 20.10.2017 utarbeidet av Norconsult på bakgrunn av datarapport fra grunnundersøkelser utført av Sweco i oktober 2014, og datarapport fra supplerende grunnundersøkelser utført av Norconsult i september 2017. Sonderingene viser beskjedene dybder til berg (2-6 m) i byggeområdet. Det antas at sprengning blir nødvendig for de aller fleste byggene.

På vestsiden av Bondivannet, i området for etablering av universell utformet gang-/sykkelvei mellom brua over vannet og brua over jernbanen, viser sonderingene 2-7 m dybde til berg, og løsmasser bestående av torv over kvikkleire. Norconsult fraråder oppbygging av gang-/sykkelvei på fylling, og anbefaler i stedet en rampe fundamentert på borede stålkjernepeler uten betydelige terrenginngrep.

Vurdering av områdestabilitet
Notat datert 18.10.2017 utarbeidet av Norconsult. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende i hele planområdet, da det ikke er betydelige høydeforskjeller i de områder det er påvist eller antas å kunne være kvikkleire.

Flom- og vannlinjeberegninger
Rapport opprinnelig datert 25.07.2014, utarbeidet av Sweco, er oppdatert med revisjonsdato 09.02.2022. I planområdet er 200-års flomvannstand beregnet til kote 101,67 (inkludert 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin).

Det anbefales å bygge over kote 102,0 og etablere en mindre terrengjustering opp til kote 102,0 i forkant av den nederste husrekken (husrekke A) for å være på den sikre siden.

Redegjørelse vann og avløp, inklusive overvann
Notat datert 12.09.2017 utarbeidet av Norconsult. Kommunale VA-ledninger fra Bondistranda forlenges inn på planområdet. Disse har tilstrekkelig kapasitet for tilkobling fra Atelierhagen.
For å unngå at Bondivannet tilføres mer vann etter utbyggingen, er det planlagt to fordrøyningsmagasiner (”infiltrasjonsmagasiner med overløp”) nord og sør i planområdet, hvor det legges til rette for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen. Vannet som ikke infiltreres i nord, føres til terreng før det når Bondivannet. I sør tilknyttes magasinet overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivannet.

Eventuell etablering av grønne tak på boligene vil kunne redusere nødvendig fordrøyningsvolum med 58% og 37% for magasinene i henholdsvis nord og sør. Bruk av sedum eller annen takvegetasjon på tak vil bli vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av overvannsstrategien til søknad om igangsetting.
Etterskrift: Det er nå sikret i bestemmelsene at bebyggelsen skal ha flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, bortsett fra der det skal etableres takterrasser.

Redegjørelse biologisk mangfold
Notat datert 03.11.2014 utarbeidet av Sweco. Forslag til avbøtende tiltak:
- Bevaring av verdifulle naturelementer.
- Skjøtsel av skog i strandsonen og nordre del av planområdet. Kalkskogen i nord utvikles best under fri utvikling (naturlig småskala-dynamikk). Død ved utgjør viktig substrat for mange arter. Ingen skjøtsel/uttynning av trær er derfor nødvendig eller ønskelig.
- Akvatisk miljø. Det er viktig å unngå inngrep som kan føre til endrede hydrologiske forhold og forringelse av vannkvalitet. Å bevare vegetasjonen i strandsonen på land er viktig for å forbedre vannkvalitet og kontrollere avrenning.
- Fremmede arter som kjempebjørnekjeks og rødhylle må bekjempes. Det anbefales manuell fjerning av hvert enkelt eksemplar, inkludert rotstokkene.

Mobilitetsanalyse
Notat revisjon 03, datert 07.05.2021, utarbeidet av Norconsult. Notatet supplerer den opprinnelige trafikkanalysen fra 2014. Nye tiltak, som redusert parkeringsdekning i Atelierhagen og gjesteparkering etablert i Eddas vei 4-6, på østsiden av Røykenveien, reduserer trafikkmengden gjennom Bondistranda og fram til Atelierhagen med 20% sammenlignet med trafikkanalysen fra 2014 (jf. planforslagets vedlegg 32 - Mobilitetsplan).

Redegjørelse for Asker kommunes vei- og gatenormaler og Bondistranda
Brev datert 28.09.2017 fra Plan- og bygningsavdelingen. På Bondistranda er det opparbeidet en kjørevei utformet med faste fartsdempende tiltak, og to separate gang-/sykkelveier gjennom boligområdet. Veistandarden i området er følgelig svært god, spesielt for myke trafikanter. Det er innkjøring til parkeringsanlegg på fire steder, som gjør at trafikkmengden på store deler av Bondistranda i dag er svært beskjeden.
I dette tilfellet var det for administrasjonen i Asker kommune en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg som også skulle kunne betjene en videre utbygging av Atelierhagen.
Totalt sett er dette en svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Atelierhagen.

Utendørs støyutredning
Rapport datert 17.11.2017, sist revidert 24.11.2017, utarbeidet av Brekke & Strand akustikk. Følgende krav foreslås forankret i reguleringsplanen: Alle leiligheter med støynivå over grenseverdi på fasade skal være gjennomgående og 50% av alle oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha støynivå under grenseverdi foran minst ett vindu.
Gul sone er en vurderingssone. Nye boliger kan tillates oppført i gul sone dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene angitt i T-1442/2021 tabell 2.

Miljørisikoanalyse
Rapport datert 20.10.2017 utarbeidet av Norconsult. Overordnet sårbarhets-

vurdering viser at planområdet i sin helhet, med sin nærhet til Bondivannet, er vurdert til *moderat sårbart* for inngrep. Ved gjennomføring av myndighetskrav og nødvendige tiltak for å hindre forurensning, vil risiko for uønskede hendelser imidlertid reduseres betydelig. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for prosjektet.
Resultatet av miljørisikoanalysen viser at tiltaket kan gjennomføres uten store risikoelementer for miljø, så lenge man tar særlig hensyn til forhold knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen. Analysen peker på tre problemstillinger som det må tas spesielt hensyn til:

- Håndtering av anleggsvann og overflatevann i anleggsfasen. Risiko for avrenning av partikler/miljøgifter til Bondivannet.
- Inngrep i kantsone mot Bondivannet. Risiko for endrede avrenningsforhold/naturlig infiltrasjon.
- Massehåndtering og forurensning/fremmede arter. Risiko for spredning av grunnforurensning og fremmede arter.

3 Konsekvenser

Denne planprosessen har trukket ut i tid og eiendommen med kunstnerboligen har i mellomtiden stått tom i flere år. Det er stor fare for at dette viktige kulturminnet vil forfalle og gå tapt dersom det ikke får det økonomiske tilskuddet som avkastningen ved tomtesalget til Kunstnerlia Utvikling AS vil gi. Husene har fått nødvendig tilsyn og vedlikehold mot forfall, men de ligger svært skjult nede i skogen mot vannet, og uten sosial kontroll. Området har blitt et utrygt sted å bevege seg. Kunstnertunet har gjentatte ganger blitt hjemsøkt av personer med uærlige hensikter. Personer som ved ulike anledninger har tatt seg til rette, gjort innbrudd og hærverk, brutt opp en boltet brønn og latt den stå åpen til stor risiko for alvorlige skader på andre mennesker.

Planene er å gi Asker bygda en ny, levende kulturarena for kunstproduksjon og kulturopplysning gjennom revitaliseringen og videreutviklingen av kunstnertunet. Som en del av prosjektet skal det etableres en skulpturpark. Målet er å drive jevnlig kunstformidling på stedet, holde utstillinger for publikum og invitere til kunstnersamtaler. Samtidig kan Norske Billedkunstnere (NBK) eventuelt også tilby verkstedsaktivitet via *Den kulturelle skolesekken* i Asker. Det vil bli etablert tre boenheter for aktive kunstnere i kunstnertunet.

I tillegg vil planforslaget tilføre Asker et miljøriktig boligområde på en sentrumsnær tomt som på alle måter oppfyller den nasjonale og regionale strategien om en konsentrert utvikling i kollektivknutepunkt og ved bane, i den hensikt å unngå vekst i biltrafikken. Planforslaget legger til rette for *grønn mobilitet*, sosiale boformer og fellesskapsløsninger.

I prosjektet er det avsatt 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere under 35 år. Prisreduksjonen skal følge leiligheten ved eventuelt videresalg.

Viktige naturverdier på land og i vassdraget bevares og gjøres tilgjengelige for allmennheten. Det planlegges i denne forbindelse å oppføre et fuglekikkertårn i utkanten av ”Ugleskogen” i nord.

Det etableres en offentlig gang-/sykkelvei langs Bondivannet, anlagt utenfor den vernede strandsonen, fra brua over Bondivannet og opp til undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei. Dette sikrer trafikksikker skolevei og kompletterer

gang-/sykkelveitraseen på vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Bondibrua ved Askerelva og opp til Asker sentrum.

Planforslaget sikrer en universelt utformet gang-/sykkelvei fram til gangbrua over jernbanen fra østsiden av Bondivannet.

Trafikksikkerheten i Fv167 Røykenveien forbedres ved at tre av fire gjenværende private avkjørsler stenges.

Konsekvensen av konsentrert utbygging rundt kollektivknutepunkt og i sentrumsnære områder som dette, er at det nødvendigvis vil påvirke miljøet for dem som allerede bor i nærområdet. Det kan gi både fordeler og ulemper, men forandringer blir ikke bestandig ønsket velkommen, uansett.

I dette tilfellet har vi oppfattet at det er misnøye blant en del beboere på Bondistranda, fordi kjøreadkomsten til de nye boligene går gjennom deres boligområde. Adkomsten til Atelierhagen er imidlertid hjemlet i reguleringsplanen for Bondistranda (planID 122f). Veien er allerede opparbeidet fra rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien, gjennom Bondistranda og fram til "Stasjonsveien". I samråd med Asker kommune Miljø og Samferdsel er det utarbeidet et forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda.

3.1 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan 2023-2035.

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke tidligere registrert særskilte risikomomenter på tomten, ut over enkelte flomsituasjoner. ROS-analysen ble oppdatert 14.02.2022 (rev. 02) i samsvar med resultatene i oppdatert notat *Flomrisiko* (planforslagets vedlegg 26 med rev.dato:09.02.2022).

Utenfor planområdet, i gangfeltet i Røykenveien ved "Stasjonsveien" ble en person påkjørt og drept i 2000. Det er senere registrert minst to påkjørsler med alvorlig personskader i årene 2004 og 2013 (kilde: Asker og Bærum Budstikke). Det er ikke registrert trafikkulykker på de interne veiene i boligområdet *Bondistranda* etter innflytting i det første byggetrinnet i 2012. Hele området var ferdigstilt i 2014.

Det er gjennom ROS-analysen identifisert 24 mulige uønskede hendelser, hvorav 2 hendelser er i høy risikoklasse (rød):

• *Hendelse 5.1* gjelder risiko for akutt forurensning som følge av ulykker i anleggsfasen. F.eks. utslipp av miljøgifter (drivstoff og oljeforbindelser) ved velt av kjøretøy og store anleggsmaskiner, eller ved brann og eksplosjon. Hendelsen vurderes til *mindre sannsynlig (2)*, men med *svært alvorlig konsekvens (4)* dersom ulykke skulle skje *(se også Miljørisikovurdering i eget dokument)*.
Mottiltak: Tiltak skal beskrives i miljøoppfølgingsplan (MOP) og ivaretas i kontrakt med entreprenør.
• *Hendelse 7.5* gjelder trafikkfarlige avkjørsler og risiko for trafikkulykker i eksisterende gangfelt i Røykenveien. Hendelsen vurderes til *sannsynlig (3)* og

med *alvorlig konsekvens (3)*. Planforslaget foreslår å stenge tre eksisterende avkjørsler direkte fra Røykenveien av hensyn til trafikksikkerheten på strekningen. I løpet av planprosessen er det besluttet å ta gangfeltet ut av planområdet. *Etterskrift: Gangfeltet er pr. juni 2021 fjernet av Statens vegvesen/Viken fylkeskommune.*

22 hendelser er vurdert med risiko innenfor middels risikoklasse (gul) og lav risikoklasse (grønn). Det betyr at det både er relativt lite sannsynlig at de vil oppstå, og at de har begrensede konsekvenser dersom de skulle inntreffe. Gjennomføres tiltakene innenfor gjeldende regelverk, vil de påpekte hendelser ikke utgjøre en nevneverdig risiko. Avbøtende eller forebyggende tiltak bør imidlertid vurderes i hver enkelt hendelse. Av 8 hendelser i middels risikoklasse (gul) er 6 av permanent karakter.

• Fire hendelser av permanent karakter i gul sone er knyttet til fare for å skade eller forstyrre bevaringsverdig naturmiljø i vassdraget og på land. Bondivann er registrert som "Rik kultur-landskapssjø" med vernestatus "Svært viktig A".
Avbøtende tiltak: Naturmiljøet sikres i plan-kartet og reguleringsbestemmelser med hensynssone H560 i strandsonen langs Bondivann og i naturvernområdet i nordre del av planområdet. Bestemmelser sikrer også at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket *(se også Miljørisikovurdering i eget dokument)*.
• Flomrapport er oppdatert med revisjonsdato 09.02.2022. En hendelse av permanent karakter i gul sone er knyttet til faren for elveflom. *Avbøtende tiltak:* Plankart og bestemmelser sikrer at ny bebyggelse skal plasseres over beregnet sikkert nivå i forhold til 200-års flom (k+101,67 inkl. 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin).
• En hendelse av permanent karakter i gul sone er knyttet til de bratte skrentene i planområdet.
Avbøtende tiltak: Sikringsgjerder vil bli satt opp i forbindelse med skrenter og nivåsprang internt i boligområdet felt BB, men gjerder vil ikke bli satt opp i naturvernområdene som skal ivaretas urørt.
• De øvrige to hendelsene i gul sone er av forbigående karakter og knyttet til bygge- og anleggsfasen.
Avbøtende tiltak: Miljøoppfølgingsplan (MOP), SHA-planer og gjennomføringsplaner for bygge- og anleggstiltakene skal ivareta avbøtende tiltak.
• Innenfor grønn sone er det identifisert 14 mulige uønskede hendelser.
Forebyggende tiltak: Det vil bli vurdert risikoreduserende tiltak for hver enkelt hendelse, for å forhindre at de skal inntreffe.

De påpekte mulige hendelser bør få fokus ved videre planleggings-, prosjekterings- og gjennomføringsfase. Risikoreduserende tiltak som vil begrense sannsynligheten for en uønsket hendelse, bør vurderes og gjennomføres. Omgivelsene må beskyttes mot skader, støy og andre ulemper i gjennomføringsfasen.

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Oppstartsvarsel mai 2014
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.05.2014 i Asker og Bærum Budstikke, og elektronisk på kommunens nettside 22.05.2014. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 22.05.2014. Det ble samtidig sendt en spesiell orientering til alle beboere i Gml. Bleikervei og Myrbakken med spørsmål om synspunkter på en eventuell stenging av gangfeltet over Røykenveien (forbindelsen mellom Gml. Bleikervei på østsiden og "Stasjonsveien" på vestsiden).

Overordnede myndigheter er varslet iht. liste mottatt fra Plan- og bygnings-avdelingen. Følgende er varslet ved brev eller e-post av 22.05.2014:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (nå: Statsforvalteren i Oslo og Viken)
- Akershus fylkeskommune (nå: Viken fylkeskommune)
- Statens vegvesen, region øst (SVRØ) (nå: Viken fylkeskommune)
- Bane NOR (tidl.: Jernbaneverket)
- NVE
- Hafslund Nett AS
- Lier Fibernett AS
- Servicesenter for nettutbygging, Telenor Networks
- TDC AS
- Canal Digital Kabel TV
- Get AS
- VENTELO
- Asker natur og ungdom
- Asker og Bærum Historielag
- Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening
- Asker Velforbund
- Bondibroen og Omegn Vel
- Naturvernforbundet
- Norsk ornitologisk forening, avd. Oslo og Akershus
- Asker Museum
- Asker og Bærum brannvesen
- Barn- og unges representant
- Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Bondi barneskole
- Risenga ungdomsskole

Varsel om utvidet planområde november 2014
Ved oppstarten av planarbeidet la Kunstnerlia Utvikling AS til grunn at foreliggende regulert adkomst til området fra sør, gjennom Bondistranda (jfr. planID 122f), skulle benyttes. Etter press fra beboere i boligområdet Bondistranda, ba imidlertid Asker kommune om utredning av alternativ adkomstløsning fra Lensmannslia i nord, gjennom Søndre Bondi gård (planID 122g).

Utvidelse av planområdet nordover til Lensmannslia ble kunngjort 29.11.2014 i Asker og Bærum Budstikke, og elektronisk på ABBL's nettside 27.11.2014. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev eller e-post av 27.11.2014. Overordnede myndigheter ble varslet iht. liste mottatt fra Plan- og bygnings-avdelingen ved brev eller e-post av 27.11.2014.

Adkomstalternativet fra nord ble lukket ved prinsippavklaringen i Bygningsrådet 22.04.2015 (sak 59/15), i hovedsak fordi det ikke var juridisk grunnlag for å etablere en kjørevei inn fra Lensmannslia, gjennom Søndre Bondi gård (planID 122g) mot grunneierens vilje. Asker kommune hadde på dette tidspunkt allerede gitt rammetillatelse for byggetiltaket etter gjeldende regulering planID 122g.

4.2 Medvirkningsmøter med Bondistranda Huseierforening

På bakgrunn av protester fra beboere på Bondistranda mot adkomst til Atelierhagen gjennom deres boligområde, slik adkomsten er hjemlet i gjeldende regulering planID 122f, tok Asker kommune initiativ til to medvirkningsmøter.

Møtene ble holdt 2. februar og 2. mars 2015. Deltakere var representanter for Bygningsrådet, Plan- og bygningsavdelingen, Pals Eiendom (grunneier av Søndre Bondi gård), beboere fra Bondistranda, Kunstnerlia Utvikling AS, Norconsult (trafikkfaglig og veiteknisk konsulent) og Arkitektkontoret GASA AS (forslagsstiller).

Da det ikke var mulig å komme til enighet, valgte Kunstnerlia Utvikling AS å sende inn en anmodning til Bygningsrådet om prinsippavklaring av adkomstspørsmålet. Anmodningen ble vedlagt omfattende utredninger av de alternative adkomstløsninger som beboerne på Bondistranda hadde foreslått. Adkomstspørsmålet ble behandlet i bygningsrådsmøtet 22.04.2015 (sak 59/15). *Se punkt 4.3 nedenfor.*

På initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS ble det avholdt et medvirkningsmøte med sameiene på Bondistranda 4. april 2018, før innsendelse av planforslaget: Beboerne ga da uttrykk for at de ikke hadde noe imot at Atelierhagen blir bygget ut. Deres innvendinger går utelukkende på adkomsten, opplyste de. Fra deres ståsted virker hovedproblemet med veien gjennom Bondistranda å være sikring av krysninger og situasjonen ved utkjøringene fra deres garasjer (jf. oppsummering av medvirkningsmøtet 4. april 2018 i planforslagets vedlegg 40).

Etter å ha inngått avtale i juni 2021 med Asker kommunes Eiendomsavdeling om gjesteparkering i Eddas vei 4-6, har det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS blitt avholdt to nye medvirkningsmøter med sameiene på Bondistranda, henholdsvis 10. november 2022 og 23. mai 2023, hvor Kunstnerlia Utvikling AS har informert om det oppdaterte planforslaget og om forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda (jf. planforslagets vedlegg 45 og 46). Det har vært konstruktive samtaler i møtene, der begge parter har gitt uttrykk for sine ulike synspunkter på veistandard og de trafikale forholdene på Bondistranda.

Revidert forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak er basert på huseierforeningens skisse over særlig alvorlige konfliktpunkter (framlagt i et medvirkningsmøte 2. mars 2015), og på huseierforeningens direkte innspill til *Utvalg for plan- og byggesaker* i forbindelse med utvalgets førstegangsbehandling av planforslaget 15. februar 2023. Utvalgets vedtak har i punkt 2b Trafikksikkerheten skal bedres i Bondistranda, har 5 underpunkter (romertall i - v). I forslagsstillers reviderte tiltaksplan, som ble lagt fram for huseierforeningen i et medvirkningsmøte 23. mai, var alle vedtakets underpunkter tatt til følge, og Miljø- og Samferdselsavdelingen hadde på forhånd gitt sin faglige tilslutning til tiltakene i illustrasjonen.

I henhold til planutvalgets vedtak punkt 2b, romertall v, har Bondistranda Huseierforening fått anledning til å uttale seg om det reviderte forslaget til supplerende trafikksikkerhetstiltak. Huseierforeningen kommenterte forslaget i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023 (jf. planforslagets vedlegg 47), hvor de opplyser at de ikke lenger ønsker å redusere lengden på eksisterende innsnevringer i kjøreveien *(planutvalgets vedtak 2b, romertall i)*, og at de heller ikke ønsker flere fartshumper *(planutvalgets vedtak 2b, romertall ii)*.

Forslagsstiller har svart ut huseierforeningens uttalelse (jf. planforslagets vedlegg 48), og har anmodet Miljø- og Samferdselsavdeling om en faglig vurdering av huseierforeningens brev m/vedlegg. Samferdselsavdelingens uttalelse ble mottatt i e-post av 10. juli (jf. planforslagets vedlegg 49).

Konklusjon:
• Forslagsstiller foreslår at huseierforeningens uttalelse av 26. juni tas til følge på de punkter der huseierforeningen har ombestemt seg *(planutvalgets vedtak 2b, romertall i og ii)*: Eksisterende innsnevringer i kjøreveien skal opprettholdes med lengde 30 meter, og det skal *ikke* etableres flere fartshumper.
Samferdselsavdelingen er enig når det gjelder fartshumpene, og de har ikke spesifikt uttalt at de mener det er nødvendig for trafikksikkerheten å korte inn lengden på de eksisterende innsnevringene.

• Forslagsstiller foreslår at samferdselsavdelingens uttalelse av 10. juli tas til følge når det gjelder frisiktlinjer og utvidelse av offentlig gang-/sykkelvei T4 inn mot krysset med kjøreveien *(planutvalgets vedtak 2b, romertall iii)*:
"Siktlinjer er allerede regulert i krysset og legges til grunn."
Gang-/sykkelvei T4 utvides ved å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens veigrunn (regulert bredde = 6,0 meter), fra kjøreveien og inn til garasjeporten i Boligsameie 1, for å muliggjøre at to kjøretøy kan møtes, og hindre oppstuing av trafikk i Bondistranda.

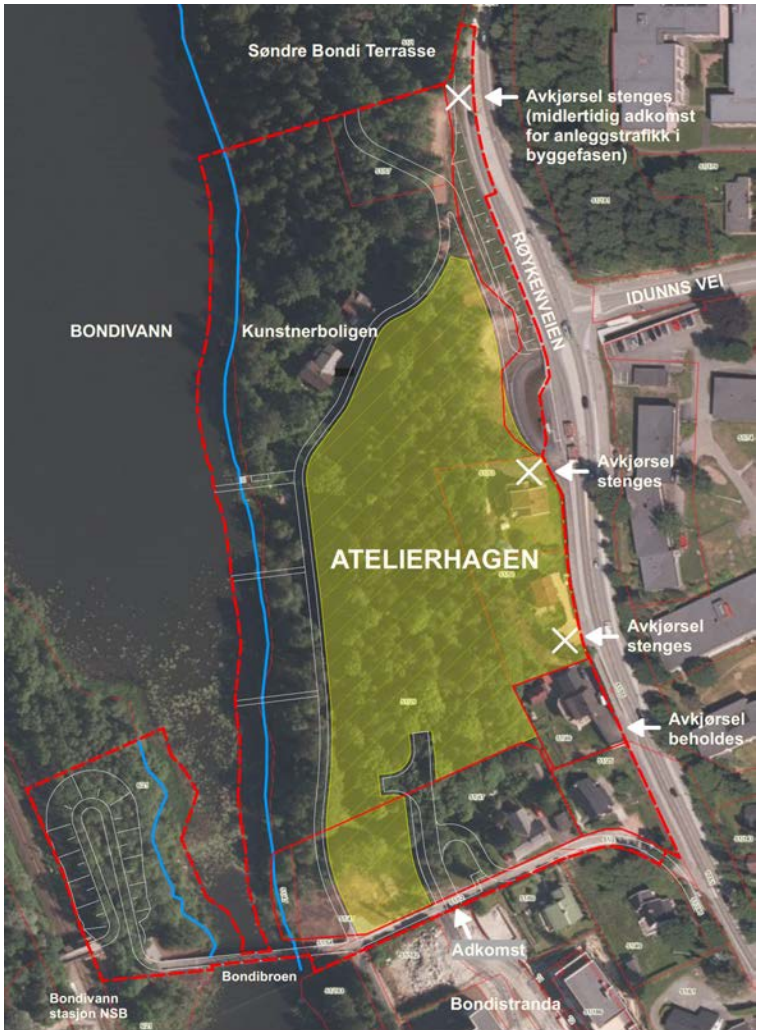
• Illustrasjonen (tiltaksplanen) med forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda sendes inn til offentlig ettersyn med rev. 03, datert 11.07.2023 (jf. planforslagets vedlegg 12). Tiltakene er sikret ved at tiltaksplanen er lagt inn som vedlegg i reguleringsbestemmelsene.

4.3 Tidligere politiske vedtak

Bygningsrådets prinsippavklaring av spørsmålet om adkomst til Atelierhagen
Bygningsrådet behandlet spørsmålet om adkomsten til planområdet som en prinsippavklaring i møte 22.04.2015 (sak 59/15) og kom til den konklusjon at det, til tross for forslagsstillers presentasjon og rådmannens saksfremlegg, ikke forelå egnede adkomstløsninger for utbygging av Atelierhagen, og at disse må søkes sett i et samlet bilde av løsningsalternativer, med referanse til en konseptstudie for veisystemet i Spikkestadkorridoren fra 2011.

Forslagsstillers kommentar:
Norske Billedkunstnere (NBK) og Kunstnerlia Utvikling AS har hatt en grundig gjennomgang av Bygningsrådets vedtak. Evalueringen ble gjort i samråd med advokat Svein Arild Pihlstrøm og ble oversendt til Plan- og bygningsavdelingen (PBA) i et brev datert 14.09.2016 fra forslagsstiller, hvor vi underrettet PBA om at planarbeidet for Atelierhagen ville fortsette, og bli fullført etter plan- og bygningslovens regler (brevet er arkivert på saken).

Det eneste punktet i den nevnte konseptstudien fra 2011 som er relevant for planforslaget, er et punkt på side 56 under overskriften *"Mulige tiltak for å redusere de negative konsekvenser av økt biltrafikk"* der det heter:
"Fv167 Røykenveien ved Bondi: På vestsiden av Fv167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av avkjørsler bør vurderes."



Planforslaget sikrer sanering av direkte avkjørsler fra Røykenveien i tråd med anbefaling i konseptstudien fra 2011 for Spikkestadkorridoren.

Etter utbyggingen av Bondistranda, gjenstår fire private avkjørsler fra Røykenveien på strekningen fra Gullhella til Lensmannslia. Etter at utbyggingen av Atelierhagen er ferdigstilt, vil det kun være én igjen av disse avkjørslene. Det er avkjørselen til Røykenveien 113 (gnr/bnr 51/46) som ble utbedret i forbindelse med utbyggingen av Bondistranda, fordi eiendommen ikke har andre adkomstmuligheter. ***De anbefalinger som er angitt i konseptstudien fra 2011 vil med dette være oppfylt.***

Førstegangsbehandling i Utvalg for plan og byggesak
Utvalget behandlet planforslaget i møte 15.02.2023 (sak 16/23).

Punkt 1. Utvalget vedtok å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse i henhold til vedtakets punkt 2a, 2b og 2c.

I dette reviderte planforslaget er vedtakets punkt 2a, 2b og 2c blitt tatt til følge:

Punkt 2a. Boligkonseptet bearbeides videre.
- Underpunkt 1. Sosiale boformer er nå sikret i reguleringsbestemmelse punkt 5.4 *Utforming*:
"I bebyggelsen skal det etableres fellesarealer inne og ute knyttet til 32 boenheter av varierende størrelse, fordelt på 4 bofellesskap med minimum 7 boenheter. Det skal i tillegg etableres et felles selskapslokale, gjesterom og en

felles takterrasse. Plasseringen av bofellesskap og fellesarealer i bebyggelsen skal fastsettes i byggesaken."
- Underpunkt 2. Reguleringsbestemmelse punkt 5.4 *Utforming* sikrer at det skal settes av minimum 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere under 35 år. Eierform skal vurderes og fastsettes før rammesøknad. Prisreduksjonen skal følge leiligheten ved eventuelt videresalg.
- Underpunkt 3. Krav om etablering av et felles selskapslokale, gjesterom og en felles takterrasse er sikret i bestemmelse punkt 5.4 *Utforming*. Forslagsstiller ønsker imidlertid å stå fritt til å vurdere en hensiktsmessig plassering av disse funksjonene i bebyggelsen.
Resepsjon er ikke sikret i bestemmelsen, da det er uklart hvilket behov denne skal dekke, og om det i et boligsameie er relevant å drive en bemannet resepsjon. Dette må avklares i byggesaken. Det kan uansett avsettes plass til å sette opp en temporær skranke eller et bord ved inngangen til lokalet ved enkelte anledninger.

Punkt 2b. Trafikksikkerheten skal bedres i Bondistranda.
- Underpunktene 1- 4: I samråd med Plan- og bygningsavdelingen og Miljø- og Samferdselsavdelingen er vedtakets underpunkter blitt vurdert. Forslag til forbedrete løsninger for trafikksikkerheten i Bondistranda er innarbeidet i en revidert tiltaksplan/illustrasjon (jf. planforslagets vedlegg 12). Tiltakene sikres ved at tiltaksplanen legges inn som vedlegg i reguleringsbestemmelsene.
- Underpunkt 5: Punktet er tatt til følge. Revidert tiltaksplan med forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak ble oversendt til Bondistranda Huseierforening til uttalelse, og gjennomgått i et medvirkningsmøte med huseierforeningen den 23. mai 2023. Bondistranda Huseierforening har kommentert det reviderte forslaget i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023 (jf. planbeskrivelsens kapittel 4.2 Medvirkningsmøter med Bondistranda Huseierforening).

Punkt 2c. Hensynet til strandsonen skal bedres.
- Underpunkt 1. To brygger er fjernet i felt NV-2. Reguleringsbestemmelse punkt 8.2.5 sikrer at den gjenstående brygga i felt PA-1 skal utformes for utsetting av kajakker, samt at det skal etableres en universell utformet baderampe ned i vannet og et kajakkstativ nær brygga.
- Underpunkt 2. Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 langs vannet er nå flyttet lengre øst, nærmere bebyggelsen (jf. planforslagets vedlegg 1.1).
- Underpunkt 3. Den justerte veitraséen til gang-/sykkelvei o_GSV-3 er tilpasset terreng og omgivelser i forhold til veistandard og stigningsgrad. Det er forutsatt en forstøtningsmur i naturstein, eller med natursteinsforblending, mellom o_GSV-3 og grøntområdet felt GN-2, sør for Hus A4.
- Universell utformet gang-/sykkelvei mellom Søndre Bondi gård og Atelierhagen er allerede opparbeidet fram til undergangen i Røykenveien, ved Idunns vei. Den ivaretas i planforslaget med benevnelsen o_GSV-1. Fra den nevnte gang-/sykkelveien vil det bli etablert en intern, universell utformet vei fram til gatetunet mellom husrekke B og C, hvor det i Hus B1 er en offentlig tilgjengelig heis ned til gatetunet mellom husrekke A og B. Interne veier i felt BB framgår ikke av plankartet, men vises på illustrasjonsplanen (planforslagets vedlegg 1).

4.4 Forhåndsuttalelser ved oppstart planarbeid
4.4.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser
Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 22.05.2014. Høringsperioden varte til 23.06.2014. Det kom inn 12 uttalelser innen fristens utløp.
I tillegg kom det i 2017 inn et innspill fra Asker Elveforum (stiftet i januar 2016) som også er tatt med i oppsummeringen (uttalelse nr. 13).

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
01		Fylkesmannen i Oslo og Akershus	19.06.2014
02		Akershus fylkeskommune, Sentraladm. e-post brev e-post	 11.06.2014 23.06.2014 07.07.2014
03		Statens vegvesen, region øst (SVRØ)	20.06.2014
04		Jernbaneverket	20.06.2014
05		Norges vassdrags- og energidirektorat(NVE)	23.06.2014
06		Broadnet	20.06.2014
07		Bondibroen og omegn Vel	20.06.2014
08	51/2 m.fl.	Bondistranda Huseierforening og sameiene brev brev	 11.06.2014 23.06.2014
09	51/186	Aaen/Lie, Bondistranda 39 (sameie 1) Uttalelse mottatt før varsling av oppstart	 24.02.2014
10	51/12	Berg, Gml. Bleikervei 38A	25.05.2014
11	55/374	Solberg, Myrabakken 14	28.05.2014
12	51/46	Thorkildsen/Korssjøen, Røykenveien 113	19.06.2014
13		Asker Elveforum	19.02.2017

4.4.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

01. Fylkesmannen (FM) i Oslo og Akershus (nå: Statsforvalteren i Oslo og Viken)
FM har ingen konkrete bemerkninger. Det vises til FM's forventningsbrev til kommunene av 10.04.2014, samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.06.2011.

02. Akershus fylkeskommune (nå: Viken fylkeskommune), Sentraladministrasjonen
Fylkesrådmannen mener nærhet til Bondivann stasjon på Spikkestadbanen gjør det tilrådelig med en boligutbygging med høy utnyttelse på området.
- Parkering: Anbefaler en streng maksimumsnorm for å stimulere til bruk av kollektivtransport, gang- og sykkelferdsel. Anbefaler at bestemmelsene sikrer anlegg for sykkelparkering, fortrinnsvis under tak og nær inngang.
- Automatisk fredete kulturminner: Arkeologiske registreringer må gjennomføres.
- Nyere tids kulturminner: Atelierhagen har høy kulturhistorisk verdi, med en særpreget brukshistorie. Anbefaler at bygningenes eksteriør, samt veifaret og et område rundt tunet (eventuelle bevarte rester etter eldre hageanlegg) reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Anbefaler en bygningshistorisk dokumentasjon og tilstandsvurdering av bygningene som grunnlag for istand-setting. Anbefaler at den framtidige bebyggelsen trekkes lengre sørover, slik at et større område rundt kulturmiljøet bevares uendret. Fylkesrådmannen tilbyr råd og dialog.
- Friluftsliv: Anbefales å sikre en bred sone langs Bondivann som skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Barn og unges interesser: Forutsetter at overordnede retningslinjer og kommuneplanens arealdel følges opp. Anbefaler at bestemmelsene sikrer at lek-/fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.
- Universell utforming: Prinsippet om universell utforming forutsettes fulgt opp.
- Klima og energi: Anbefaler at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

03. Statens vegvesen, region øst (SVRØ) (nå: Viken fylkeskommune)
Vegvesenet mener det er positivt at det legges til rette for boligbygging i nær tilknytning til Asker sentrum.
- Støy: Det vises til Miljøverndept'ets "Retningslinjer for behandling av støy i plansaker" T-1442/2012. Nødvendige støyskjermingstiltak må dokumenteres.
- Byggegrenser: I forslag til kommuneplan (KP 2014-2026) er byggegrense langs Røykenveien satt til 30 meter.
- Parkering og myke trafikanter: Det må bygges opp under prinsippet at all vekst i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Parkeringsdekningen bør være lav. Myke trafikanter bør sikres gode og korte forbindelser internt i planområdet, til Asker sentrum og til kollektivtilbud.
- Adkomst: SVRØ forutsetter at intensjonen bak reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f) følges opp, og at adkomst til Atelierhagen skjer i fra sør. Det understrekes at SVRØ ikke vil tillate andre adkomster enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan.
- Midlertidig anleggsvei: SVRØ mener den oversendte skissen til midlertidig avkjørsel i tidligere avkjørsel til kunstnerboligen (Røykenveien 103) lar seg gjennomføre. Detaljer knyttet til etableringen av avkjørselen forutsettes avklart når reguleringsplanen er vedtatt.

04. Bane NOR (tidl.: Jernbaneverket)
Jernbanen har kapasitet til å håndtere trafikkvekst i området. Det bør etableres en god kobling til broen over Bondivann, til Bondivann holdeplass. Støy må vurderes i planen.

05. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
NVE ber om at *NVE 2/2011 - Retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar* legges til grunn for planarbeidet.
- I forbindelse med planarbeidet må det gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt. For boliger skal sikkerhet stå i forhold til en 200-års flom. Områder utsatt for 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 m skal iht. pbl §12-6 avmerkes på plankartet som hensynssone - *Flomfare*.
- Det bør gjøres en vurdering av hvordan man kan ta hensyn til økt avrenning og eventuelle muligheter for fordrøyning av overvann.
- Direkte inngrep i vassdraget eller eksisterende kantvegetasjon bør unngås.

06. Broadnet
Broadnet har oversendt en dwg-fil som viser deres infrastruktur i området. Nettet ligger langs østsiden av Røykenveien, og langs jernbanen på motsatt side av Bondivann.

07. Bondibroen og omegn Vel
Pkt.1: Velet kan ikke godta at deres to eiendommer, gnr/bnr 51/52 og 51/54, innlemmes i det planlagte utbyggingsområdet.
Pkt.2: Velet kan ikke godta at en kjørevei skal krysse deres eiendom gnr/bnr 51/52. Velet vil ivareta gang-/sykkelveien mellom Røykenveien og Borgenområdet m/Bondivann stasjon.
Pkt.3: Velet mener at trafikk fra Bondistranda allerede i dag stopper opp trafikken i retning Oslo og Asker på Røykenveien. De mener problemet vil øke med forventet framtidig økning av trafikken på Røykenveien. Velet kan derfor ikke godta en økning av trafikk fra Bondistranda ut i rundkjøringen. For å avlaste trafikken på Røykenveien vil Velet ha utredet minst to alternativer for adkomst fra Lensmannslia til områdene Bondilia (Atelierhagen) og Søndre Bondi gård.

Pkt.4: Velet omtaler den interne kjøreveien, Bondistranda, som et ”gatetun”, og hevder at definisjonen ”gatetun” er blitt benyttet i markedsføringen ved salg av boligene. Velet kan ikke godta at biltrafikk til og fra områdene Bondilia (Atelierhagen) og Søndre Bondi gård legges igjennom Bondistranda, slik at nåværende ”gatetunmiljø” ødelegges.

08. Bondistranda Huseierforening og sameiene
Brev av 11.06.2014: Krever konsekvensutredning av adkomstalternativ før oppstart av detaljregulering.
Brev av 23-06.2014: Synspunkter vedr. trafikksikkerhet, trafikkavvikling og alternativ adkomst, samt utbyggerøkonomi. Beboerne motsetter seg adkomst til Atelierhagen gjennom Bondistranda.

09. Familien Aaen/Lie
E-post til Plan- og bygningsavdelingen i forkant av oppstartsvarselet. Krever konsekvensutredning av adkomstalternativ til Atelierhagen. Motsetter seg kjøreadkomst gjennom Bondistranda.

10. Even Berg
Beboer på østsiden av Røykenveien. Kommenterer forslaget om stenging av gangfelt: Mener det vil medføre betydelig økning av gang-/sykkeltrafikk på sti mellom Gamle Bleikervei og Idunns vei. Stien bør i så fall oppgraderes og brøytes om vinteren.

11. Dag Arnljot Solberg
Beboer på østsiden av Røykenveien. Kommenterer forslaget om stenging av gangfelt: Mener det vil være fornuftig.

12. Anita Thorkildsen og Linn Korssjøen
De er opptatt av utsikten sin og er opptatt av de framtidige blokkenes høyde og plassering på tomta, og hvilke konsekvenser utbyggingen kan påføre deres eiendom, Røykenveien 113.

13. Asker Elveforum
Stikkord om hva Asker Elveforum er opptatt av når det gjelder å bevare og ta hensyn til eksisterende blå-grønne verdier. Spørsmål om flomberegning. Synspunkt vedr. stor ask.

4.4.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

01. Fylkesmannen (FM) i Oslo og Akershus (nå: Statsforvalteren i Oslo og Viken)
Vi har forholdt oss til oppdatert versjon av FM’s forventningsbrev, datert 04.04.2017, som nevnes i uttalelsen, men også til Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev til kommunene for 2021. Aktuelle overordnede føringer er vurdert og ivaretatt i planen.

02. Akershus fylkeskommune (nå: Viken fylkeskommune), Sentraladministrasjonen
Fylkesrådmannens uttalelse er tatt til følge.
- Som det går fram av e-poster datert 11. juni og 7. juli fra Seksjon kulturminnevern er arkeologiske undersøkelser gjennomført i juni 2014 uten at det ble registrert funn.
- I forbindelse med vern av nyere tids kulturminner, angir Fylkesrådmannen at avstanden mellom eksisterende kunstnerbolig og planlagt bebyggelse måles til 25 m på arkitektens planskisse. Angitt avstand er ikke korrekt, og må i så fall

være målt på en nedkopiert tegning som ikke er i riktig målestokk. Avstanden er ca. 36 m målt på vår digitale planskisse.
- Det vurderes å knytte de nye boligene til fjernvarme fra biobrenselanlegget på Risenga, som også forsyner boligområdene "Søndre Bondi Terrasse" og Bondistranda, henholdsvis beliggende nord og sør for Atelierhagen. Det er imidlertid ikke tilknytningsplikt til det lokale fjernvarmeanlegget. Andre energiløsninger vil også bli vurdert i miljøoppfølgingsplan for Atelierhagen, for å sikre best mulig kostnadseffektiv oppnåelse av miljøvennlig energiforsyning.

03. Statens vegvesen, region øst (SVRØ) (nå: Viken fylkeskommune)
SVRØ's uttalelse er tatt til følge, med unntak av henvisningen til 30 m byggegrense. Bestemmelsene til KP 2014-2026, §21.2 pkt. a, angir 30 m byggegrense mot Røykenveien, men det står også angitt i §21.2: *"Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser."* Med henvisning til SVRØ's tidligere godkjennelse av 20 m byggegrense mot Røykenveien i reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f), har vi lagt inn tilsvarende 20 m byggegrense i planforslaget for Atelierhagen. Dette har sin relevans også i forhold til plasseringen av eksisterende eneboliger på strekningen mellom Askerelva og Idunns vei.
- Støy er vurdert etter oppdaterte retningslinjer T-1442/2016.

04. Bane NOR (tidl.: Jernbaneverket)
Bane NOR's uttalelse er tatt til følge. Vedlagte støyrapport angir at beregningene av støy fra tog ikke gir overskridelser av anbefalte grenseverdier.

05. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
NVE's uttalelse er tatt til følge. Tidligere notat *Flom- og vannlinjeberegninger* fra 2014 er oppdatert i notatet *Flomrisiko* fra februar 2022 (jf. planforslagets vedlegg 26). I planområdet er 200-års flomvannstand beregnet til kote 101,67 (inkludert 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin). Risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er oppdatert i samsvar med resultatet av det oppdaterte notatet om flomrisiko.
- Det anbefales å bygge over kote 102,0 og etablere en mindre terrengjustering opp til kote 102,0 i forkant av den nederste husrekken (husrekke A) for å være på den sikre siden.
- Andre faglige utredninger vedlagt planforslaget: Redegjørelse VA og overvann (sept. 2017), Biologisk mangfold (nov. 2014), og Miljørisikoanalyse (okt. 2017).

06. Broadnet
Ingen kommentar.

07. Bondibroen og omegn Vel
Pkt.1 og 2: Ved en inkurie ble ikke eierforholdet sjekket. Vi gikk ut fra at Asker kommune var eier av veigrunnen i "Stasjonsbakken". Kunstnerlia Utvikling AS vil forholde seg til at det må inngås en avtale med Velet om en eventuell kompensasjon.
Pkt.3 og 4: Vi viser til det faktum at veien igjennom Bondistranda er en offentlig kjørevei klasse A som bare skal føres fram til Atelierhagen, og at adkomsten er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f). Vi viser også til at alternativ adkomst fra nord ble lukket ved prinsippavklaringen i Bygningsrådet 22.04.2015 (sak 59/15).

08. Bondistranda Huseierforening og sameiene
Vi viser til medvirkningsmøter og befaring med beboerne i løpet av planprosessen fram til prinsippavklaringen i Bygningsrådet 22.04.2015 (sak

59/15), hvor alternativ adkomst fra nord ble lukket.
Vi viser videre til det faktum at den allerede etablerte kjøreveien gjennom Bondistranda er en offentlig kjørevei klasse A, og at denne adkomsten til Atelierhagen er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f). Se også vedlagt redegjørelse om veiens utforming og kapasitet i brev datert 28.09.2017 fra Plan- og bygningsavdelingen.
Bygningsrådets karakteristikk av adkomstalternativet fra sør som "umodent" inneholder ingen konkret henvisning til foreliggende plangrunnlag og dermed heller ingen støtte for den avveining og de vurderinger som nå skal gjøres i forbindelse med utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn.

09. Familien Aaen/Lie
Se kommentaren til Bondistranda Huseierforening.

10. Even Berg
Tiltak i den nevnte stien ligger utenfor dette planforslaget, men er formidlet til kommunen gjennom dette.

11. Dag Arnljot Solberg
Ingen kommentar.

12. Anita Thorkildsen og Linn Korssjøen
Vi mener planforslaget tar nødvendige hensyn til denne naboens interesser. Planforslagets illustrasjoner er svar på anmodningen om tegninger av bebyggelsen. Bemerkninger kan sendes inn i forbindelse med det offentlige ettersynet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden før det kan gis rammetillatelse for byggetiltaket.

13. Asker Elveforum
Uttalelsen er datert 19.02.2017, mottatt utenom høringsperioden, og er besvart av fagkonsulent Sweco i et eget notat på vegne av forslagsstiller (jfr. vedlegg 37 til planforslaget). Uttalelsen er i hovedsak tatt til følge. Den store asken har imidlertid askeskuddsyke og vil av sikkerhetsmessige grunner bli felt og erstattet med et nytt tre. Se vedlagt arboristens rapport: *Vurdering av eksisterende ask*.
- Tidligere notat *Flom- og vannlinjeberegninger* fra 2014 er oppdatert i notatet *Flomrisiko* fra februar 2022 (jf. planforslagets vedlegg 26). I planområdet er 200-års flomvannstand beregnet til kote 101,67 (inkludert 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin). Risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er oppdatert i samsvar med resultatet av det oppdaterte notatet om flomrisiko.
- Det anbefales å bygge over kote 102,0 og etablere en mindre terrengjustering opp til kote 102,0 i forkant av den nederste husrekken (husrekke A) for å være på den sikre siden.
- Andre faglige utredninger vedlagt planforslaget: Redegjørelse VA og overvann (sept. 2017), Biologisk mangfold (nov. 2014), og Miljørisikoanalyse (okt. 2017).

4.5 Forhåndsuttalelser ved varslet gjenopptakelse av planarbeidet

4.5.1 Liste over innkomne uttalelser

Gjenopptakelse av planarbeidet ble kunngjort 04.09.2021. Høringen varte til 27.09.2021. Det kom inn 9 uttalelser innen fristens utløp.
I tillegg har det i ettertid kommet tre nye innspill. Det siste innspillet (uttalelse nr. 12) ble mottatt etter at planforslaget var sendt inn i juni 2022. Uttalelsen er likevel tatt med i oppsummeringen.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
01		Statsforvalteren i Oslo og Viken	24.09.2021
02		Viken fylkeskommune	27.09.2021
03		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2021
04		Bane NOR	04.10.2021
05		Asker Elveforum	14.09.2021
06	51/195	Sameiet Søndre Bondi Terrasse	23.09.2021
07	51/2 m.fl.	Bondistranda Huseierforening	24.09.2021
08	51/52	Bondibroen og Omegn Vel	22.09.2021
09		Asker Elveforum	19.12.2021
10		Asker Elveforum *(kommentar til forslagsstillers svar til uttalelse nr. 09)*	09.01.2022
11		DNT Asker Turlag	23.09.2022
12	51/195	Line Schrøder	07.09.2021

4.5.2 Resymé av innkomne uttalelser

01. Statsforvalteren i Oslo og Viken
Naturmangfold:
Flere trær er vurdert som viktige naturtyper. Planforslaget må ta hensyn til og vurdere konsekvensene for trærne. Nord i planområdet, og nord for planområdet, er det en større lokalitet med urterik kalkfuruskog som har verdien viktig. Det er et godt potensial for å finne flere rødlistede arter i skogen. Statsforvalteren viser til den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6. Området er en viktig naturtype, og konsekvensene for naturtypen og de rødlistede artene må gjøres rede for i planarbeidet, herunder økt bruk og slitasje på naturtypen. Det bør vurderes å fjerne fremmede arter i forbindelse med gjennomføringen av planen.

Hule eiker:
I planområdet er det registrert en hul eik som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. Reguleringsbestemmelsene må sikre at eika beskyttes mot skade i anleggsperioden. Det må angis en hensynssone rundt det enkelte tre for å gi trærne gode livsvilkår også etter anleggsperioden.

Friluftsliv:
Det er viktig at det sikres en bred sone langs Bondivannet som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det bør innføres en byggegrense langs vannet.

Bondivann:
Bondivannet er i naturbase kategorisert som en rik kulturlandskapssjø. Vannet er en vegetasjonsrik innsjø med viktige kvaliteter knyttet både til vannmassene og kantsoner med myr, våtmark og fuktskog. Konsekvensene for vannet som følge av utbygging i området må vurderes i planarbeidet. Det bør ikke tillates tiltak som legger til rette for hogst eller grøfting av kantsonen.

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

02. Viken fylkeskommune (FK)
Positiv til at det utvikles boligbebyggelse med høy tetthet innenfor området, i tråd med kommuneplanen for Asker 2018-2030. Kommunen bør vurdere om det er behov for å melde saken inn til regionalt planmøte før offentlig ettersyn.
- Nye nasjonale og regionale føringer som har kommet etter varslingen av oppstart planarbeid i 2014 må legges til grunn i planarbeidet.
- Varselet gir ingen informasjon om det er krav om konsekvensutredning eller ei.

Barn og unge:
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er en viktig føring for planarbeidet, og skal håndheves enda sterkere i dag enn i 2014. Ved interessekonflikter bør barns behov for aktivitetsfremmende arealer veie tyngre enn de hittil har gjort. FK viser også til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn innbyggermedvirkning i planleggingen.

Grønnstruktur:
Positivt at tidligere gjesteparkering sør i planområdet utgår og erstattes av grøntområde med skogsvegetasjon. Viktig at det sikres en bred sone langs Bondivannet som skal være tilgjengelig for allmennheten. Viktig også å sikre tilgang på tvers gjennom området og ned til vannet. Fint at det er anlagt en gang-/sykkelvei mellom vannet og boligene, som vil være positivt for turopplevelsen og bidra til å begrense privatiseringen av området.

Trær:
Anbefaler at et utvalg av eksisterende store og gamle trær merkes som «eksisterende tre som skal bevares», og at det settes av en hensynssone rundt trærne (10-15 meter) for å sikre trærnes rot og dryppsone. Dette må sikres i bestemmelser. Trærne bør sikres både før, under og etter utbygging av planområdet.
Universell utforming og aldersvennlige samfunn:
Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021 ble nylig lansert. FK er opptatt av at det settes søkelys på aldersvennlige samfunn og universell utforming. Det må sikres i bestemmelsene at lekeplassene skal være lett tilgjengelig og sikre kravene til universell utforming.

Naturfare:
Plan- og bygningsloven (pbl) pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Nyere tids kulturminner:
Det vises til FK's brev fra 23.06.2014. FK anbefalte at kulturmiljøet knyttet til Kunstnerlia reguleres til hensynsone vern av kulturmiljø. Det er viktig at ny bebyggelse legges i god avstand til kulturmiljøet slik at denne ikke oppleves dominerende i forhold til det småskala kulturmiljøet.

Automatisk fredete kulturminner:
Planområdet ble registrert i 2014, uten at det ble påvist automatisk fredete kulturminner. Registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. FK minner om varslingsplikten etter Kulturminneloven.

Byggegrense:
Reguleringsplanen må angi byggegrense mot fylkesvei 167 Røykenveien. Grensen skal vises på kartet, og må også inngå i planbestemmelsene. FK vil ikke motsette seg Statens vegvesens konklusjon om å tillate byggegrense 20 meter langs fylkesveien i denne reguleringsplanen.

Støy:
Deler av planområdet ligger i gul støysone grunnet veistøy fra Røykenveien. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet. Utredningen må vise om det vil være mulig å oppnå innen- og utendørs støynivå som er innenfor grenseverdiene i støyretningslinje T-1442/2021 og teknisk forskrift, og dokumentere hvordan dette kan oppnås. Eventuelle fysiske skjermingstiltak må settes opp lokalt og ikke på det som i dag er veiareal. Utendørs skjermingstiltak bør vises i plankartet.

Trafikkanalyse:
Planen vil medføre økt trafikk på veinettet, men vil antakelig ikke føre til problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien. Vi ber likevel om at det blir utført en enkel trafikkanalyse som beskriver trafikale konsekvenser for fylkesveinettet.

Adkomst:
FK ønsker at adkomst til planområdet skjer via underordnet veinett, fremfor direkte fra fylkesvei. Ut fra oversendte materiale kan vi ikke se at det er foreslått adkomst direkte ut på fylkesvei, eller at fylkesveiens arealer er tenkt innlemmet i planavgrensningen.

Utbyggingsavtale:
Gjesteparkering anlagt på offentlig parkering i Eddas vei 4 utenfor planområdet bør sikres i en utbyggingsavtale med Asker kommune.

Brygger:
Ut fra varselet ser det ut til at noen av bryggene strekker seg innover land. Miljøverndepartementet har i rundskriv til friluftsloven lagt til grunn at det er lov å ferdes over den delen av en brygge i utmark som ligger på land. Det samme må sikres i reguleringsplanens bestemmelser. Det må redegjøres for antallet brygger og tålegrensen for Bondivannet i sin helhet. Unødvendig privatisering må unngås.

03. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
NVE har sendt en generell tilbakemelding, og viser til tidligere uttalelser i saken, datert 27.11.2014 og 23.06.2014, samt til NVE's veiledere og kartverktøy. NVE minner om at det er kommunen som må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Alle relevante fagutredninger innen NVE's saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

04. Bane NOR
Planen bør har en god kobling til eksisterende gangvei/bru over Spikkestadbanen. Bane NOR viser til sine tidligere uttalelser i saken, datert 20.06.2014 og 05.12.2014. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Det forventes at forslagsstiller setter seg inn i Bane NOR's veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging, og i Bane NOR's tekniske regelverk, før det utarbeides planforslag.

05. Asker Elveforum
Asker Elveforum viser til tidligere uttalelser i brev datert 13.08.2018. Stikkord fra brevet:
- Bevare/restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon – så brede som mulig.
- Spesiell fokus på å bevare sumpområdene.
- Så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig.
- Unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet.
- Ha fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet.
- Trær må få lov å falle og råtne på stedet – gode marginer slik at ikke "sikkerhetsønske" fjerner vegetasjon unødig.

I et senere brev, datert 18.11.2018, opplyser Asker Elveforum at det i perioden fredag til mandag 9-12 november 2018 kom totalt ca. 95 mm nedbør, som i brevet dokumenteres med bilder av vannstanden i strandsonen. Elveforum antar at vannstanden var nær kote +101 m. Basert på kjente korrelasjoner med Sandvikselva (som har måler installert) mener Elveforum at dette kan klassifiseres som en 10 års flom, og langt fra en 200 års flom.
- Uttalelsen avsluttes med en påstand om at planforslagets intensjon om bevaring av naturområdene ikke vil overleve anleggs- og driftsfasen, og runder av med fire punktvise forslag til justeringer i planen.

06. Sameiet Søndre Bondi Terrasse
Sameiet har oppsummert med følgende spørsmål:
1 - Hva er planen for etablering av avkjørselsrampe/ avkjørselsvei for Røykenveien?
2 - Hva er planen for erstatning av den eksisterende gang -og sykkelveien som må stenges?
3 - Hva er planene for fremtidig gjennomgangstrafikk i tunnel under Bondi? (Ny Røykenvei)? Langs husrekkene våre er det 4 meter fra ytterdør til nåværende gangvei/sykkelvei.
4 - Tenker man seg fremtidig ekspropriasjon?
5 - Hva er planene mot støy- og forurensende tiltak?
6 - Hvordan vil eksisterende natur og miljø hensyntas?

07. Bondistranda Huseierforening
Huseierforeningen uttaler seg på vegne av de 5 sameiene på Bondistranda. Sameiene mener at trafikksikkerhetsutfordringene og spørsmål om fremkommelighet ved bruk av Bondistranda som adkomst til Atelierhagen ikke er løst med det nye reguleringsforslaget. De mener at Bygningsrådets vedtak i møte 22.04.2015 i tillegg brytes. Sameiene mener at videre arbeid med planen må stoppes og forslaget avvises.

Etter sameienes oppfatning er det nærmest symbolske endringer som er gjort i planforslaget fra første innsendelse i 2018 til dette reviderte planforslaget som nå foreligger. Det påpekes at avbøtende tiltak knyttet mot trafikksikkerhet ved økt trafikk er uendret fra 2019. Noen av disse tiltakene kommenteres i et vedlegg til uttalelsen.

Det påpekes at det også er påfallende at det ikke har vært konstruktiv kontakt med berørte parter, før det reviderte planforslaget ble innsendt, når forslaget innebærer å ekspropriere private arealer, både fra velet og fra huseierforeningen, evt. sameiene.

Sameiene mener at belastningen på Røykenveien er uendret, at flytting av Atelierhagens gjesteparkering til Idunns vei ikke vil redusere belastningen på Røykenveien, og at en reduksjon fra 1,0 til 0,8 plasser pr. leilighet ikke vil merkes nevneverdig. Det nevnes også at gjeldende kommuneplan har en vedtekt om maks 10 boliger i prosjekter langs Røykenkorridoren.

Sameiene viser til Asker kommunes vei- og gatenormal og mener at Asker og Bærum Boligbyggelag og Arkitektkontoret GASA (som utarbeidet planID 122f for Bondistranda) ikke har planlagt veien Bondistranda med veiklasse A, fordi den reviderte vei- og gatenormalen fra mai 2010 slår fasts at adkomstvei klasse A skal ha maksimalt 100 boenheter og en maksimal ÅDT på 1000. Sameiene opplyser at Bondistranda brukes allerede av ca. 230 boliger, dvs. mer enn det dobbelte av maks. antall boenheter som kommunestyret har vedtatt. I vedlegget til uttalelsen forklarer Huseierforeningen hvorfor sameiene mener veien Bondistranda neppe kan regnes som adkomstvei i klasse A.

Sameiene påpeker at Atelierhagen trenger gjesteparkeringsplasser både for beboere, men også for besøkende til de kunstaktivitetene som er tenkt anlagt på området. Deres bekymring er knyttet til hvor aktuelt det er for gjester å benytte en gjesteparkering etablert i Eddas vei. Parkeringsplassen i Idunns vei ligger nært opp til arenaer som i dag allerede krever stor parkeringskapasitet.

Uttalelsen avsluttes med en punktvis gjentakelse av tidligere innvendinger sameiene har fremmet mot planen.

08. Bondibroen og Omegn Vel
Velet kan ikke godta at kjøreadkomsten til planområdet legges gjennom Bondistranda, med den følge at nåværende gatetunmiljø og Velets eiendom "Stasjonsveien" ødelegges. Velet mener, som tidligere, at det må lages alternative løsninger for adkomst til planområdet, og vedlegger kopi av sin tidligere protest fra 24. juni 2014.

09. Asker Elveforum
Asker Elveforum gir uttrykk for at de ikke anser at deres uttalelse, datert 14.09.2021, til varselet om gjenopptakelse av planarbeidet for Bondilia/Atelierhagen er tilstrekkelig besvart (jf. uttalelse nr. 05).

10. Asker Elveforum
Asker Elveforum kommenterer forslagsstillers supplerende svar til uttalelse nr. 05 (jf. uttalelse nr. 09), etter at de fikk dette tilsendt i e-post av 04.01.2022.

11. DNT Asker Turlag
I 2013 inngikk Asker kommune og Den Norske Turistforening/Asker Turlag (AT) partnerskapsavtale. Et av målene i avtalen var etablering 20 rundturer i kommunen. I løpet av 2018 var alle rundturene etablert. En av rundturene, "Risengarunden", blir berørt av planforslaget. Uttalelsen fokuserer på to forhold:
- På vestsiden av Røykenveien: Risengarunden vil bli berørt av gang og sykkelveien GSV-1. Hensynet til Risengarunden må ivaretas.
- På østsiden av Røykenveien: Anleggelse av parkeringsplass ved Idunns vei må ikke komme i konflikt med trasé for Risengarunden, oldtidsveien eller gravhaugene.

12. Line Schrøder
Schrøder protesterer mot utbyggingen som hun mener går på bekostning av sameiet (Søndre Bondi Terrasse) og barnas skolevei/ trafikksikkerhet, og vil gi stor ulempe for beboere og barn som benytter gangvei fra Bondilia og Bondistranda. Hun mener at utbygging med tilhørende trafikk i området, gir stor belastning på beboere, og ikke minst små barn som går til og fra skolen.

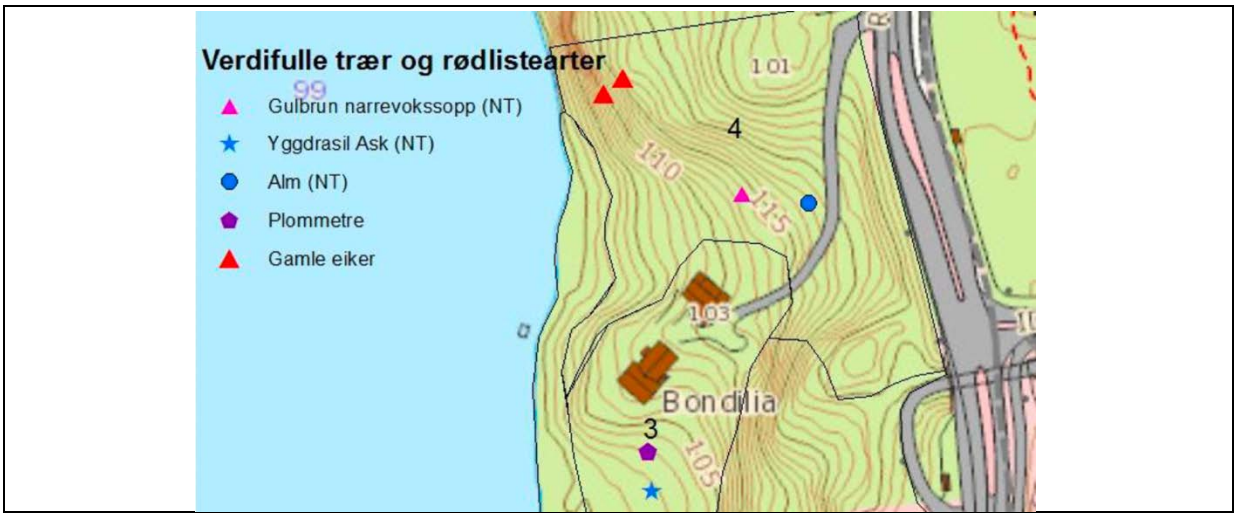
4.5.3 Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene

Forbehold:
Forslagsstillers kommentarer i dette kapittelet ble i hovedsak skrevet i oktober - november 2021, før formell innsendelse av planforslaget 06.12.2021. Enkelte av kommentarene kan nå i ettertid ha gått ut på dato, etter at planforslaget ble behandlet i Asker kommunes Utvalg for plan og byggesak i møte 15.02.2023 (sak 16/23) og deretter revidert i samsvar med utvalgets vedtak. Utvalgets vedtak er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i denne planbeskrivelsens kapittel 4.3 Tidligere politiske vedtak, under avsnittet Førstegangsbehandling i Utvalg for plan og byggesak.

01. Statsforvalteren i Oslo og Viken
Forslagsstiller har forholdt seg til Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene for 2021 og de gjeldende statlige og regionale planretningslinjene, herunder Regional planstrategi for Viken 2020-2024 som bygger på FN's 17 bærekraftsmål. Det er utarbeidet et *Kvalitetsprogram* som er vedlagt det reviderte planforslaget.

Naturmangfold: Naturmangfoldet er sikret i plankart og bestemmelser. Biologisk mangfold ble registrert i 2014 og utredet i en rapport som er vedlagt planen (jf. planforslagets vedlegg 28). De faglige anbefalingen i rapporten er lagt til grunn for planforslaget. I tråd med gjeldende kommuneplan er hele nordre del av planområdet og strandsonen (i vann og på land) langs Bondivannet underlagt hensynssone H560 - bevaring naturmiljø.

Hule eiker: De registrert eikene står trygt inne i naturvernområde NV-1, i plan-områdets nordvestre hjørne. Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for å sikre solitære trær innenfor et område som er underlagt hensynssone H560 - bevaring naturmiljø. Se kartutsnitt nedenfor fra rapport om biologisk mangfold:



Friluftsliv: Uttalelsen er tatt til følge. Det er regulert naturvernområder i vann og på land i strandsonen. En offentlig gang-/sykkelvei er regulert mellom strandsonen og byggeområdet, felt BB. Bestemmelsene tillater at det anlegges 3 brygger ut i Bondivannet: én fra skulpturparken (felt PA-1), og to flytebrygger fra den offentlige gang-/sykkelveien, gjennom naturvernområdet og ut i vannet. Hensikten er å etablere kontakt med vannet, slik at strandsonen også kan oppleves fra sjøsiden. Bryggene er plassert med byggegrenser i plankartet. Bestemmelse punkt 2.1.13 sikrer tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel innenfor planområdet, også gjennom boligfeltet.

Bondivannet: Det ble i 2017 utarbeidet en Miljørisikoanalyse som er vedlagt planforslaget (jf. planforslagets vedlegg 19). Resultatet av analysen viser at tiltaket kan gjennomføres uten store risikoelementer for miljøet, så lenge man tar særlig hensyn til forhold knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen.

02. Viken fylkeskommune (FK)
Planforslag for Bondilia ble første gang sendt inn til Plan- og bygningsetaten (PBA) 30.05.2018, men ved 1.gangs behandling i Bygningsrådet 23.01.2019 ble planforslaget vedtatt stilt i bero. Forslagsstiller har i etterkant forsøkt å finne løsninger på hvordan prosjektet kan utformes for å minimere bilbruk, med særlig fokus på å redusere trafikkbelastningen gjennom boligområdet Bondistranda, sør for planområdet. Da det i juni 2021 ble signert en avtale med Asker kommunes eiendomsavdeling om å etablere gjesteparkering for Bondilia på kommunal tomt i Idunns vei, utenfor planområdet, ble det oppdaterte/reviderte planforslaget sendt inn til PBA 22.06.2021. I påfølgende brev av 23.08.2021 til forslagsstiller, varslet PBA at det var behov for ny kunngjøring/varsling om oppstart/gjen-opptakelse av planarbeidet. PBA opplyste i brevet at oppstartsmøtet vurderes som gjennomført.

Planinitiativ ble opprinnelig sendt inn 25.11.2013 og oppstartsmøtet med PBA ble avholdt 23.01.2014. Referatet for oppstartsmøtet ligger på kommunens saksinnsyn. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planen er i samsvar med arealdelen til gjeldende kommuneplan KPA 2018-2030. Planen er også i samsvar med arealdelen i ny kommuneplan 2020-2032 som er under utarbeidelse.

Forslagsstiller har forholdt seg til Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene for 2021 og de gjeldende statlige og regionale planretningslinjene, herunder Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og Regional planstrategi for Viken 2020-2024 som bygger på 5 av FN's 17 bærekraftsmål. Det er i forbindelse med det oppdaterte/reviderte planforslaget utarbeidet et *Kvalitetsprogram for Atelierhagen* som er vedlagt planforslaget. Kvalitetsprogrammet beskriver de mest sentrale offentlige krav, så vel som de mål utbyggerne selv setter for miljø- og kvalitetsarbeidet i prosjektet, og skal være retningsgivende for videre arbeid med miljø, inkludert energi, samt utforming av fellesarealer, naturområder og bebyggelse.

Det har vært gjennomført flere medvirkningsmøter med nærmiljøet og naboer i løpet av planprosessen.

Bildeling og redusert parkering: FK's anbefalinger om sykkelparkering, redusert bilparkering og mulighet for bildeling er tatt til følge og sikret i bestemmelser punkt 5.6 og 5.7, og omtalt i Kvalitetsprogrammet for Atelierhagen. Planforslaget

inviterer til grønn mobilitet og redusert bruk av bil som transportmiddel. Området ligger i gangavstand til Asker sentrum, nær Bondivann stasjon på Spikkestadbanen, og busstopp i Røykenveien, nær skoler og idrettsanlegg på Risenga, og i gangavstand til turterrenget rundt Vardåsen. Utbygging av Atelierhagen vil styrke kundegrunnlaget på Spikkestadbanen.

Grønnstruktur: Ny bebyggelse er konsentrert på søndre del av eiendommen, slik at mest mulig av eksisterende naturverdier på tomten kan bevares. Planen sikrer bevaring av viktige naturverdier i strandsonen langs Bondivannet og i planområdets nordre del, i samsvar med gjeldende kommuneplan (KP 2018-2030), slik at biologisk mangfold blir ivaretatt. Se også forslagsstillers kommentarer til Statsforvalterens uttalelse (uttalelse nr. 01).

Gang- og sykkelforbindelsene gjennom planområdet knytter seg til det eksisterende offentlige gang- og sykkelveinettet i nærområdet. Utbyggingen av Atelierhagen vil komplettere den offentlige gang-/sykkelveien langs vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva, med forbindelser også til Borgen, via brua over Bondivannet, samt til skoler og idrettsanlegg på Risenga, via undergangen ved krysset Røykenveien x Idunns vei. Grønnstruktur er omtalt i Kvalitetsprogrammet for Atelierhagen.
Trær: Forslagsstiller vurderer at det ikke er behov for å sikre solitære trær innenfor et område som er underlagt hensynssone H560 - bevaring naturmiljø. Bestemmelse punkt 2.2.4 stiller krav om marksikringsplan, og i følge bestemmelse punkt 11.2, hensynssone H560 - bevaring naturmiljø, skal det utarbeides en plan for sikring av naturområdene i anleggsfasen. I hensyns-sonenes ytterkant, mot det eksisterende kunstnertunet (byggeområde B/T) og mot offentlig gang-/sykkelvei, skal markdekket og trær med rotsoner sikres med byggegjerder før tiltak igangsettes for ny bebyggelse og vei. Fire trær er regulert til bevaring i tilknytning til kunstnertunet (jf. tre nr. 16, 17, 18 og 22 i plan-forslagets vedlegg 30 - Tilstandsrapport trær).

Universell utforming og aldersvennlige samfunn: Bestemmelse punkt 1.4.8 sikrer universell utforming og tilgjengelighet for alle. Alle leilighetene i blokkbebyggelsen i felt BB får universell utforming. Uterommene på alle nivåer i bebyggelsen er i stor grad tilgjengelige for alle, men bratt terreng byr på noen utfordringer. Universell vertikal kommunikasjon skjer med heisene i boligblokkene. Det er universell utformet forbindelse fra uterommene i bebyggelsen og ut til offentlige gang-/sykkelveier i alle fire himmelretninger, også mot vest over Bondivann og fram til bru over Spikkestadbanen. Bondivannet stasjon ligger rett på vestsiden av vannet. Universell utformete gangforbindelser er sikret i bestemmelsene og omtalt i planbeskrivelsen og i Kvalitetsprogrammet for Atelierhagen.

Naturfare: Under temaet Naturfarer og naturkatastrofer i ROS-analysen er fare for elveflom identifisert som uønskede hendelse av permanent karakter og vurdert til middels risikoklasse (gul sone). Avbøtende tiltak: Plankart og bestemmelser sikrer at ny bebyggelse skal plasseres over beregnet sikkert nivå i forhold til 200-års flom (o.k. laveste gulv ≥ k+101,9). Se rapport om Flom og vannlinjeberegning som følger planforslaget.
- Faregraden for kvikkleireras og løsmasseskred er vurdert til lav risikoklasse (grønn sone). Fagrapport vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende i hele planområdet, da det ikke er betydelige høydeforskjeller i de begrensede områder der det er påvist eller antas å være kvikkleire (i hovedsak på vestsiden av Bondivann).

Nyere tids kulturminner: Det eksisterende kunstnertunet er i planforslaget underlagt hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø. Eksisterende kulturmiljø skal bevares, revitaliseres og videreutvikles til en aktiv kulturarena. Den gamle kunstnerboligen foreslås regulert til et kulturminne. Eksteriøret skal bevares og restaureres, mens interiøret kan moderniseres. Eksisterende atelier er i svært dårlig teknisk stand og foreslås derfor revet. Det skal erstattes av et nytt atelier/verksted/bolig på fotavtrykket av det gamle atelieret. Ny blokkbebyggelse er konsentrert i søndre del av eiendommen, slik at bebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra det verneverdige kulturmiljøet.

Automatisk fredete kulturminner: Varslingsplikten etter Kulturminneloven vil bli fulgt opp i anleggsfasen.

Byggegrense mot fylkesvei: Byggegrense 20 meter mot Røykenveien er angitt på plankartet, og er avklart med Statens vegvesen (jf. planforslagets vedlegg 39).

Støy: Støyanalyse er utarbeidet og er vedlagt planforslaget. Det er stilt krav til støyforhold i bestemmelsene punkt 2.1.11 rekkefølgekrav, punkt 3.1 - Støygrenser (angitt som: *"T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne"*), punkt 3.2 - Plan for støybeskyttelse. Støyskjerm langs Røykenveien er vises i plankartet.

Trafikkanalyse: Det er utarbeidet en trafikkanalyse som ved oppdateringen/revisjonen av planforslaget er supplert med en Mobilitetsplan. Rapport og Mobilitetsplan er vedlagt planforslaget. Planforslaget sanerer private avkjørsler fra Røykenveien. Ved tiltakets ferdigstillelse vil strekningen fra Gullhella til Lensmannslia være uten private avkjørsler, bortsett fra én avkjørsel til enebolig i Røykenveien 113 som ikke har andre alternativ enn direkte avkjørsel fra Røykenveien.

Adkomst: Forslagsstiller bekrefter at planområdet får kjøreadkomst fra rundkjøringen i krysset FV 167 Røykenveien x Skytterveien og gjennom boligområdet Bondistranda. Statens vegvesen understreker i sin forhåndsuttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet i 2014, at de ikke vil tillate andre adkomster til Atelierhagen enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan for boligområdet Bondistranda (planID 122f). Vedlagt planforslaget er et brev fra Plan- og bygningsavdelingen (PBA), datert 28.09.2017 (jf. vedlegg 33), hvor det presiseres at det også fra administrasjonen i Asker kommune er en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg gjennom Bondistranda i den hensikt å betjene utbygging av Bondilia (i brevet kalt "Kunstnerlia"). PBA skriver at den ferdigstilte kommunale veien har svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Bondilia.

Midlertidig adkomst for anleggstrafikk: Etter avtale med Statens vegvesen tillates det en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien, i planområdets nordøstre hjørne (felt GN-1, bestemmelsesområde #091 - Midlertidig rigg og anleggsområde). Hensikten er å unngå anleggstrafikk gjennom boligområdet Bondistranda. Det avbøtende tiltaket er sikret i plan og bestemmelser. Se illustrasjon av avkjørsel og anleggsvei i forslagsstillers kommentar til uttalelse nr. 06 nedenfor.

Utbyggingsavtale: Det ble i juni 2021 signert avtale med Asker kommune om at all gjesteparkering for Atelierhagen skal anlegges på offentlig parkering i Eddas vei 4 utenfor planområdet.

Brygger: Bestemmelsene tillater at det anlegges 3 brygger ut i Bondivann: én fra skulpturparken (felt PA-1), og to flytebrygger fra den offentlige gang-/sykkelveien, gjennom naturvernområdet og ut i vannet. Hensikten er å etablere kontakt med vannet, slik at strandsonen også kan oppleves fra sjøsiden. I forbindelse med reguleringen av boligområdet Bondistranda, som grenser til planområdet i sør, godkjente fylkeskommunen der en tilsvarende bryggeløsning. Bryggene er plassert med byggegrenser i plankartet. Bestemmelse punkt 2.1.13 sikrer tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel innenfor planområdet, inklusive på bryggene.

03. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Forslagsstiller har tatt uttalelsen til følge. Tidligere notat *Flom- og vannlinje-beregninger* fra 2014 er oppdatert i notatet *Flomrisiko* fra februar 2022 (jf. planforslagets vedlegg 26). I planområdet er 200-års flomvannstand beregnet til kote 101,67 (inkludert 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin). Risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er oppdatert i samsvar med resultatet av det oppdaterte notatet om flomrisiko.
- Det anbefales å bygge over kote 102,0 og etablere en mindre terrengjustering opp til kote 102,0 i forkant av den nederste husrekken (husrekke A) for å være på den sikre siden.
- Andre faglige utredninger vedlagt planforslaget: Redegjørelse VA og overvann (sept. 2017), Biologisk mangfold (nov. 2014), og Miljørisikoanalyse (okt. 2017).

04. Bane NOR
Forslagsstiller har tatt uttalelsen til følge.

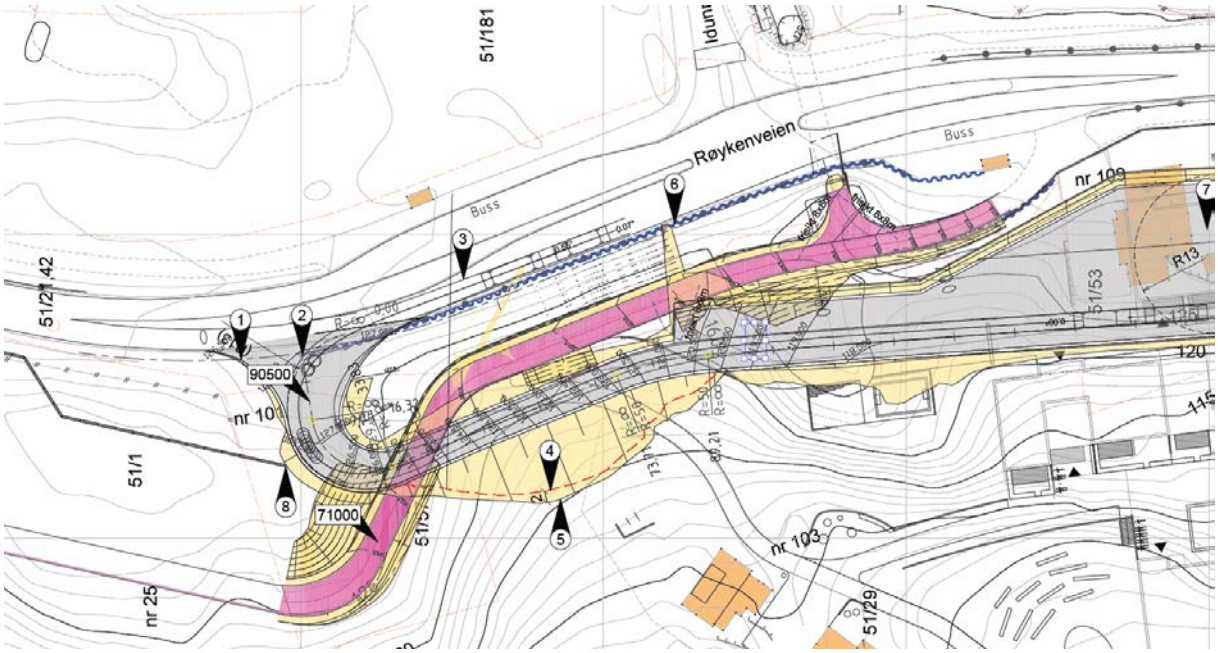
05. Asker Elveforum
Begge Elveforums tidligere brev ble mottatt etter at planforslaget ble innsendt første gang 30.05.2018. Uttalelsen mottatt ved dette varselet om gjenopptakelse av planarbeidet, omfatter i hovedsak de samme forhold som i brevet av 13.08.2018. Forslagsstiller vurderer derfor at tidligere notat av 10.09.2018, utarbeidet av Sweco på vegne av forslagsstiller, svarer utførlig ut både brevet av 13.08.2018 og uttalelsen til dette varselet (jf. planforslagets vedlegg 37). Sweco's notat ble sendt inn til PBA 18.09.2018 og er arkivert på kommunens saksinnsyn.

Når det gjelder uttalelsens avsnitt om vannstand i Bondivannet etter en spesifikk nedbørshendelse i november 2018, er dette en gjentakelse av tidligere brev av 18.11.2018 fra Elveforum. Elveforum omtaler sin angitte kotehøyde for flomvannstanden som en antakelse.
- Tidligere notat *Flom- og vannlinjeberegninger* fra 2014 er nå oppdatert i notatet *Flomrisiko* fra februar 2022 (jf. planforslagets vedlegg 26). I planområdet er 200-års flomvannstand beregnet til kote 101,67 (inkludert 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin). Risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er oppdatert i samsvar med resultatet av det oppdaterte notatet om flomrisiko.
- Det anbefales å bygge over kote 102,0 og etablere en mindre terrengjustering opp til kote 102,0 i forkant av den nederste husrekken (husrekke A) for å være på den sikre siden.
Se også forslagsstillers kommentar til uttalelse nr. 09 fra Asker Elveforum.

06. Sameiet Søndre Bondi Terrasse

1 - Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) har gitt tillatelse til en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien, i planområdets nordøstre hjørne (felt GN-1). Hensikten er å unngå anleggstrafikk gjennom boligområdet Bondistranda. Dette avbøtende tiltaket er sikret i plankart og reguleringsbestemmelser. Den midlertidige anleggsveien er eneste tilkomst til byggeplass, og det vil derfor i perioder bli mye og tung trafikk. Den eksisterende offentlige gang-/sykkelveien GSV-1 mellom Søndre Bondi Terrasse og undergangen i Røykenveien, ved Idunns vei, bør da av trafikksikkerhetsmessige grunner stenges i den perioden anleggsarbeidet pågår. Forslagsstiller understreker at dette kun vil være en *midlertidig stengning* av gang-/sykkelveien. Det kan kanskje bli mulig å åpne gangforbindelsen på en trygg måte før byggearbeidene er helt ferdig, i helger og eventuelt også etter arbeidstid på virkedager, men dette må man se nærmere på i detalj-planleggingen. Anleggsveien vil bli liggende på et høyere nivå i krysningspunktet over gang-/sykkelveien, og kryssing må i så fall løses med rampe eller trapp.

2 - Forslagsstiller har foreslått midlertidig stengning av gang-/sykkelveien for å unngå at skolebarn i Søndre Bondi Terrasse og gående til bussholdeplassen ved Idunns vei må krysse anleggstrafikken. I anleggsperioden for utbygningen av Atelierhagen kan skolebarn og andre myke trafikanter fra Søndre Bondi Terrasse henvises til undergangen i Røykenveien ved Lensmannslia. Målt fra et sentralt punkt i Søndre Bondi Terrasse (ved nr. 19) er strekningen til Bondi skole via undergangen ved Lensmannslia bare ca. 300 meter lengre enn via undergangen ved Idunns vei. I tid utgjør forskjellen ca. 5 minutter i sakte gange (som tilsvarer ca. 60 meter i minuttet).



Illustrasjon: Løsning av midlertidig avkjørsel og anleggsvei, avtalt med SVV. Rosa farge er offentlig gang-/sykkelvei.

3 - Tunnel er ikke aktuelt. Forslagsstiller ble i løpet av planprosessen anmodet om å utrede ulike alternative løsninger for anleggstrafikken fram til planområdet. Tunnel var et av dem, men en slik løsning var selvsagt helt urealistisk. Skissen ovenfor viser den aktuelle løsningen som er avtalt med Statens vegvesen og Plan- og bygningsetaten.

4 - Nei, ekspropriasjon er ikke aktuelt eller nødvendig. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene sikrer at midlertidige avkjørsel og vei for anleggstrafikk skal fjernes før det gis ferdigattest til boligene i felt BB, arealene veien har lagt beslag på i anleggsperioden skal være istandsatt, og den offentlige gang-/ sykkelveien skal være gjenåpnet. Reguleringsbestemmelsene sikrer for øvrig også at eksisterende fjernvarmeledninger i gang-/sykkelveien skal være sikret mot skader i anleggsperioden.

5 - Forslagsstiller vil forholde seg til de statlige og kommunale retningslinjer som gjelder for avbøtende tiltak i forbindelse med støy og forurensning i anleggsfasen. Byggeplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper: Elektriske maskiner skal benyttes der det er tilgjengelig. Den maskintypen som brukes mest skal gå på bærekraftig biodrivstoff. Tomgangskjøring på byggeplassen skal ikke tillates. Oppvarming skal gå på strøm eller fjernvarme.

6 - Naturmangfoldet er sikret i plankart og bestemmelser. Biologisk mangfold er registrert og utredet i en rapport som er vedlagt planforslaget. De faglige anbefalingene i rapporten er lagt til grunn for planforslaget. I tråd med gjeldende kommuneplan er hele nordre del av planområdet og strandsonen (i vann og på land) langs Bondivannet underlagt hensynssone H560 - bevaring naturmiljø. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om en marksikringsplan som skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares.

07. Bondistranda Huseierforening
Huseierforeningen skriver at det ikke har vært konstruktiv kontakt mellom partene før det reviderte planforslaget ble innsendt til PBA. Forslagsstiller antar at det da menes etter at Bygningsrådet i møte 23.01.2019 (utvalgssak 2/19) vedtok å stille saken i bero.

Forslagsstiller opplever at dialogen med sameiene i perioden 2015-2018 om alternative adkomstløsninger og konkrete, supplerende trafikksikkerhetstiltak på Bondistranda ble sluttført med det siste medvirkningsmøtet mellom partene den 04.04.2018 (jf. planbeskrivelsens kapittel 4.2). Omfanget av supplerende trafikksikkerhetstiltak er avklart med Kommunalteknisk avdeling (KTA) i et dialogmøte 08.02.2018, og nedfelt i en tiltaksplan som er godkjent av KTA. Tiltaksplanen (sist revidert 09.10.2018) inngår som vedlegg til reguleringsbestemmelsene. Rekkefølgekrav sikrer at trafikksikkerhetstiltakene skal være etablert i henhold til tiltaksplanen før boligene i Atelierhagen kan tas i bruk.

Etter januar 2019 har Kunstnerlia Utvikling AS prioritert å vurdere hvordan bilbruk kunne minimeres for å få ned trafikkmengden gjennom Bondistranda, samtidig som det har blitt forhandlet med Asker kommunes Eiendomsavdeling om mulige løsninger for å etablere all gjesteparkering utenfor planområdet. Etter å ha inngått avtale i juni 2021 med Asker kommunes Eiendomsavdeling om gjesteparkering i Idunns vei 4-6, inviterte Kunstnerlia Utvikling AS i e-post av 09.09.2021 til et medvirkningsmøte med Huseierforeningen, for å gjennomgå endringene i det reviderte planforslaget i god tid før fristen for uttalelse til varselet om gjenopptakelse av planarbeidet. Kirsten Toppe, kontaktperson for boligsameiene på Bondistranda, ønsket imidlertid på det tidspunktet å vente med et møte til etter fristen for uttalelse. I etterkant av e-postvekslingen, oversendte Kunstnerlia Utvikling i stedet en presentasjon med informasjon om endringene i parkeringsforhold.

I uttalelsen står det at planforslaget innebærer ekspropriering av private arealer. Det er korrekt at planforslaget nødvendiggjør en avtale med Bondibroen og Omegn Vel om adkomstveiens kryssing og omlegging av "Stasjonsveien", men dette er nødvendigvis ikke ensbetydende med ekspropriering. Planforslaget foreslår at veien gjøres til offentlig vei (kommunal vei), noe som vil frita Velet for drifts- og vedlikeholdsansvaret for veien. Denne konsekvensen er tidligere kommunisert med Velet.
- Det er imidlertid ikke korrekt oppfattet at planforslaget innebærer ekspropriasjon av arealer fra Huseierforeningen/sameiene. Forslagsstiller forstår ikke hvor Huseierforeningen har dette fra. Det går heller ikke fram av uttalelsen hva Huseierforeningen bygger denne påstand på.

I uttalelsen vises det til rekkefølgekrav punkt 2 b) Transportkapasitet i kommuneplanen 2018-2030 som sier at "utbygging av boligprosjekter med mer enn 10 boliger ikke kan finne sted langs ... Røykenveien ...". Forslagsstiller viser på sin side til kommuneplanens Temakart - Areal og transport, hvor Bondilia/ Atelierhagen ligger innenfor Sentrale vekstområder som er avgrenset til å omfatte framtidige utbyggingsfelter i Asker sentrum, fastsatt i kommuneplanens arealplan: "Disse områdene er regulert/ under regulering, og de vil være de sentrale vekstområdene i Asker de neste 15 år."
- Atelierhagen ligger også innenfor Prioriterte vekstområder som for Asker sentrum er områder med maks. 2 km gangavstand til Asker stasjon, og maks. 10 minutters gange fra lokal togstasjon" (Bondivann stasjon på Spikkestadbanen). Atelierhagen er angitt som område BO4 i kommuneplanen 2018-2030.
- I kommuneplanens boligprogram ligger Atelierhagen inne med en forventet ferdigstillelse i 2025.
Utbygging av Atelierhagen er også i samsvar med nasjonale og regionale føringer og forventninger om bærekraftig utvikling nær sentrum og kollektivknutepunkt. Overordnede myndigheter har derfor ingen innsigelser mot utviklingen av Atelierhagen.

På bakgrunn av Huseierforeningens uttalelse, virker det nødvendig å rekapitulere noen avklaringer og tidligere politiske vedtak i plansaken:

1 - Den eksisterende offentlige kjøreveien gjennom boligområdet Bondistranda er regulert og bygget som adkomstvei klasse A i henhold til føringer som ble gitt av Plan- og bygningsavdelingen (PBA) i forbindelse med detaljreguleringen for Bondistranda (planID 122f - Bondibroen Nord, vedtatt 23.03.2010). Kjøreveien er dimensjonert for den forutsatte framtidige trafikkøkningen til Bondilia/Atelierhagen og er opparbeidet med faste fartsdempende tiltak (innsnevringer og fartshumper, med fartsgrense 30 km/t). Langs kjøreveien er det anlagt offentlig gang-/sykkelvei. Innsnevringene i veien ble etablert som fartsdempende tiltak i samråd med kommunens kommunaltekniske avdeling (KTA) som har overtatt veien.

2 - I sin forhåndsuttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet for Atelierhagen i 2014, understrekte Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) at vegvesenet ikke ville tillate andre adkomster til Atelierhagen enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan for boligområdet Bondistranda (planID 122f).
- Vedlagt planforslaget for Atelierhagen er et brev fra Plan- og bygningsavdelingen (PBA), datert 28.09.2017 (planforslagets vedlegg 33), hvor det presiseres at det også fra administrasjonen i Asker kommune var en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg gjennom Bondistranda i

den hensikt å betjene utbygging av Bondilia. PBA skriver at den ferdigstilte kommunale veien har svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Bondilia.
- PBA's konklusjon støttes av beregningene i Trafikkanalysen og Mobilitetsplanen som er vedlagt planforslaget (planforslagets vedlegg 31 og 32).

3 - I etterkant av et innlegg i Asker og Bærum Budstikke onsdag 13.04.2022, skrevet av styreleder Kirsten Toppe i Bondistranda Huseierforening, har forslagsstiller igjen sett at det er nødvendig med en oppklaring av de faktiske forhold, for å unngå at misforståelser skal spre seg i forbindelse med plan-forslaget for Bondilia/Atelierhagen.
- Vedlagt planforslaget ligger det nå en juridisk vurdering, datert 03.05.2022, vedr. rett til å bruke den offentlige kjøreveien som er regulert og opparbeidet gjennom Bondistranda (jf. planforslagets vedlegg 43). Notatet, som er utarbeidet av advokatfirmaet Føyen AS, presiserer hvilke juridiske forhold som gjelder for den regulerte offentlig kjøreveien Bondistranda. Notatet inneholder også en presisering av privatrettslige forhold knyttet til salg av boliger på Bondistranda.

4 - Bygningsrådets vedtak på møte 22.04.2015 (utvalgssak 59/15) gjaldt forslagsstillers anmodning om en prinsippavklaring av alternative adkomster til Bondilia. Som Huseierforeningen refererer, lyder vedtaket i sin helhet slik:
"Bondilia fremstår i dag som umodent for utbygging med de alternative veiløsningene som er foreslått. Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger egnede adkomstløsninger for utbygging av Bondilia, gnr/bnr 51/29 m.fl. Adkomstløsninger for dette og andre utbyggingsområder i Røykenkorridoren bør søkes i et samlet bilde av løsningsalternativer, slik det fremholdes i konseptstudien (2011) av forventet trafikkvekst i korridoren."
Dette vedtaket er ikke brutt, slik Huseierforeningen skriver, for vedtaket indikerer ikke at Bygningsrådet mente at planarbeidet måtte stoppes. Vedtakets siste setning oppfordre tvert imot forslagsstiller til å søke løsninger sett i et større bilde. Bygningsrådets vedtak er således av veiledende karakter.
- Med dette vedtaket ble imidlertid alle utredete alternative adkomster fra nord lukket.

5 - Norske Billedkunstnere (grunneier) og Kunstnerlia Utbygging AS (tiltakshaver) har hatt en grundig gjennomgang av Bygningsrådets prinsippvedtak av 22.04.2015. Evalueringen ble gjort i samråd med advokat Svein Arild Pihlstrøm og ble oversendt til Plan- og bygningsavdelingen (PBA) i et brev datert 14.09.2016 fra forslagsstiller. PBA ble samtidig underrettet om at planarbeidet ville fortsette og bli fullført etter plan- og bygningslovens regler. Brevet med den juridiske evalueringen er arkivert på plansaken. Kunstnerlia Utbygging AS gjorde i den forbindelse gjeldende at Bygningsrådet ikke gir noen holdbar begrunnelse for at adkomst gjennom Bondistranda fra sør ikke er noen egnet løsning. Bygningsrådet gir heller ingen konkret anvisning på annen adkomstløsning.
Det eneste punktet i den nevnte konseptstudien fra 2011 som er relevant for planforslaget, er et punkt på side 56 under overskriften "Mulige tiltak for å redusere de negative konsekvenser av økt biltrafikk", der det heter:
"Fv167 Røykenveien ved Bondi: På vestsiden av Fv167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av avkjørsler bør vurderes."
Disse hensyn er allerede ivaretatt ved etablering av ny rundkjøring i Røykenveien i PlanID 122f for Bondibroen Nord (Bondistranda), i forening med sanering av private avkjørsler i den nevnte reguleringsplanen. Etter utbyggingen av

Bondistranda, gjenstår fire private avkjørsler fra Røykenveien på strekningen fra Gullhella til Lensmannslia. Etter at utbyggingen av Atelierhagen er ferdigstilt, vil det kun være én igjen av disse avkjørslene. Det er avkjørselen til Røykenveien 113 som ble utbedret i forbindelse med utbyggingen av Bondistranda, fordi eiendommen ikke har andre adkomstmuligheter.
De anbefalinger som er angitt i konseptstudien fra 2011 vil med dette være oppfylt, og oppforingen i Bygningsrådets vedtak fra 22.04.2015 vil være tatt til følge.
NB: Forslagsstiller viser for øvrig til Viken fylkeskommunes uttalelse av 27.09.2021 til dette varselet (uttalelse nr. 02), hvor de under avsnittet *Trafikkanalyse* skriver: *"Planen vil medføre økt trafikk på veinettet, men vil antakelig ikke føre til problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien."*

6 - Planforslaget ble første gang innsendt til PBA 30.05.2018. I løpet av høsten 2018 ble det i samråd med PBA vurdert flere avbøtende trafikksikkerhetstiltak og gjort justeringer i plandokumentene, før planforslaget skulle legges fram til 1.gangs behandling i januar 2019.

7 - Av saksprotokollen fra Bygningsrådets møte 23.01.2019 (utvalgssak 2/19) går det fram at Kunstnerlia Utvikling AS anmodet om at saken ble stilt i bero for videre bearbeidelse av trafikale løsninger som kan minimere prosjektets belastning på Bondistranda og Røykenveien. Anmodningen om å stille saken i bero ble enstemmig vedtatt i Bygningsrådet.

8 - Å *"stille i bero"* betyr å utsette saken inntil videre, - i dette tilfellet slik at de trafikale løsningene kunne revurderes og ytterligere forbedres. Som et ledd i dette arbeidet har forslagsstiller forhandlet fram en avtale med Asker kommunes Eiendomsavdeling om etablering av all gjesteparkering for Atelierhagen på kommunal eiendom i Eddas vei 4-6 (gnr/bnr 51/179).
- I dette oppdaterte planforslaget er de tidligere planlagte gjesteparkerings-plassene i Atelierhagen nå flyttet ut av planområdet. Boligområdet skal i stedet disponere 24 parkeringsplasser til sine gjester på en ny offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6, med avkjørsel fra Idunns vei. Gjesteparkering ligger i 250 meter avstand fra bebyggelsen (fra et punkt sentralt mellom husrekke B og C). Avstanden er kort og kan tilbakelegges på 5 minutter (sakte gange tilsvarer ca. 60 meter i minuttet). Gangforbindelsen har universell utforming.
- I tillegg er parkeringsdekningen i garasjekjelleren i Atelierhagen redusert til 0,8 bilplasser pr. boenhet, mot tidligere 1,0 plasser pr. boenhet. Den samlede effekten av dette er en trafikkreduksjon gjennom Bondistranda på ca. 20% i dagens konsept, sammenlignet med det opprinnelige planforslaget fra november 2018. Arealet lengst sør i planområdet, som tidligere var satt av til gjesteparkering, blir nå foreslått reetablert med skogsnatur som en grønn buffer mellom de to boligområdene.

Etterskrift:
Planforslaget er revidert i henhold til vedtak i Utvalg for plan og byggesak i møte 15.02.2023 (sak 16/23), ***punkt 2b****: Trafikksikkerheten skal bedres i Bondistranda.*
- Underpunktene 1- 4: I samråd med Plan- og bygningsavdelingen og Miljø- og Samferdselsavdelingen er underpunktene blitt vurdert, og forbedrete løsninger er innarbeidet i planforslagets vedlegg 12 Trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda (rev.03, datert 11.07.2023). Miljø og Samferdsel har gitt sin tilslutning til løsningene i tiltaksplanen. Tiltakene er sikret ved at den godkjente tiltaksplanen er lagt inn som vedlegg i reguleringsbestemmelsene (rev.09, datert 11.07.2023).

- Underpunkt 5: Underpunktet er tatt til følge. Den reviderte tiltaksplanen ble oversendt i e-post av 16. mai til huseierforeningen i Bondistranda, og gjennomgått med representanter for sameiene i et medvirkningsmøte 23. mai.
Bondistranda Huseierforening har kommentert det reviderte forslaget i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023 (jf. planbeskrivelsens kapittel 4.2 Medvirknings-møter med Bondistranda Huseierforening).

08. Bondibroen og Omegn Vel
Etter de utførlige utredninger av alternative adkomstløsninger som er blitt utarbeidet i denne plansaken, bør det etter forslagsstillers mening være dokumentert at det ikke finnes andre realiserbare løsninger for adkomst til planområdet som statlige og kommunale veimyndigheter og planmyndigheter kan godkjenne.
- Forslagsstiller bekrefter at planområdet får kjøreadkomst fra rundkjøringen i krysset FV 167 Røykenveien x Skytterveien og gjennom boligområdet Bondistranda. Statens vegvesen (nå: Viken fylkeskommune) understreker i sin forhåndsuttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet i 2014, at de ikke ville tillate andre adkomster til Atelierhagen enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan for boligområdet Bondistranda (planID 122f).
- Vedlagt planforslaget er et brev fra Plan- og bygningsavdelingen (PBA), datert 28.09.2017 (planforslagets vedlegg 33), hvor det presiseres at det også fra administrasjonen i Asker kommune er en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg gjennom Bondistranda i den hensikt å betjene utbygging av Bondilia/Atelierhagen. PBA skriver at den ferdigstilte kommunale veien har svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Bondilia. Kjøreveien har kommunal veiklasse, klasse A, og er altså ikke regulert med reguleringsformål "gatetun" i planID 122f. Veien er heller ikke blitt bygget som et gatetun.

Forslagsstillers har tidligere kommentert Velets uttalelse fra 2014 (jf. planbeskrivelsen kapittel 4.4.3):
- Kunstnerlia Utvikling AS vil forholde seg til at det må inngås en avtale med Velet om en eventuell kompensasjon for kryssing og omleggingen av Velets vei "Stasjonsbakken".
- Forslagsstiller viser til at alternative adkomster fra nord ble lukket ved prinsippavklaringen i Bygningsrådet 22.04.2015 (sak 59/15).

09. Asker Elveforum
(tidligere oversendt til PBA 09.01.2022, med kopi til Asker Elveforum)
Når Asker Elveforum mener forslagsstiller ikke har besvart deres uttalelse av 14.09.2021 (uttalelse nr. 05), så er det selvsagt beklagelig, men kan forklares med at de nye kommentarene ikke har kommet klart nok fram blant oppsummeringen av deres tidligere innspill/uttalelser:
- Først uttalelsen ved varsel om oppstart av planarbeidet (jf. kap. 4.4.2, uttalelse nr. 13), og senere i brev av 13.08.2018 som ble besvart av fagkonsulent Sweco i et eget notat datert 10.09.2018 (jfr. vedlegg 37 til planforslaget).
- I brev av 31.10.2018 sier Asker Elveforum seg uenig i Sweco's notat, og følger opp med brev av 18.11.2018 med bilder fra en flomhendelse.

Svaret på flere av punktene i uttalelse nr. 05 av 14.09.2021 går fram av planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser i tidligere innsendt versjon av planforslaget som Asker Elveforum har kommentert. Det sist reviderte planforslaget, datert 22.06.2021, endrer ikke løsning på de forhold som gjentas i uttalelse nr. 05. Asker Elveforum er selvsagt i sin fulle rett til å være uenig i

dette, men forslagsstiller velger å støtte seg på sine fagkonsulenters vurderinger og anbefalinger.

Kulepunkt 1 og 2: Elveforum fremmer udokumenterte påstander om at det vil medføre skader på vegetasjonen i strandsonen i Bondilia/Atelierhagen, dersom de foreslåtte løsningene med offentlig G/S-vei på innsiden av bygge- og anleggsforbudssonen (BAF-sonen) langs Bondivannet, med brygger ut i vannet, blir etablert i planområdet. Forslagsstiller mener de 2 kulepunktene kan svares ut ved å vise til 10 års positiv erfaring med tilsvarende løsning på Bondistranda.
- Planforslagets avgrensning av BAF-sonen i plankartet for Bondilia/Atelierhagen er i samsvar med avgrensningen av BAF-sonen i gjeldende kommuneplan for Asker (KP 2018-2030).
- Det er i henhold til PBA's føringer at G/S-veien skal etableres gjennom Bondilia/Atelierhagen langs strandsonen, i den hensikt å komplettere det offentlige gang-/sykkelveinettet på strekningen fra brua over Askerelva i sør til Asker sentrum og Risenga, og med forbindelse også til Borgen via brua over Bondivannet.

Kulepunkt 3: Påstanden er ikke dokumentert. Realiteten er at anleggelsen av G/S-veien og flytebryggene på Bondistranda ikke påførte strandsonen/BAF-sonen vesentlige skader, og strandvegetasjonen har reetablert seg naturlig i ettertid. Flytebryggene er prefabrikkerte elementer lagt ut uten store anleggsmaskiner, nettopp for å minimere skader på vegetasjonen i BAF-sonen. Se også svar til kulepunkt 6.
- Som det går fram av linjesymbolene i tittelfeltet på plankartet, er det angitt byggegrenser for hver brygge, - altså ikke den eksakte bredden på bryggene. Byggegrensene angir en større bredde enn bryggas prefabrikkerte elementer, for å ha mulighet til å justere plasseringen innenfor byggegrensene.

Kulepunkt 4: På Bondistranda hadde vi riktig nok en uønsket hendelse med uheldig tynning av vegetasjon i BAF-sonen utenfor byggetrinn 1 i nordre del av planområdet. Forslagsstiller antar at dette skjedde som følge av en misforståelse i dialogen mellom Bondistranda Huseierforening og kommunen, - muligens fordi kommunen ikke ga tilstrekkelig konkret veiledning om hva Huseierforeningen kunne ta ut av trær/vegetasjon. Vegetasjonen har reetablert seg naturlig i disse områdene av i strandsonen.
- Reguleringsbestemmelsen for Bondilia/Atelierhagen sikrer eksisterende vegetasjon i strandsonen og i nordre del av planområdet med bestemmelsene i punkt 2.2.4 Krav om marksikringsplan, punkt 2.2.5 Krav om skjøtselsplan, punkt 9 LNF-områder og punkt 11.2 H560 Bevaring naturmiljø. Disse bestemmelsene er videreført uendret fra tidligere versjon av planforslaget som Asker Elveforum tidligere har kommentert.

Kulepunkt 5: Bred, stiplet linje med grå farge er oppmålt strandlinje, altså skillet mellom vann og land, mens den tynne, stiplete linjen med rød farge er eiendomsgrensen i det kommunale kartverket. Dette går fram av plankartets tegnforklaring.
- PBA satte som krav at oppmålt strandlinje skulle legges til grunn for plankartets skille mellom land og vann. PBA stilte krav om dette fordi det i byggesaken for boligene på Bondistranda viste seg at det kommunale kartverket hadde avvik fra den virkelige situasjonen. Oppmålingen i Bondilia/Atelierhagen (utført av firmaet Asker Oppmåling) viser at det også er avvik innenfor Bondistranda/Atelierhagen. Ved naturlig varierende vannstand vil strandsonen tidvis bli mer eller mindre oversvømt, som Asker Elveforum selvsagt vet.

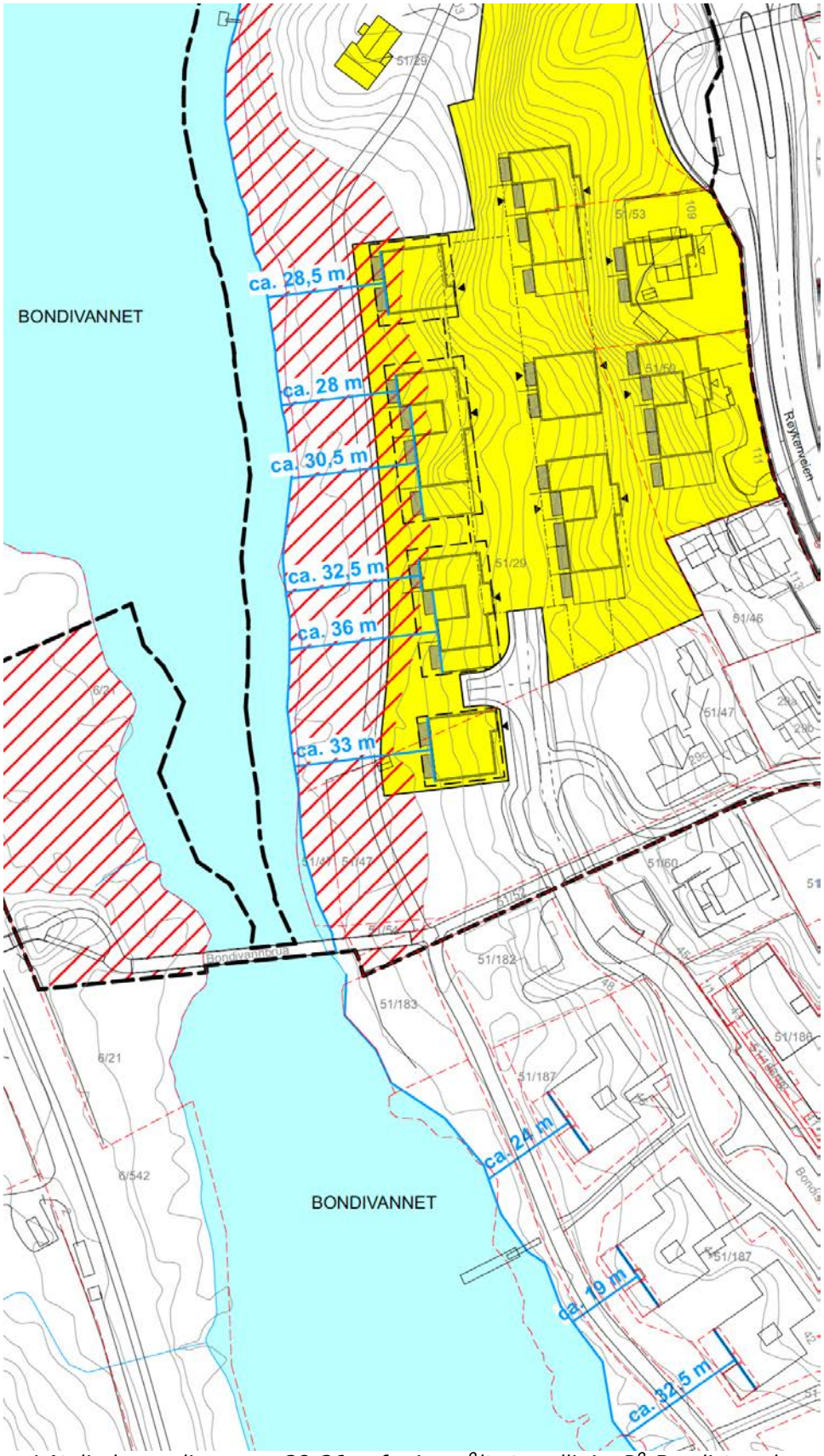
Kulepunkt 6: Som det går fram av planbeskrivelsen, er bryggene planlagt som prefabrikkerte flytebrygger, lagt ut både i vannet og på land, med en fritt spennende landgang i overgangen mellom vann og land, slik at artene kan vandre forbi under. Brygge-elementer ute i vannet skal forankres med moringer på sjøbunnen. Tilsvarende løsning kan ses på Bondistranda, og er etablert med godt resultat og holdbarhet.
- Hensikten med forslaget om brygger i Bondilia/Atelierhagen er tilsvarende som på Bondistranda: Det er for å etablere kontakt med vannet, og for at allmennheten/turgjengere skal kunne oppleve strandsonen også fra sjøsiden. Etableringen av bryggene på Bondistranda ble på forhånd avklart med miljøvernavdelingen i daværende Oslo og Akershus fylkeskommune etter befaring på stedet. Forslagsstiller forventer at statsforvalteren i Oslo og Viken vil kunne godkjenne tilsvarende løsning i Bondilia/Atelierhagen. Det vil bli avklart i det framtidige offentlige ettersynet av planforslaget.
- Bryggen ut fra skulpturparken, felt PA-1, foreslås som en plassbygd brygge på stolper ut i vannet i felt NSV-4. Dette fordi arealet innenfor felt PA-1 er den eksisterende kunstnerboligens kultiverte hage som strekker seg helt ut til vannkanten, og er derfor ikke underlagt hensynssone H560 Bevaring naturmiljø. Felt NSV-4 i sjøen er heller ikke foreslått underlagt hensynssone H560, i den hensikt å åpne for at temporære og/eller permanente skulpturer også kan plasseres ute i vannet i Felt NSV-4. I planbeskrivelsen er det vist eksempel på et skulpturprosjekt i vann (punkt 1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer, under overskriften Felt PA-1 og PA-2 - Skulpturpark).

Kulepunkt 7: I henhold til kommunens føring skal den offentlige G/S-veien opparbeides med 6 meter regulert bredde (1,5 m grøft/snøopplag + 3 meter asfaltert gangbane + 1,5 m grøft/snøopplag). PBA mener at veien/deler av veien kan tillates å bli oversvømt, og krever derfor ikke at G/S-veien skal etableres over beregnet flomvannstand. Veien skal derfor opparbeides på eksisterende terrengnivåer, slik det tilsvarende er utført på Bondistranda.
- Gangbane av trevirke, på stolper over eksisterende terreng, er ikke akseptabel løsning for en offentlig G/S-vei som forutsettes driftet maskinelt. Offentlig G/S-vei skal etter kommunens krav asfalteres på et bærelag av pukk.

Etterskrift:
Planforslaget er revidert i henhold til vedtak i Utvalg for plan og byggesak i møte 15.02.2023 (sak 16/23), ***punkt 2c****: Hensynet til strandsonen skal bedres.*
- Underpunkt 1. To brygger er fjernet i felt NV-2.
- Underpunkt 2. Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 langs vannet er nå flyttet lengre øst, nærmere bebyggelsen (jf. planforslagets vedlegg 1.1). Strandsonen (BAF-sonen) er som følge av dette blitt bredere og arealet i naturvernområdet NV-2 øker i størrelse med 470 m^2.

Svar til kulepunktene under overskriften *Forslag*:

Kulepunkt 1: Bebyggelsen i husrekke A i Bondilia/Atelierhagen er plassert på et nivå over beregnet 200-års flomnivå (laveste gulv skal ligge over k+ 102,0). Husrekke A er plassert lengre fra vannkanten enn deler av bebyggelsen på Bondistranda. Det samme gjelder avstanden fra G/S-veien til vannkanten.
- Se illustrasjonen nedenfor, hvor det er angitt avstander fra innmålt strandlinje til bebyggelsen.



Bebyggelsen i Atelierhagen ligger ca. 28-36 m fra innmålt strandlinje. På Bondistranda er minste avstand ca. 19 m. Rød skravur angir hensynssone H320 - Flomfare (på eksisterende terreng). Laveste gulvnivå på Bondistranda er k+ 102,0, som tilsvarer planlagt laveste gulvnivå i Bondilia/Atelierhagen.

- I løpet av de ca. 10 årene bebyggelsen har stått på Bondistranda, er det ingen tegn til at plasseringen av bebyggelsen, eller G/S-veiens nærhet til vannet, har

hatt negativ innvirkning på vegetasjonen eller dyrelivet i strandsonen.
- Det har heller ikke vært uønskede flomhendelser som har truet bebyggelsen.
Laveste gulvnivå på Bondistranda (punkthuset lengst sør i området) er k+ 102,0 som tilsvarer planlagt laveste gulvnivå i Bondilia/Atelierhagen.

Som opplyst i forslagsstillers kommentar til Asker Elveforums uttalelse nr. 05, er flomberegningen fra 2014 nå oppdatert i notatet *Flomrisiko*, datert 09.02.2022 (jf. planforslagets vedlegg 26). I korte trekk er resultatet av den nye flomvurderingen slik:
• Flomverdien økte marginalt til 48,3 kubikkmeter/sekund
• Beregnet vannstand langs Bondivannet er k+ 101,42
• Anslått sikkerhetsmargin er på 25 cm
• Trygg byggehøyde er dermed på k+ 101,67 (noe lavere enn antatt i 2014)

Kulepunkt 2: Utenom kunstnerboligen med atelier, er eiendommen ubebygd og dekket av tett blandingsskog. I strandsonen er det rik vegetasjon som sør for tunet skilles fra blandingsskogen i skråningen av en tydelig åpen fure i vegetasjonen (jf. planbeskrivelsen punkt 1.3 Beskrivelse av planområdet, under overskriften Topografi, vegetasjon, solforhold). G/S-veitraséen følger i hovedsak dette åpne skillet i vegetasjonen, og er planlagt anlagt på eksisterende terreng fram til kunstnertunet.





Flyfoto: Markert fure i vegetasjonen i skillet mellom strandsonen og skogen i lia. Blå strek angir innmålt strandlinje. Rød stiplet strek angir planavgrensningen. Bildet til høyre er sett sørover fra hagen på nedsiden av kunstnerboligen (strandsonevegetasjonen til høyre i bildet).

- Det er ikke mulig å etablere en universell utformet G/S-vei fra skulpturparken (felt PA-1) og opp til kunstnertunet, uten å endre terrenget vesentlig. Forslagsstiller ønsker derfor å følge terrenget opp til tunet.
- Det er heller ikke mulig å etablere en universell utformet G/S-vei videre fra

kunstnertunet og opp til Røykenveien, uten at det vil gå på bekostning av bevaringsverdig vegetasjon og terreng. Eksisterende adkomstvei ned til kunstnertunet fra Røykenveien foreslås i hovedsak å bli opprettholdt som i dag, med eksisterende stigningsforhold og grusdekke. Dette er også relevant fordi veien er én av fem registrerte kulturminner i verneklasse "B", tilhørende miljø nr. 66 (kunstnertunet).

Kulepunkt 3: Dagens sti igjennom planområdet går over privat eiendom, og det foreligger ingen formell rettighet til fri ferdsel over eiendommen. Planforslagets reguleringsbestemmelser sikrer imidlertid at alle interne gang-/sykkelveier og utvendige trappeforbindelser gjennom boligområdet Atelierhagen (felt BB) og i naturområdet GN-2 skal være åpen for allmenn fri ferdsel for gående og syklende. Før boligene kan tas i bruk, skal allmennhetens rett til fri ferdsel tinglyses (jf. planbeskrivelsen punkt 1.4.3 Adkomst og trafikkløsninger, under overskriften Gang-/sykkelveier).

Kulepunkt 4: Forslagsstiller viser igjen til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser i tidligere versjon av planforslaget som videreføres uendret i det sist oppdaterte planforslaget (jf. planbeskrivelsen punkt 1.4.3 Adkomst og trafikkløsninger, under overskriften Universell utformet gang-/sykkelvei til Bondivann stasjon): På grunn av vanskelige grunnforhold og av hensyn til naturvern i strandsonen, er det ikke anbefalt å bygge en universelt utformet gang-/sykkelvei på fyllmasser. Transport av fyllmasser fram til stedet (på vestsiden av Bondivannet) ville dessuten blitt problematisk (se teknisk utredning som er vedlagt planforslaget: Vurdering av områdestabilitet). Forslagsstiller har derfor foreslått at reguleringsbestemmelsene åpner for alternative løsninger: Universell utforming kan enten sikres med ny vei på fylling, med en punktfundamentert rampe, eller med en heis i kombinasjon med eksisterende gangvei som ikke er universelt utformet.
- Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal etableres en utbyggingsavtale med Asker kommune, hvor valg av løsning legges til grunn. I ettertid kan formålsgrensa mellom naturvern og veiformål justeres i samsvar med den valgte løsningen.

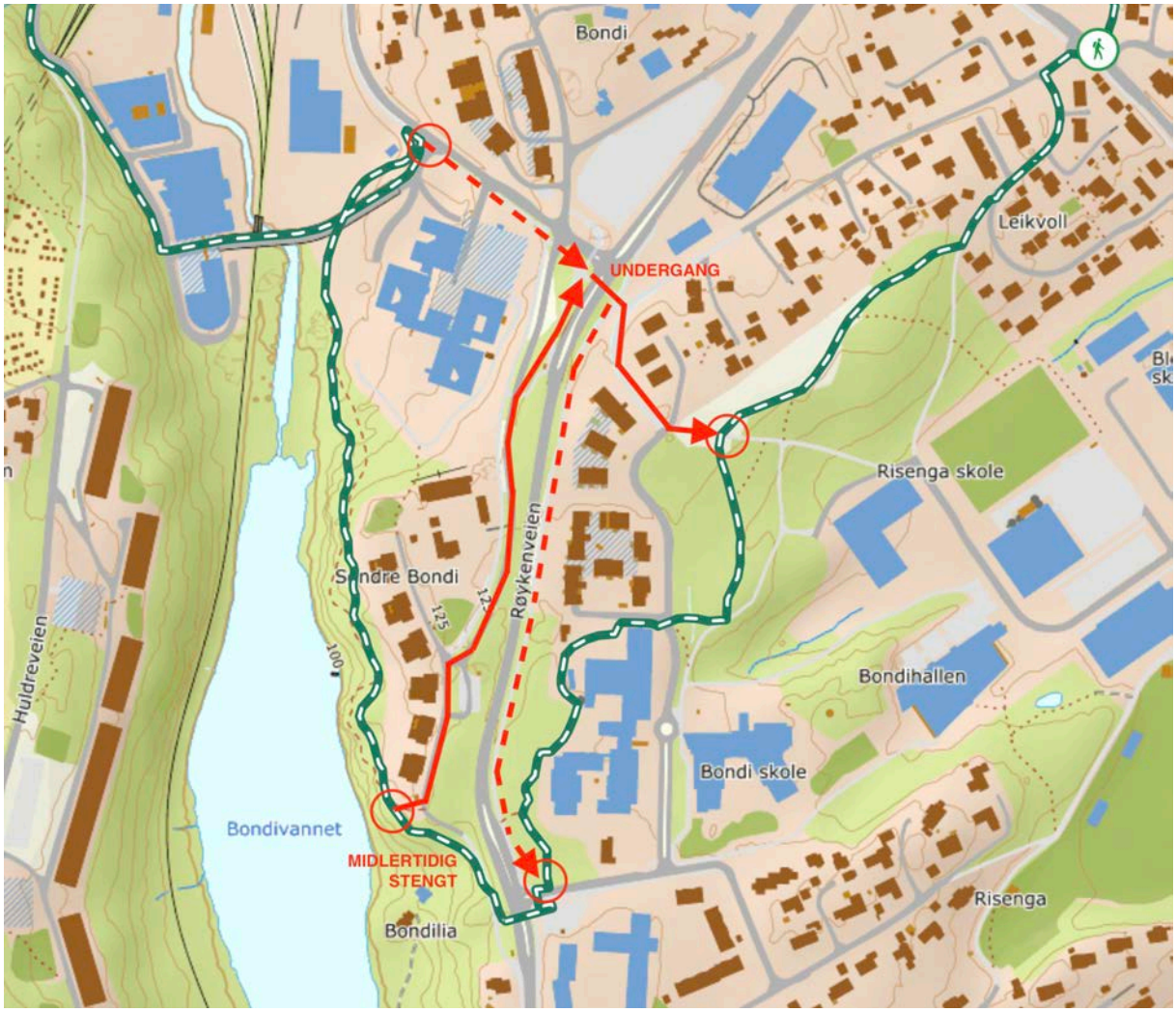
10. <u>Asker Elveforum</u>
Forslagsstiller mener at Asker Elveforums gjentatte uttalelser er utfyllende svart ut i kommentarene ovenfor, og i fagrapportene som er vedlagt planforslaget (jf. vedlegg 26 Notat flomrisiko, vedlegg 28 Notat biologisk mangfold, og vedlegg 37 Sweco's svar på Asker Elveforums uttalelse av 13.08.2018). Asker Elveforum er selvsagt i sin fulle rett til å være uenig i dette, men forslagsstiller velger å støtte seg på sine fagkonsulenters vurderinger.

Forslagsstiller ber om forståelse for at vi setter strek for diskusjonen her, og foreslår å avvente om det i det offentlige ettersynet kommer bemerkninger til planforslaget fra statsforvalteren eller Viken fylkeskommune.

11. <u>DNT Asker Turlag</u>
(uttalelsen er mottatt ett år etter tidsfristens utløp; Asker Turlag har fått tilsendt dette svaret i e-post av 04.10.2022)
Grunnen til at eksisterende gang-/sykkelvei GSV-1 er medtatt i vår plan, er fordi den er regulert med kjøretillatelse (fra nord) og parkering for den eksisterende kunstnerboligen på eiendommen gnr/bnr 51/29 (Bondilia/"Atelierhagen"). Planforslaget endrer dette ved å etablere ny kjøreadkomst til eiendommen fra

sør, via Bondistranda. Det medfører at gjeldende kjøretillatelse opphører og den etablerte parkeringsplassen oppe ved GSV-1 blir fjernet.

Det er korrekt at "Risengarunden" vil bli berørt av tiltaket i planforslaget, men kun midlertidig i byggeperioden: Statens vegvesen (nå Viken fylkeskommune) har gitt tillatelse til en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien, i planområdets nordøstre hjørne (felt GN-1). Hensikten er å unngå anleggstrafikk gjennom boligområdet Bondistranda. Det avbøtende tiltaket med anleggsvei inn fra nordøst er sikret i plankart og reguleringsbestemmelser.
- Den midlertidige anleggsveien er eneste tilkomst til byggeplass, og det vil i perioder bli mye og tung trafikk. Gang-/sykkelvei GSV-1 bør derfor av trafikksikkerhetsmessige grunner stenges i de perioder anleggsarbeidet pågår. Forslagsstiller understreker at dette kun vil være en *midlertidig stengning* av GSV-1 i byggeperioden. Når veien må holdes stengt, vil gående og syklende bli henvist til undergangen i Røykenveien ved Stasjonsveien.
- Det kan kanskje bli mulig å åpne gangforbindelsen på en trygg måte før byggearbeidene er helt ferdig, i helger og eventuelt også etter arbeidstid på virkedager, men dette må man se nærmere på i detaljplanleggingen. Anleggsveien vil bli liggende på et høyere nivå i krysningspunktet over eksisterende offentlig gang-/sykkelvei GSV-1, og kryssing må i så fall løses med rampe eller trapp. Se illustrasjon av anleggsveien i forslagsstillers kommentar til uttalelse nr. 06.



Illustrasjon: Utsnitt av Asker Turlags turkart for Risengarunden.

Rød heltrukket og stiplet strek/pil i kartutsnittet med Risengarunden ovenfor, viser mulige midlertidige omlegging av turruta i de perioder GSV-1 vil være midlertidig stengt for gjennomgang. Alternativene følger eksisterende offentlige gangveier og fortau. Den midlertidige ruten nordover på vestsiden av Røykenveien gir anledning til å gå innom det fine tunet på Søndre Bondi Gård.

Vedr. gjesteparkering i Eddas vei 4-6: Etablering, plassering og omfanget av gjesteparkeringen ved Idunns vei er i henhold til avtale med Asker kommune, Eiendomsavdelingen, som har stilt tomtearealet til disposisjon. Nødvendige hensyn til Risengarunden, oldtidsveien og gravhaugene er ivaretatt.

Etter å ha mottatt denne kommentaren i e-post av 04.10.2022 fra forslagsstiller, supplerer Asker Turlag sin uttalelse med følgende:
"Asker Turlag vil presisere at det er svært viktig at eksisterende offentlig gang-/sykkelvei GSV-1 rampes opp for å krysse anleggsveien i plan, så Risengarunden kan brukes i helet utenom arbeidstiden."

12. Line Schrøder
Schrøder bor i Søndre Bondi Terrasse. Forslagsstiller viser derfor til sine svar til sameiets spørsmål (se uttalelse nr. 6): Ved midlertidig stengning av eksisterende gang-/sykkelveien mellom Søndre Bondi Terrasse og undergangen i Røykenveien ved Idunns vei, vil skolebarna i Søndre Bondi Terrasse bli henvist til en like trygg skolevei til Risenga via undergangen ved Lensmannslia. Målt fra et sentralt punkt i Søndre Bondi Terrasse (ved nr. 19) er strekningen til Bondi skole via undergangen ved Lensmannslia vil være bare 300 meter lengre enn via undergangen ved Idunns vei. I tid utgjør forskjellen ca. 5 minutter i sakte gange (tilsvarer ca. 60 meter i minuttet). Forslagsstiller understreker at det kun vil være en *midlertidig stengning* av gang-/sykkelveien i byggeperioden. Det kan kanskje bli mulig å åpne gangforbindelsen på en trygg måte før byggearbeidene er helt ferdig, i helger og eventuelt også etter arbeidstid på virkedager, men dette må man se nærmere på i detaljplanleggingen (jf. uttalelse nr. 11).

Skoleveien fra *Bondistranda* vil imidlertid ikke bli berørt av en midlertidig stengning av gang-/sykkelveien. Adkomst til undergangen ved Idunns vei vil være åpen for ferdsel fra sør gjennom hele byggeperioden. Midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk til byggeplassen i Atelierhagen blir dessuten etablert i planområdets nordøstre hjørne for å unngå anleggstrafikk gjennom Bondistranda.

5 Dokumentasjonskrav

Til saken vedlegges:

- Forslag til plankart, sist rev. 01.06.2023 (rev. 06)
- Forslag til reguleringsbestemmelser, sist rev. 11.07.2023 (rev. 09)
- Atelierhagen - Kvalitetsprogram, sist rev. 06.12.2022 (rev. 02)

Nummererte vedlegg:

1. Illustrasjonsplan, sist rev. 01.06.2023 (rev. 04).
1.1 Endret veitrasé o_GSV-3, datert 01.06.2023 (nytt dok.)
1.2 Stigningsforhold interne veier, datert 01.06.2023 (nytt dok.)
2. 3D-illustrasjon Atelierhagen sett fra NV

3. 3D-illustrasjon Atelierhagen sett fra SV
4. Oppriss boligområder mot Bondivannet, sist rev. 14.06.2021 (rev. 02)
5. Oppriss Atelierhagen mot Bondivannet, sist rev. 14.06.2021 (rev. 02)
6. Oppriss fasaderekker mot øst, sist rev. 15.09.2018
7. Snitt gjennom bebyggelsen, sist rev. 01.06.2023 (rev. 03)
8. Etasjeplaner 1:500, sist rev. 01.06.2023. (rev. 03)

8.1 Diagram felles selskapslokale og takterrasse, datert 01.06.2023 (nytt dok.)
8.2 Diagram bofellesskap, datert 01.06.2023 (nytt dok.)
8.3 Atelierhagen - Sosiale boformer (nytt dok.)

9. Leilighetsoversikt, sist rev. 01.06.2023
10. Sol-/skyggestudie (3D-illustrert), sist rev. 05.05.2021 (rev. 02)
11. Illustrasjonsplan med MUA-beregning, sist rev. 01.06.2023 (rev. 04)
12. Trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda, sist rev. 11.07.2023 (rev. 03)
13. Tegninger interne veier, sist rev. 14.06.2021
14. Kopi av referat fra oppstartsmøte 30.04.2014
15. Kopi av varslingsbrev og annonse, datert 22.05.2014
16. Kopi av forhåndsuttalelser i fulltekst
17. Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist rev. 14.02.2022 (rev. 03)
18. Sjekkliste ROS-analyse, sist rev. 14.06.2021 (rev. 02)
19. Miljørisikoanalyse, datert 20.10.2017
20. Kopi av utredning adkomst til Atelierhagen, datert 29.08.2014
21. Rapport arkeologiske registreringer. datert 14.04.2015
22. Geoteknisk vurdering, datert 20.10.2017
23. Datarapport grunnundersøkelser, datert 27.10.2014
24. Datarapport supplerende grunnundersøkelser, datert 18.09.2017
25. Vurdering av områdestabilitet, datert 18.10.2017
26. Notat Flomrisiko, oppdatert 09.02.2022
27. Redegjørelse VA og overvann, datert 12.09.2017
28. Biologisk mangfold, datert 03.11.2014
29. Vurdering av eksisterende ask, datert 26.04.2017
30. Tilstandsrapport trær, datert 02.05.2018
31. Trafikkanalyse, datert 15.10.2014
32. Mobilitetsanalyse, versjon 03, datert 07.05.2021 (Nytt dokument).
33. Redegjørelse fra PBA om Asker kommunes vei- og gatenormaler anvendt på Bondistranda, brev datert 28.09.2017
34. Utredning utvendig støy, datert 17.11.2017, revidert 19.03.2018
35. Atelierhagen Bidrag til Kulturareaplanen 2016, datert 06.09.2016
36. Midlertidig anleggsvei flyttet ca. 10 m sørover, skisse 20.08.2018
37. Notat av 10.09.2018. Svar til uttalelse av 13.08.2018 fra Asker Elveforum
38. Vurderinger av stenging av GS-vei i anleggsfasen, datert 25.09.2018
39. SVRØ's godkjennelse av 20 m byggegrense langs Røykenveien, datert 22.10.2018.
40. Avklaring i 2018 av alternative kjøreadkomster (e-postveksling mellom ABBL, PBA og Bondistranda)
41. S20-848_Kunngjøring gjenopptakelse planarbeid - SAMLEDOK (høringsperiode 4.-27.09.2021)
42. S20-848_UTTALELSER ved gjenopptakelse - SAMLEDOK, sist rev. 05.10.2022 (rev.01)
43. S20-848_Juridisk vurdering av rett til bruk av vei - Dato 03.05.2022
44. S20-848_Presentasjon for politiske grupper før 1.gangs behandling av planen
45. S20-848_ Presentasjon for beboere på Bondistranda - Medvirkning 10.11.2022

46. Referat fra møte 23.05.2023 med Bondistranda Huseierforening om trafikksikkerhetstiltak (nytt dok.)
47. Bondistranda Huseierforening - Uttalelse om trafikksikkerhetstiltak (nytt dok.)
48. Forslagsstillers svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening (nytt dok.)
49. Samferdselsavdelingens svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening (nytt dok.)

Sak 17/378 - ATELIERHAGEN (Bondilia) - gnr/bnr 51/29 Asker kommune

KVALITETSPROGRAM

Kunstnerlia Utvikling AS - dato 21.06.2021 - Sist revidert 06.12.2022 (rev.02)



Kunstnerboligen (til venstre) og det framtidige boligprosjektet sett fra nordvest. *illustrasjon: Voice Reklamebyrå AS*

INNHOLD

INNHOLD **2**

INNLEDNING **3**

Innhold, bruk og ansvar 3
Detaljregulering 3

1. UTFORMINGSPRINSIPP **5**

Tomten 5
Konsept 6
Lesbare forbindelser 7
Miljøkvalitet 7
Varige verdier - vedlikehold 7
Universell utforming 7

2. MILJØAMBISJONER **6**

Grønn mobilitet 8
Bevaring av viktige naturverdier 9
Bevaring av kulturmiljø 9
Etablering av en ny kulturarena 9
Energi og energiforsyning 10
Miljøambisjoner i anleggsfasen 10

3. OVERORDNETE KVALITETER **10**

10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg 10
Bebyggelsesstruktur 12
Grønnstruktur 15
Grønn mobilitet 15
Overvannshåndtering 18
Miljørisikoanalyse 18
Universell utforming 19
Lek og opphold 19
Utemiljø 20

4. MILJØMÅL I ANLEGGSFASEN **21**

Massehåndtering og forurensning 21
Biologisk mangfold i anleggsfasen 22

5. MILJØSTYRING **23**

6. DRIFT OG VEDLIKEHOLD **23**

7. REFERANSELISTE **26**

Innledning

Innhold, bruk og ansvar

Kvalitetsprogrammet viser miljø- og kvalitetsambisjoner for utvikling av Atelierhagen (tidligere kalt Bondilia eller "Kunstnerlia") og hvordan ambisjonene skal følges opp og ivaretas under gjennomføringen.

Kvalitetsprogrammet beskriver de mest sentrale offentlige krav, så vel som de mål utbyggerne selv setter for miljø- og kvalitetsarbeidet i prosjektet, og skal være retningsgivende for videre arbeid med miljø, inkludert energi, samt utforming av fellesarealer, naturområder og bebyggelse. Kvalitetsprogrammet er ikke juridisk bindende, men har status som retningslinjer for utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP) i seinere fase.

Krav om miljøoppfølgingsplan er forankret i bestemmelsene i planforslaget for Atelierhagen:
"Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det i en miljøoppfølgingsplan redegjøres for prosjektets miljøkvaliteter og oppføring av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Alternative, fornybare energikilder skal vurderes i tillegg til fjernvarme. Det skal utarbeides et klimagassregnskap. Planen skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Programmet skal også beskrive tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for forurensning av nærliggende resipient, og en redegjørelse for massebalanse og massetransport."

Bestemmelsene stiller også krav om gjenbruks-/ombruksanalyse:
"Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt B/T, skal det sendes inn en ombruks-/ gjenbruksanalyse av eksisterende bebyggelse innenfor feltet. Det skal vurderes mulighet for videreføring av karakteristiske elementer fra eksisterende atelier til nytt atelierbygg.

Ansvaret for å gjennomføre områdekvalitets- og miljøtiltak ligger på den som til enhver tid er ansvarlige for den aktuelle utbyggingen. Utbygger har også ansvar for å påse tilsvarende hos entreprenører, leverandører mv. Utbygger har videre ansvar for at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan og at denne etterleves av deres kontraktspartnere i prosjektet.

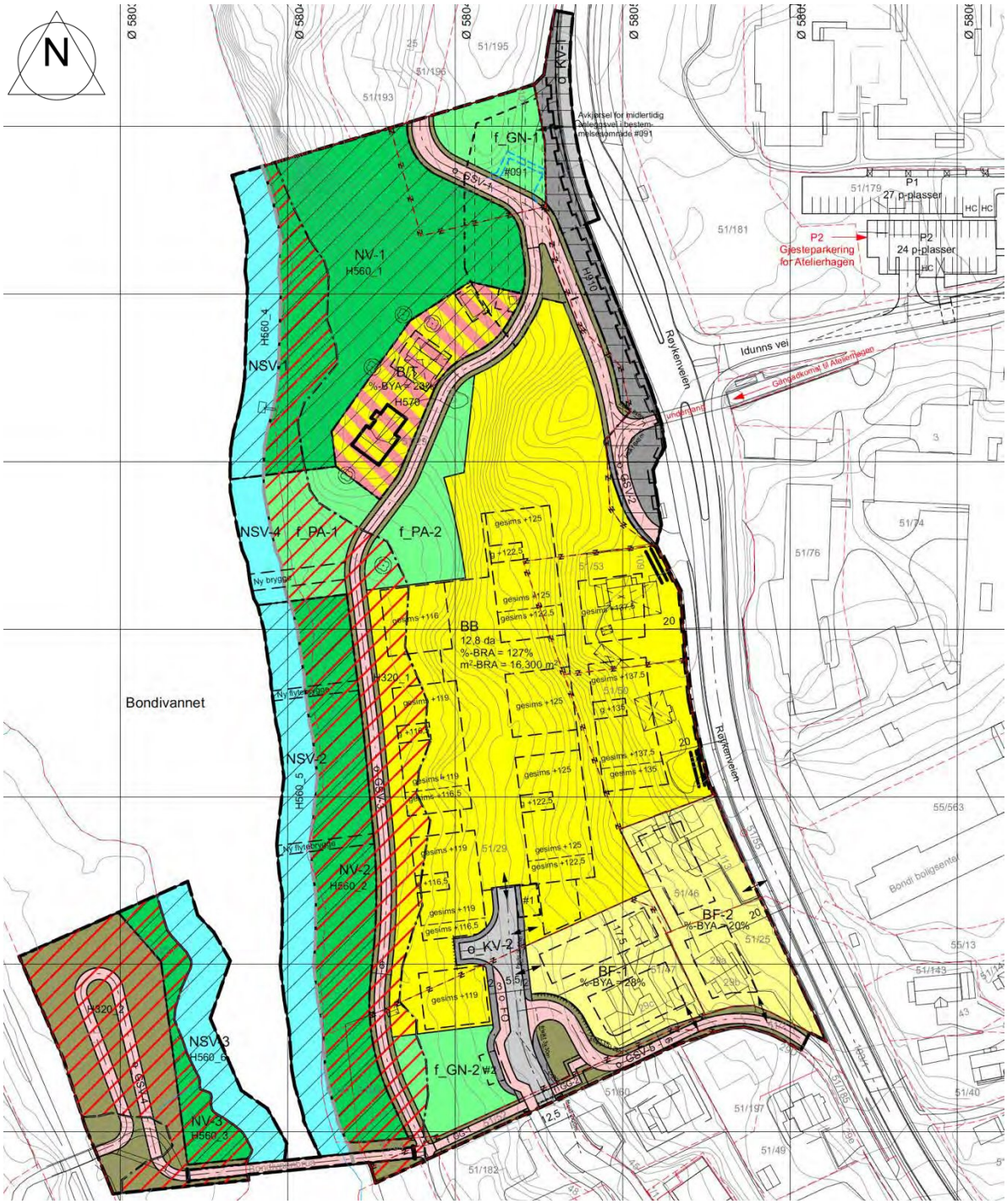
Ved drift og vedlikehold er det kommunene som er ansvarlig for de offentlige veiene, mens sameiet/sameiene er ansvarlig for de private. Avhengig av utbyggingsavtalen, kan også dette ansvaret påhvile kommunen.

Detaljregulering

Området sammenfaller med detaljregulering for Atelierhagen med bestemmelser.

Planens hensikt er:
- Tilrettelegge for oppføring av et miljøriktig boligområde, med fokus på grønn mobilitet.
- Sikre viktige naturverdier langs Bondivannet og i planområdets nordre del, i samsvar med gjeldende kommuneplan. I tillegg reetablere skogsnatur i søndre del av planområdet.
- Revitalisere og utvikle eksisterende kunstnerbolig og dens nære omgivelser til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning, inklusive etablering av en skulpturpark.
- Sikre eksisterende eneboliger regulert status.
- Etablere offentlig gang-/sykkelvei gjennom planområdet, for å sikre trafikksikker skolevei og allmenn tilgjengelighet til naturområdene og kulturarenaen.
- Etablere universell utformet gang-/ sykkelvei fram til brua over jernbanen.
- Sikre økt trafikksikkerhet i FV 167 Røykenveien ved å stenge private, direkte avkjørsler.

Det planlegges et sentrumsnært, konsentrert boligområde som tar hensyn til eksisterende naturverdier og kulturmiljø. Klimavennlige materialer og høy energistandard legges til grunn, og i tillegg skal det legges til rette for at det skal være enkelt å leve gode, sosiale og klimavennlige liv på tvers av generasjonene. Det skal være høy utnyttelse i det nye boligområdet, i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling langs høyfrekvente kollektivtraséer i bybåndet. Det skal legges til rette for bærekraftig grønn mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport med tog (Spikkestadbanen) og buss, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg.



Forslag til reguleringsplan (rev. 05 - dato: 06.12.2022).

Det skal sikres gode bokvaliteter, bebyggelse med mangfoldig uttrykk, som fremmer identitet og tilhørighet, og felles uteoppholdsområder med høy kvalitet. Det skal legges til rette for fellesarealer som opparbeides for miljøvennlig delekultur. Slik ivaretas muligheter og grunner til å møtes,- for en mer opplevelsesrik hverdag. Det knytter sammen fellesarealer og lekeplasser, og skal fungere som ferdselsårer og steder for opphold og lek tilpasset alle aldersgrupper. Artsmangfold og naturkvaliteter skal ivaretas i strandsonen og i nordre del av planområdet. Det skal markeres et vegetasjonsskille mot boligområdet Bondistranda i sør, ved reetablering av stedlig skogsvegetasjon (felt GN-2).

1. Utformingsprinsipp

Tomten

Atelierhagen ligger i en nord-sørgående dal med Askerelva/Bondivannet i dalbunnen. Eiendommen er en svært bratt, vestvendt terrenghelling fra Røykenveien og ned til vannet. Området har en gjennomsnittlig bredde på ca. 100-110 m og en høydeforskjell på 27-29 m mellom veien og vannet. Sør for det eksisterende kunstnertunet flater terrenget ut de siste 25 meterne mot vannet. Nord for tunet blir terrenget brattere og består delvis av steinur (naturtype: rasmark).

Utenom den eksisterende kunstnerboligen med atelier, er eiendommen ubebygd og dekket av tett blandingsskog. I strandsonen er det rik vegetasjon som sør for kunstnertunet skilles fra blandingsskogen i skråningen av en tydelig fure i vegetasjonen.

Den bratte terrengprofilen gir muligheter for utsikt mot vest, og sol inn til de planlagte leilighetene. Kjøreadkomst er ferdig opparbeidet fram til planområdet fra sør, igjennom boligområdet *Bondistranda*.



Bondivannet sett nordover fra brua over vannet. Atelierhagen på østsiden (høyre side) av vannet. *Foto: GASA AS*

Konsept

Et godt samspill mellom bygning og landskap, menneske og rom, er grunnlaget for god arkitektur. Bebyggelsen er plassert i den vestvendte skråningen med utsikt over nordre del av Bondivannet, og med svært gode solforhold fra sør og vest. Planen kompletterer utbyggingsområdene på østsiden av vannet, der tomta ligger mellom boligområdene *Bondistranda* i sør (blokkbebyggelse ferdigstilt i 2014) og *Søndre Bondi Park* i nord (blokkbebyggelse ferdigstilt i 2018). Planforslaget legger til rette for et nytt boligområde som har høy tetthet, i likhet med de to nevnte boligområdene.



illustrasjonsplan (versjon 03 - dato: 25.03.2021). *illustrasjon: Bjørbekk & Lindheim AS*

Ny bebyggelse er konsentrert på søndre del av eiendommen, slik at mest mulig av eksisterende naturverdier på tomten kan bevares, og slik at blokkbebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra

det verneverdige kulturmiljøet rundt den eksisterende kunstnerboligen. Ny og eksisterende bebyggelse vil legge beslag på kun 38% av eiendommens totale tomteareal (ca.26.540 m^2 som omfatter gnr/bnr 51/29 og 51/57, med tillegg av gnr/bnr 51/50, 51/53 og del av 51/47). Resterende 62% vil være bevarte naturområder og kultiverte grøntområder, herunder allment tilgjengelige lekeplasser og en offentlig skulpturpark.

Tomta er svært bratt og utfordrende, og krever en strukturell og arkitektonisk formgivning av bebyggelsen for å tilpasse den til terrenget, noe som gir boligområdet sitt særpreg. Bebyggelsen består av ni hus lagt langs kotelinjene i tre husrekker på ulikt nivå. Mellom husrekkene er det langstrakte flater med felles uteoppholdsareal. Mellom hvert hus er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene. Gode romlige forløp, inne og ute, basert på funksjonalitet, variasjon og menneskelig skala, er avgjørende for den gode følelsen av tilhørighet.

Lesbare forbindelser

Gang- og sykkelforbindelsene gjennom planområdet knytter seg til det eksisterende offentlige gang- og sykkelveinettet i nærområdet. Utbyggingen av Atelierhagen vil komplettere den offentlige gang- og sykkelveien langs vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva, med forbindelser også til Borgen via brua over Bondivannet, samt til skoler og idrettsanlegg på Risenga via undergangen ved krysset Røykenveien x Idunns vei.

Dette knytter Atelierhagen til omkringliggende områder og skaper forbindelser til målpunkt både i og utenfor det nye området. Det er viktig at atkomster og allmenn tilgjengelige områder har en kvalitet og utforming som gir visuell lesbarhet av sammenhenger og ferdselslinjer gjennom området.

Miljøkvalitet

Det bør etterstrebes løsninger og utforming som er miljøvennlig, har en positiv effekt på områdets lokalklima, skaper et rent, grønt og trivelig boligområde, og utnytter lokale ressurser der det er naturlig. I vurderingen av miljøvennlige løsninger bør man se på alle faser av produktets kretsløp, fra utvinning til forbrenning.

Varige verdier - vedlikehold

Det skal ved valg av løsninger og utforming legges vekt på solid kvalitet. Løsningene skal representere varige verdier som tåler slitasje og eldes med verdighet.

Universell utforming

Det skal utvikles et område som i størst mulig grad er tilgjengelig for alle. Det innebærer, så langt det er mulig, å finne løsninger som kan benyttes av alle uten særløsninger for enkelte grupper.

2. Miljøambisjoner

Det overordnede miljømålet for Atelierhagen er å sikre gode stedskvaliteter og et bomiljø som stimulerer til bærekraftig adferd. Boligene utformes med fokus på bærekraft. Vesentlig grunnlag for å oppnå dette er tetthet i kombinasjon med arealeffektive leiligheter og en rasjonell disposisjon og logistikk.

Grønn mobilitet

• Kravet til innvendig sykkelparkering er 2 plasser pr. leilighet, hvorav 1 plass i egen sportsbod og minimum 1 plass i fellesbod nær utgang eller i garasjekjeller. I tillegg skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ ved hver inngang. Det skal installeres ladepunkter for el-sykler i alle fellesboder, og avsettes plass for sykkelvask.
• Det er satt et lavt minimumskrav til parkeringsdekning for bil: Det skal etableres 98 parkeringsplasser i garasjekjeller. Bare 98 av 120 boenheter vil da ha egen parkeringsplass, noe som tilsvarer en generell parkeringsdekning på 0,8 plasser pr. boenhet. De ni ungdomsboligene har ikke tilgang til egen parkeringsplass, og de resterende 2-roms leilighetene (17 stk.) har 4 plasser til fordeling. Leiligheter større enn 2-roms har 1 parkeringsplass hver.

Tabell 3-7: Parkeringsdekning for Atelierhagen.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall P-plasser bolig	P-dekning bolig
2-roms leilighet/ungdomsbolig	9	0	0,00
2-roms leilighet	17	4	0,20
3-roms leilighet	30	30	1,00
4-roms leilighet	61	61	1,00
3 boenheter i kunstnertunet	3	3	1,00
Sum	**120**	**98**	**0,82**

Tabell hentet fra Mobilitetsanalyse, sist revidert 07.05.2021. *Norconsult AS*

• I tillegg til de 98 parkeringsplassene i Atelierhagens garasjekjeller, skal det i adkomstveien etableres 2 korttidsplasser i parkeringslomme for servicebiler, varelevering, hjemmehelsetjeneste.
• Atelierhagen har tilgang til 24 gjesteparkeringsplasser på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6, på østsiden av Røykenveien. Fra parkeringsplassen vil det være kort gangavstand og universell utformet gangforbindelse via undergangen i Røykenveien og ned til det øvre adkomstnivået mellom den midtre og den øverste husrekken i Atelierhagen. En allmenn tilgjengelig heis i den midtre husrekken vil sørge for vertikalforbindelse ned til det nedre adkomstnivået mellom den nedre og den midtre husrekken.
• Det skal legges til rette for strømuttak for el-billading på alle parkeringsplasser i garasjekjelleren, og på alle 24 plasser i gjesteparkeringen.
• Ny bilturproduksjon fra Atelierhagen er beregnet til 260 kjøretøy per døgn, ut fra de samme forutsetninger som i den tidligere trafikkanalysen fra 2018. I 2018 ble dette beregnet til 320 kjøretøy per døgn. Forskjellen skyldes dels at ungdomsboligene ikke vil ha egen parkeringsplass, samt at tidligere planforslag var basert på gjesteparkering internt i Atelierhagen. Med redusert parkeringsdekning og gjeste-parkering etablert utenfor planområdet, vil trafikkmengden til Atelierhagen gjennom Bondistranda bli redusert med 20%.
• Det skal legges til rette for deleordninger for bil og sykkel for å gjøre det lettere og mer naturlig for beboerne å ta "grønne" reisemiddelvalg i hverdagen. Det vil bli vurdert å inngå avtale med ekstern aktør for drifting av et mobilitetskonsept.
• Deleordningen for sykkel vil kunne omfatte el-sykler, el-sparkesykler, lastesykler mm. Ordningen vil være etterspørselsbasert, blant annet for å unngå at sykler blir et avfallsproblem.
• Deleordning for bil skal tilrettelegges med minimum 2 plasser på gjesteparkeringen i Eddas vei 4-6.
• Alle mobilitetsinitiativ skal være på plass når området tas i bruk. De gode reisevanene skal etableres fra dag 1.
• Kunstnerlia Utvikling AS ønsker å bidra til å ta i bruk ny teknologi og etablere gode kommunikasjons- og informasjonsløsninger, slik at livet i Atelierhagen blir enkelt å leve.

Bevaring av viktige naturverdier

Bestemmelse stiller krav om at marksikringsplan og skjøtselsplan skal vedlegges rammesøknad for tiltak innenfor planområdet.

Planforslaget har som mål å balansere vern av de ubebygde områdene med ønsket om å gi beboerne god rekreasjons- og lekeområder. Det planlegges i denne forbindelse å oppføre et fuglekikkertårn i utkanten av "Ugleskogen" i nord, og to allment tilgjengelige flytebrygger tillates lagt igjennom naturvernområdet i strandsonen og ut i vannet, i tillegg til en brygge i Skulpturparken. Dette for å etablere kontakt med vannet, og for å kunne oppleve strandsonen også fra sjøsiden.

Naturområdene i planområdet innehar svært stor verdi for det biologiske mangfoldet. Utbyggingsområdet er derfor konsentrert til det optimale for å legge beslag på minst mulig tomteareal. Ny bebyggelse vil således legge beslag på mindre enn halvparten av eiendommens totale areal. I planprosessen er det utført registrering av naturmangfold i planområdet, men det ble ikke funnet verdifulle og rødlistete arter innenfor byggeområdet for nye boliger.

Det er regulert hensynssone *H560 - bevaring naturmiljø* i planområdets nordre del ("Ugleskogen") og i strandsonen langs Bondivannet. Det samme gjelder 10 meter ut i vassdraget langs strandsonen, bortsett fra utenfor skulpturparken. Å bevare vegetasjonen i strandsonen på land er viktig for å forbedre vannkvalitet og kontrollere avrenning.

Bevaring av kulturmiljø

Ny bebyggelse er konsentrert på søndre del av eiendommen, slik at blokkbebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra det verneverdige kulturmiljøet rundt den eksisterende kunstnerboligen. Eksisterende kulturmiljø skal bevares, revitaliseres og videreutvikles til en aktiv kulturarena.
Hele kunstnertunet er i planforslaget underlagt hensynssone H570 - Bevaring av kulturmiljø. Den gamle kunstnerboligen foreslås regulert til et kulturminne. Eksteriøret skal bevares og restaureres, mens interiøret kan moderniseres. Eksisterende atelier er i svært dårlig teknisk stand og foreslås derfor revet. Det skal erstattes av et nytt atelier/verksted/bolig på fotavtrykket av det gamle atelieret. Det skal vurderes mulighet for videreføring av karakteristiske elementer fra eksisterende atelier til nytt atelierbygg.

Etablering av en ny kulturarena

Norske Billedkunstnere (NBK) vil utvikle kunstnertunet i Atelierhagen til å bli en viktig kulturarena i Asker kommune. Eksisterende bolig, ombygget atelier og nytt verksted skal tildeles kunstnere i en rullerende residensordning. Kunstnere som tildeles bolig vil bidra til kunstproduksjon og stimulerende aktivitet i nærområdet. Kunstnersamtaler og utstillinger kan være eksempler på dette. Samtidig vil NBK også tilby verkstedsaktivitet via *Den kulturelle skolesekken i Asker*. Slik vil Atelierhagen fremdeles være knyttet til kunstaktivitet og kunstformidling på høyt nasjonalt nivå.

Den gamle hagen ned til vannet er tenkt som skulpturpark og et "grønt amfi". Anlegget skal fungere både på naturens og kunstnernes premisser. Det åpnes for at permanente og temporære installasjoner og skulpturer kan settes ut i skulpturparken, samt i vannet utenfor i den hensikt å utvide mangfoldet av kunstnerisk utfoldelse og opplevelse. Det planlegges også en liten scene i forbindelse med amfiet i parken, slik at området får en bred og variert bruk.

NBK er av den oppfatning at Atelierhagen-prosjektet vil kunne bidra til å undersøke og videreutvikle den allmenne forståelse av hva kunst i offentlige rom kan være, og hva kunsten kan bidra med i samfunnsutviklingen.



Eksempel på "Grønt amfi"



Eksisterende kunstnerbolig som reguleres til bevaring.

Energi og energiforsyning

Bestemmelse punkt 2.2.1 stiller krav om tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse for tiltak. Atelierhagen har mulighet for å knytte seg på det lokale fjernvarmeanlegget på Risenga, men dette er foreløpig ikke besluttet. I miljøoppfølgingsplanen skal det redegjøres for alternative energiløsninger for området, for å sikre best mulig kostnadseffektiv oppnåelse av miljøvennlig energiforsyning.

Miljøambisjoner i anleggsfasen

Bestemmelse punkt 2.2.3 sikrer at det skal foreligge en plan for gjennomføring av anleggsfasen.
• I anleggsfasen er det spesielt viktig å sikre at sårbare naturområder ikke skades, og at forurensning og svartelistede arter ikke spres.
• Håndteringen av anleggsvann og overflatevann i anleggsfasen skal hindre risiko for avrenning av partikler/miljøgifter til Bondivannet.
• Bestemmelse punkt 3.5 sikrer at bygge- og anleggsplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper: Maskiner skal ha minst euroklasse IV. Elektriske maskiner skal benyttes der det er tilgjengelig. Den maskintypen som brukes mest skal gå på bærekraftig biodrivstoff. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet. Tomgangskjøring på byggeplassen skal ikke tillates. Oppvarming skal gå på strøm eller fjernvarme.
• Bebyggelsens utforming og plassering i terrenget er planlagt med det mål å begrense terrenginngrep og masseuttak.
• Det skal etterstrebes størst mulig grad av ombruk av masser på egen tomt, for å redusere massetransport inn og ut av byggeplass.
• Hvis fjernvarme blir valgt til oppvarming av boligene, vil fjernvarmeanlegget bli tilkoblet så tidlig som mulig i byggeprosessen, slik at den også kan brukes til oppvarming under oppføringen av bebyggelsen.
• Det vil bli stilt krav om sorteringsgrad og materialgjenvinningsgrad.

3. Overordnete kvaliteter

10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg

Denne lista med 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg er hentet fra en utredning med samme navn, utarbeidet i 2018 av Bygg21 etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Nedenfor redegjøres det for hvordan kvalitetsprinsippene er svart ut i boligprosjektet Atelierhagen:

1. Gode bygg og områder stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser.

Atelierhagen legger til rette for både fysisk og sosial aktivitet, og gir egne beboere og folk i lokalmiljøet opplevelser med natur og dyreliv på land og i vassdrag, og opplevelser i forbindelse med et aktivt kunstnermiljø. Bebyggelsen er en konsentrert blokkbebyggelse, men oppbrutt i mindre bygningsvolumer som gir mangfold og variasjon, og som ivaretar behovet for gjenkjennbare, identitetsskapende elementer.

2. Gode bygg og områder gir gode lysforhold og utsyn.

Boligområdet er bredt eksponert mot vest. Avtrapninger av bebyggelsen i det bratte terrenget, og åpninger mellom husene i hver husrekke, gir svært gode solforhold og utsyn til nær og fjern natur, og til Bondivannet.

3. Gode bygg og områder gir god luftkvalitet og lav støybelastning.

Bebyggelsen ligger i et landskap med god utlufting i dalen langs vassdraget. Alle boenheter har egen vestvendt balkong eller uteplass ut mot dalen. Inneklimaet blir kontrollert som i enhver moderne bolig iht. TEK. Bebyggelsen har en viss støybelastning fra Røykenveien mot øvre husrekke, husrekke C, men alle leiligheter i Hus C1 og C2 tilfredsstiller kravet i reguleringsbestemmelsene om at minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett vindu mot stille side.

4. Gode bygg og områder ivaretar sikkerhet.

Atelierhagen er gjennom materialvalg, utforming og avstand mellom husrekkene og de enkelte hus tilrettelagt for å hindre brannspredning. Sikkerhet i uteoppholdsarealene ivaretas i det bratte terrenget. Boligområdet er bilfritt. Det tillates fri, allmenn ferdsel for gående og syklende igjennom bebyggelsen, men alle utearealer er åpne og oversiktlig, slik at den sosial kontrollen er god. Utearealene blir godt opplyst, uten å virke blendende for leilighetene.

5. Gode bygg og områder ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet.

Atelierhagen har universell utformet adkomst inn og ut av boligområdet. Vertikal forbindelse er tilrettelagt med heisene i midtre husrekke, husrekke B. En av heisene er allmenn tilgjengelig. Boligområdet knytter seg til det lokale gang-/sykkel-/turveinettet. Det er kort gangavstand til kollektivtransport med buss i Røykenveien og lokaltog fra Bondivann stasjon på Spikkestadbanen.

6. Gode bygg og områder har lang levetid.

Bebyggelsen kan gjøres fleksibel. Det kan tilrettelegges for deling og utvidelse av leiligheter. Det er valgt konstruksjoner og materialer som kan tåle påkjenning både fra normal bruk og forventede endringer i klimaet uten å miste funksjon eller estetikk. Tegl er valgt som hovedmaterialet i fasader, fordi tegl har minimalt behov for vedlikehold og er miljømessig gunstig ved at den har lang levetid.

7. Gode bygg og områder gir smart utnyttelse av arealene.

Atelierhagen er et tett og svært arealeffektivt boligområde, planlagt med det for øye å ivareta mest mulig av det viktige naturmiljøet i nordre del av tomta, og i strandsonen og vassdraget. Bebyggelsen er derfor konsentrert på søndre del av tomta, og legger beslag på mindre enn halvparten av tomtearealet. Plangrepet ivaretar også det eksisterende kulturmiljøet, kunstnertunet, som skal revitaliseres og videreutvikles til en aktiv kulturarena.

8. Gode bygg og områder utnytter energien godt.

Bebyggelsen er energieffektiv og vil ha et jevnt effektbehov og god interaksjon med overordnede energisystemer. Området har mulighet til å koble seg på et lokalt fjernvarmeanlegg.

9. Gode bygg og områder er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp.

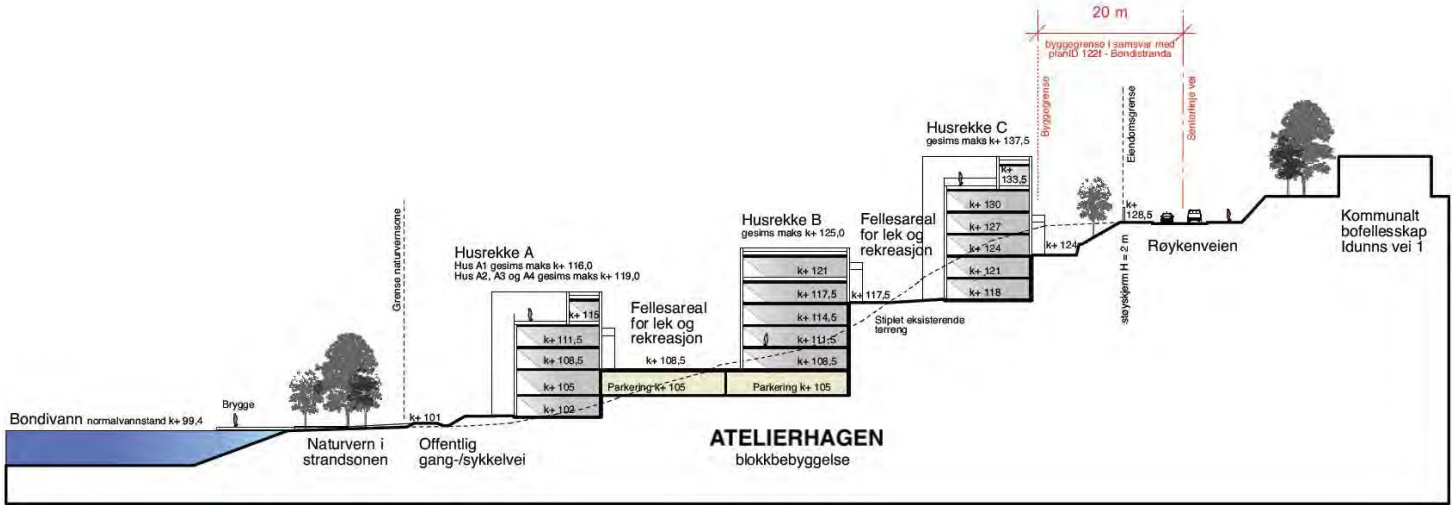
Utbygger planlegger for å redusere klimagassutslipp både under produksjon og transport av materialer til bebyggelsen, og i byggeprosessen. Bygge- og anleggsplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper: Maskiner skal ha minst euroklasse IV. Elektriske maskiner skal benyttes der det er tilgjengelig. Den maskintypen som brukes mest skal gå på bærekraftig biodrivstoff.

10. Gode bygg og områder gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Bebyggelsen er planlagt med driftssikre tekniske systemer og robuste materialer som er lette å rengjøre og vedlikeholde. Sammen med høy energieffektivitet vil dette bidra til lavere driftskostnader og lengre levetid.

Bebyggelsesstruktur

Den planlagte bebyggelsen består av i alt ni enkeltstående hus fordelt på tre husrekker. Det er nødvendig med to til tre underetasjer i hver husrekke for å ta opp det bratte terrenget. Bygningene er smale, med dybde ca.12,5m. Dette er for å begrense terrenginngrep og masseuttak, samt for å sikre god dagslyslystilgang i de ensidige leilighetene på de nedre planene.



Typisk snitt gjennom bebyggelsen. Nivåforskjell 27-29 m fra Bondivannet og opp til Røykenveien. *illustrasjon: GASA AS*

Mellom husrekkene er det langstrakte flater med felles uteoppholdsareal på tre ulike nivåer. Mellom hvert hus er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene. De skrånende uterommene er plassert og utformet med tanke på siktlinjer ut fra bebyggelsen, men også med tanke på beplantning mellom husene og fjernvirkningen av bebyggelsen.

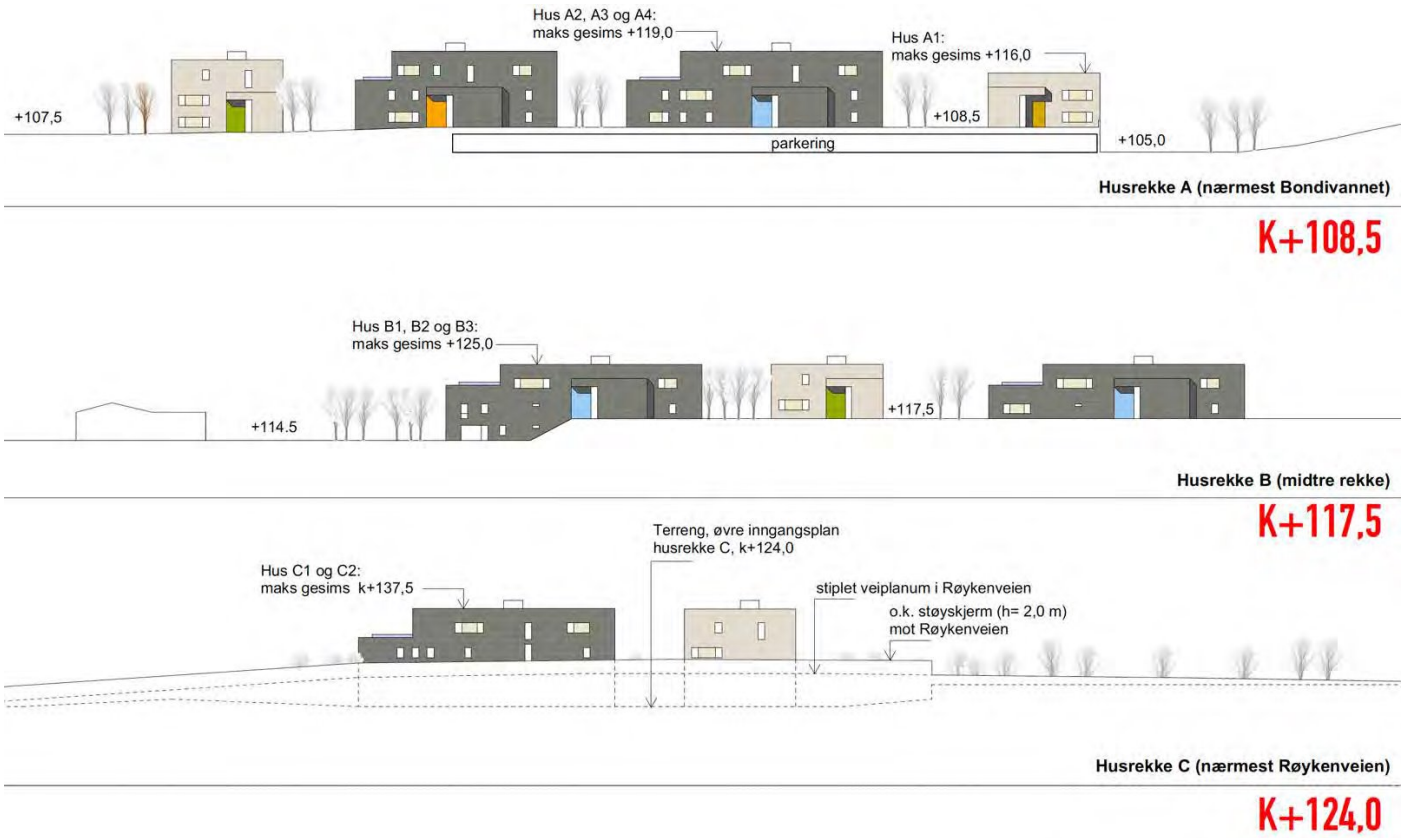


Kunstnerboligen (til venstre) og det framtidige boligprosjektet sett fra nordvest. *illustrasjon: Voice Reklamebyrå AS*

Husenes høyder og avstanden mellom husrekkene er til dels gitt av den bratte, smale tomta, men er også vurdert på bakgrunn av sol-/skyggestudier og hensynet til god bokvalitet. Ved fastsettelsen av gesimshøyder, er det lagt vekt på at en vesentlig del av hvert enkelt hus skal ligge over terreng i bakkant, slik at andelen gjennomlyste leiligheter blir høyere enn ensidig belyste leiligheter. Samtidig er det lagt vekt på solinnfall for alle og utsikt for flest mulig av leilighetene.



Kunstnerboligen (i bakgrunnen) og boligprosjekt sett fra sørvest. *illustrasjon: Voice Reklamebyrå AS*



Oppriss av hver av de 3 husrekkene: Fasader mot øst som vender inn mot mellomrommene mellom husrekkene. *illustrasjon: GASA AS*



Utsikt ned til Bondivannet fra den øverste husrekken. Takterrasser, hager på terreng, lekeplasser. *illustrasjon: 3D Solution AS*

Mangfold og variasjonen vil ytterligere forsterkes ved at bebyggelsen består av forskjellige hustyper med varierende fasadelengder, varierte toppetasjer og ulik materialitet/fargebruk. Tilsammen utgjør denne sammensetningen av bygningstyper en balansert komposisjon som både gir variasjon og ivaretar behovet for gjenkjennbare, identitetsskapende elementer. Skisseprosjektet har 117 boenheter.

Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og et variert arkitektonisk uttrykk i volum, farger og materialvalg. Tegl og/eller tre er foreslått som hovedmateriale, både av arkitektoniske og miljømessige årsaker. Tegl tillater et smidig og fleksibelt møte mellom terreng og bygningsvolum. Fasadene vil ha et minimalt behov for vedlikehold og er miljømessig gunstig blant annet ved at den har lang levetid, ikke trenger overflatebehandling og har gode gjenbruksmuligheter. Som det framgår av illustrasjonene, er punkthusene forslagsvis gitt lys farge, mens det er foreslått mørk fargesetting i de langstrakte husene. Det er tenkt at enkelte mindre flater kan ha kontrasterende farger. Fargesetting vil bli vurdert nærmere i forprosjekt.

Bebyggelsen skal ha flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, bortsett fra der det skal etableres takterrasser.

Grønnstruktur

Ny bebyggelse er konsentrert på søndre del av eiendommen, slik at mest mulig av eksisterende naturverdier på tomten kan bevares, og slik at blokkbebyggelsen holder seg på ærbødig avstand fra det verneverdige kulturmiljøet rundt kunstnerboligen. Planen sikrer bevaring av viktige naturverdier i strandsonen langs Bondivannet og i planområdets nordre del, i samsvar med gjeldende kommuneplan (KP 2018-2030), slik at biologisk mangfold blir ivaretatt.

Landskapsmessig opparbeidelse og beplantning i mellomrommene mellom husene skal bidra til en komplettering av terrenget som vil gi et grønt og variert inntrykk av området. I søndre del av planområdet skal tidligere hage reetableres med skogsnatur som et vegetasjonsskille mot boligområdet *Bondistranda* i sør. Det skal brukes stedegne arter som gjenspeiler naturmangfoldet i området langs Bondivannet.

Grønn mobilitet

Sentral beliggenhet gir ***grønn mobilitet***. Prosjektet ligger i gangavstand til Bondivann stasjon og Asker jernbanestasjon, og oppfyller alle krav til målsettingen om fortetting ved kollektivknutepunktene.

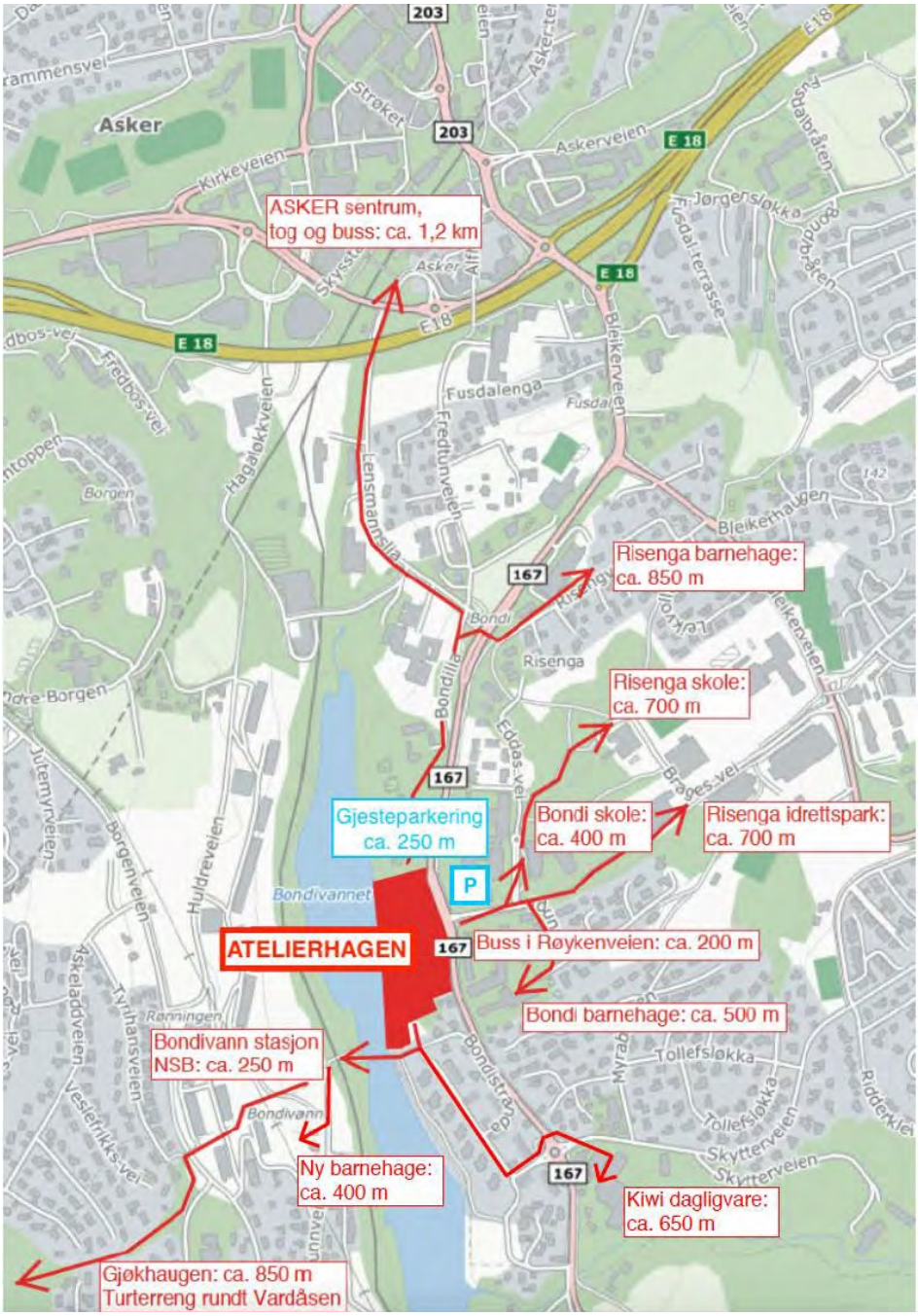
Atelierhagen inviterer til grønn mobilitet og redusert bruk av bil som transportmiddel. Området ligger i gangavstand til Asker sentrum, nær Bondivann stasjon på Spikkestadbanen og busstopp i Røykenveien, nær skoler og idrettsanlegg på Risenga, og i gangavstand til turterrenget rundt Vardåsen. Utbygging av Atelierhagen vil styrke kundegrunnlaget på Spikkestadbanen.

Kvaliteter ved boligområdet Atelierhagen som reduserer behovet for individuell bilbasert transport:

- Som et insitament til grønn mobilitet leveres hver leilighet med én el-sykkel.
- Kort gangavstand til lokaltog (Spikkestadbanen) og buss i Røykenveien.
- Gangavstand til kollektivknutepunktet Asker sentrum (1,2 km, 15-20 minutters gange).
- Gangavstand til Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og Risenga idrettspark med svømmehall (10-15 minutters gange).
- Gangavstand til barnehage under planlegging ved Bondivann stasjon.
- Gangavstand til ny KIWI nærbutikk på "Kapselfabrikken" (10 minutters gange).

Grønn mobilitet, eller bærekraftig mobilitet, vil være et resultat av mange faktorer som tilrettelegging for redusert transportbehov, minst mulig biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg, bildeling og andre deleordninger.

Se illustrasjon nedenfor.



Sentral beliggenhet gir ***grønn mobilitet***. Prosjektet oppfyller alle krav til fortetting ved kollektivknutepunktene.

Bildeling: Det skal være attraktivt å bo i Atelierhagen uten å måtte eie egen bil. Det skal tilrettelegges for bildeling som et komplementært tilbud til andre miljøvennlige transportformer som gange, sykling og kollektivreiser.

• Det vil bli vurdert å inngå avtale med ekstern aktør for drifting av et mobilitetskonsept. Det skal tilrettelegges for bildeling på minimum 2 plasser på gjesteparkeringen i Eddas vei 4-6. En bilpool kan gi beboerne tilgang til ulike biltyper og størrelser, alt etter behov. Bildeling er kostnadseffektivt for brukerne og reduserer miljøbelastningen både ved redusert ressursbruk og ved at bilpoolbrukere erfaringsmessig reiser mindre med bil.

• Bildelingen kan eventuelt også tilbys naboer i nærområdet.

El-Sykkel/sykkelutleie: Det skal tilrettelegges for etablering av deleordning for sykler. Det vil bli vurdert å inngå avtale med ekstern aktør for drifting av et mobilitetskonsept. En deleordning vil kunne omfatte el-sykler, el-sparkesykler, lastesykler mm. Ordningen vil være etterspørselsbasert, blant annet for å unngå at sykler blir et avfallsproblem.



Kunstprosjekt fra 2009: "Velocipedia"
Designer Gianluca Gimini ba flere tilfeldige personer tegne en herre-sykkel etter hukommelsen.
Deretter bygget han en modell i naturlig størrelse av hver sykkel i samsvar med tegningene.

Andre deleøkonomiske løsninger som kan fremme grønn mobilitet: Deleøkonomiske løsninger vokser fram basert på både samfunnsmessige utfordringer og personlige behov/marked. Stadig flere forsøksprosjekt på integrerte transportkonsepter utvikles, der man kombinerer tilbud som kollektivtransport, delebil, delesykkel, netthandel/hjemkjøring av matvarer, leiebil og taxi i én brukervennlig plattform (app o.l.). I tiden det tar å utvikle planområdet kan slike løsninger bli mer aktuelle.

Sykkelparkering: Sykkelparkering integreres i utforming av bebyggelse og uteområder. For at sykkel skal bli et naturlig førstevalg bør i prinsippet parkeringstilbudet være bedre enn for bil, med strategisk plassering tett på målpunktene. Sykkelparkering for boligene legges i hovedsak til fellesboder ved innganger og i parkeringskjeller, med en mindre andel på terreng ved innganger, inkludert gjesteparkering. Det skal tilrettelegges for reparasjon og vask av sykkel i parkeringskjeller. Det skal oppføres en låsbar felles sykkelbod ved adkomsten til Atelierhagen fra sør. I parkeringskjelleren er det viktig med mulighet for innlåsing og dører med automatisk åpning og strategisk plassering av åpningsknapp fra begge sider.

Kjøreadkomst og parkeringskjeller: Offentlig adkomstvei klasse A, *Bondistranda*, er regulert og ferdig opparbeidet igjennom boligområdet *Bondistranda*, fram til planområdets søndre grense. Kjøreveien skal kun opparbeides ca. 65-70 meter inn i planområdet, hvor den avsluttes med en vendehammer og nedkjøring til parkeringskjeller under bebyggelsen som ligger nord for veiens avslutning. Boligområdet er således bilfritt.

Gjesteparkering for bil anlegges i Eddas vei 4-6: Det skal ikke anlegges gjesteparkering i Atelierhagen. All gjesteparkering for bil forutsettes å skje på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4-6, med avkjørsel fra Idunns vei, på østsiden av Røykenveien. Atelierhagen har her tilgang til 24 gjesteplasser, tilrettelagt med strømuttak for el-billading. Disse skal være til sambruk for Atelierhagen og kommunens institusjoner i nærområdet. Gjesteparkeringen ligger i 250 meter avstand fra bebyggelsen, med trafikksikker kryssing av Røykenveien via undergang. Avstanden er kort og kan tilbakelegges på ca. 5 minutter (sakte gange tilsvarer ca. 60 meter i minuttet). Adkomsten for gjestene blir da fra oversiden, men en allmenn tilgjengelig heis i den midtre husrekken vil sørge for vertikalforbindelse ned til nedre adkomstnivå mellom den nederste og den midtre husrekken.

Avfallspunkt: Avfallsstasjon med nedgravde avfallsbrønner er plassert ved vendehammeren i enden av adkomstveien *Bondistranda*. Ordningen er fraksjonsdelt i tråd med kommunens retningslinjer og i samsvar med løsningen i boligområdet *Bondistranda*.

Overvannshåndtering

Bærekraftige overvannssystemer for framtiden er de som i størst mulig grad etterligner vannets naturlige kretsløp og som dermed bidrar til et naturlig grunnvannsnivå, vannføring i vassdrag og god vannkvalitet. Disse løsningene kalles med en fellesbetegnelse for "lokal overvannsdisponering" (LOD). Et grunnleggende prinsipp innen LOD er "tretrinnsstrategien":

- Trinn 1: Fang opp og infiltrere overvannet.
- Trinn 2: Forsinke og fordrøye overvannet før det ledes til infiltrasjon.
- Trinn 3: Sikre trygg bortledning i flomveier.

Etter utbygging vil det i det nye boligområdet bli tilført tette flater, i form av tak, dekke over parkeringskjeller og veier. Det arealet bebyggelsen legger beslag på utgjør imidlertid kun 38% av tomtens areal (ca. 26.540 m2). Resterende 62% vil være bevarte naturområder og kultiverte grøntområder. Dette er en grønn reguleringsplan som bevarer og reetablerer betydelig arealer med vegetasjon.

Terrengformingen i byggeområdet vil gi relativt flate partier mellom husrekkene, slik at man får et "trappeformet" terreng. For å sikre flomveier er bebyggelsen utformet med brudd i husrekkene, slik at det åpnes for naturlige vannveier i grønnstrukturer fra øverste nivå og ned til Bondivannet. Takene i bebyggelsen er flate. Grønne eller blågrønne tak skal etableres som en del av fordrøyningstiltakene. Flatene over parkeringskjelleren vil være tette med innslag av grønne områder.

For å unngå at Bondivannet tilføres mer vann etter utbyggingen enn i dagens situasjon, er det planlagt to fordrøyningsmagasin *("infiltrasjonsmagasiner med overløp")* nord og sør i planområdet, hvor det legges til rette for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen. Vannet som ikke infiltreres i nord, føres til terreng før det når Bondivannet. I sør tilknyttes magasinet overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivannet. Etableringen av de grønne takene i bebyggelsen vil i vesentlig grad redusere nødvendig fordrøyningsvolum for magasinene.

Beregningene er utført av fagkonsulent i Norconsult i en overvannsrapport som er vedlagt planforslaget. Når det gjelder informasjon om nedbørintensitet, har konsulenten hentet dette fra Meteorologisk Institutts klima- og værdatabase, da disse dataene i følge Norconsult er mer oppdatert enn dataene i Asker kommunes VA-norm. Når det gjelder klimafaktor som tar høyde for framtidig økning av nedbør som følge av klimaendringer, er det brukt klimafaktor 1,5 (50%) i henhold til Asker kommunes VA-norm.

Miljørisikoanalyse

Overordnet sårbarhetsvurdering (rapport datert 20.10.2017, Norconsult) viser at planområdet i sin helhet, med sin nærhet til Bondivannet, er vurdert til moderat sårbart for inngrep. Ved gjennomføring av myndighetskrav og nødvendige tiltak for å hindre forurensning, vil risiko for uønskede hendelser imidlertid reduseres betydelig. Det skal utarbeides en egen miljøoppfølgingsplan for prosjektet. Resultatet av miljørisikoanalysen viser at tiltaket kan gjennomføres uten store risikoelementer for miljø, så lenge man tar særlig hensyn til forhold knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen. Analysen peker på tre problemstillinger som det må tas spesielt hensyn til:

• Håndtering av anleggsvann og overflatevann i anleggsfasen. Risiko for avrenning av partikler/miljø-gifter til Bondivannet.
• Inngrep i kantsone mot Bondivannet. Risiko for endrede avrenningsforhold/naturlig infiltrasjon.
• Massehåndtering og forurensning/fremmede arter. Risiko for spredning av grunnforurensning og fremmede arter.

Universell utforming

Minimumskrav for universell utforming er ivaretatt i TEK 7 og teknisk forskrift. Det er imidlertid ønskelig at universell utforming er en integrert og naturlig del av utformingen av området, og samtidig kan berike f.eks. et dekke eller plassområde.

Alle uterommene på alle nivåer i bebyggelsen er i stor grad tilgjengelige for alle, men bratt terreng byr på noen utfordringer. Universell vertikal kommunikasjon skjer med heisene i boligblokkene. Alle de tre husrekkene, og de langstrakte tunene/utearealene mellom dem, er universelt tilgjengelig via heis fra parkeringskjelleren. Den øverste husrekken må imidlertid benytte heis i den midtre husrekken. Fra utearealet mellom midtre og øvre husrekke anlegges universell utformet tilkomst til den offentlige gang-/sykkelveien med forbindelse videre nordover til Asker sentrum, og østover til skoler og idrettsanlegg på Risenga, via undergangen i krysset Røykenveien x Idunns vei. Fra utearealet mellom nedre og midtre husrekke blir det anlagt universell utformet forbindelse nordover til kunstnertunet, og sørover på fortauet langs kjøreveien. Den offentlige gang-/sykkelveien kan imidlertid ikke utformes universelt pga. terrengforholdene på strekningen fra strandsonen og opp til Røykenveien, via skulpturparken og kunstnertunet.

I planområdets søndre del anlegges en universell utformet gangforbindelse fra bebyggelsen og ned til offentlig gang-/sykkelvei nord- og sørover langs Bondivannet. Universell utformet gang-/sykkelvei anlegges videre via brua over Bondivannet og fram til brua over Spikkestadbanen. Bondivannet stasjon ligger rett på vestsiden av vannet.

Tiltakene må være godt lesbare, hele året og til alle døgnets timer. Materialkontraster og naturlige ledelinjer i form av kontrasterende materialbruk bør prioriteres. Universell utforming omfatter ikke kun bevegelse, men sanser som syn og hørsel, og allergi. Vegetasjon og materialer som ikke er allergifremkallende bør prioriteres.

Lek og opphold

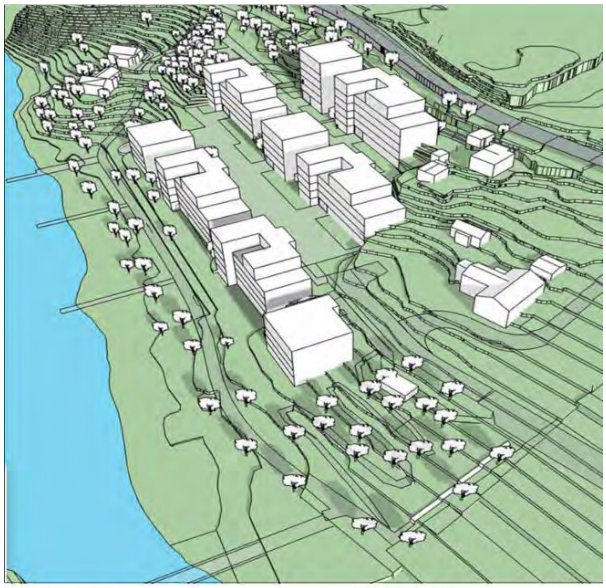
De viktige rekreative fellesarealene tilføre nabolaget en sterk identitet som arena for aktivitet, opplevelse, rekreasjon, lek og uformelle møter. I tillegg har dette boligområdet en unik sameksistens med en aktivt kulturarena som vil generere et mangfold av kunstnerisk utfoldelse og opplevelser.

Felles uteoppholdsareal er hovedsakelig lagt på to nivåer mellom de tre husrekkene. De langstrakte tunene opparbeides for opphold og aktivitet. Lekeplassene opparbeides som varierte lekeplasser, med størst mulig grad av naturlige materialer. Foran alle innganger tilrettelegges det med sitteplasser som markerer inngangene og bidrar til lesbarhet og orientering. Det nederste tunet ligger oppe på garasjekjelleren. Her er det tenkt opphøyde bed med brede sittekanter. De oppbygde bedene kan beplantes med trær, slik at tunet blir mest mulig grønt og danner en attraktiv ramme for opphold, aktiviteter og lek. To reetablerte grønnstrukturer etableres på tvers av husrekkene. Den ene skal utformes med platåer/trapper som danner oppholds- og lekeplasser, og utgjør snarveier på tvers av kotene, fra fellesarealet øverst og helt ned til den offentlige gang-/sykkelveien langs Bondivannet. Nærlekeplass med basketballbane og liten fotballbane opparbeides på kollen i nordøst. Alle leiligheter på bakkeplan har privathager.

Den opprinnelig kunstnerboligens hage skal opparbeides til skulpturpark. Området skal framstå som et åpent landskapsrom helt ut til vannkanten, med en hage- eller parkmessig opparbeidelse. Parken skal være en aktiv del av kulturarenaen, åpen for allmenn fri ferdsel og bruk, og samtidig være en del av fellesarealet til boligene i Atelierhagen. I tillegg vil det bevarte naturområdet ("Ugleskogen") i nordre del av planområdet innby til spennende lek og naturoppdagelser.

Utemiljø

Oppholdssoner skal så langt det er mulig legges på attraktive steder med gode lokalklimatiske forhold.



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 12



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 15

Sol: Illustrasjonene viser eksempler på hvordan solforholdene endrer seg i området gjennom dagen i mars og juni. Leke- og oppholdsarealer plasseres slik at det alltid finnes varierte arealer for opphold og lek i solen.



21. JUNI KL. 12



21. JUNI KL. 15

Boligene er orientert mot vest-sørvest. De private uteoppholdsarealene på terreng, balkonger,

takterrasser har solforhold som tilfredsstiller gjeldende bestemmelser om 3 timer sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn.

Støy: Planområdet ligger langs FV 167 Røykenveien, hvor trafikkmengden er betydelig. Det etableres støyskjerm langs vestsiden av Røykenveien, slik at kun mindre deler av planområdets nordøstre del har støynivå over anbefalt grenseverdi. Alle private og felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og ballplass er plassert i støyskjermet sone.

4. Miljømål i anleggsfasen

Massehåndtering og forurensning

Byggeplassen skal være *fossilfri* i anleggsfasen. Det betyr at det ikke skal benyttes fossile energikilder, som naturgass og raffinerte produkter av olje, herunder bensin, diesel og fyringsolje.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Hvis fjernvarme blir valgt til oppvarming av boligene, vil fjernvarmeanlegget bli tilkoblet så tidlig som mulig i byggeprosessen, slik at den kan brukes til oppvarming også under oppføringen av bebyggelsen.

Bebyggelsens utforming og plassering i terrenget er planlagt med det mål å begrense terrenginngrep og masseuttak. Det skal etterstrebes størst mulig grad av ombruk av masser på egen tomt, for å redusere massetransport inn og ut av byggeplass.

Håndteringen av anleggsvann og overflatevann i anleggsfasen skal hindre risiko for avrenning av partikler/miljøgifter til Bondivannet. Massehåndtering og masseforflytting skal planlegges med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.

Krav i reguleringsbestemmelser:

• Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden. Utførende entreprenør skal ha en beredskapsplan for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning under gravearbeidene.

• Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. beskrive tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av Bondivannet fra anleggsområdet, og en redegjørelse for massebalanse, lagring av masser og massetransport. Massehåndtering og masseforflytting skal planlegges med tanke på å unngå spredning av fremmede arter.

• Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Forslag til tiltak i anleggsfasen:

• Sette krav til kontrollsystem for å unngå svartelistede arter i innført jord.
• Kartlegge hvor det finnes masser med svartelistede arter. Disse fraktes til en trygg destinasjon

• Sikker oppbevaring av drivstoff og kjemikalier.
• Forbud mot tomgangskjøring på byggeplassen.
• Lokal rensing av overvann i anleggsperioden, hvis det forekommer utslipp eller sedimenter i vann.
• Sette tallfestede krav til kildesorteringsgraden og materialgjenvinningsgraden for byggavfall.

Biologisk mangfold i anleggsfasen

Nødvendige tiltak skal iverksettes for å hindre skader på bevaringsverdig naturmiljø på land, i strandsonen og i vassdraget. I anleggsfasen er det spesielt viktig å sikre at sårbare naturområder ikke skades, og at forurensning og svartelistede arter ikke spres.

Det skal anlegges 2 flytebrygger gjennom naturvernområdet i strandsonen og ut i Bondivannet. Tilsvarende løsning har Statsforvalteren (den gangen Fylkesmannen i Oslo og Akershus) tidligere godkjent i boligområdet Bondistranda, sør for Atelierhagen. Mellom to flytebrygger, den ene lagt i strandsonen og den andre forankret ute i vannet, monteres en landgang i overgangen mellom vann og land, slik at artene kan vandre forbi under. Det kreves svært varsom montasjearbeid for å sikre minst mulig skade på vegetasjonen i strandsonen.

Krav i reguleringsbestemmelser:

• Hensynssone H560 - bevaring naturmiljø dekker alle naturvernområder på land og naturområder i vassdrag. Det skal utarbeides en plan for sikring i anleggsfasen. I hensynssonenes ytterkant, mot byggeområder og samferdselsanlegg skal markdekket og trær med rotsoner sikres med byggegjerder.

• I naturvernområdene er inngrep i terreng og vegetasjon ikke tillatt, med unntak av to flytebrygger. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.

• Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden.

• Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak.

• Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. beskrive tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for avrenning, tilslamming og forurensning av Bondivannet fra anleggsområdet.

Forslag til tiltak i anleggsfasen:

• Konsultere en biolog ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører sårbare naturområder.
• Ha rutiner for å informere alle som arbeider i området om naturverdier og nødvendige tiltak for å sikre disse.
• Unngå at nedbør/overvann renner inn i massedeponi eller område under utgraving, f.eks. ved bruk av grøfter eller plassering av massedeponi i terrenget.
• Dekke massedeponi med duk for å unngå avrenning av partikler.
• Etablering av buffersoner med vegetasjon som fanger opp og filtrerer vannet, eller sedimentasjons-dammer nedstrøms gravedeponiområder.

• Revegetering.
• Etablere egnede plasser for påfylling av drivstoff.
• Skille avrenning fra evt. sprengsteinsfyllinger og avrenning fra betongarbeider for å hindre dannelse av ammoniakk.
• Benytte stedegne arter til beplanting.

5. Miljøstyring

Som del av søknad om rammetillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan reguleringsplanens miljømål i kvalitetsprogrammet skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

Utbygger av området har ansvar for følgende:
• Utarbeide en mer detaljert miljøoppfølgingsplan (MOP) for alle bygge- og anleggsprosjekter.
• Innføre eller videreutvikle egne miljøstyringssystemer.
• Stille krav til tilstrekkelig miljøkompetanse og miljøstyringssystem hos rådgivere, entreprenører, leverandører og underleverandører.

Miljøoppfølgingsprogram skal konkretisere hvordan miljømålene i prosjektene skal nås, og skal inneholde:
• Spesifikasjon av hvilket delprosjekt og fase den gjelder for.
• Forholdet mellom miljøoppfølgingsplanen og prosjektets øvrige dokumenter.
• Eventuelle prosjektspesifikke miljø- og kvalitetsmål.
• Tiltak for å nå målene.
• Dokumentasjon på hvordan miljø- og kvalitetsmål er oppfylt.

Miljøstyringssystem
Utbygger skal sørge for at alle deltagende aktører har miljøstyringssystemer for prosjektet som ivaretar:
• Føringene i kvalitetsprogrammet
• Byggherrens interne krav, kundekrav
• Myndighetskrav

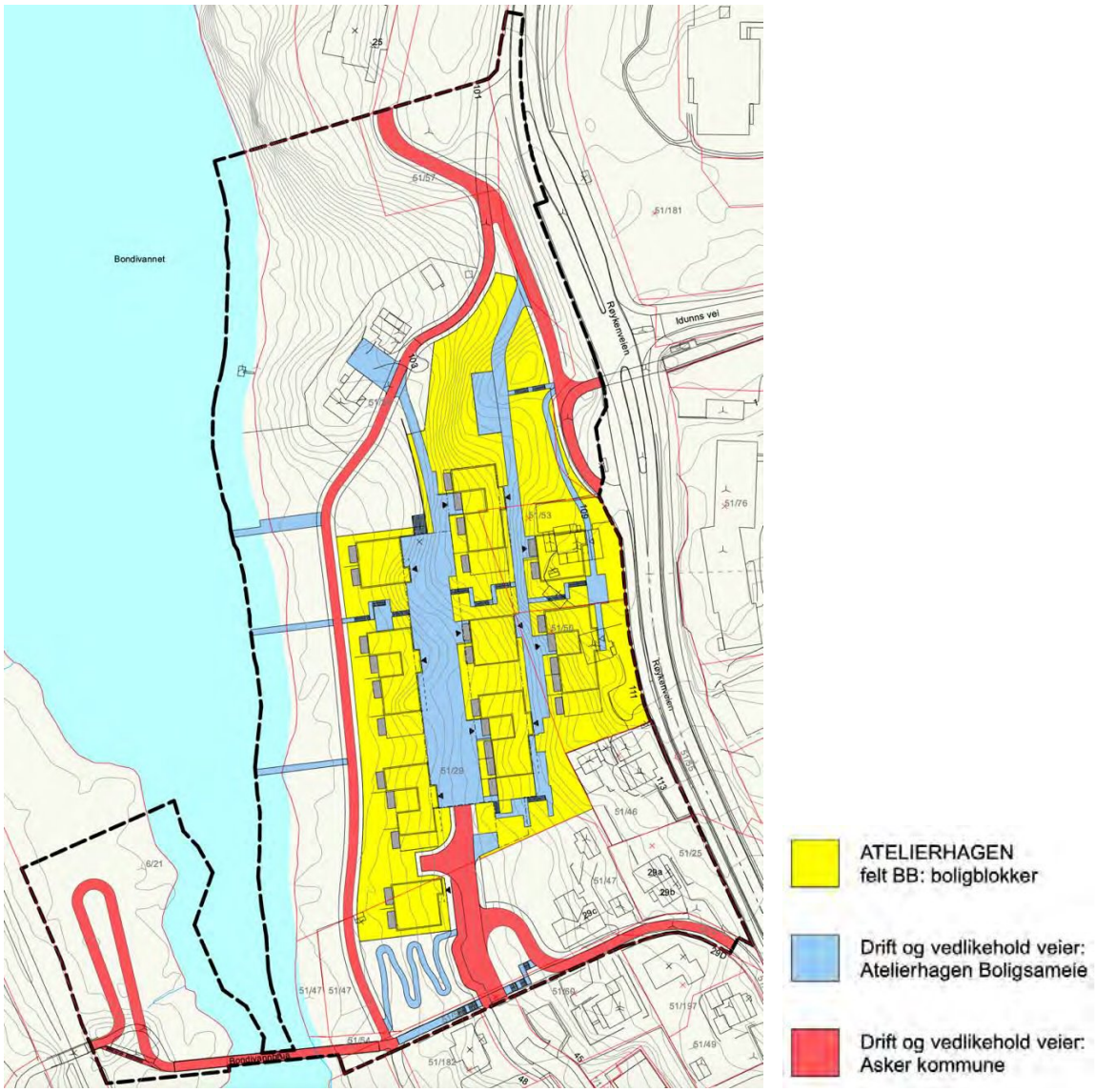
Miljøstyring skal som minimum sikre:
• Oversikt over de miljømål og miljøkrav som gjelder for virksomheten/kontraktarbeidet.
• At arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i miljø- og kvalitetsarbeidet (kompetanse, opplæring)
• Oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan oppgaver og ansvar for arbeidet med miljø er fordelt.
• Risikovurdering, med tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene
• Prosedyrer og tiltak for å nå miljømål og miljøkrav.
• Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av miljømål og miljøkrav.
• Systematisk gjennomgang av miljøstyringssystemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.

6. Drift og vedlikehold

Organisering og ansvar
Planområdet vil bli vedlikeholdt av ulike aktører:
• Asker kommune har ansvar for drift og vedlikehold av sine vegarealer i tråd med sine driftsstandarder. Dette gjelder også Atelierhagens gjesteparkering i Eddas vei 4.

• Det etableres et felles driftsselskap/sameie som har ansvar for drift og vedlikehold av fellesområdene i reguleringsplanen. Ansvaret inkluderer de 3 flytebryggene som skal være allment tilgjengelige. Atelierhagen Boligsameie og Kunstnertunet/NBK må være med i selskapet. Kostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel.

Det utarbeides en egen drifts- og vedlikeholdsmanual for fellesområdene. Samarbeid mellom privat og offentlig drift kan være aktuelt, særlig på vinterstid.



Organisering og ansvar for vedlikeholdt innenfor planområdet.

Ambisjonsnivå for vedlikehold i fellesområder
Ambisjonsnivået på drift og vedlikehold må ses i sammenheng med kvalitet i utforming, materialbruk, konstruksjon osv. i det enkelte anlegg, slik det kortfattet er beskrevet i kvalitetsprogrammet. Skulpturparken med "grønt" amfi, og uteoppholdsarealene på øvre og nedre adkomstnivå i bebyggelsen har høyeste nivå av kvalitet og dermed også vedlikehold.

God design og håndverksmessig solide løsninger i plan- og anleggsfasen er en viktig forutsetning for godt vedlikehold.

Drift- og vedlikeholdsmanual
Det skal utarbeides en manual for drift og vedlikehold av uteområdene. I samarbeid med Norske Billedkunstnere (NBK) skal det i tillegg utarbeides en driftsmanual med retningslinjer for arrangementer og for permanente og temporære kunstprosjekter i skulpturparken, og retningslinjer for å sette installasjoner/skulpturer ut i landskapet og vassdraget.

Manualene skal ikke godkjennes av kommunen, men foreligge før brukstillatelse samtidig med dokumentasjonsgrunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV).

Områdekvalitet / Drift og vedlikehold.
Manualen bør bygges opp som en videreføring av kvalitetsprogrammet. Manualen skal beskrive oppgaver og rutiner. For hvert anlegg beskrives:
• Oppgaver tilknyttet årstidene.
• Oppgaver som skal utføres rutinemessig, inkl. hyppighet.
• Forhold som utløser vedlikehold.

For hvert anlegg bør det være henvisninger til det som finnes av tegninger og tekniske beskrivelser. Drifts- og vedlikeholdsmanualen utarbeides slik at den kan utvikles over tid.

Nyanlegg krever et eget etablerings-vedlikehold de første årene. Rutiner for dette legges inn i manualen inntil anlegget er etablert (periodenes varighet defineres), og erstattes deretter av det tradisjonelle vedlikeholdet som skal utføres i hele anleggets levetid.

Manualen skal sette standarder for vedlikehold av hvert enkelt materiale og konstruksjon (belegg, murer, trapper etc.) samt møblering.

"Skjøtsel og drift av park- og landskapsområder" fra veiledning til NS 3420 om universell utforming, skal følges for drift av gang- og kjørearealer.

Skjøtselsplan
Det skal lages en skjøtselsplan for naturvernområdene og de øvrige naturområdene, med retningslinjer for hvordan områdene skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen skal følges for drift av disse områdene.

• Skjøtselsplanen må inneholde retningslinjer for å sette permanente og temporære installasjoner og skulpturer nær eller i naturområder og vassdrag. Fortrinnsvis bør dette skje langs den offentlige gang-/sykkelveien gjennom området, hvor kunsten kan oppleves fra veien.

• Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Det er registrert arter som kjempebjørnekjeks og rødhylle i planområdet. Disse må bekjempes. Det anbefales manuell fjerning av hvert enkelt eksemplar, inkludert rotstokkene.

• Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for framtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

Skjøtselsplanen skal, i motsetning til drifts- og vedlikeholdsmanualen, godkjennes av kommunen. Den bør innarbeides i manualen eller følge som vedlegg.

Vintersituasjon
Det skal lages en brøyteplan som også skal inn i manual for drift og vedlikehold. Planen skal vise forbindelser og arealer som skal holdes snøfrie, og hvor det eventuelt skal settes av areal for lagring av snø.

7. Referanseliste

- Trafikkanalyse utarbeidet av Norconsult. Notat, versjon 02 datert 15.10.2014.

- Mobilitetsanalyse utarbeidet av Norconsult. Dokumentnr.: NOT-MOB-003, versjon 03 datert 07.05.2021. Notatet supplerer den opprinnelige trafikkanalysen fra 2014.

- Biologisk mangfold, registrering av naturverdier og naturtyper utført av Sweco Norge. Notat datert 03.11.2014.

- Redegjørelse vann og avløp, inklusive overvann, utarbeidet av Norconsult. Dokumentnr.: 5141592-VA01, versjon D01 datert 12.09.2017.

- Miljørisikovurdering utarbeidet av Norconsult. Dokumentnr.: 01, versjon 03 datert 20.10.2017.

BONDIVANNET

P1
27 p-plasser

P2
Gjesteparkering
for Atelierhagen

P2
24 p-plasser

HC

Gangadkomst til Atelierhagen

undergang

Idunns vei

Eksisterende terreng og vegetasjon beholdes

Støyskjerm

Offentlig Gang- og sykkelvei

Fuglekikkertårnet

Nytt verksted

Atelier evt. med studioleilighet

Eksisterende kunstnerbolig

Skulpturer

Bekk

Eksisterende terreng og vegetasjon beholdes

Streetbasket

Liten ballbinge

Skulpturparken

Amfi

Scene

Eksist. Ask

Ny brygge

Inngangsportal

Inngangsportal

Privat hage

Inngang +108,5

Inngang +117,5

Inngang +124

B1

A1

A2

A3

A4

B2

B3

C1

C2

Oppholdsplass med lek +105,6

Oppholdsplass +108,5

Oppholdsplass med lek +117,5

Oppholds-plass +124

Eksisterende vegetasjon langs Bondivannet bevares

Eksisterende vegetasjon langs Bondivannet bevares

Offentlig gang- og sykkelvei

Offentlig gang- og sykkelvei

Offentlig gang- og sykkelvei

Mur

Eksisterende bro

Plen

Terrasse +114,5

Terrasse +111,5

Grønt garasjetak

Sykkelbod

Bondistranda

Røykenveien

Gang/sti +114,0

Gang/sti +118,0

Gang/sti +117,0

Tegnforklaring

- Eksisterende trær
- Nye løvtrær
- Vegetasjon
- Hekk
- Asfalt (Offentlig)
- Asfalt (Privat)
- Stålgitter
- Terrasse i treverk
- Mur i betong
- Granittblokk med treavdekning
- Eksisterende koter (1m koter)
- Ny koter (1m koter)
- Brannbiloppstillingsplasser
- Vendemulighet brannbil
- Avgrensning planområdet

N

rev.	revisjonen gjelder	dato	tegn	kontr	godkj
-	-	-	-	-	-

KUNSTNERLIA UTVIKLING AS

målestokk: 1:500 (A1)

Atelierhagen

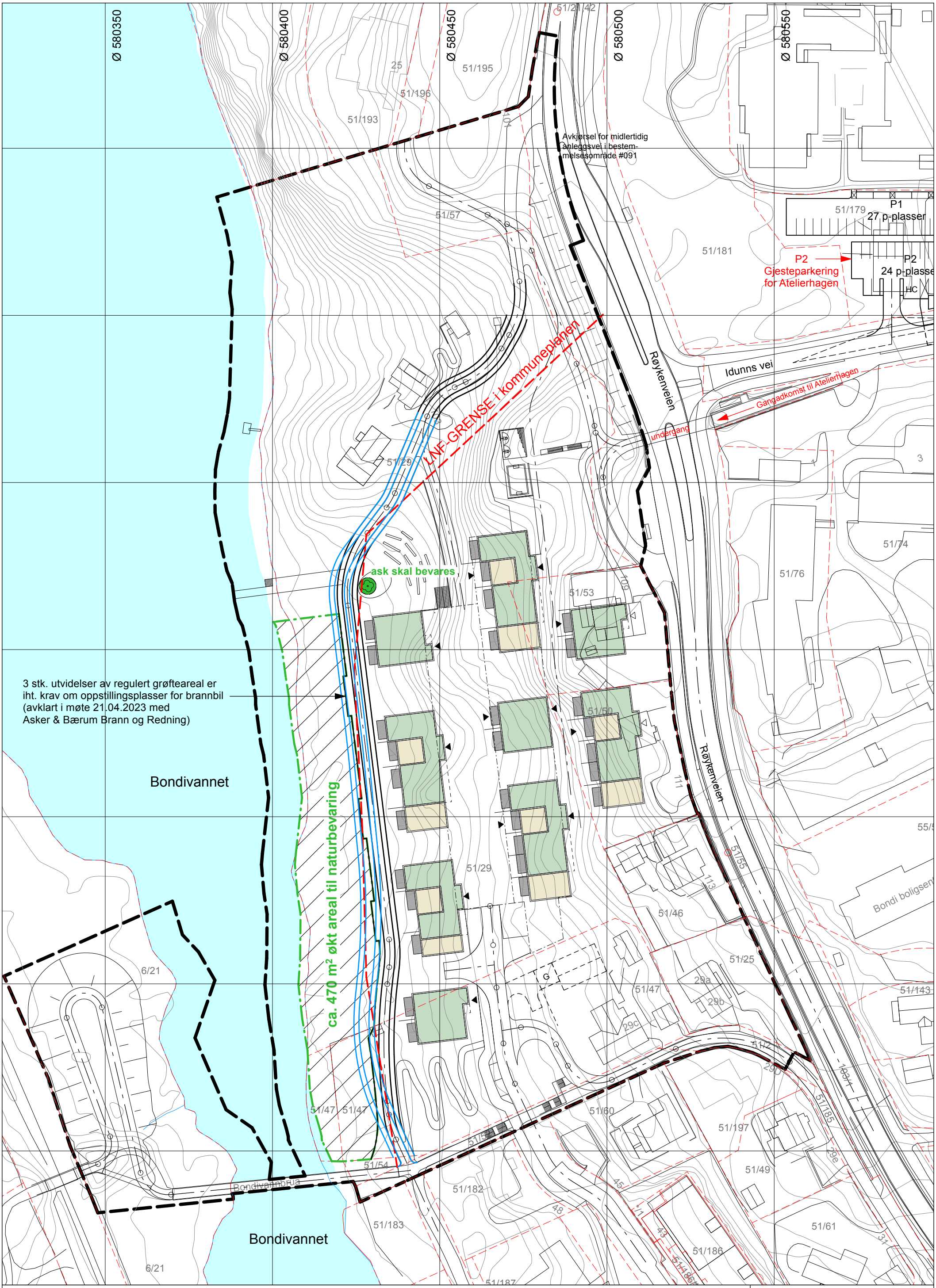
Illustrasjonsplan

koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato
UTM sone32 Euref89	NN2000	2186	01.06.2023

bjørbekk & lindheim
LANDSKAPSARKITEKTER
Sagveien 23a
0459 OSLO
Tlf: 22040460
Epost: post@blark.no
www.blark.no

tegning nr. 04 | rev.

Sist lagret: 07.06.2023 av MK. Filbane: P:\2150 – 2199\2186 Kunstnerlia\3_tegning\1_DAK\1_AM Arbeidsmodell\Illustrasjonsplan til regulering.dwg



N

o_GSV-3 i tidligere versjon av planforslaget

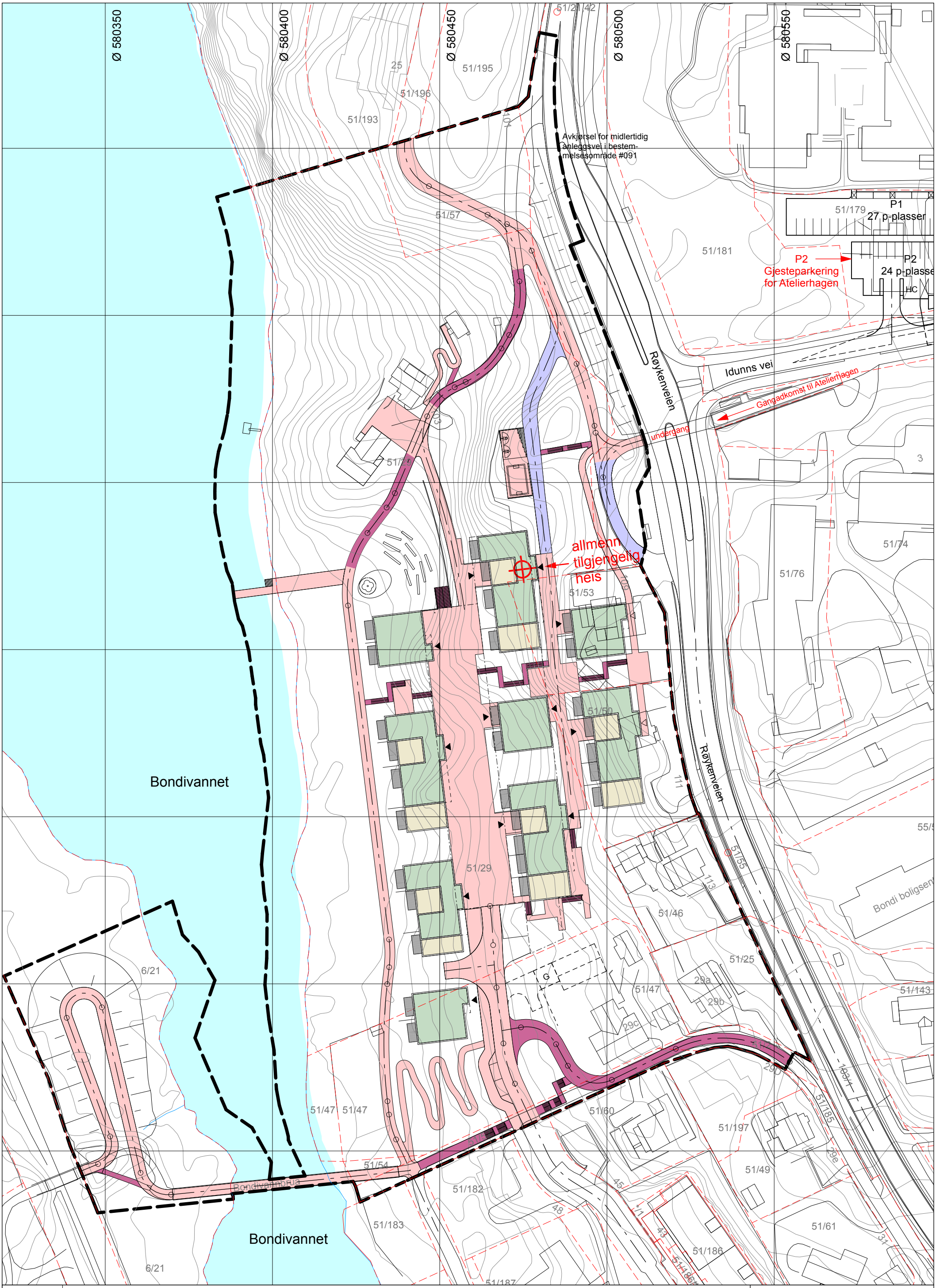
ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

OFFENTLIG GANG/SYKKELVEI o_GSV-3 flyttet nærmere bebyggelsen

mål 1:1000 (A3) dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



maks 1:15 stigning
maks 1:10 stigning
trapper og vei brattere enn 1:10
almenn tilgjengelig heis

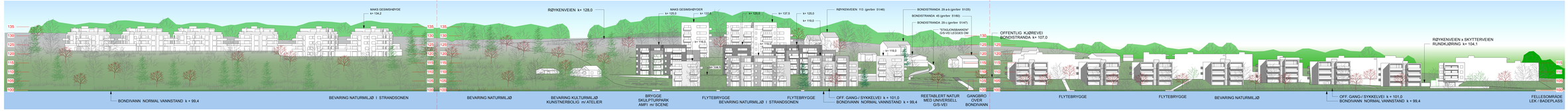
ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

STIGNINGSFORHOLD INTERNE VEIER mål 1:1000 (A3) dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS





Illustrasjon til planforslag
OPPRISS AV BEBYGGELSEN
Søndre Bondi Park+ATELIERHAGEN+Bondistranda

A 43 001 02

02	Oppdatert planforslag. Gjentatt høring. UTGÅR	14.08.2017	BH
01	Justeringer iht. dialogmøte 09.06.2016 med PBA. Oppdatert grønnstruktur. Rute A1 tilbakelagt med en etasje	15.09.2016	BH

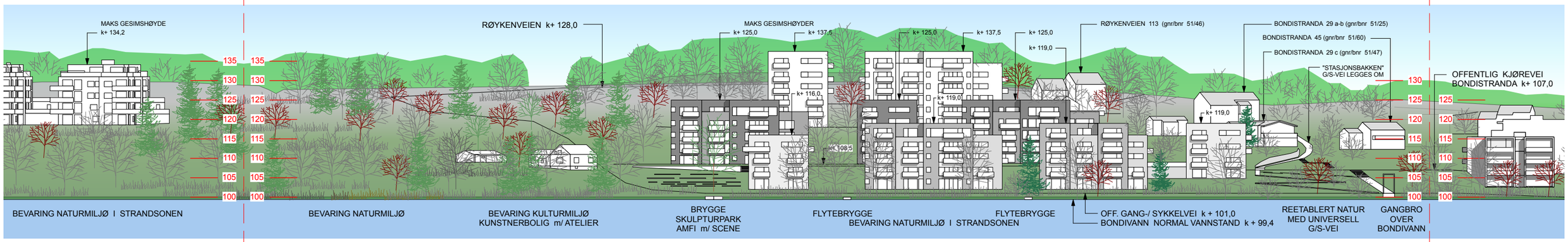
RAMMEVERK			
PROSJEKTERENDE			
Arkitektkontoret GASA AS Telefon: 21 07 70 00	GASA		
ANSVARSTREKKLINJE / FILNAVN	1502 - OPPRISS MOT BONDIVANN		
LANDSKAPSARK	ÅBL ARKITEKTBEDRIFTEN ÅSEN BJØRNSEN LANDSKAP AS		

ATELIERHAGEN
Røykenveien 101-111, gnr/bnr 51/29 m.fl., Asker kommune

Illustrasjon til planforslag
OPPRISS AV BEBYGGELSEN
Søndre Bondi Park+ATELIERHAGEN+Bondistranda

Detaljregulering - Planforslag

MÅLSTOK	DATO	TEGN	SJEKK	FILNR.	UTGÅR	NR.
A-	1:500	12.04.2016		A 43 001		02



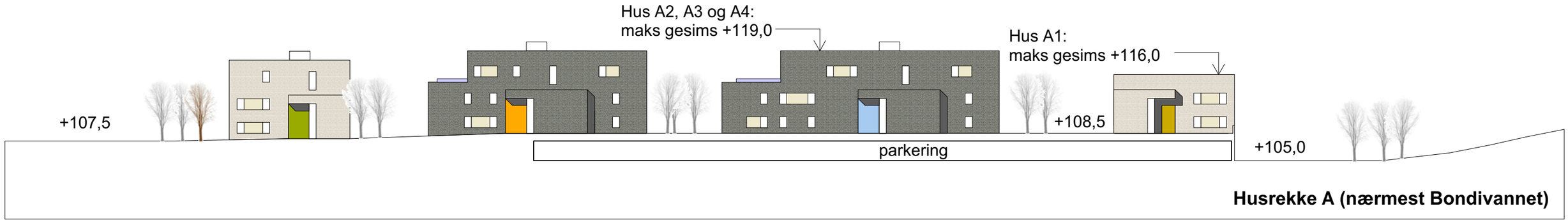
REVISJON	
01 Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02 Oppdatert planforslag: Gjesteparkering *UTGÅR* i planområdets søndre del.	14.06.2021 - BH

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

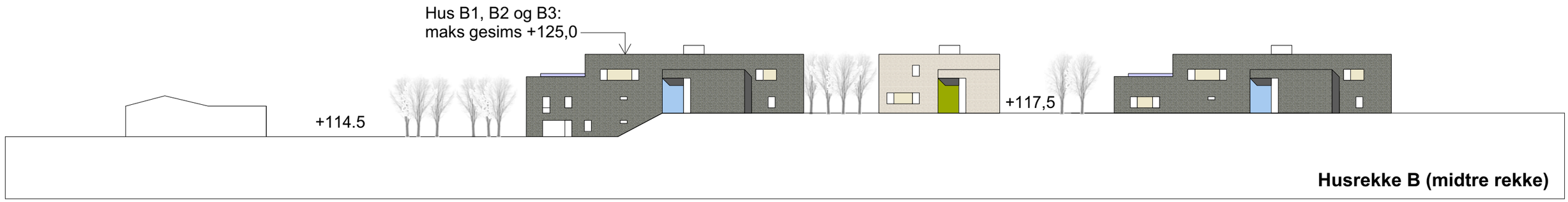
ILLUSTRASJON TIL PLANFORSLAG - OPPRISS MOT BONDIVANN

mål 1:1000 (A3) dato 12.04.2018 - Siste rev.dato 14.06.2021

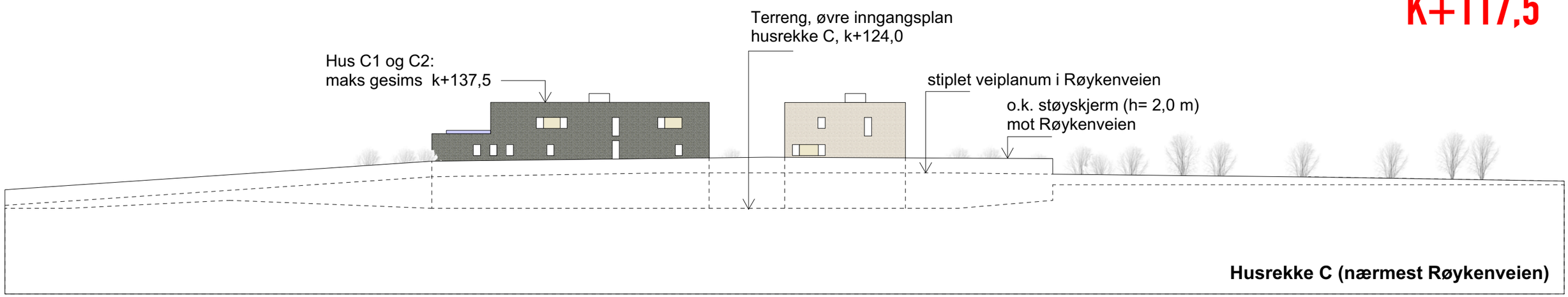
A·B·B·L
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG
GASA



K+108,5



K+117,5

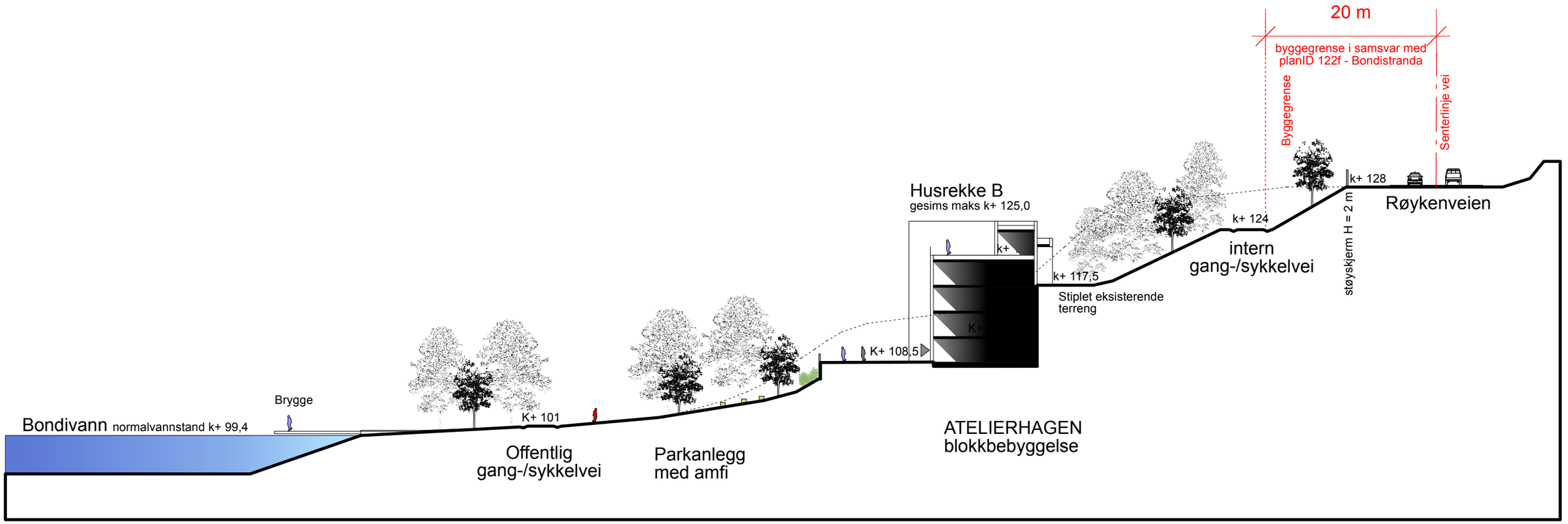


K+124,0

REVISJON		ATELIERHAGEN
01 Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH	FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE - OPPRISS ØST 1:500
		Illustrasjon til planforslag - (A3) dato 23.03.2018 - Rev.dato 15.09.2018

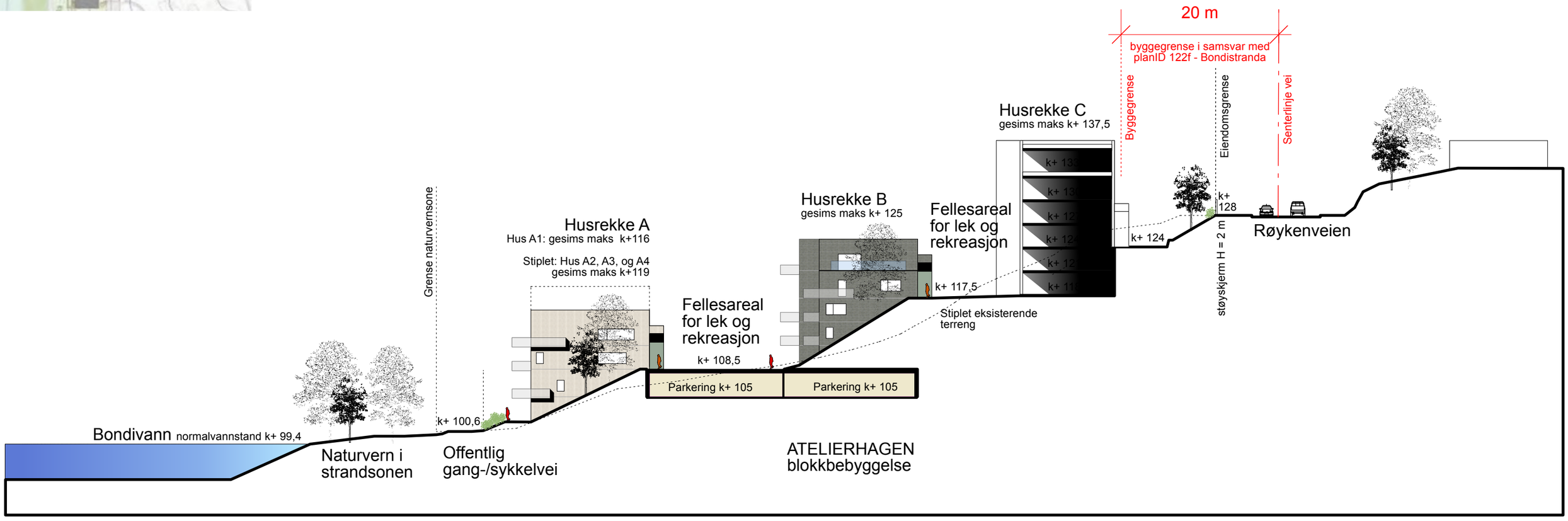
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG





REVISJON		
01 Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH	**ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.** FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE - SNITT A-A mål 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Rev.dato 01.06.2023
02 Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 er flyttet østover, nærmere bebyggelsen i felt BB.	01.06.2023 - BH	**Kunstnerlia Utvikling AS** GASA Arkitektkontoret GASA AS





REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Snitt lagt om for å vise hvordan terrenget trekkes ned mellom husene og bryter husrekkene	03.10.2018 - BH
03	Korrigert oppriss av gavlvegg Hus B1	23.10.2018 - BH
04	Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 er flyttet østover, nærmere bebyggelsen i felt BB.	01.06.2023 - BH

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

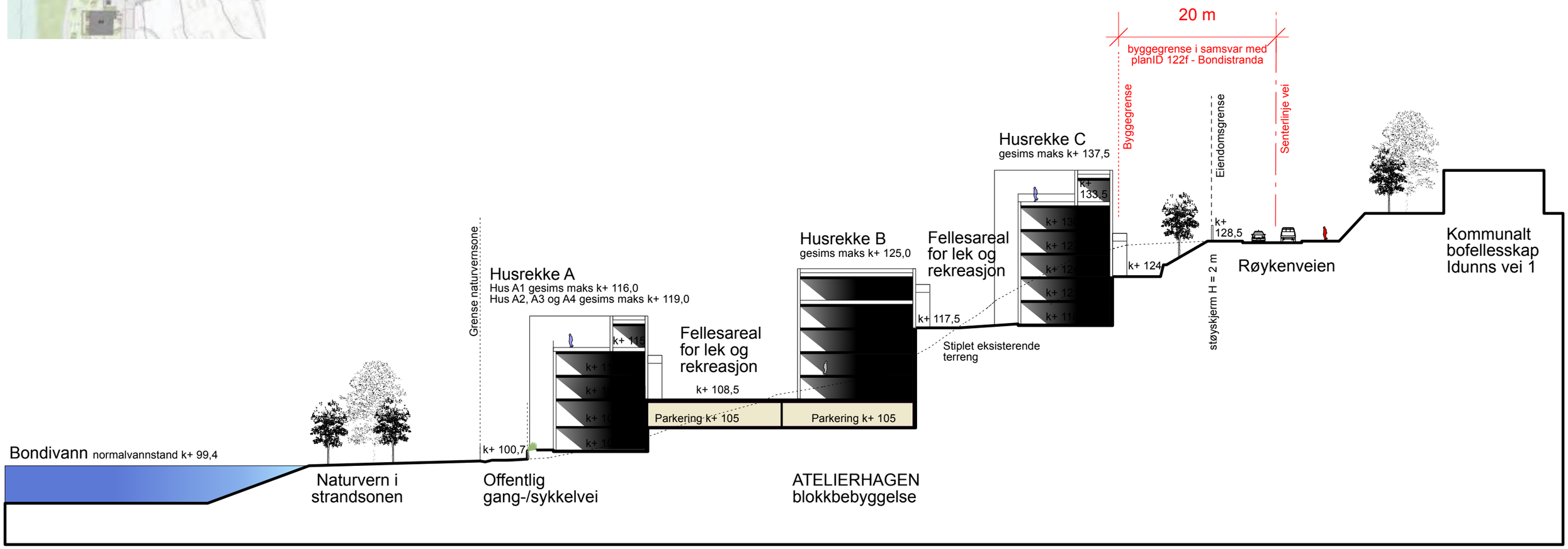
FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE - SNITT B-B

mål 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

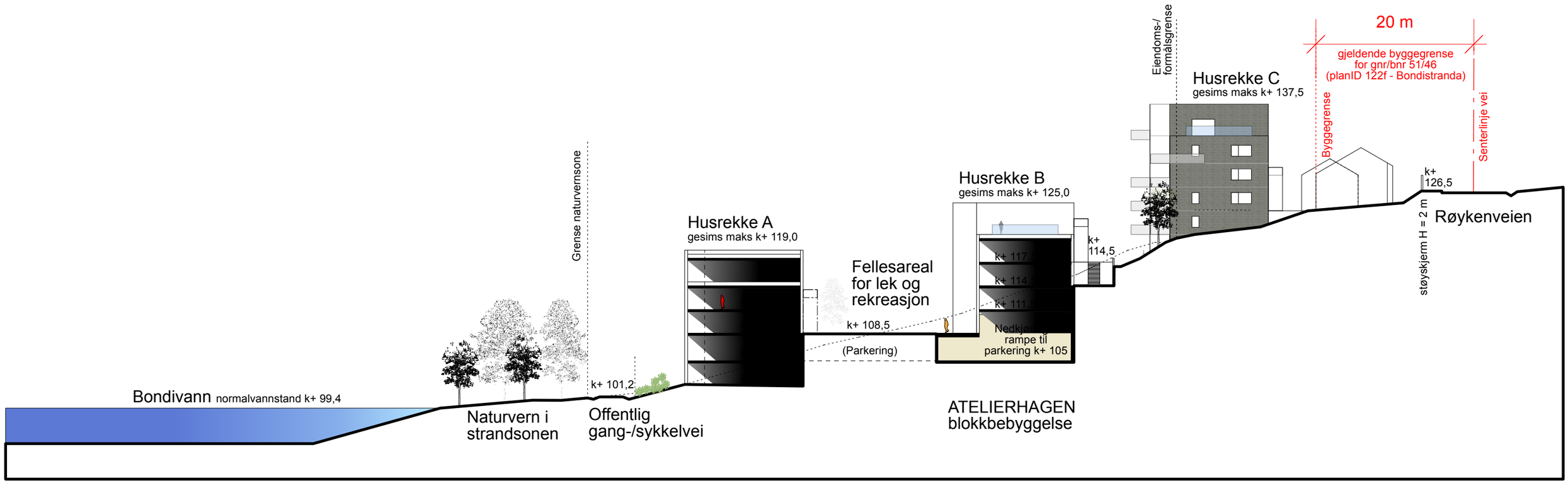
GASA Arkitektkontoret GASA AS





REVISJON		
01 Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH	**ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.** FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE - SNITT C-C mål 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Rev.dato 01.06.2023
02 Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 er flyttet østover, nærmere bebyggelsen i felt BB.	01.06.2023 - BH	**Kunstnerlia Utvikling AS** GASA Arkitektkontoret GASA AS





REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Garasjekjeller er redusert fra 120 til 98 parkeringsplasser. Som følge av dette utgår garasjekjeller mellom Hus A3 og Hus B3.	14.06.2021 - BH
03	Offentlig gang-/sykkelvei o_GSV-3 er flyttet østover, nærmere bebyggelsen i felt BB.	01.06.2023 - BH

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE - SNITT D-D

mål 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Takplan kote +137,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS

C1
C2
3R 69
4R 103
4R 103
4R 114
B1
5 et
4 et
B2
5 et
B3
5 et
4 et
A1
4 et
A2
5 et
4 et
A3
5 et
4 et
A4
4 et

K+133,5

REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +133,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +130

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +127

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +124

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +121

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +117,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

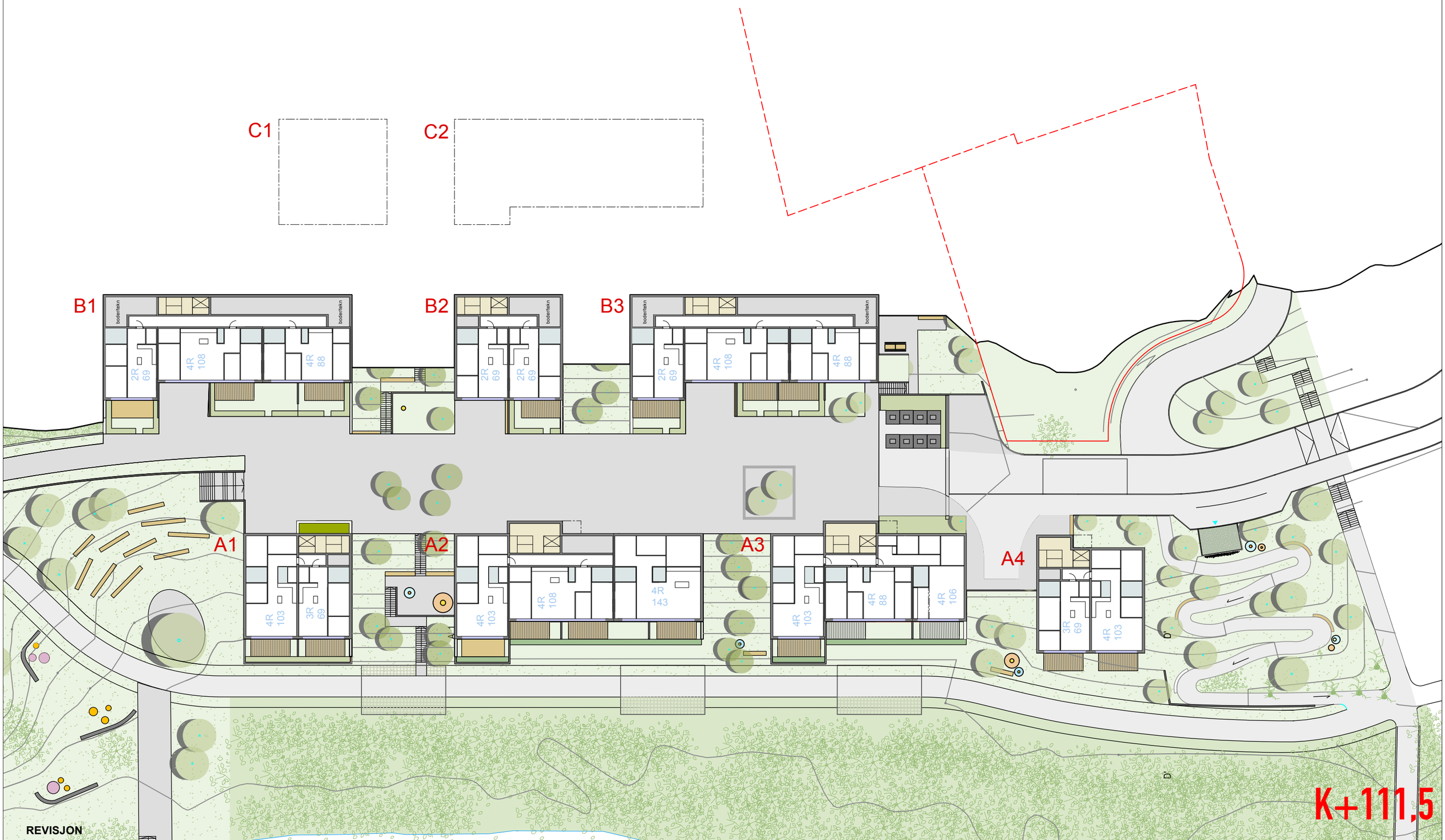
KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +114,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +111,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS

C1

C2

B1

B2

B3

A2

A3

A4

rampe ned til garasje

k+107,5

avfallsbrønner

innkjøring til garasje

K+108,5

REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

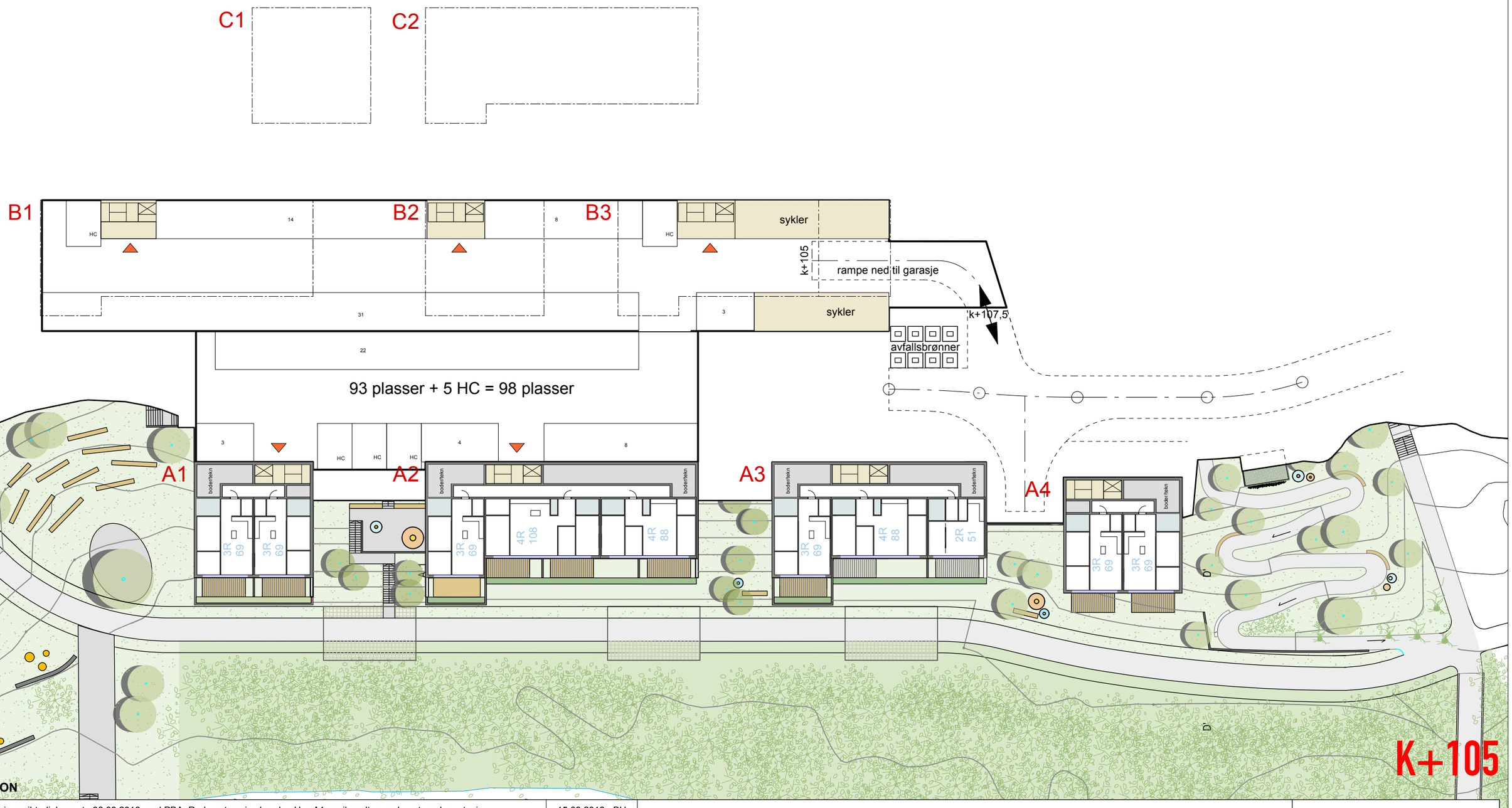
KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +108,5

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS



REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

N

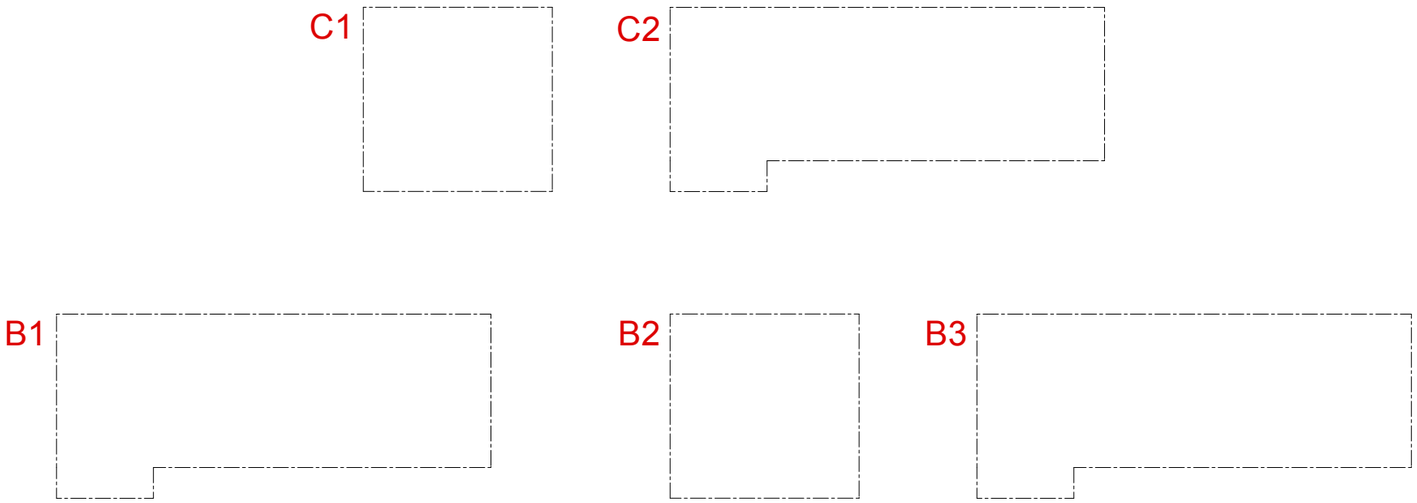
KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

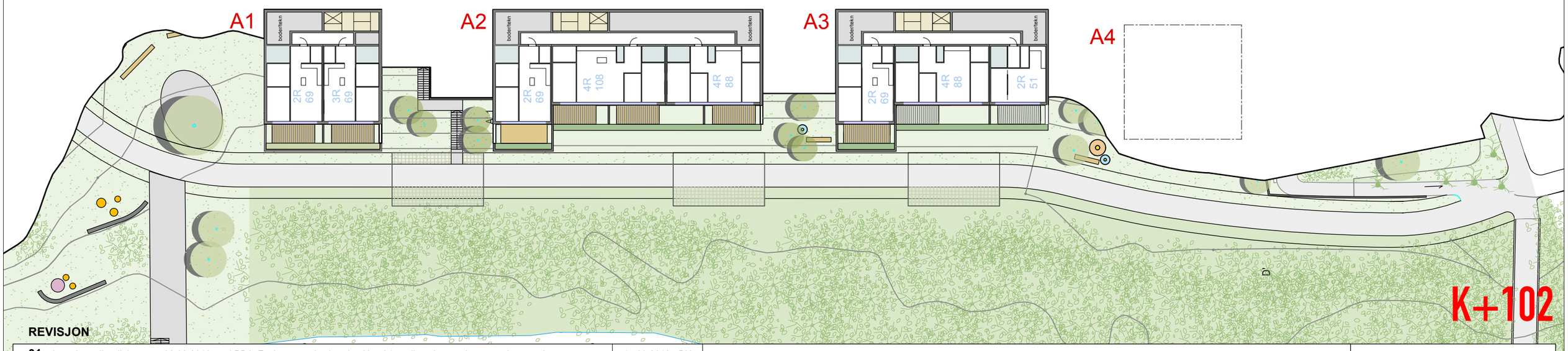
FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +105

Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

GASA Arkitektkontoret GASA AS





REVISJON

01	Justeringer iht. dialogmøte 08.08.2018 med PBA: Redusert gesimshøyder. Hus A1 speilvendt og redusert med en etasje.	15.09.2018 - BH
02	Gjesteparkering *UTGÅR* ved kjøreadkomst fra sør. Arealet reetableres med skogsnatur og universell utformet gangvei ned til brua.	14.06.2021 - BH
03	Illustrasjonsplan er oppdatert. Det er tilrettelagt for sosiale boformer og fellesskapsløsninger.	01.06.2023 - ED

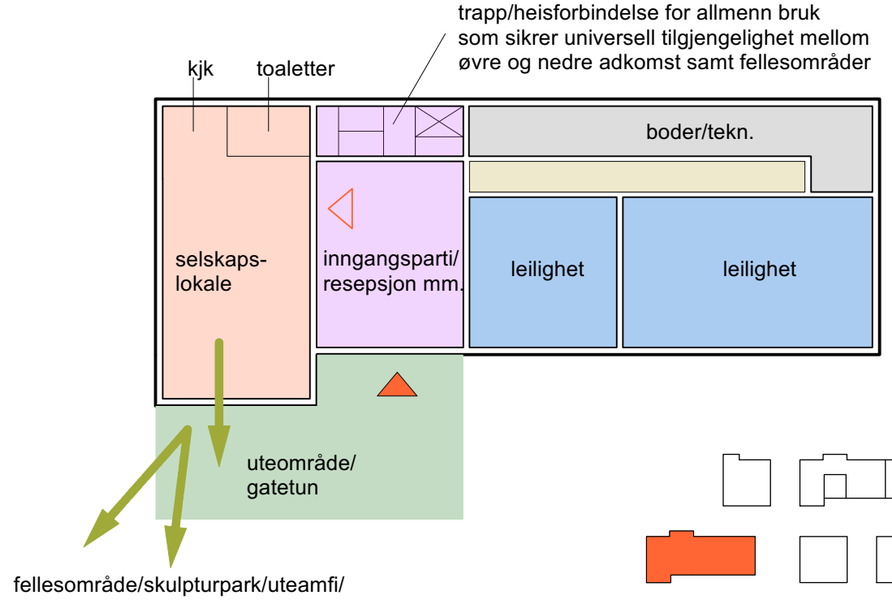
KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

FORSLAG TIL DISPONERING OG UTNYTTELSE- Etasjeplan kote +102

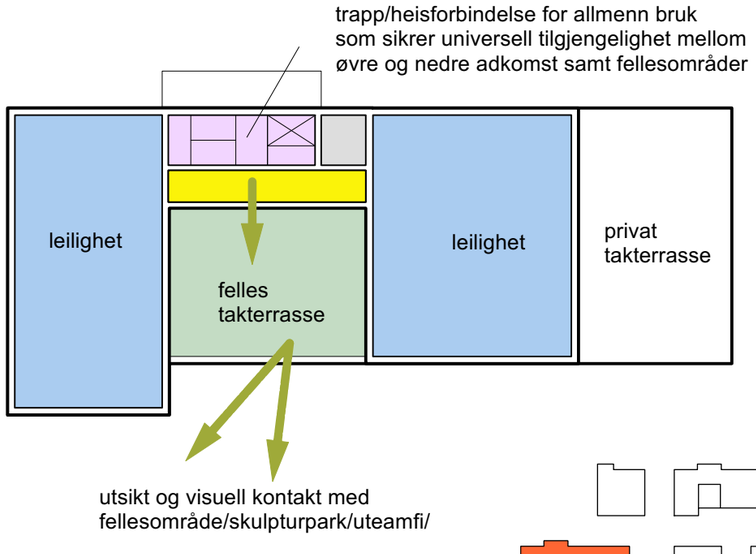
Illustrasjon til planforslag - 1:500 (A3) dato 23.03.2018 - Siste rev.dato 01.06.2023

Kunstnerlia Utvikling AS

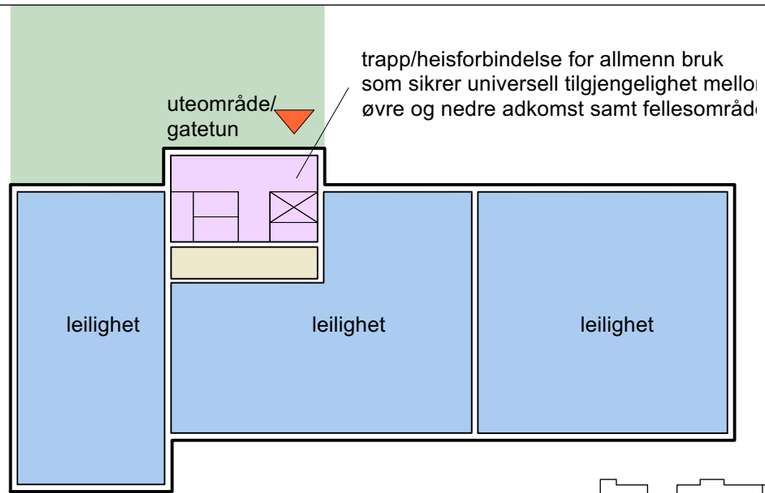
GASA Arkitektkontoret GASA AS



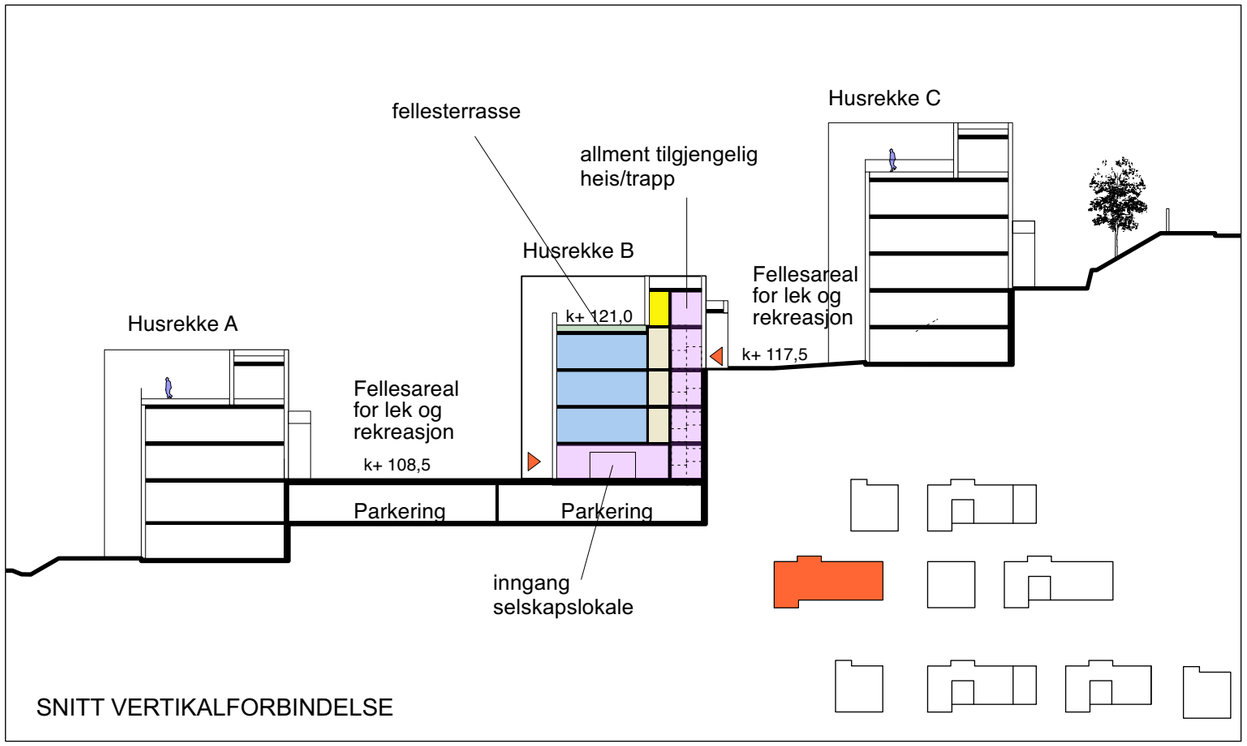
SITUASJON KOTE 108,5



SITUASJON KOTE 121,0



SITUASJON KOTE 117,5

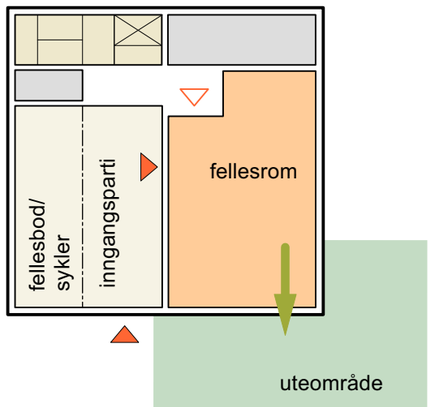


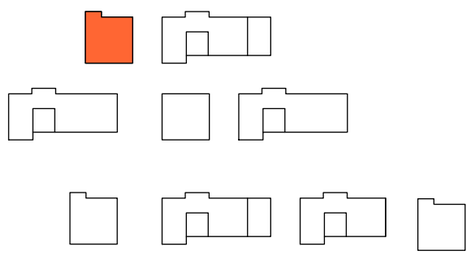
SNITT VERTIKALFORBINDELSE

Fargekoder

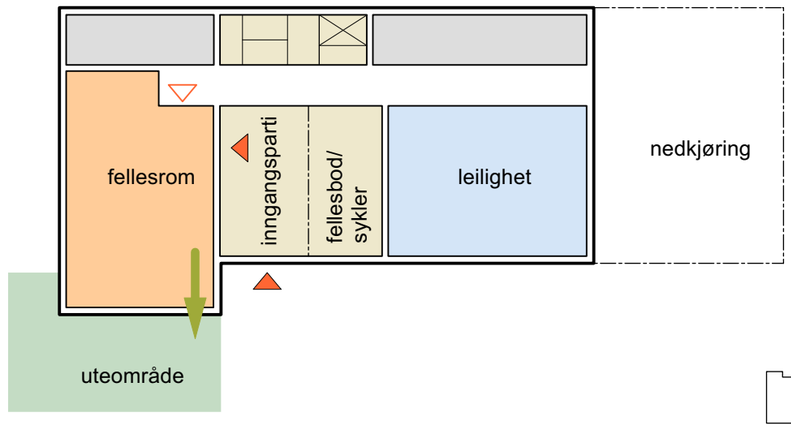
- Forsamilngsrom
- Felles uterom/ gatetun
- Allment tilgjengelig trapp/heis
- Intern gang forbeholdt leiligheter
- Gang forbeholdt leilig-heter og brukere av felles terrasse
- Boder/tekniske rom
- Leiligheter

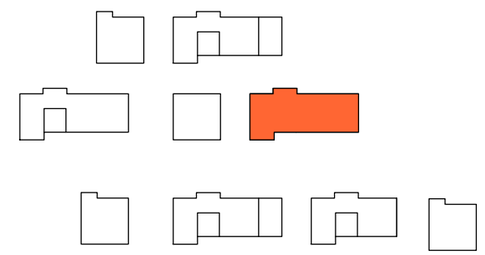
REVISJON			
		Atelierhagen gnr 51 bnr 29 m.fl. PRINSIPP FOR PLASSERING AV FELLESFUNKSJONER målestokk 1:300/1:500 Illustrasjon til planforslag - (A3) dato 01.06.2023	**Kunstnerlia Utvikling AS** GASA



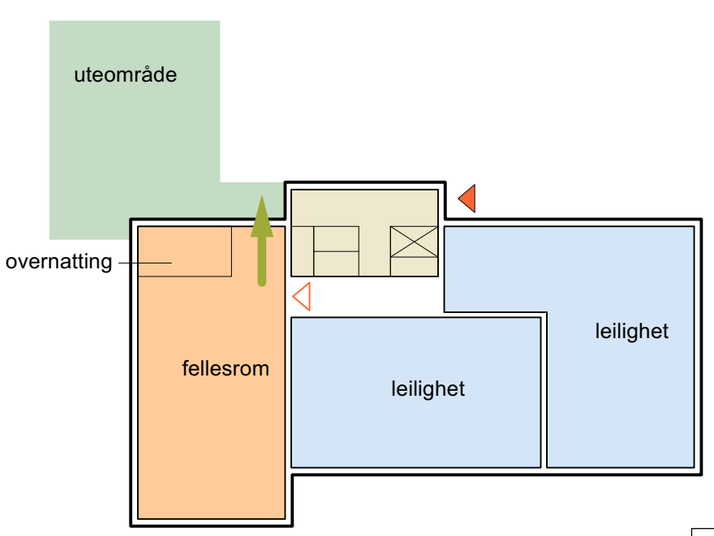


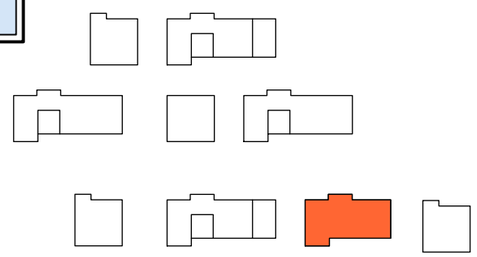
HUS C1 MED FELLESROM
PÅ INNGANGSPLANET



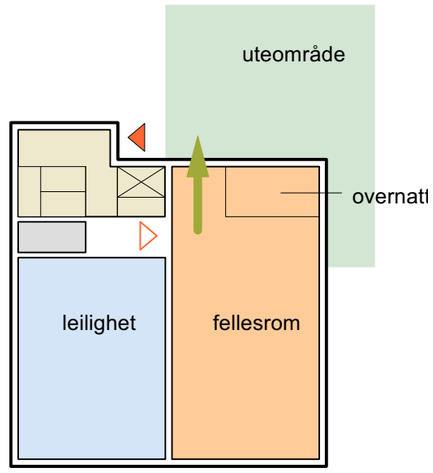


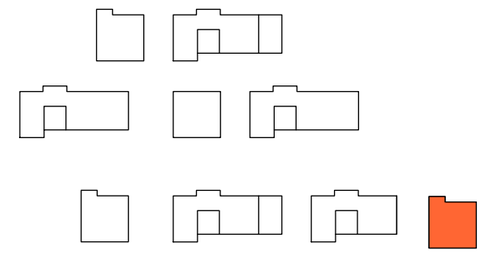
HUS B3 MED FELLESROM
PÅ INNGANGSPLANET





HUS A3 MED FELLESROM
PÅ INNGANGSPLANET





HUS A4 MED FELLESROM
PÅ INNGANGSPLANET

REVISJON			
		Atelierhagen gnr 51 bnr 29 m.fl. PRINSIPP FOR PLASSERING AV FELLESFUNKSJONER målestokk 1:300 Illustrasjon til planforslag - (A3) dato 01.06.2023	**Kunstnerlia Utvikling AS** GASA



Atelierhagen

Sosiale boformer

Innledning

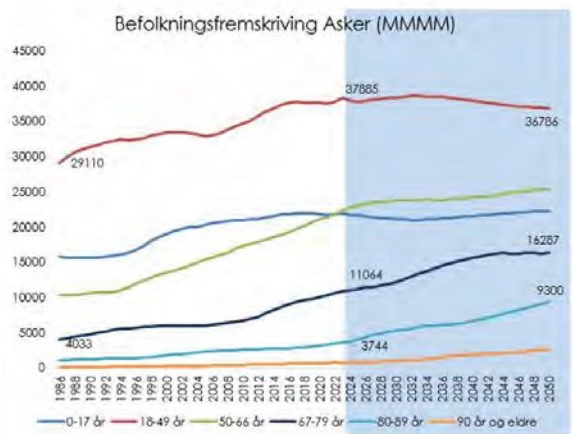
Prosjektet Atelierhagen er sentralt plassert med gangavstand til Asker sentrum, barnehage, skole og idrettsanlegg, og i umiddelbar nærhet til tog og buss. Samtidig ligger prosjektet landlig og idyllisk til ved Bondivann og med god tilgang til natur og grøntområder.

Bakgrunnen for prosjektet var Norske Billedkunstneres (NBK) ønske om å utvikle området til å bli en viktig kulturarena for hele Asker kommune. Visjonen er et levende kulturmiljø der barn, ungdom og voksne kan både være passive mottakere av kulturinntrykk, men også få inspirasjon og mulighet til å utforske og prøve ulike kunstformer.

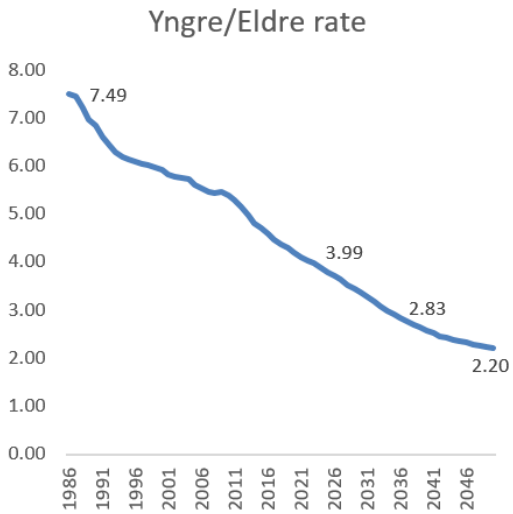
Norske Billedkunstnere kontaktet Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) for å få bistand til å realisere og finansiere denne visjonen. For ABBLs ønske om å være mer enn bare en utbygger, også en samfunnsaktør med en tydelig lokal forankring, var denne muligheten et drømmeprosjekt. For å gjøre prosjekt-organisasjonen komplett ønsket ABBL å ha med seg en solid aktør og valget falt naturlig på Backe Prosjekt. Sammen har vi en visjon, lokal forankring med et tydelig samfunnsansvar og solid kompetanse, erfaring og gjennomføringsevne.

Nye behov

Den demografiske utviklingen skaper nye utfordringer for kommunen og lokalsamfunnet. Befolkningsfremskrivingen til SSB og Asker kommune viser at fra en befolkning på rett under 100.000 innbyggere i dag, er det forventet at kommunen vokser til nærmere 120.000 innbyggere i 2037.



Denne befolkningsveksten viser at det vil bli et press på tjenester som kommunen leverer og innbyggerne forventer fremover. Færre skattebetalere skal finansiere velferden til stadig flere eldre.



Kilde: SSB. Yngre/Eldre-rate er befolkningen mellom 18-66 år relativt til 67+ Asker kommune

> "Det er en ubalanse mellom boligsammensetningen og sammensetningen av husholdninger. Denne ubalansen vil forsterkes i årene som kommer, med en økende andel små husholdninger, bl.a. som følge av at andelen eldre øker."
>
> Kommuneplanens samfunnsdel

I Atelierhagen ønsker vi å spille på lag med kommunen og finne frem til gode bomiljø som kan bidra til å tilrettelegge for at innbyggerne kan bo lengre hjemme, fremme fysisk og psykisk helse, og fremme sosial samhandling og fellesskapsarenaer. Vi ser for oss å gjøre dette både gjennom den fysiske utformingen av prosjektet, men også gjennom bruk at ny teknologi. Vi er opptatt av medvirkning og fleksibilitet i utformingen av prosjektets fellesområder, slik at dagens og fremtidens beboere kan forme sitt bomiljø.

Innspillsmøte

I forbindelse med et innspillsmøte ABBL inviterte til, der frivillige organisasjoner, politikere og engasjerte innbyggere ble spurt om å gi innspill til ABBLs arbeid med sosiale boformer, hadde man også invitert en boligforsker som skulle si litt om trender i boligmarkedet. Mari O. Mamre fra NMBU viste til fem trender som gir endret boligbehov i fremtiden:

1. Flere eldre
2. Usikker innvandring
3. Urbanisering
4. Flere aleneboende og lavere fruktbarhet
5. Politisk ønske om fortetning og ny infrastruktur



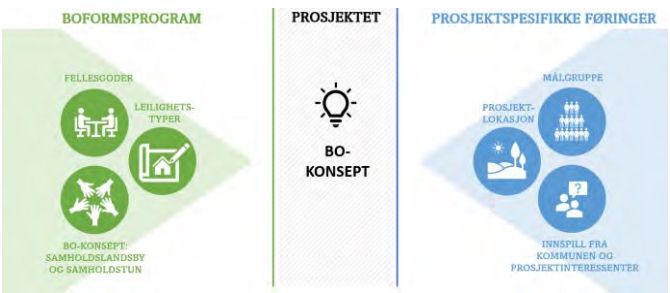
Sosiale boformer

Begrepet sosiale boformer er nokså vidt og kan ha svært varierende innhold avhengig av målgruppe, lokale variasjoner, fysiske begrensninger og behov. Vi legger Asker kommunes forståelse til grunn; «Med sosiale boformer mener vi: Boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken.» Et vellykket prosjekt er med på å øke beboernes livskvalitet gjennom naturlige sosiale møteplasser som reduserer ensomhet, bedrer fysiske og psykisk helse og gir et lavere CO2-avtrykk.

> «Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Asker kommune skal tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer og ivaretar boligsosiale hensyn.»
>
> Kommuneplanens samfunnsdel

Med dagens fokus på bærekraft og klimautslipp, legges det til grunn at sosiale boformer har som premiss at fellesareal vil redusere noe av behovet for privat areal, slik at det samlede CO2-avtrykket blir mindre enn et tilsvarende prosjekt med «vanlige boliger». Det er viktig å sikre at fellesfunksjonene dekker det behovet som leilighetsreduksjonen innebærer.

Når vi vurderer et prosjekt med hensyn til sosiale boformer, utvikler vi et konsept for det spesifikke prosjektet legger vi til grunn at det skal tilrettelegges for noen felles arealer, noen rammebetingelser rundt leilighetstyper tilpasset fellesarealene. Prosjektet må også vurdere det spesifikke prosjektet særegenheter som målgruppe, ytre rammer for prosjektet, politiske føringer, geografisk plassering av prosjektet og eventuelle innspill fra andre stakeholdere. Til sammen vil disse faktorene definere prosjektets utforming og innhold.



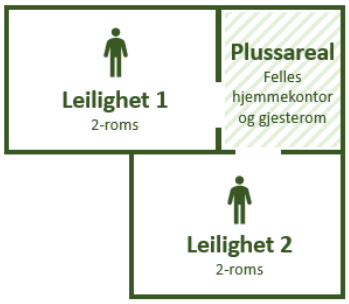
På neste side har vi forsøkt å skjematisk se på litt forskjellige modeller for sosiale boformer og tenkt litt på mulige målgrupper. I større prosjekt bør man også tilstrebe at man blander flere målgrupper på samme område, selv om man muligens ikke blander unge og eldre for eksempel i samme bygg.



Det finnes også helt andre måter å organisere sosiale boformer på som også er med på å løse utfordringer rundt hverdagslogistikk, ensomhet, utsettelse av hjelpebehov etc., men disse fordrer gjerne at det er et kjennskap mellom «samboere» før man flytter sammen.

Vi vil videre fokusere på sosiale boformer der man forsøker å oppfordre til sosial omgang mellom i utgangspunktet fremmede mennesker.

Større leilighet til en rimeligere pris



Generasjonsbolig



Praktisk løsning for skilte par med felles barn

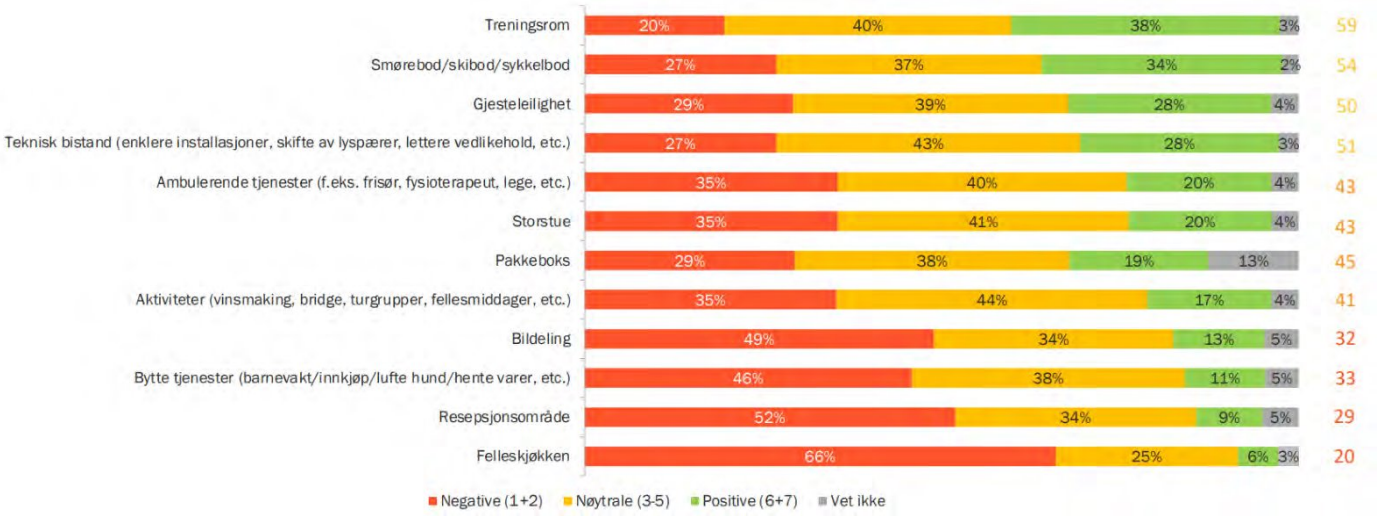


Spørreundersøkelse

ABBL har over lengre tid jobbet med nye sosiale boformer. Og for å få bedre innblikk i det innbyggerne i Asker ønsker, gjennomførte ABBL en spørreundersøkelse til sine medlemmer. Spørreundersøkelsen hadde en svarprosent på 24%, med i overkant av 2.000 svar, noe som anses som svært god svarprosent. Undersøkelsen ble sendt ut til alle ABBLs medlemmer med kjent e-postadresse.

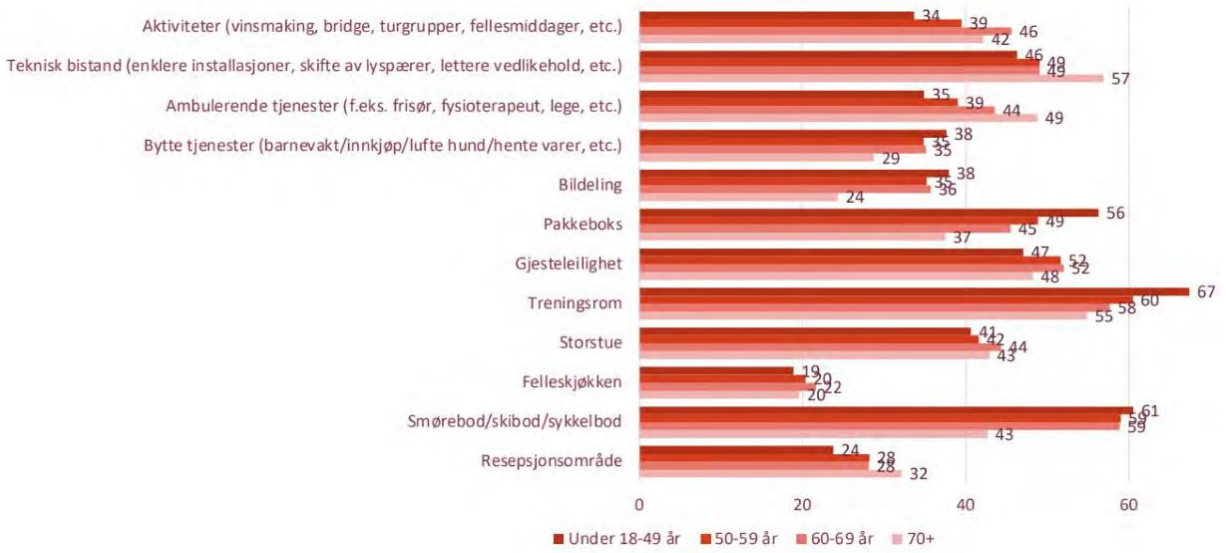
En nedbrytning på bostedskommune viser at forskjellene er svært små. Undersøkelsen ble sendt ut i april, og Apeland ble brukt for formulering av spørsmål og utforming av undersøkelsen.

Vi stilte spørsmålet «Se for deg at du skal kjøpe bolig i et nybyggprosjekt. Hvor interessant eller uinteressant ville det vært å ha tilgang til følgende:

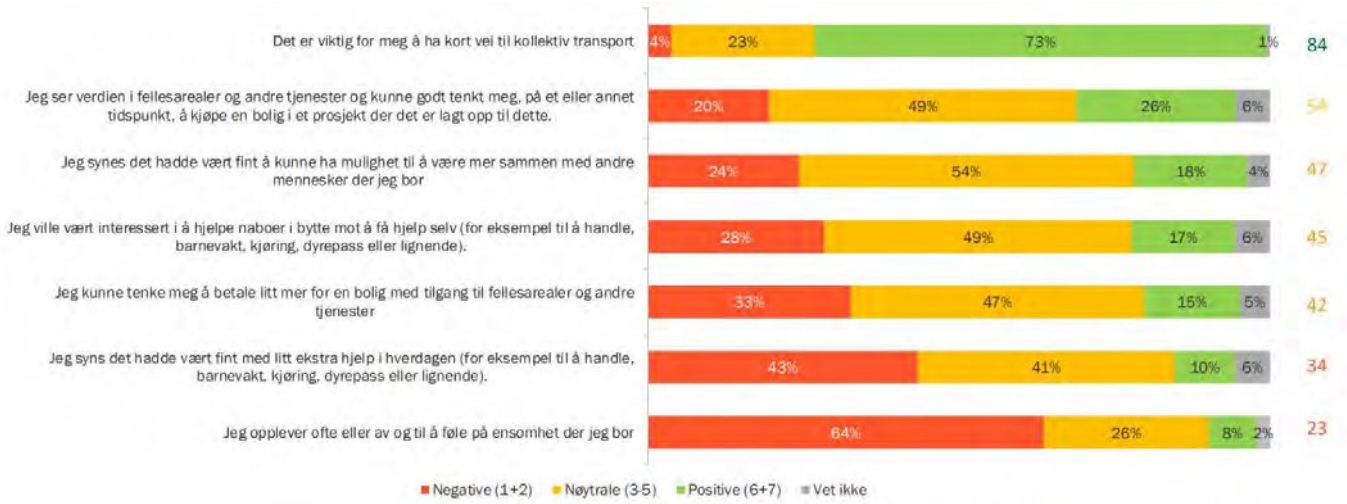


Når vi bryter ned på alder, ser vi at treningsrom, smørebod/skibod/sykkelbod og pakkeboks er mest populært blant de yngre, mens teknisk bistand og ambulerende tjenester er mer populært blant de eldre.

Man ser også at blant de som bor alene er interessen høyere for teknisk bistand og ambulerende tjenester. Det kan være nærliggende å anta at det er en viss overlapping av denne gruppen og gruppen eldre.



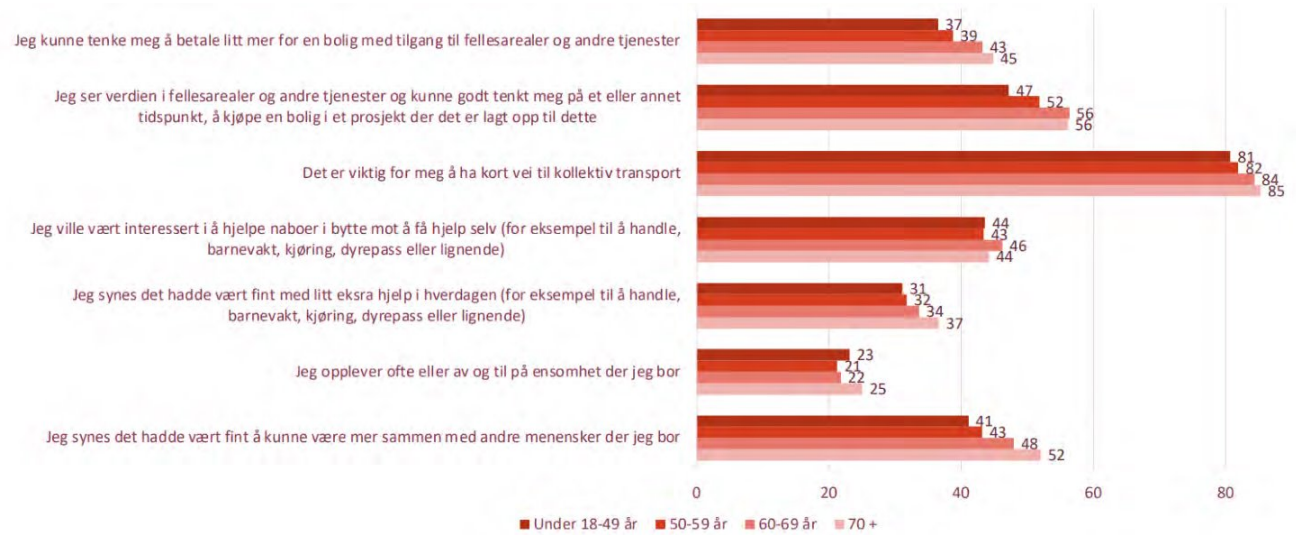
Vi spurte også spørsmålet «ABBL ønsker å utvikle boliger som dekker alle menneskers behov. Hvor enig eller uenig er du i følgende påstander:



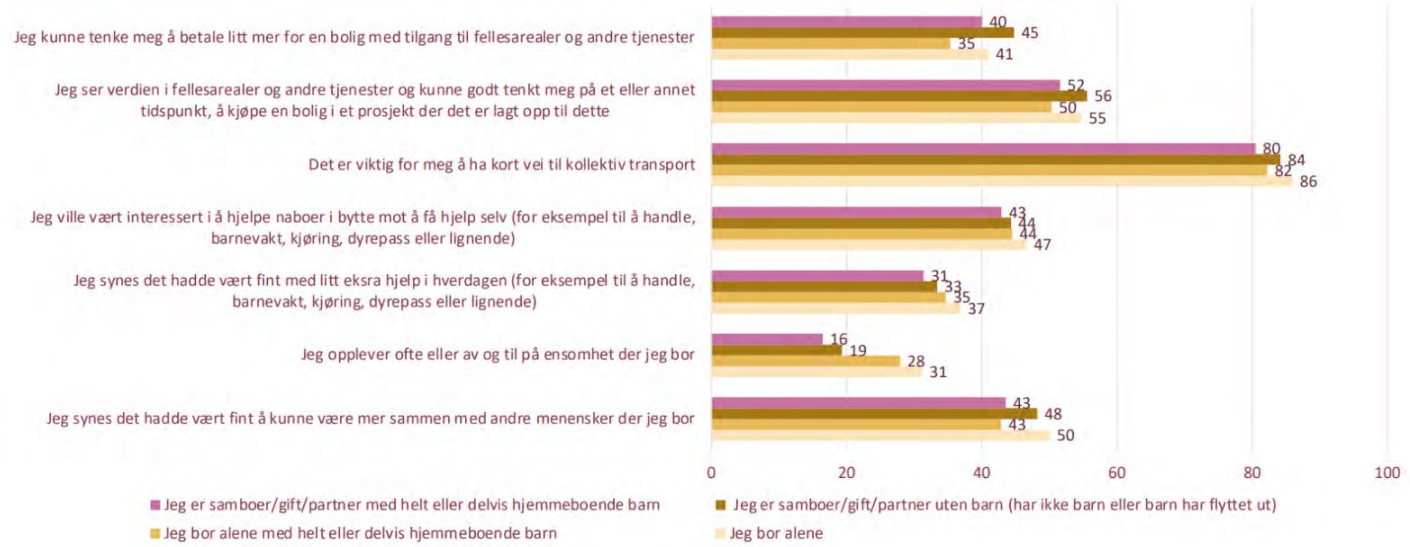
Det er helt klart at nærhet til kollektiv transport er viktig for alle. Svært mange ser verdien i å ha tilgang til fellesareal og tjenester. Mange ønsker også å tilbringe mer tid sammen med andre mennesker der de bor. Det er også mange som kunne tenkt seg å bytte tjenester eller fått litt hjelp i hverdagen. Kun 1/3 av de spurte ville ikke vært villig til å betale noe ekstra med disse tilbudene.

Det er også mange som kunne tenkt seg å bytte tjenester eller fått litt hjelp i hverdagen. Kun 1/3 av de spurte ville ikke vært villig til å betale noe ekstra med disse tilbudene.

Brutt ned på alder:



Brutt ned på bosituasjon:



Jevnt over er de eldre mer positive til å få tilgang til fellesareal og tjenester enn de yngre, og positiviteten øker med alderen. Dette kan muligens henge sammen med at de fleste profilerte boligprosjekter med sosiale boformer har eldre som målgruppe. Men dersom vi ser på spørsmålet om ensomhet, opplever de som bor alene i langt større grad å føle på ensomhet enn de som bor med andre. Dersom man ser på samme spørsmål nedbrutt på alder ser man at det i liten grad er noen forskjell på aldersgrupper, tvert imot er de yngste og de eldste mest ensomme.

Det kan muligens forklares med at disse gruppene ofte bor alene, og at det dermed er bosituasjon som er avgjørende for følelsen av ensomhet, i større grad enn alder.

Så langt har de fleste sosiale boformer fokusert på eldre, men kanskje er det verdt å se på tilpassede prosjekter for unge. Det er verdt å merke seg at for unge kan inngangsbilletten til boligmarkedet bli lavere når arealer deles.

I tillegg til å svare på spørsmål fikk respondentene anledning til å gi tilbakemeldinger, og det kom mange spennende tilbakemeldinger. Vi trekker frem noen av disse her:

– Flere boliger for unge, nære transportmidler, sentrum etc.

Mann, 30-39 år

– IKKE bygg kjøkken i stuen. Det kjøper jeg ALDRI.

Kvinne, 70 år eller eldre

– Det er svært viktig for meg at det bygges leiligheter med to bad!!! Og gjerne en oppbevaringsbod.

Kvinne, 60-69 år

– Varmekabler i fortau og vei.

Kvinne, 70 år eller eldre

– Bygge 2 og 3 roms billige leiligheter til de unge og aldersvennlige ikke for dyre boliger til eldre i Bærum .

Kvinne, 60-69 år

- Jobbe mer for boligeieres rettigheter overfor kommunen, bygge for flere enn de rike og gamle.

Kvinne, 40-49 år

– En egen APP der du får opp tilbud på tjenester, rabatter, nye prosjekter osv.

Mann, 50-59 år

Kollen

Boligprosjektet er definert som seniorprosjekt av Bærum kommune, og er spesialdesignet for en kjøpegruppe hvor minst én av beboerne i hver leilighet har fylt 65 år.

Det er lagt inn tre stuer, et stort kjøkken og et møterom som fungerer som samlingsplass for beboerne. Her kan de møtes til daglige sammenkomster eller større tilstelninger. Det er etablert trimrom og et sykkelverksted og smørebod, og i tillegg kan beboerne benytte to gjeste-leiligheter.

Beboerne tar felles ansvar for aktivitetene og det er et stort utvalg av aktiviteter å velge mellom,.



Involvering og medvirkning

For prosjektet har involvering og medvirkning vært viktig, og vil også fortsette å være det. Det har vært arrangert flere møter med naboer om prosjektet. Prosjektet er avhengig av gode innspill til arbeidet med gode sosiale boformer som blir benyttet, og vil ønske å involvere kjøpere i en tidlig fase i prosjektet med å definere de avsatte sosiale sonene.

I forbindelse med ABBLs arbeid med sosiale boformer, og som et supplement til spørreundersøkelsen, ønsket vi flere kvalitative tilbakemeldinger. Det ble dermed invitert til et innspillsmøte der foreninger, lag, politikere og andre engasjerte innbyggere fikk presentert resultatene av spørreundersøkelsen og fikk anledning til å gi oss tilbakemeldinger rundt sosiale boformer.





Engasjementet var stort og temperaturen høy blant de mange fremmøtte. Noen av tilbakemeldingene vi fikk var:

- Mange unge føler på ensomhet - tenke på bofellesskap også for yngre
- Man må se på hvert enkelt lokalsamfunn, det må etableres boliger tilpasset de yngre og eldre og passe på at det er tilgang til legesenteret, og de tjenester som er nødvendig for de som skal bo der. ABBL kan være med å bygge opp lokalsamfunnene.
- Hvert boligprosjekt som utvikles må beboerne selv finner sin egen dynamikk. Bør ha en innspillsgruppe, slik at fellesarealene kan tilpasset det faktiske behov.

Bærekraftsmål for Atelierhagen

For prosjektet Atelierhagen har man basert seg på en gjennomarbeidet bærekraftsstrategi fra Backe Prosjekt. Attraktive og bærekraftige bygg kommer fra faglig dyktighet, ærlighet og høye ambisjoner. Backe Prosjekt har delt opp bærekraftsmålene i 4 hovedområder.

- Bærekraftige boliger
- Miljø og sirkularitet
- Klima
- Samarbeid og innovasjon

Det er en forutsetning at internasjonale forpliktelser som FNs bærekraftsmål og Paris-avtalen imøtekommes. Bak Atelierhagen står troverdige og seriøse aktører, og Backe Prosjekt har 3. parts verifisering på sitt miljøarbeid; ISO 14001, strakstiltak 1.0 og 2.0.Det vil være fokus på miljø, klima, sosial bærekraft og samarbeid gjennom hele prosjektets levetid.





BÆREKRAFTIGE BOLIGER

STRATEGISKE MÅL	TILTAK I ATELIERHAGEN
Energieffektive boliger	Boligene leveres med energiklasse A/B
Tilgjengelige og funksjonelle uterom	Prosjektet ligger idyllisk til ved Bondivann og med god tilgang til natur og grøntområder. Prosjektet fokuserer på å tilgjengeliggjøre arealene
Bygge ned ensomhet	Prosjektet har høye ambisjoner om å bygge boliger som passer for eldre, yngre og alle imellom. Diversitet i boligprosjekter er ett viktig tiltak mot ensomhet
Grønn mobilitet	Prosjektet har en ideell beliggenhet nær kollektiv transport samt sosial- og kommersiell infrastruktur. Boligene leveres også med en elsykkel.



MILJØ OG SIRKULARITET

STRATEGISKE MÅL	TILTAK I ATELIERHAGEN
Redusere avfallsmengde	Sorteringsgrad - 90 %
Fokus på kildesortering	Sorteringsgrad - 90 %
Vurdere materialgjenvinning og gjenbruk	Kunstnerboligen og atelieret beholdes, rehabiliteres og gis nytt liv
Svanemerking el.	Minst 5 produkter skal leveres med miljømerking; kjøkken og gulv skal leveres miljømerket

KLIMA

STRATEGISKE MÅL	TILTAK I ATELIERHAGEN
Aktiv bruk av klimagassberegninger i planleggings og prosjekteringsfase for å sikre minimum 20% kutt av klimagassutslipp fra materialer[1]	Prosjektet ønsker å minimere sitt avtrykk, og benytter derfor klimagassberegninger som grunnlag i sine materialvalg i bygget
Klimarisikoanalyse for å sikre gode bygg og nærmiljø også i fremtiden	Atelierhagen ligger tett på Bondivann og har flere viktige grøntarealer i nær tilknytning. For å sikre at området er godt ivaretatt for fremtiden gjennomføres det en klimarisikoanalyse med utførte anbefalte tiltak
Etterstrebe fossilfri byggeplass	For å minimere vårt klimaavtrykk og belastning på nærmiljø etterspør vi alltid fossilfri og utslippsfrie alternativer på byggeplassen





SAMARBEID OG INNOVASJON

STRATEGISKE MÅL	TILTAK I ATELIERHAGEN
Stille kompetansekrav på miljø til leverandører	For å sikre miljø- og klimariktige valg i alle ledd etterspør vi miljøsertifisering av alle våre leverandører
Etterspørre ombruksprodukter	Atelierhagen har flere spennende bygninger og skulpturer på eiendommen som skal ivaretas. Prosjektet skal ivareta identiteten på eiendommen gjennom ombruk av utvalgte materialer
Samarbeid for godt lokalmiljø	Atelierhagen har tidlig involvert lokalmiljøet og kommunen for å få til et prosjekt som bidrar til lokalsamfunnet med boliger for alle livets faser
Etterspørre innovasjon	Prosjektet fokuserer på innovasjon innen sosiale boformer, med ett ønske om «attraktive boliger for alle»

Atelierhagen

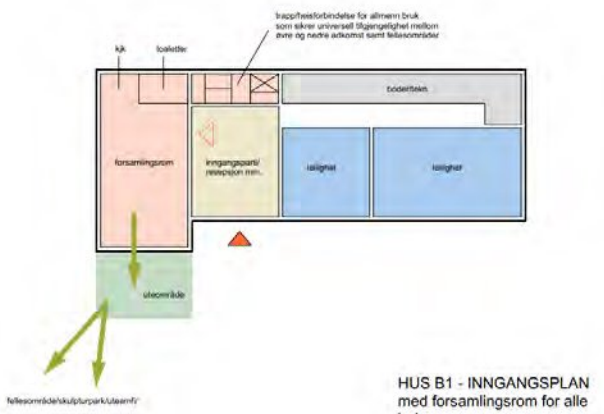
For det videre arbeidet med Atelierhagen vil man legge til grunn kommuneplanens samfunnsdel med vedlegg 36 om sosiale boformer, kommuneplanens arealdel, utvalgte bærekraftsmål for prosjektet, tilbakemeldinger fra spørreundersøkelse og innspillsmøte om sosiale boformer, samt kontinuerlig medvirkning med beboere i utviklingsprosesen. Alt dette i nær dialog med kommunens administrasjon.



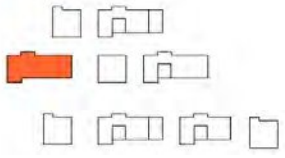
Det sosiale sentrum i prosjektet vil strekke seg fra Kunstnerboligen og atelieret i nord til prosjektets sosiale fellesareal ute og inne i syd, og ned til atriumet og skulpturparken mot Bondivannet. Til tross for utfordrende topografi har man klart å oppnå universell utforming i prosjektet. Området fra rundt Kunstnerboligen, atriumet og Bondivann med gangveien som binder prosjektet sammen med bebyggelsen nord og syd for Atelierhagen er også åpent tilgjengelig for allmenheten og er lagt opp til å skape aktivitet og sosial samhandling.



I prosjektet ser man for seg at fellesarealene som skal være felles for hele Atelierhagen befinner seg på grunnplanet i bygg B1. Direkte fra disse fellesarealene er det direkte adgang til felles uteoppholdsareal som fører ned til atrium og skulpturpark, og videre til Bondivannet og gangvei langs dette.



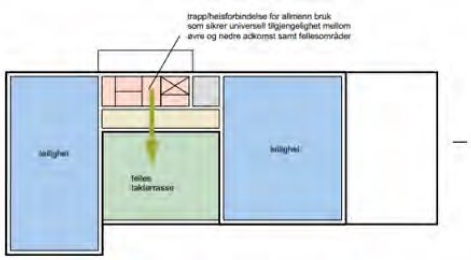
HUS B1 - INNGANGSPLAN
med forsamlingsrom for alle beboere



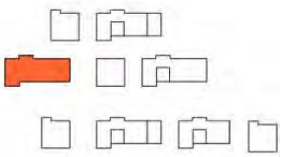
I tillegg vil det opprettes en felles takterrasse for hele Atelierhagen i bygg B1. Takterrassen vil organiseres i soner, slik at flere grupper kan benytte seg av terrassen samtidig. (*eksempelbilder) Terrassen retter seg ut mot Kunstnerboligen, atriumet og Bondivannet.







HUS B1 - TOPPETASJE
med fellesterrasse





Det skal skapes flere bofellesskap med forskjellige profiler, der man håper på å oppnå at generasjoner kan bo sammen og bidra hver på sin måte til fellesskapet.

Digitalisering for samhold

Gjennom digitale hjelpemidler er det mulig å oppfordre til økt sosial interaksjon i tillegg til å gjøre hverdagen litt enklere. Gjennom forretningsførerpakken til ABBL har man tilgang til en digital plattform, der i tillegg til ordinær kommunikasjon mellom styre og beboere, har man også en rekke andre funksjoner.





Unloc

I tillegg til å kunne åpne inngangsdøren for gjester ved hjelp av en app på telefonen, er det også mulig å booke og betale for leie av fellesareal. Styret kan også gi adgang til den som har booket rommet.

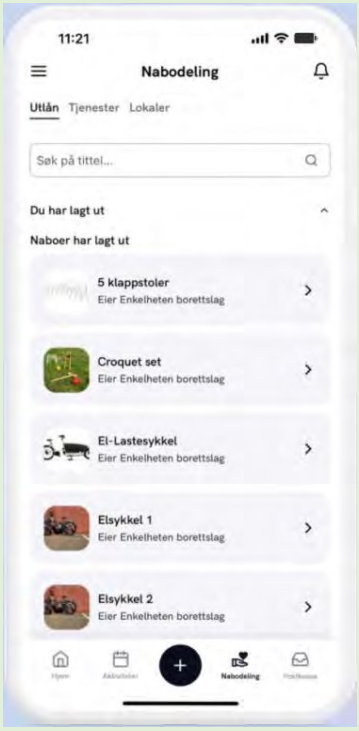
For boligeier, er det også mulig å slippe inn en håndtverker, eller åpne for Posten, mens du er på jobb, eller gi svigermor tilgang i den uken hun er på besøk.

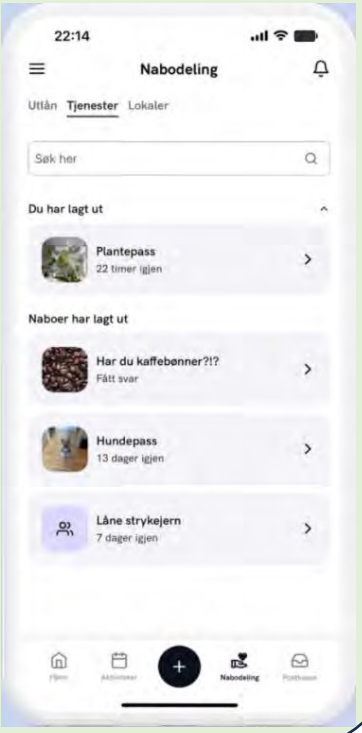
Styret slipper også arbeidet med å bestille nøkler som er mistet, og huseiere trenger ikke skifte låssystem, dersom en leieboer ikke leverer tilbake nøkler.

Sociale

Gjedele-appen Sociale som både tilrettelegger for aktiviteter, tilbud på tjenester og låne bort noe.

Så ved hjelp av denne appen, kan beboere få hjelp til enklere ting som bæring av et tungt bord, lufting av hund. De kan også finne andre med felles interesser ved å forslå vinsmakerklubb, bridge eller kajakkpadling. Og har du glemt å kjøpe melis og 15 5-åringer kommer om en time, kan su spørre om noen kan låne deg det.





Konklusjon

Sammen med kommunen håper vi at Atelierhagen kan bli et referanseprosjekt der kultur, natur og mennesker smelter sammen, og skaper noe nytt. Både arealer ute og inne skal bidra til sosial samhandling på tvers av generasjonene, og bidra til mer bærekraftige bomiljø



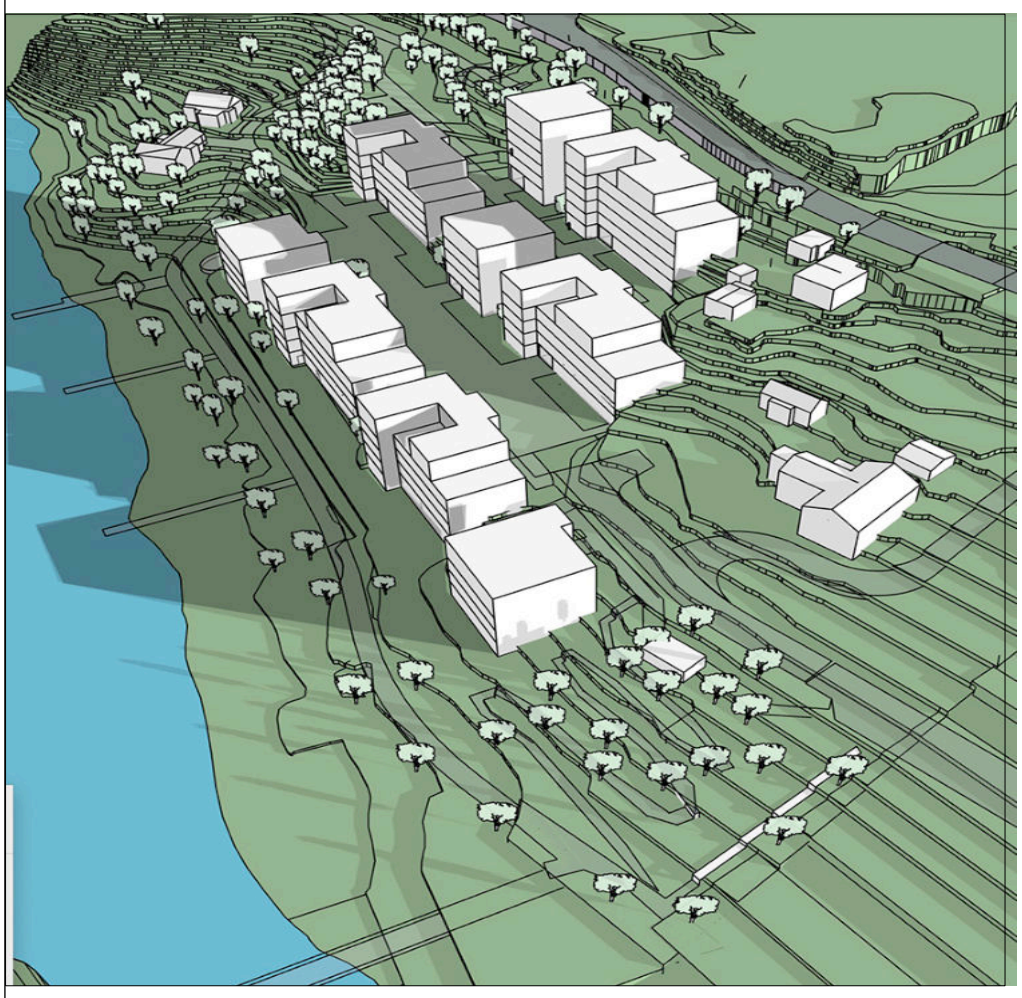
ATELIERHAGEN
Arealer og leilighetsfordeling (revidert pr. 14.06.2021)

01.06.2023 kommentar: Plassering av fellesrom og 4 stk. bofellesskap skal fastsettes i byggesak. Implementeringen av de sosiale boformene vil endre leilighetsmiksen nedenfor.

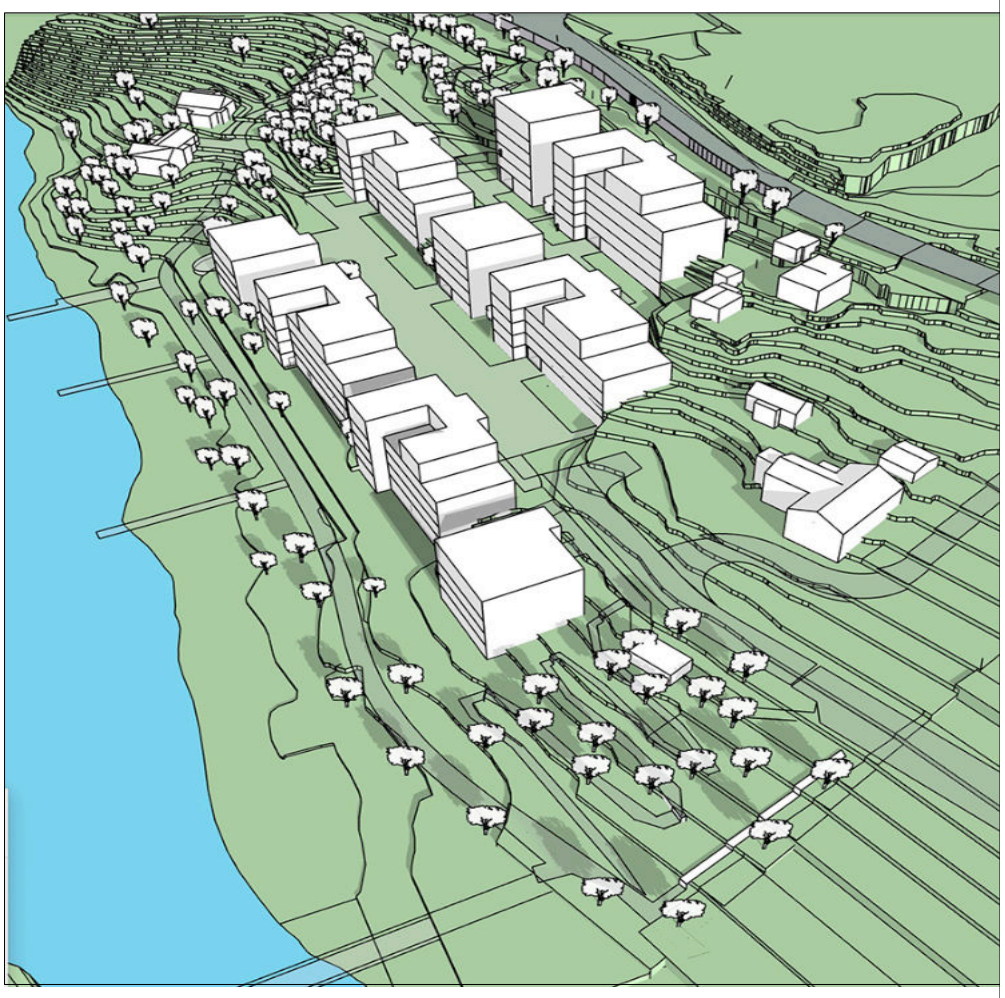
	Plan 1				**Plan 2**				**Plan 3**				**Plan 4**				**Plan 5**				**Plan 6**				
HUS	2R	2R ung	3R	4R	2R	2R ung	3R	4R	2R	2R ung	3R	4R	2R	2R ung	3R	4R	2R	2R ung	3R	4R	2R	2R ung	3R	4R	SUM
A1	1		1				2				1	1			1	1			1	1					**10**
A2	1			2			1	2				3				3				2					**14**
A3	2			1	1		1	1				3				3				2					**14**
A4			2				1	1			1	1			1	1									8
B1	2			1	1			2	1			2				3				2					**14**
B2	1				2						2				1	1			1	1					**9**
B3	1		1		1			2			1	2				3				2					**13**
C1	1						2				1	1			1	1			1	1			1	1	**11**
C2	1	3			1	3	1			3		2			2	2			2	2				2	**24**
																									117

2R	10				6				1																**17**
2-R ung		3				3				3				0											**9**
3R			4				8				6				6				5				1		**30**
4R				4				8				15				18				13				3	**61**
				6																					**117**

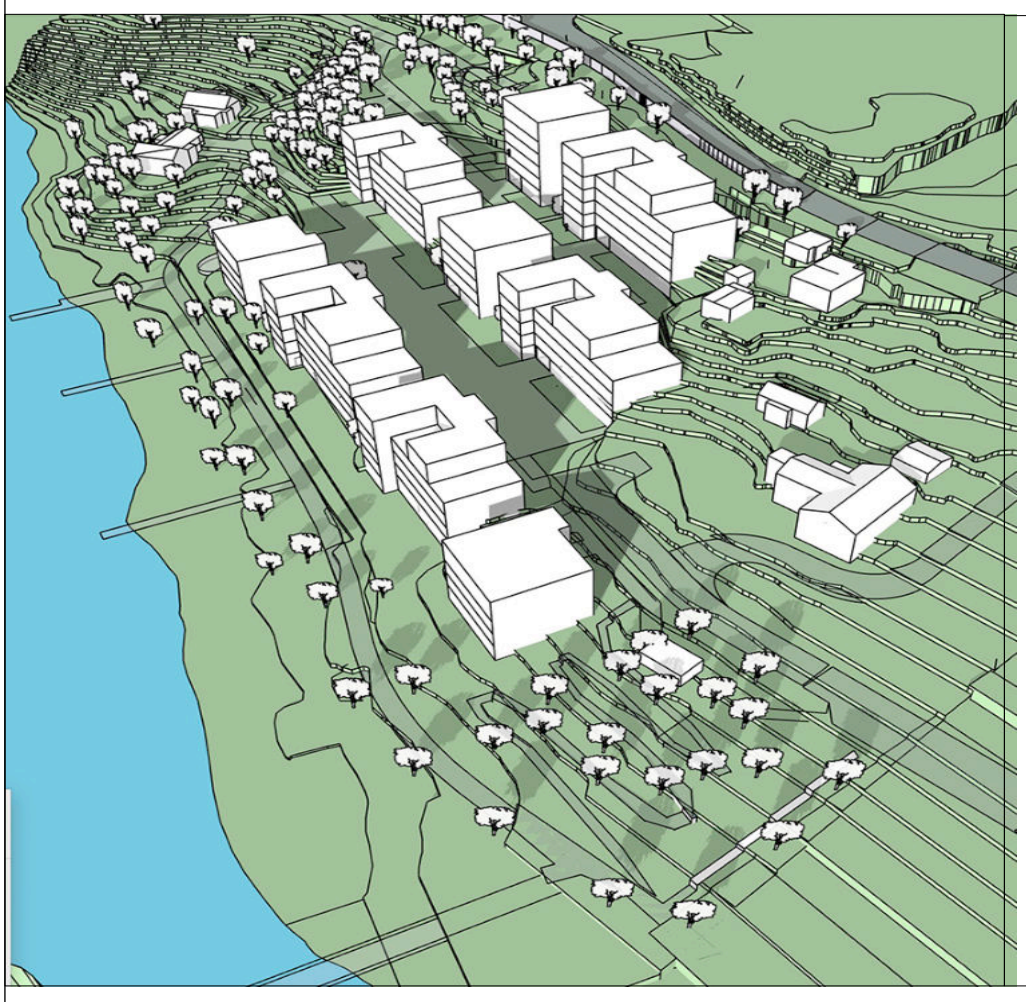
	Areal BRA	Antall		SUM BRA LEILIGHETER
2R type1	51	4	*NB: Hvorav 1 stk. i 1.etasje Hus B1 er erstatningsleilighet iht. avtale med Asker kommune*	204
2R type 2	69	13		897
2R ung -1	45	8		360
2R ung -2	51	1		51
3R type 1	69	25		1725
3R type 2	71	5		355
4R type 1	84	1		84
4R type 2	88	11	*NB: Hvorav 1 stk. i 1.etasje Hus B1 er erstatningsleilighet iht. avtale med Asker kommune*	968
4R type 3	96	3		288
4R type 4	103	26		2678
4R type 5	106	2		212
4R type 6	108	7		756
4R type 7	114	4		456
4R type 8	140	2		280
4R type 9	143	5		715
		117		**10029**



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 09



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 12



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 15



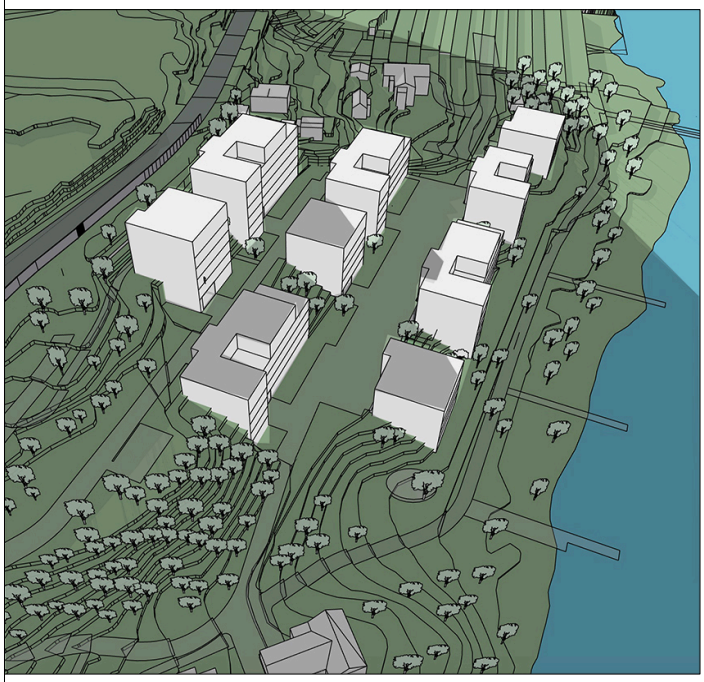
21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 18

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

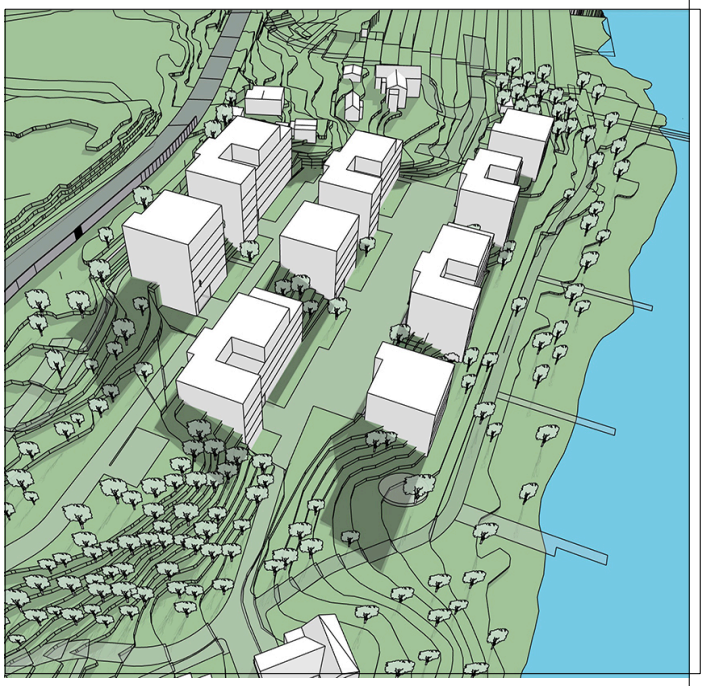
SOL-/ SKYGGEDIAGRAMMER

BOLIGOMRÅDET SETT FRA SØRVEST - DATO 05.05.2021

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG
GASA



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 09



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 12



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 15



21. MARS / 21. SEPTEMBER KL. 18

KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.

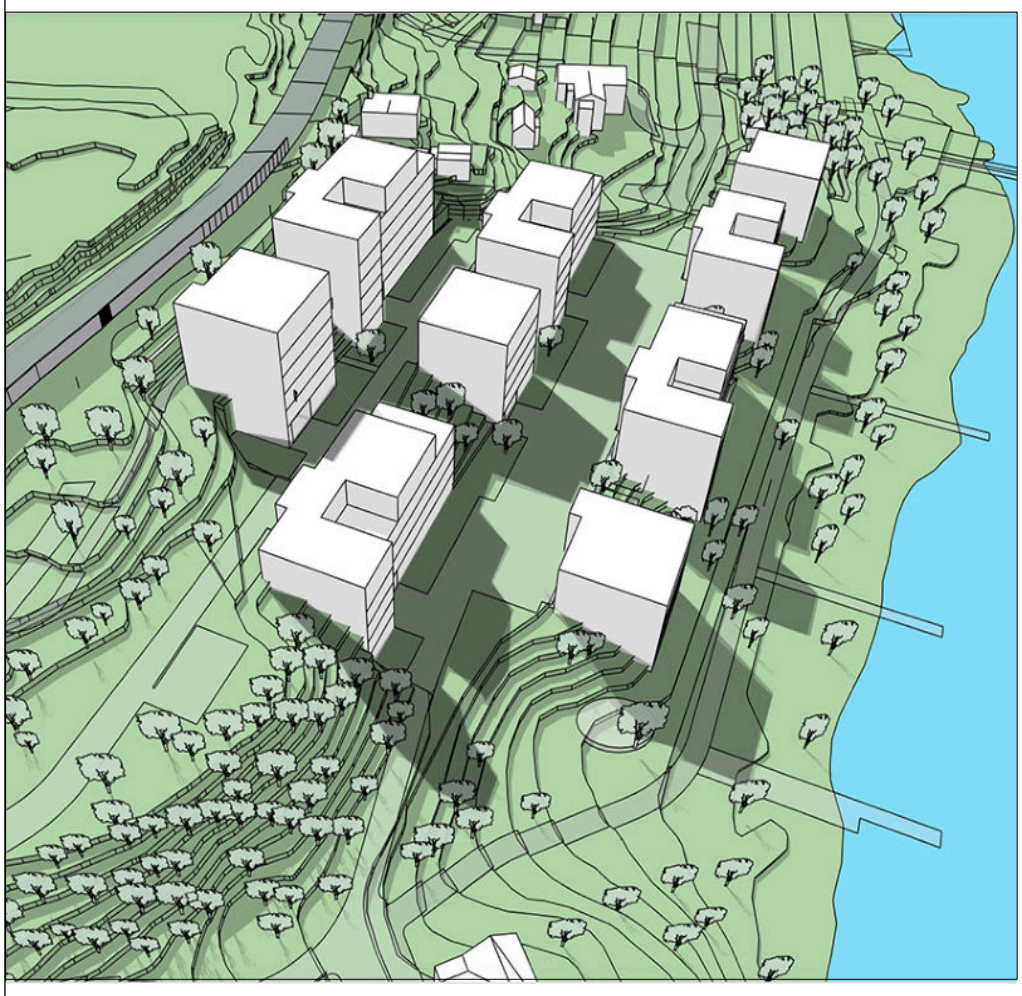
SOL-/ SKYGGEDIAGRAMMER

BOLIGOMRÅDET SETT FRA NORDVEST - DATO 05.05.2021

A·B·B·L

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

GASA



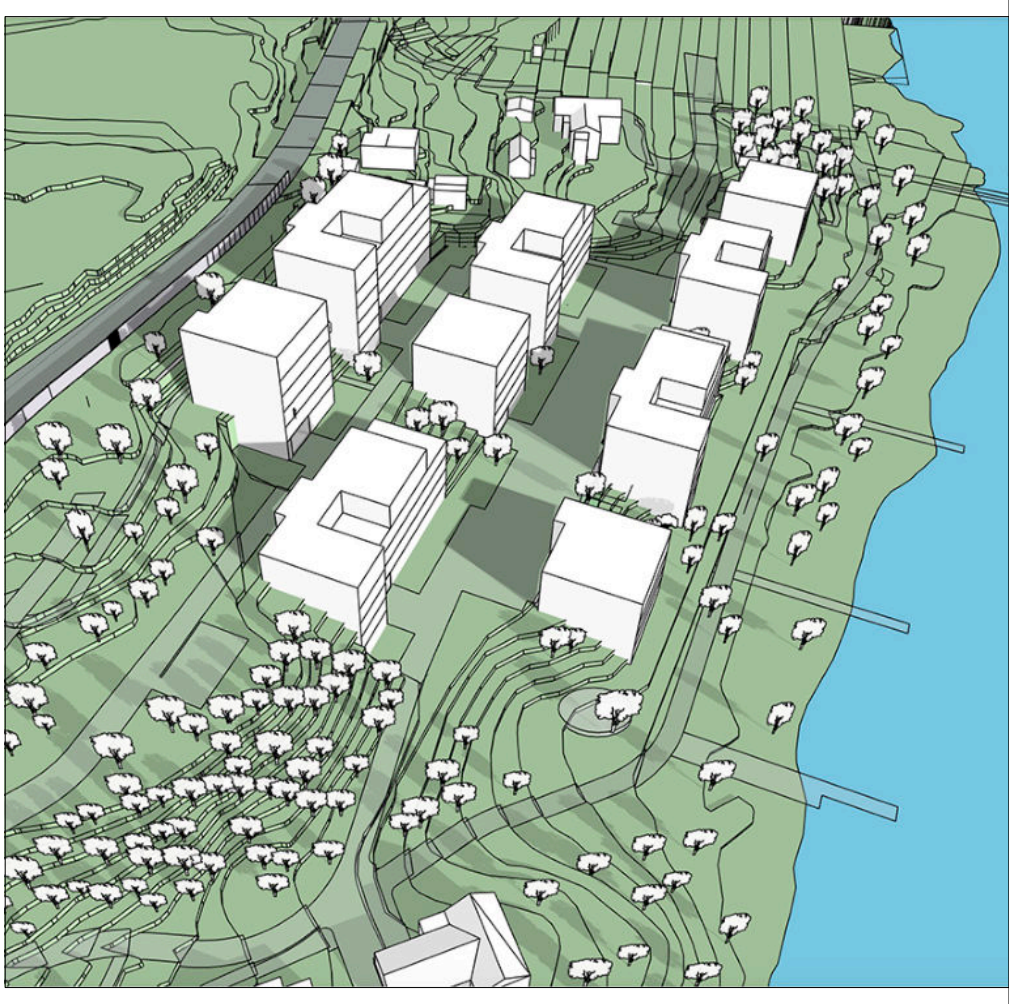
21. JUNI KL. 09



21. JUNI KL. 12



21. JUNI KL. 15



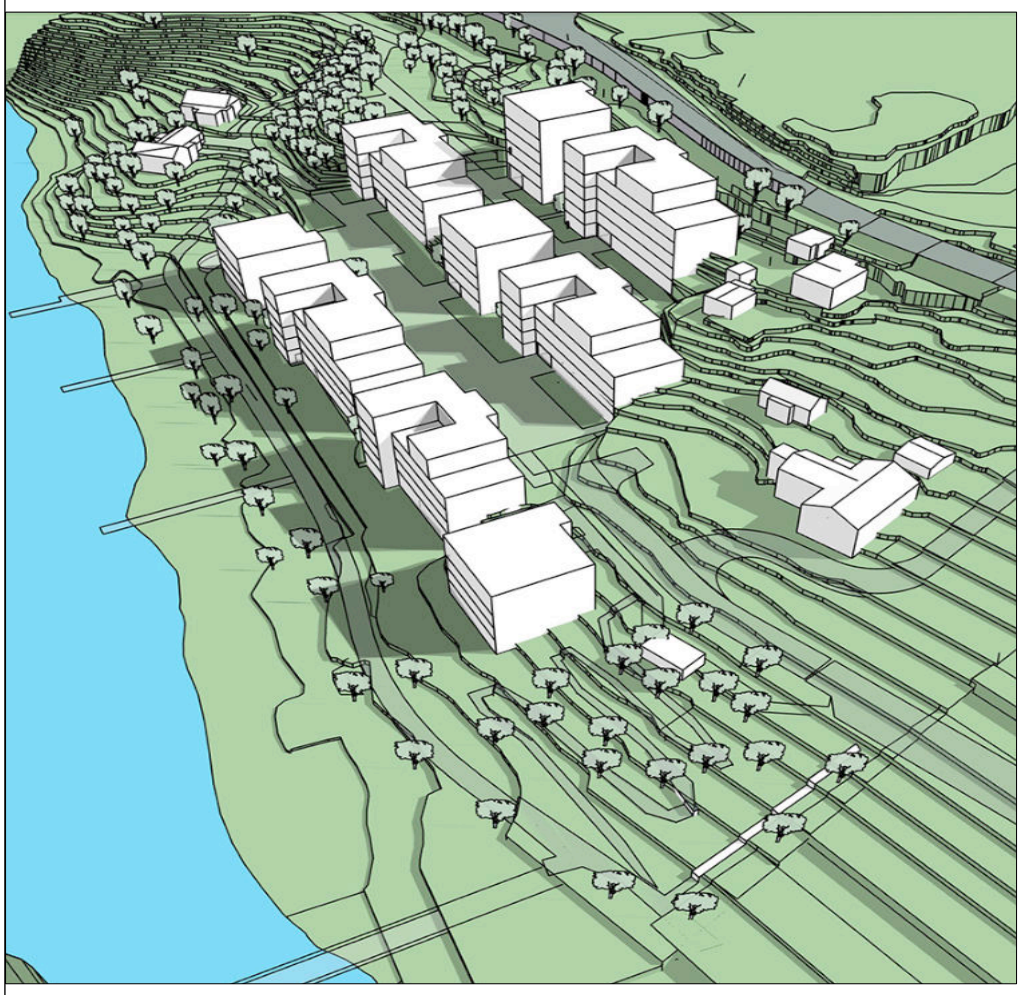
21. JUNI KL. 18

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

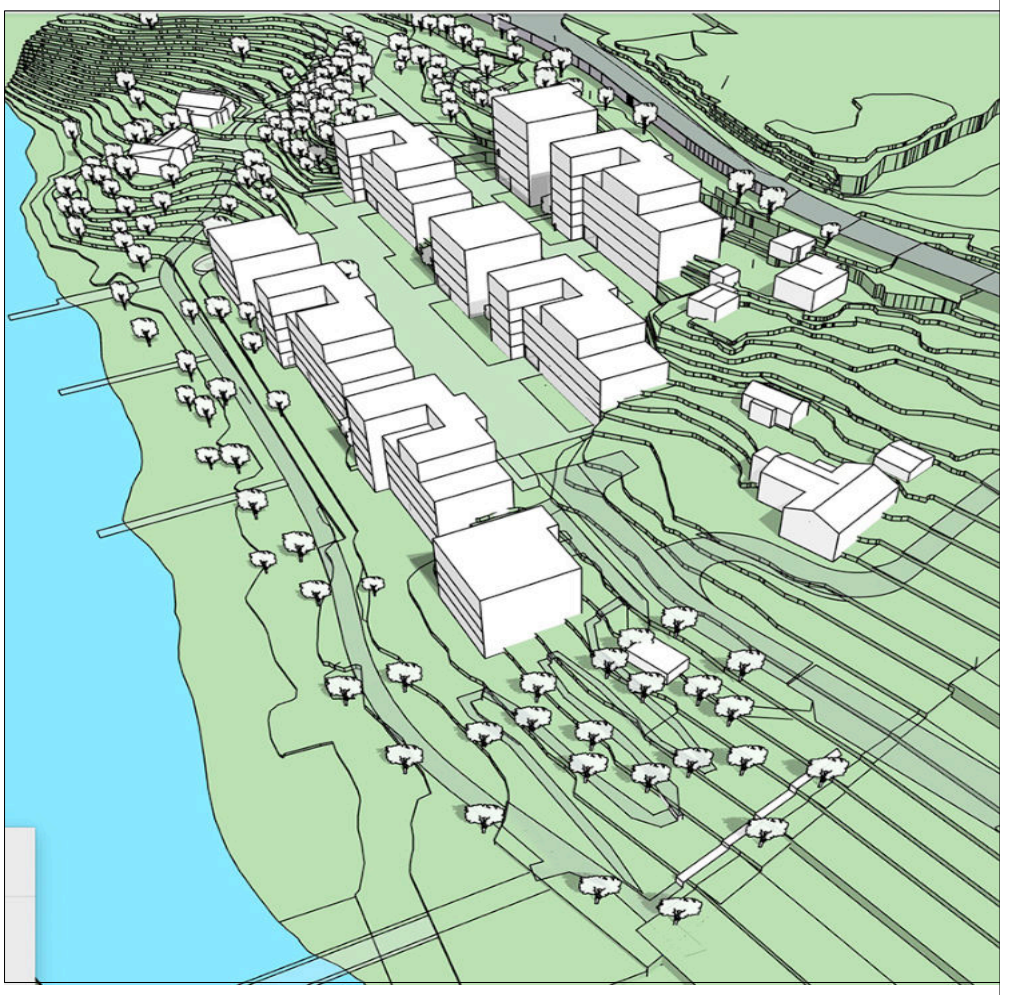
SOL-/ SKYGGEDIAGRAMMER

BOLIGOMRÅDET SETT FRA NORVEST - DATO 05.05.2021

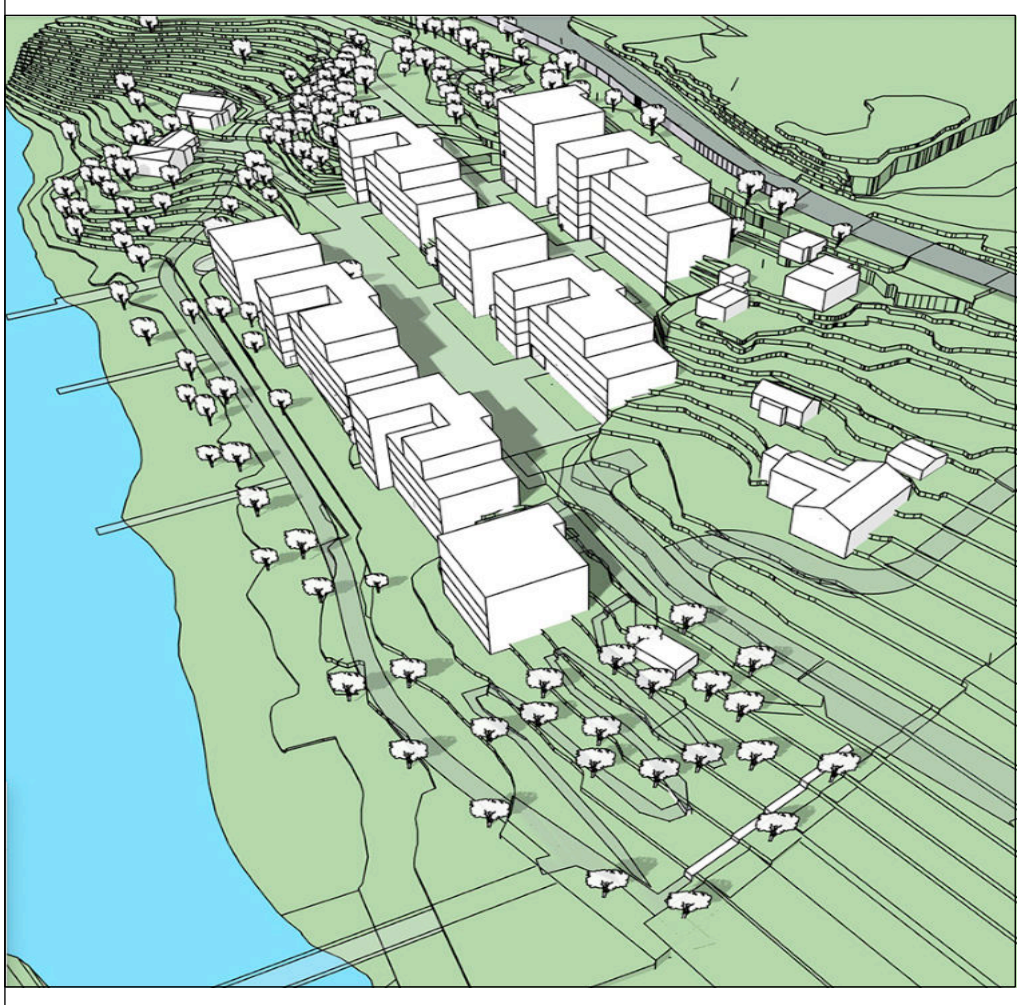
ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG
GASA



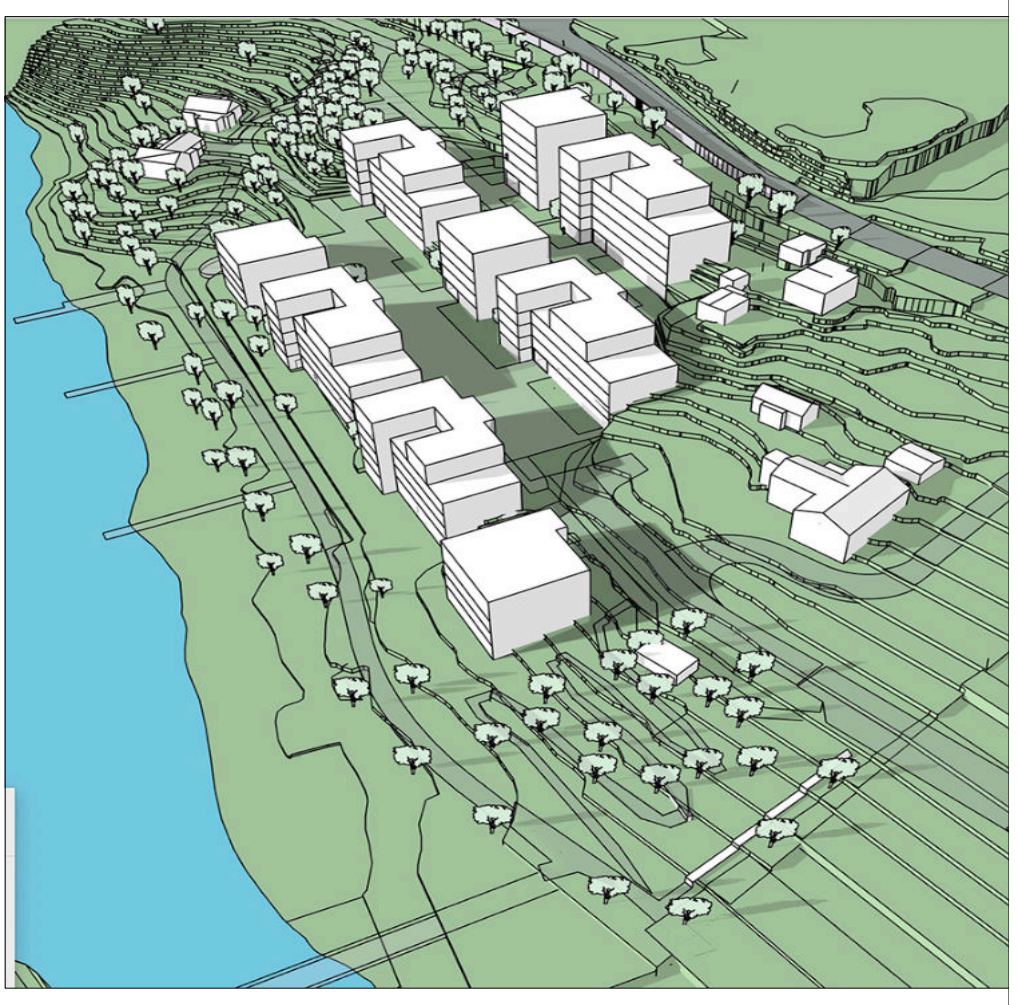
21. JUNI KL. 09



21. JUNI KL. 12



21. JUNI KL. 15



21. JUNI KL. 18

ATELIERHAGEN gnr 51 bnr 29 m.fl.

SOL-/ SKYGGEDIAGRAMMER

BOLIGOMRÅDET SETT FRA SØRVEST - DATO 05.05.2021

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG
GASA

Tegnforklaring

- Eksisterende trær
- Nye løvtrær
- Vegetasjon
- Hekk
- Asfalt (Offentlig)
- Asfalt (Privat)
- Stålgitter
- Terrasse i treverk
- Mur i betong
- Granittblokk med treavdekning
- Eksisterende koter (1m koter)
- Ny koter (1m koter)
- Brannbiloppstillingsplasser
- Vendemulighet brannbil
- Avgrensning planområdet

MUA beregning

- Område 1: 4305m2
- Område 2: 2685m2
- Område 3: 1510m2

BONDIVANNET

Eksisterende terreng og vegetasjon beholdes

Nytt verksted

Fuglekikkertårnet

Atelier evt. med studioleilighet

Eksisterende kunstnerbolig

Eksisterende terreng og vegetasjon beholdes

Skulpturer

Benk

Skulpturparken

Ny brygge

Amfi

Scene

Eksist. Ask

Offentlig Gang og sykkelvei

Stasjonsveien

Offentlig Gang og sykkelvei

Inngangsportal

Inngangsportal

Privat hage

Grønt gårdsrom

Plen

Eksisterende vegetasjon langs Bondivannet bevares

Eksisterende vegetasjon langs Bondivannet bevares

Offentlig gang- og sykkelvei

Mur

Eksisterende bro

Bondivannveien

Sykkelbod

Gangadkomst til Atelierhagen

undergang

Røykenveien

Bondi boligsenter

B1

A1

C1

B2

A2

C2

B3

A3

A4

Inngang +106,5

Inngang +108,8

Inngang +117,5

Inngang +124

Inngang +107,75

Inngang +105,5

Inngang +117,5

Inngang +108,8

Inngang +106,5

Inngang +117,5

Inngang +124

Inngang +107,75

Oppholdsareal nivå 106,5

Oppholdsareal nivå 108,8

Oppholdsareal nivå 117,5

Oppholdsareal nivå 106,5

Oppholdsareal nivå 108,8

Oppholdsareal nivå 117,5

Oppholdsareal nivå 124

Terrasse +114,5

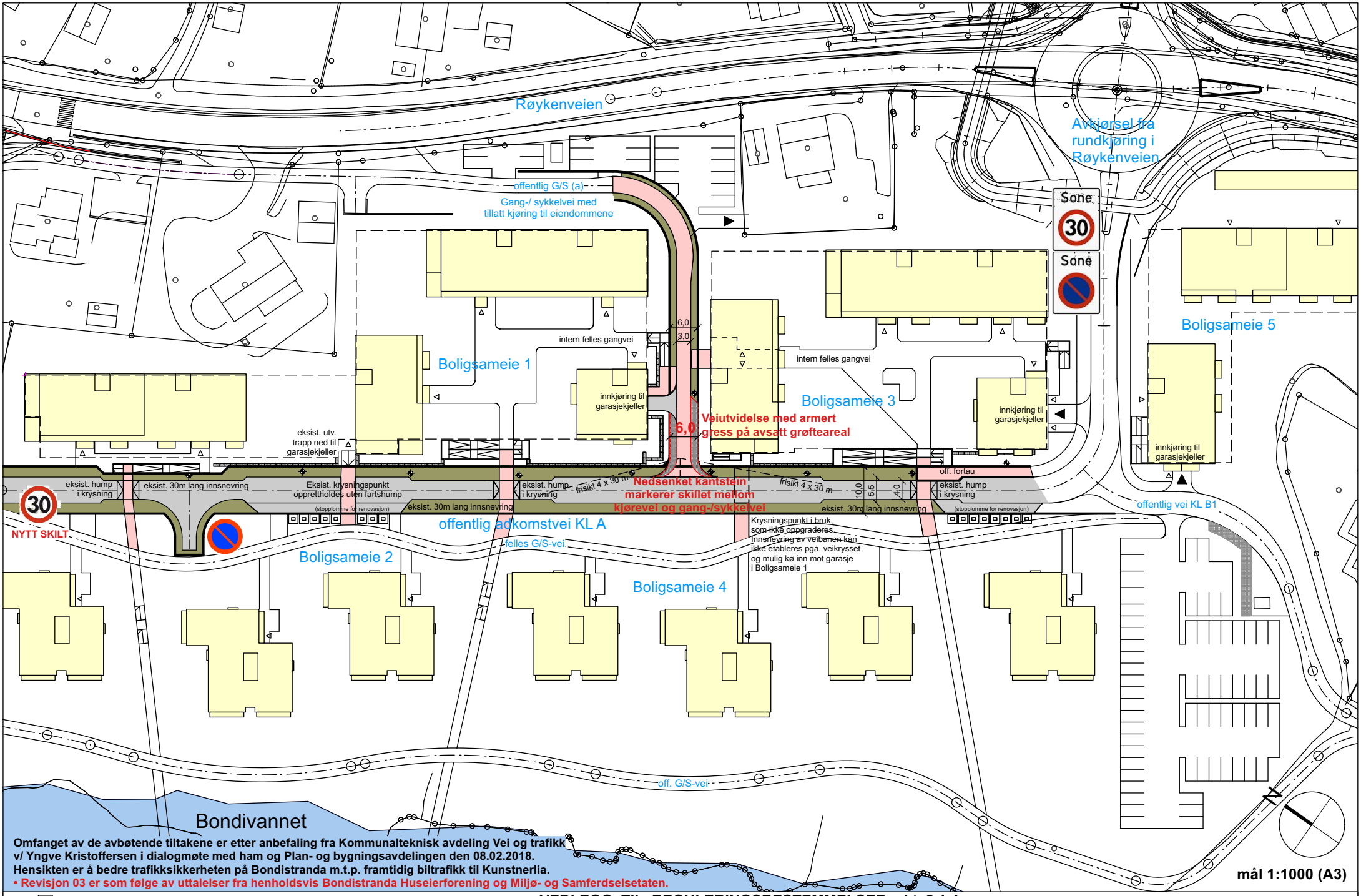
Terrasse +111,5

Terrasse +114,5

Privat hage

Privat hage

Privat hage



Omfanget av de avbøtende tiltakene er etter anbefaling fra Kommunalteknisk avdeling Vei og trafikk v/ Yngve Kristoffersen i dialogmøte med ham og Plan- og bygningsavdelingen den 08.02.2018.
Hensikten er å bedre trafikksikkerheten på Bondistranda m.t.p. framtidig biltrafikk til Kunstnerlia.

- **Revisjon 03 er som følge av uttalelser fra henholdsvis Bondistranda Huseierforening og Miljø- og Samferdselsetaten.**

mål 1:1000 (A3)

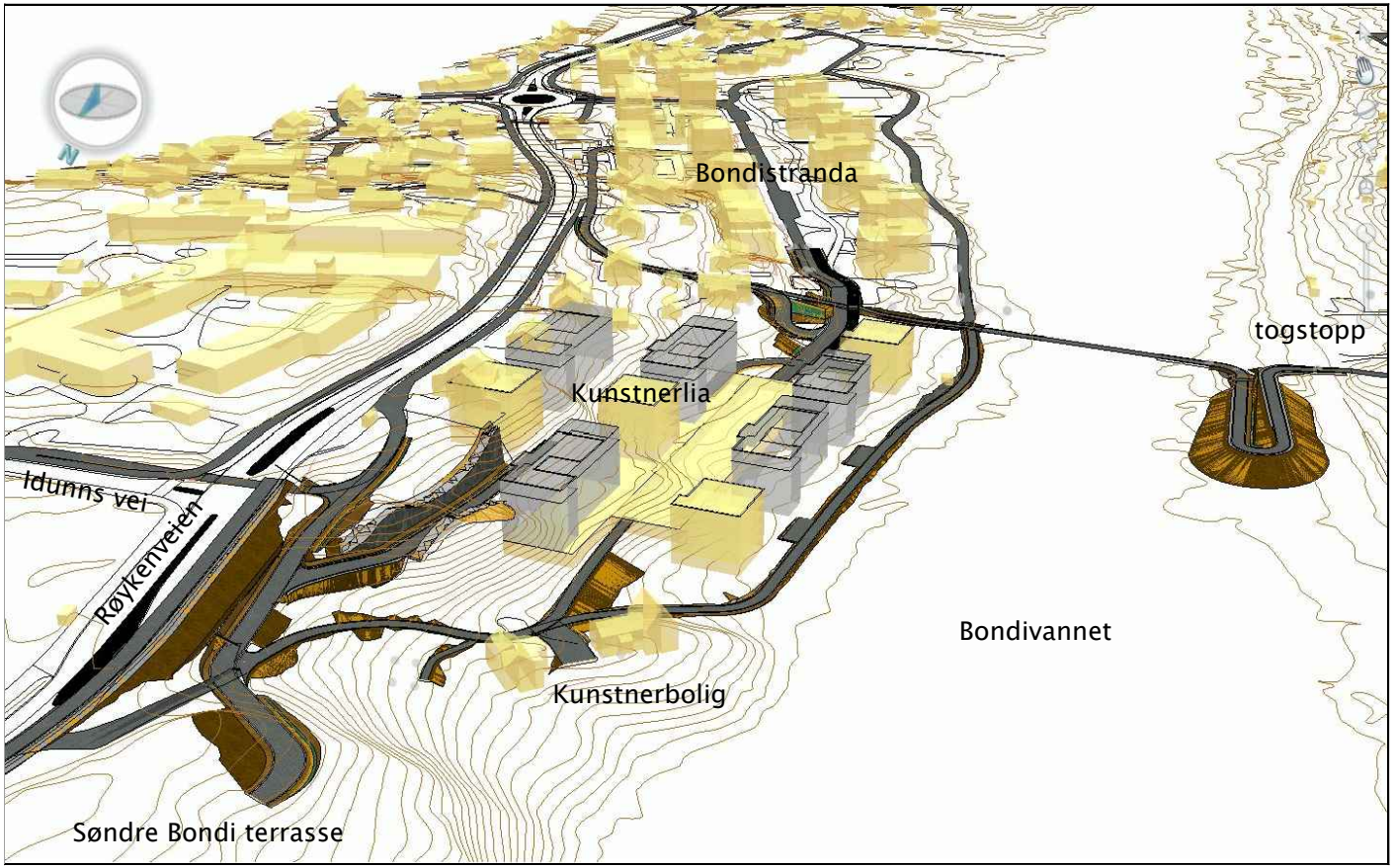
- Regulert offentlig kjørevei klasse A (Bondistranda)
- Regulert offentlig gang-/sykkelvei (a), samt fortau/gangareal
- Regulert grøfteareal langs offentlig vei

VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER pkt. 2.1.4
PLANFORSLAG FOR KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.
AVBØTENDE TRAFIKKSIKRINGSTILTAK PÅ BONDISTRANDA dato 01.03.2018 - **Rev.03 dato 11.07.2023**

Kunstnerlia Utvikling AS
GASA Arkitektkontoret GASA AS

Kunstnerlia

i Asker kommune



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Tegningsliste

Kunstnerlia

Norconsult

REGULERINGSPLAN

Ajour pr. 2017-11-03

Tegn.nr.	Tegningstittel	Denne Leveransen	Tegningsdato	Revisjon .	1	2	3	4	5	6	7	*Kun til bruk for rev.nr. høyere enn 7* Revisjon	Dato	Merknader
	A-tegninger													
A0001	Forside	X	2017-11-03											
A0002	Tegningsliste	X	2017-11-03											
	C-tegninger													
C0000	Plan. Midlertidig anleggsvei (90000)	X	2017-11-03											
C0001	Plan. Atkomstvei og gs-veier. (samt midlertidig anleggsvei)	X	2017-11-03											
	D-tegninger													
D0001	Lengdeprofiler atkomstvei Bondistranda (65000), gs-vei Stasjonsbakken (76000) og atkomst p-kjeller (66000)	X	2017-11-03											
D0002	Lengdeprofiler gs-veier til Kunstnerlia (72000 og 73000)	X	2017-11-03											
D0003	Lengdeprofiler midlertidig anleggsvei (90000) og offentlig gs-vei til undergang ved Idunns vei (71000)	X	2017-11-03											
D0004	Lengdeprofil gs-vei til togstopp (77000)	X	2017-11-03											
D0005	Lengdeprofil Røykenveien (10000)	X	2017-11-03											
D0006	Lengdeprofil Røykenveien (10000)	X	2017-11-03											
D0007	Lengdeprofil Gs-sti til Fuglekikkertårn (78000), gårdsplass kunstnerbolig (brannoppstillingsplass 91000)	X	2017-11-03											
	F-tegning													
F0001	Normalprofiler. Atkomstvei Bondistranda (65000), gs-veier Stasjonsbakken (76000) og Kunstnerbakken (72000)	X	2017-11-03											
	U-tegninger													
U1000	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1060 - 1065	X	2017-11-03											
U1001	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1070 - 1075	X	2017-11-03											
U1002	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1080 - 1085	X	2017-11-03											
U1003	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1090 - 1095	X	2017-11-03											
U1004	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1100 - 1105	X	2017-11-03											
U1005	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1110 - 1115	X	2017-11-03											
U1006	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1120 - 1125	X	2017-11-03											
U1007	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1130 - 1135	X	2017-11-03											
U1008	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1140 - 1145	X	2017-11-03											
U1009	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1150 - 1155	X	2017-11-03											
U1010	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1160 - 1165	X	2017-11-03											
U1011	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1170 - 1175	X	2017-11-03											
U1012	Tverrprofiler Røykenveien (10000), profil 1180	X	2017-11-03											
U6500	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil -30 til -15	X	2017-11-03											
U6501	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil -10 til 5	X	2017-11-03											
U6502	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil 10 - 35	X	2017-11-03											
U6503	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil 40 - 55	X	2017-11-03											
U6504	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil 55 - 70	X	2017-11-03											
U6505	Tverrprofiler Bondistranda (65000), profil 70 - 85	X	2017-11-03											
U7200	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 5 - 10	X	2017-11-03											
U7201	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 15 - 20	X	2017-11-03											
U7202	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 25 - 30	X	2017-11-03											
U7203	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 35 - 40	X	2017-11-03											
U7204	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 45 - 50	X	2017-11-03											
U7205	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 55 - 60	X	2017-11-03											
U7206	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 65 - 70	X	2017-11-03											
U7207	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 75 - 80	X	2017-11-03											
U7208	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 85 - 90	X	2017-11-03											
U7209	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 95 - 100	X	2017-11-03											
U7210	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 105 - 110	X	2017-11-03											
U7211	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 115 - 120	X	2017-11-03											
U7212	Tverrprofiler gs-vei Kunstnerbakken (72000), profil 125	X	2017-11-03											
U7300	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 0 - 5	X	2017-11-03											
U7301	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 10 - 15	X	2017-11-03											
U7302	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 25 - 30	X	2017-11-03											
U7303	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 35 - 40	X	2017-11-03											
U7304	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 45 - 50	X	2017-11-03											
U7305	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 55 - 60	X	2017-11-03											
U7306	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 65 - 70	X	2017-11-03											

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Tegningsliste

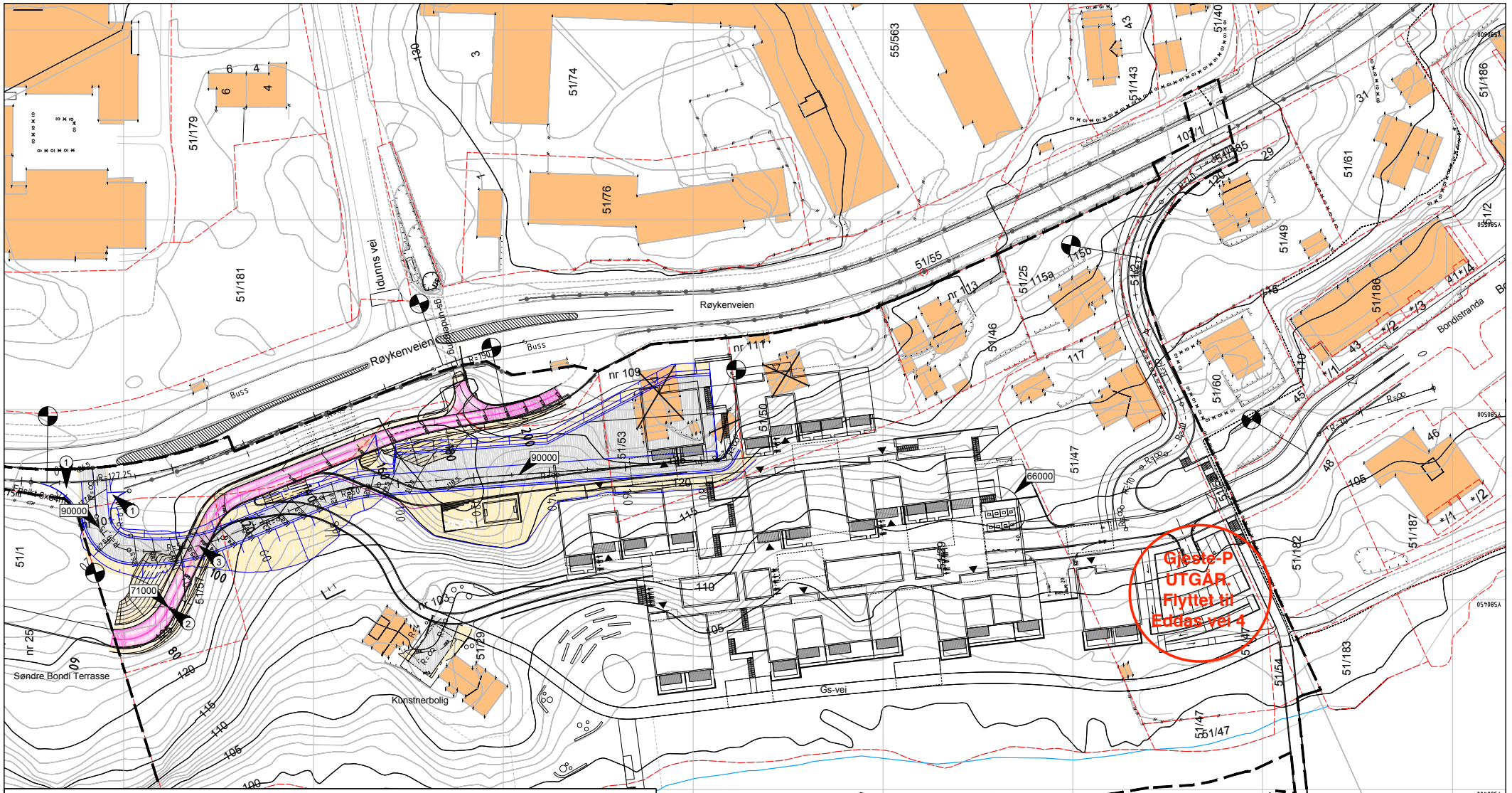
Norconsult

Kunstnerlia

REGULERINGSPLAN

Ajour pr. 2017-11-03

Tegn.nr.	Tegningstittel	Denne Leveransen	Tegningsdato	Revisjon .	1	2	3	4	5	6	7	*Kun til bruk for rev.nr. høyere enn 7* Revisjon	Dato	Merknader
U7307	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 75 - 80	X	2017-11-03											
U7308	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 85 - 90	X	2017-11-03											
U7309	Tverrprofiler gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000), profil 95 - 100	X	2017-11-03											
U7400	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 70 - 90	X	2017-11-03											
U7401	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 100 - 120	X	2017-11-03											
U7402	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 130 - 150	X	2017-11-03											
U7403	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 160 - 180	X	2017-11-03											
U7404	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 190 - 220	X	2017-11-03											
U7405	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 230 - 250	X	2017-11-03											
U7406	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 260 - 280	X	2017-11-03											
U7407	Tverrprofiler gs-vei langs Bondivannet (74000), profil 290 - 300	X	2017-11-03											
U7500	Tverrprofiler gs-vei fra Bondivannet til atkomstvei Bondistranda (75000), profil 0 - 30	X	2017-11-03											
U7600	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 0 - 15	X	2017-11-03											
U7601	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 20 - 35	X	2017-11-03											
U7602	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 20 - 35	X	2017-11-03											
U7603	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 20 - 35	X	2017-11-03											
U7604	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 20 - 35	X	2017-11-03											
U7605	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 80 - 95	X	2017-11-03											
U7605	Tverrprofiler gs-vei Stasjonsbakken (76000), profil 100 - 115	X	2017-11-03											
U7700	Tverrprofiler gs-vei til togstpp (77000), profil 30 - 50	X	2017-11-03											Tverrprofilene viser vurdet løsning med gs-rampe på fylling. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på borede stålkjernepeler
U7701	Tverrprofiler gs-vei til togstpp (77000), profil 60 - 80	X	2017-11-03											Tverrprofilene viser vurdet løsning med gs-rampe på fylling. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på borede stålkjernepeler



TEGNFORKLARING

- XX000 LinjeID med veimodell
- 10001 LinjeID
- Støyskjerm
- Veirekkverk
- Gs-rekkverk
- Støttemur
- Rives
- 3x20m Frisikt
- ReguleringsplanGrense
- Kjøreareal / midlertidig anleggsvei
- Skulder
- Gs-vei / fortau / gangforbindelse
- Skråningsutslag, fylling/ skjæring

MERKNADER

1. Midlertidig anleggsvei med atkomst fra Røykenveien (kun høyresving).
2. Byggeprosjektet Søndre Bondi Terrasse har prosjekteringsansvar og bygger gs-vei 71000. Gs-veien er dimensjonert for utrykningskjøretøy (L 12m).
3. Midlertidig omlegging av gs-vei i anleggsfase (heving eller sideforskyvning)

HENVISNINGER

1. Lengdeprofiler 90000 og 71000 se D0003
2. Tverrprofiler se U9000- og U7700-serier

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

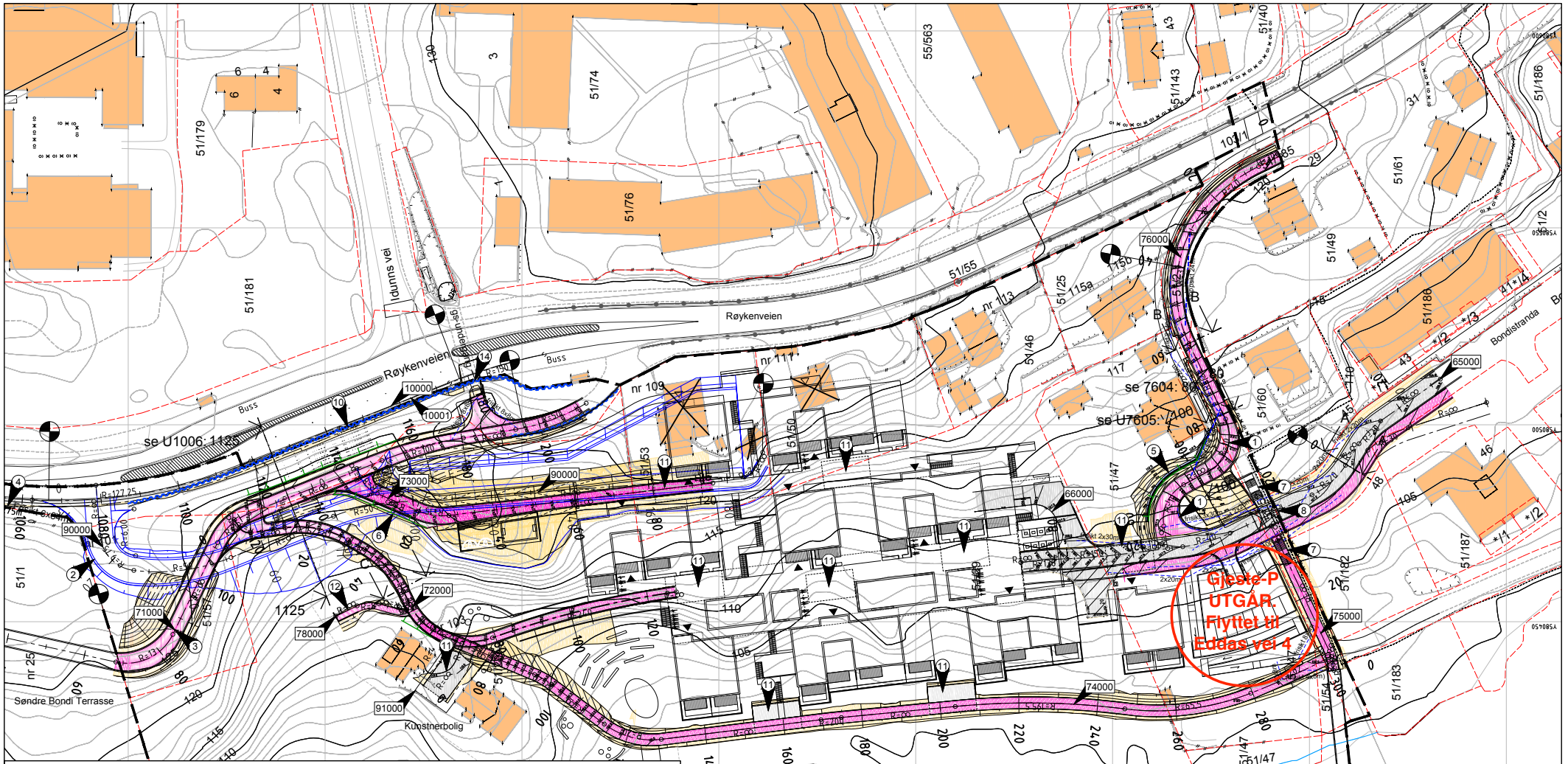
Målestokk (gjelder for A1 format): 1:500 (1:1000 i A3)

Vei
Plan
Midlertidig anleggsvei (90000)
med kryssing av etablert offentlig gs-vei (71000)
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	C0000	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:32:11 - LAYOUT = C0000 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



TEGNFORKLARING

- XX000 LinjeID med veimodell
- 10001 LinjeID
- Støyskjerm
- Veirekkverk
- Gs-rekkverk
- Støttemur
- Rives
- Frisikt 3x20m
- ReguleringsplanGrense
- Kjøreareal
- Skulder
- Gs-vei / fortau / gangforbindelse
- Skråningsutslag, fylling/ skjæring

MERKNADER

1. Gs-vei 76000 er dimensjonert for nye renovasjonsbiler (L 10,2) i en retning (ned bakken)
2. Midlertidig anleggsvei med atkomst fra Røykenveien (kun høyresving).
3. Byggeprosjektet Søndre Bondi Terrasse har prosjekteringsansvar og bygger gs-vei 71000. Gs-veien er dimensjonert for utrykningskjøretøy (L 12m) fram til Kunstnerlia øvre platå via gs-vei 73000.
4. Støyskjerm utenfor veiens sikkerhetssone
5. Støttemur, inntil 2,5 m høy
6. Støttemur, ca 3 m høy
7. Trapper
8. Fartshump
9. Fyllingsfot utenfor eiendomsgrense - 9 m fra spormidt jernbane
10. Dagens veirekkverk erstattes med tett veirekkverk (støyreduserende tiltak).

MERKNADER

11. Oppstillingsplass for brannbil
12. Gangssti til verksted
13. Det er i tegningsgrunnlaget vist vurdert (og forkastet) løsning med gs-rampe på fylling til togstopp. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på borede stålkjernepeler. (Se også geoteknisk notat RIG-NOT-01 versjon 2 datert 2017-10-20.)
14. Det monteres topprekkverk på tett betong-vei-rekkverk forbi gs-undergang slik at totalhøyden blir 1,2 m. Alternativt kan betongrekkverket føres forbi i forkant og stålrekkverket beholdes som det er (føringsskinne kan fjernes)

HENVISNINGER

1. Lengdeprofil 65000 og 76000 se D0001
2. Lengdeprofiler 72000 og 73000 se D0002
3. Lengdeprofiler 90000 og 71000 se D0003
4. Lengdeprofil 77000 se D0004
5. Lengdeprofil 10000 se D0005
6. Normalprofil AA, BB og CC se F0001
7. Tverrprofiler se Uxx00- serier (Se også noen tegningsnr vist i plankart)

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:500 (1:1000 i A3)

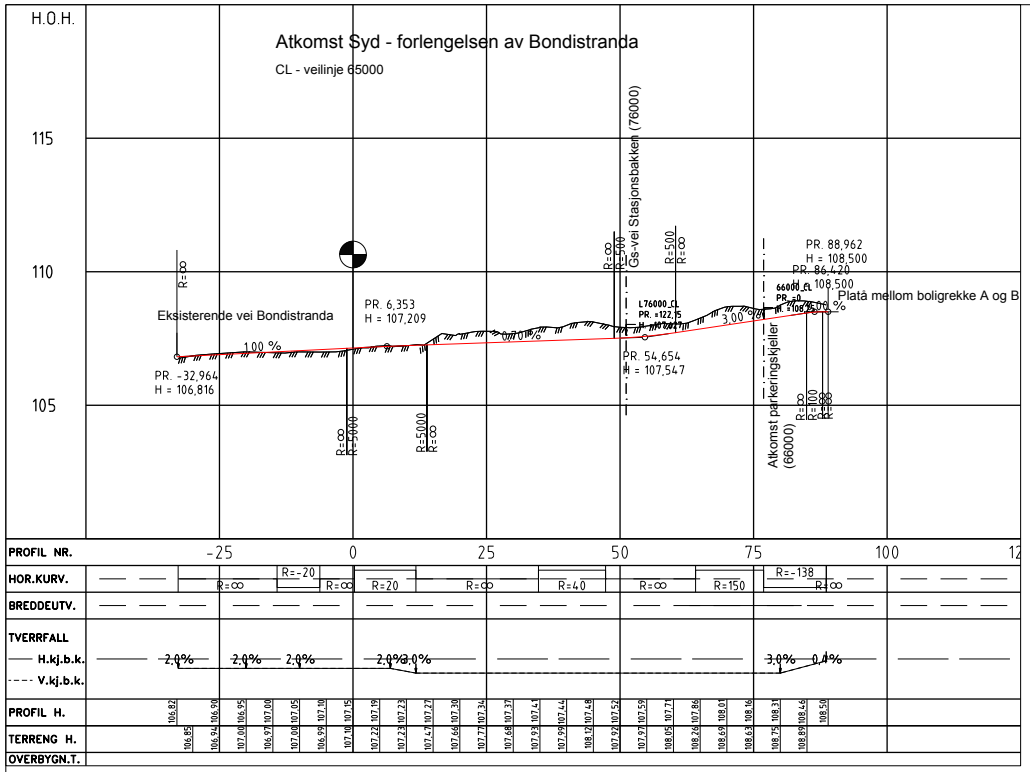
Vei
Plan
Atkomstvei, gs-veier og midlertidig anleggsvei

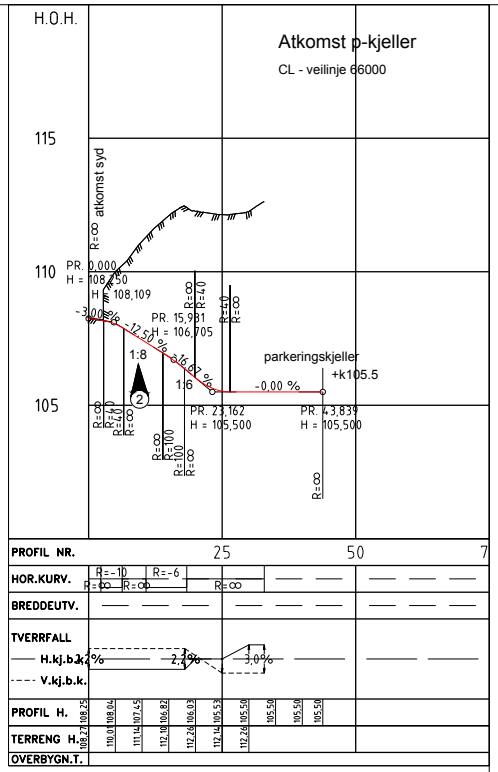
Teknisk tegning

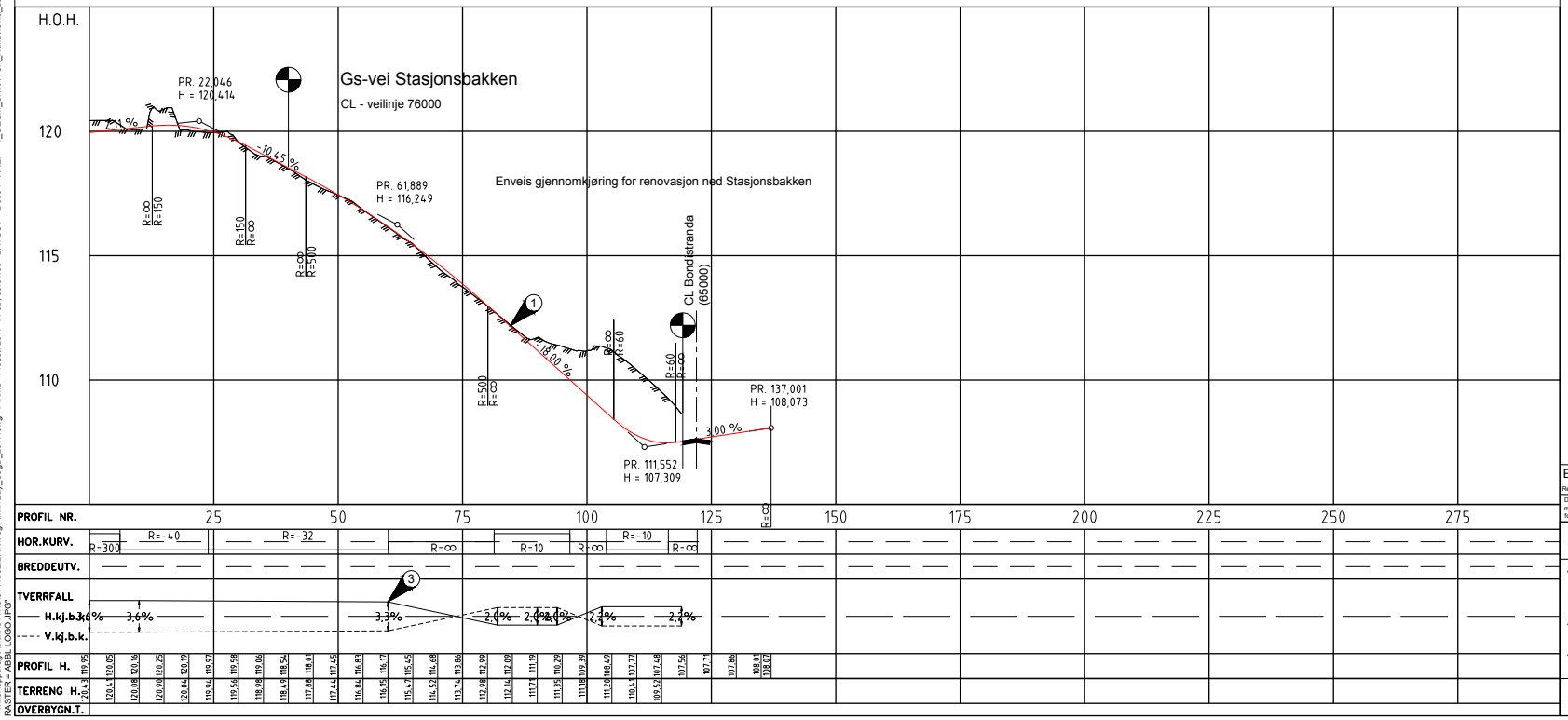
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	C0001	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:13:29 - LAYOUT = C0001 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"







TEGNFORKLARING

MERKNADER

1. Stigning tilpasset dagens gs-vei i toppen av bakken. Lengdefall på gs-veien overskrider i dag og med omlagt trasè maksimumskrav i vei- og gatenormalen til Asker kommune.

   Renovasjonsbil (og snørydder) er forutsatt å kjøre ned bakken. De nye renovasjonsbilene som er bestilt i Asker kommune er 10,2 m lange og 2,55 m brede.

2. Snøsmelteanlegg vurderes i nedkjøringen til parkeringskjeller.
3. Tverrfall tilpasset dagens gs-vei.

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U6500- og U76000-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

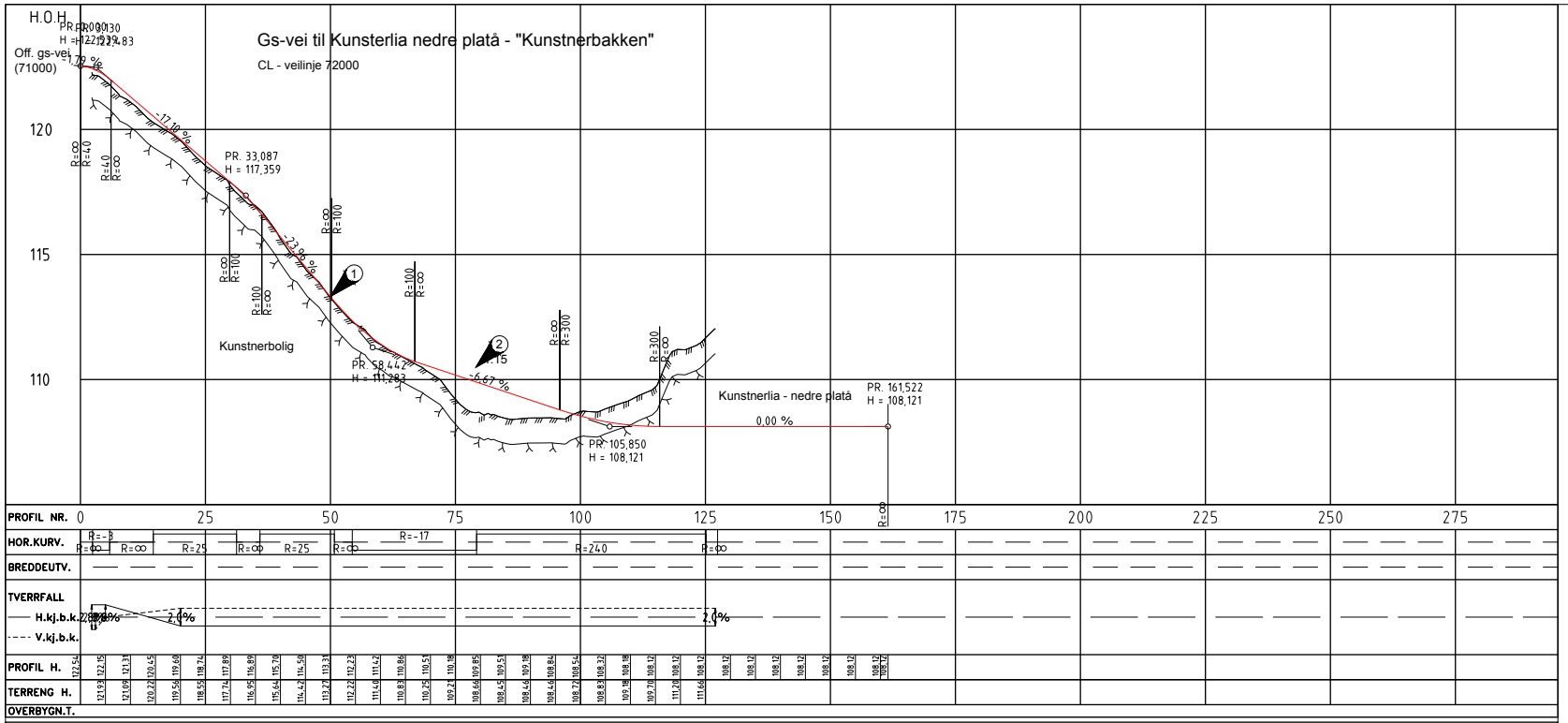
Målestokk (gjelder for A1 format) 1:500 (1:1000 i A3

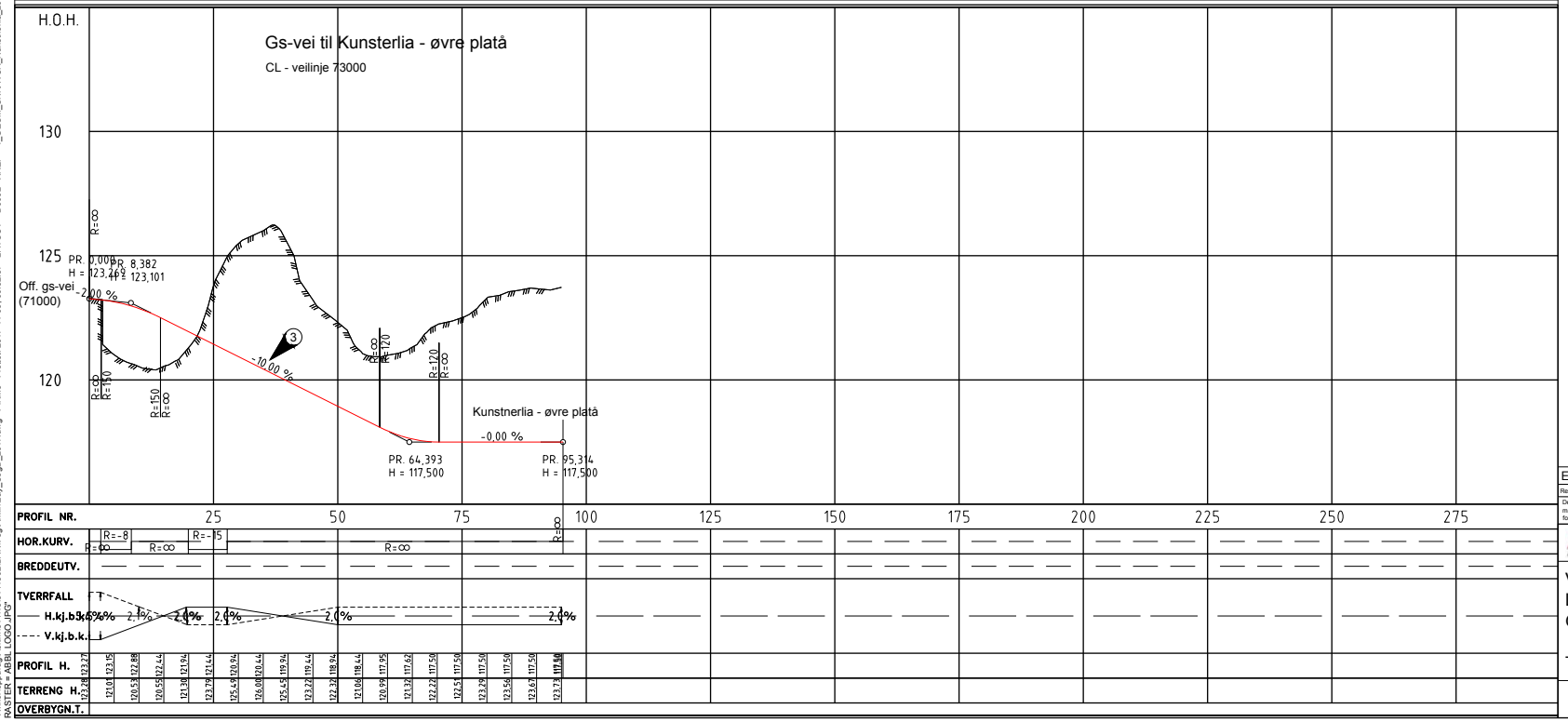
Vei
Lengdeprofiler
Atkomstvei Bondistranda (65000)
Gs-vei Stasjonsbakken (76000) + atkomst p-kjeller (66000)
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0001	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:31:55 - LAYOUT = D0001 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"





TEGNFORKLARING

MERKNADER

1. Bratt stigning iht dagens som overskrider maksimumskrav i veinormalen.
2. Stigning med universell utforming fra Kunstnerlia fram til kunstnerbolig: 1/15 tilsvarer 6,67%
3. Stigning over maksimumskrav til gs-vei i veinormalen, men innenfor krav til øvrige veiklasser. (Alternativ atkomst til øvre platå via heis.)

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U7200- og U7300-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ÅSKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:500 (1:1000 i A3

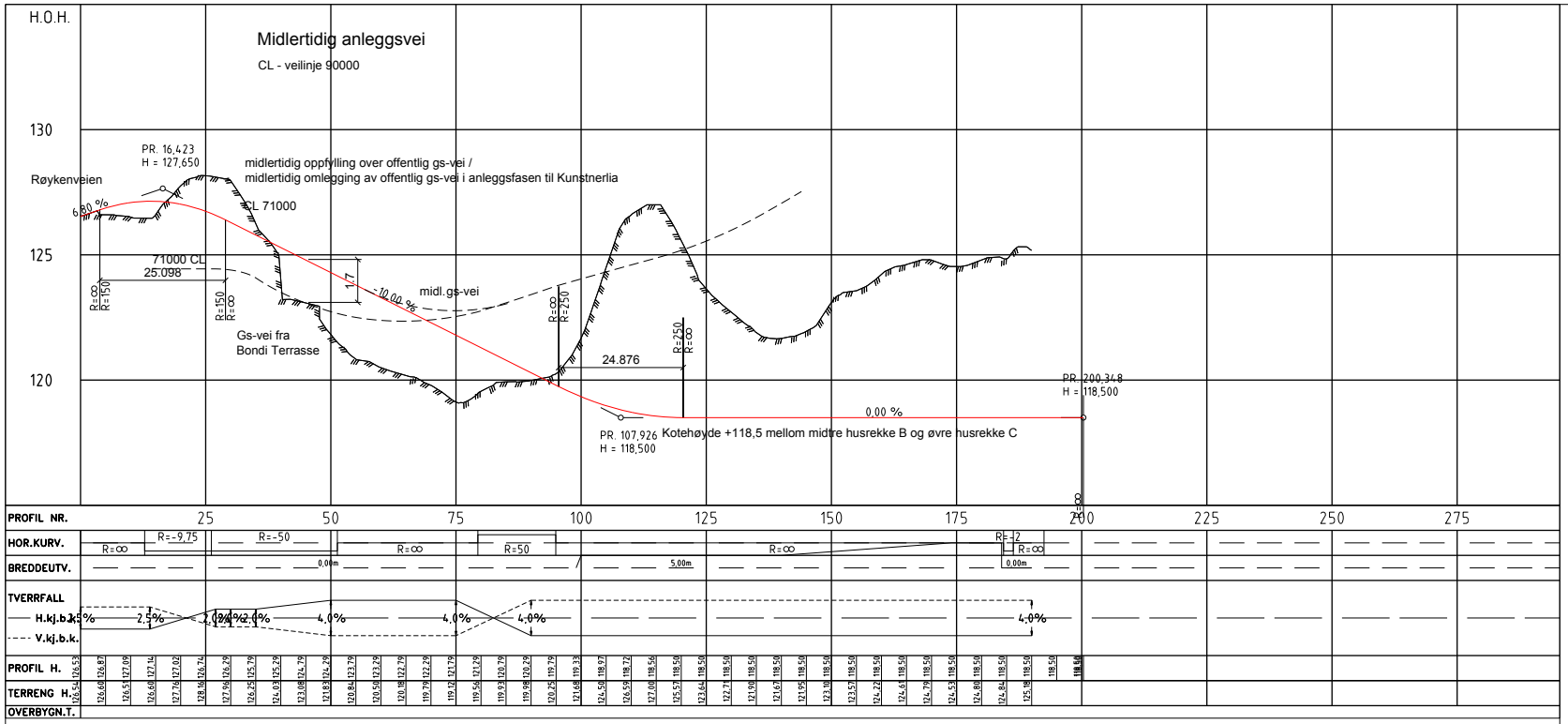
Vei
Lengdeprofil
Gs-veier til Kunstnerlia (72000 og 73000)

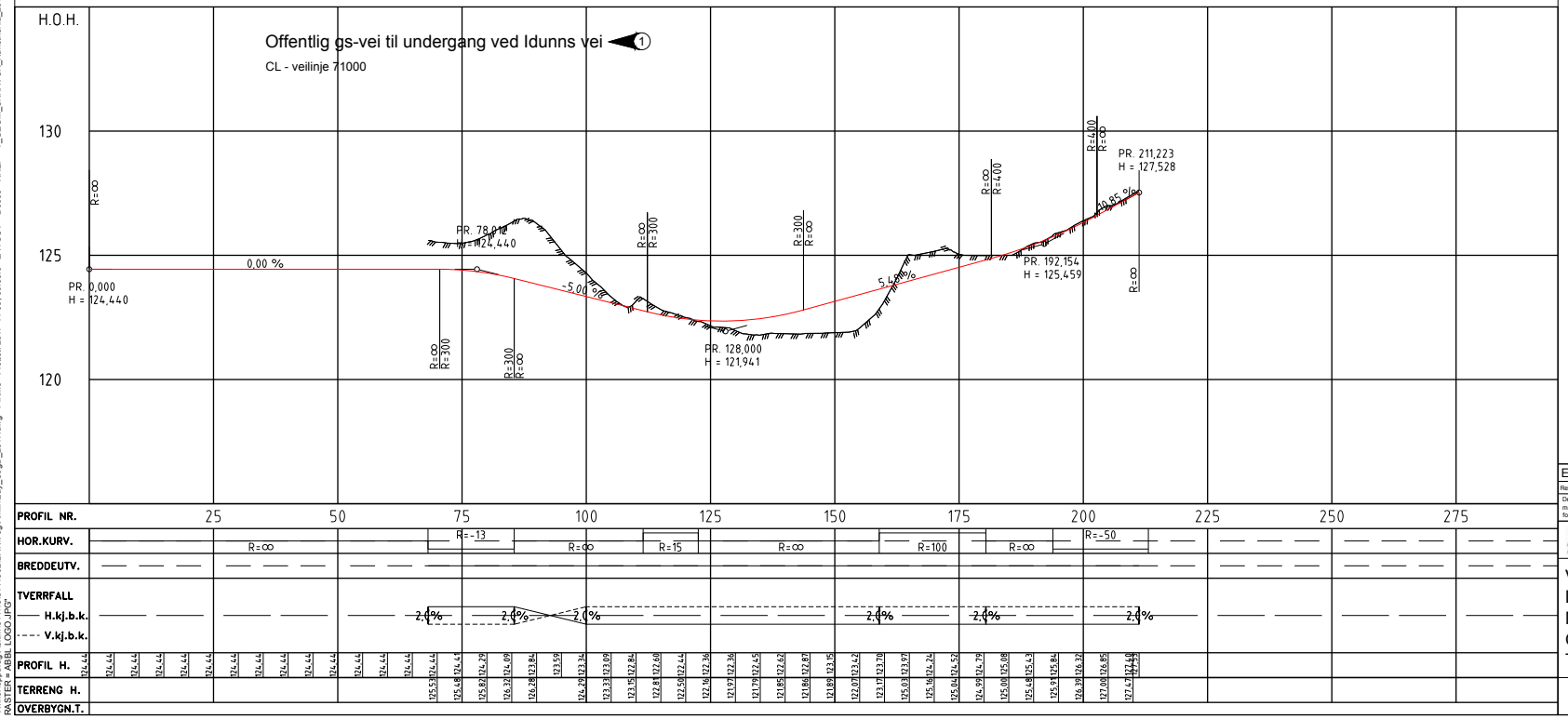
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0002	E01

X:\Inn\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Vegl\AnMilli\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:32:57 - LAYOUT = D0002 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningsFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Plantegt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG





TEGNFORKLARING

MERKNADER

1. Offentlig gs-vei (71000) bygges ut av Obos gjennom byggeprosjektet Søndre Bondi Terrasse.

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U9000-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

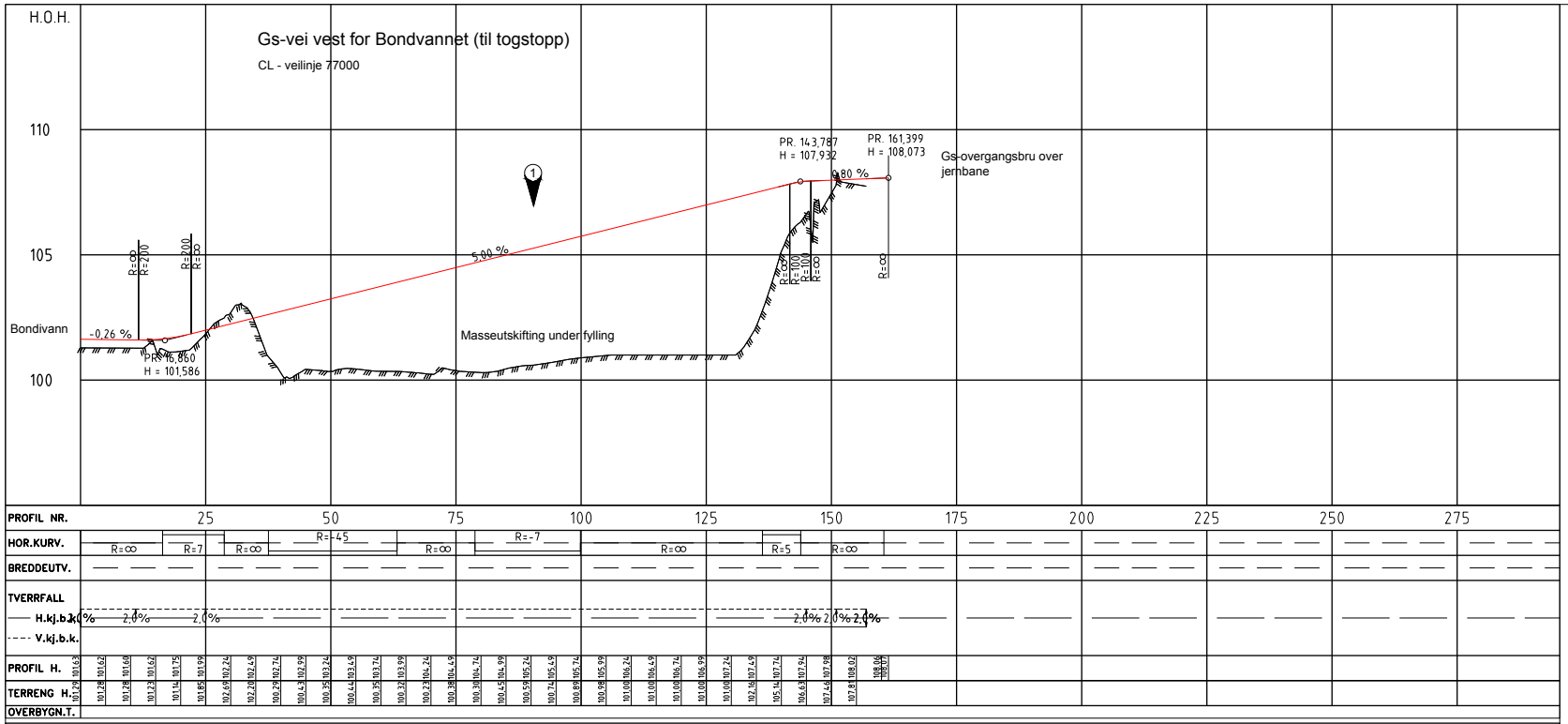
Målestokk (gjelder for A1 format) 1:500 (1:1000 i A3

Vei
Lengdeprofiler
Midlertidig anleggsvei (90000)
Offentlig gs-vei til undergang ved Idunns vei (71000)
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0003	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:33:6 - LAYOUT = D0003 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Elendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



TEGNFORKLARING

MERKNADER

1. Løsning med gs-rampe til togstopp på fyllling er vurdert - og forkastet. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på stålkjernepeler. (Se også geoteknisk notat RIG-NOT-01 versjon 2 datert 2017-10-20.)

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U7700-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:500 (1:1000 i A3)

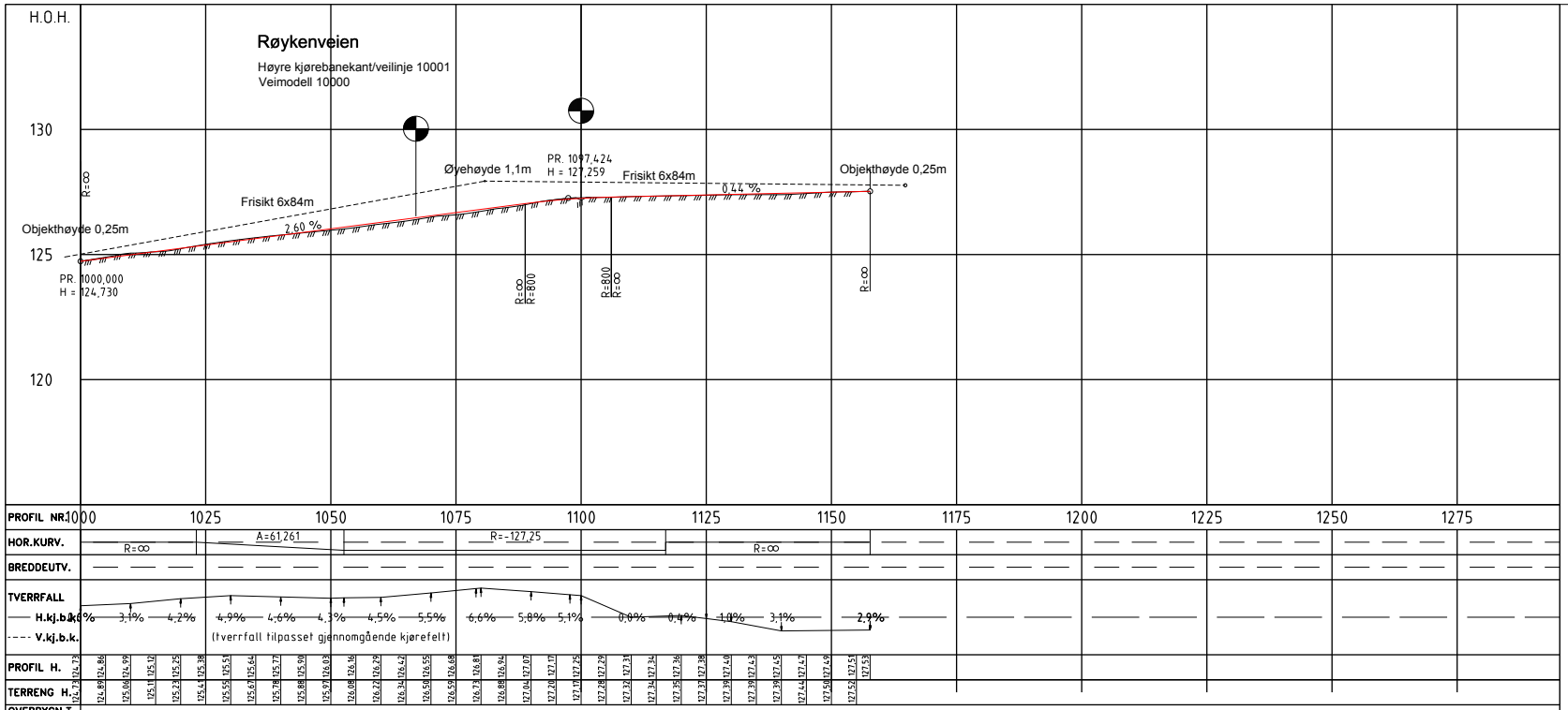
Vei
Lengdeprofil
Gs-vei til togstopp (77000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0004	E01

"X:\norloppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:25:17 - LAYOUT = D0004 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



TEGFORKLARING

MERKNADER

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U1000-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:500 (1:1000 i A3)

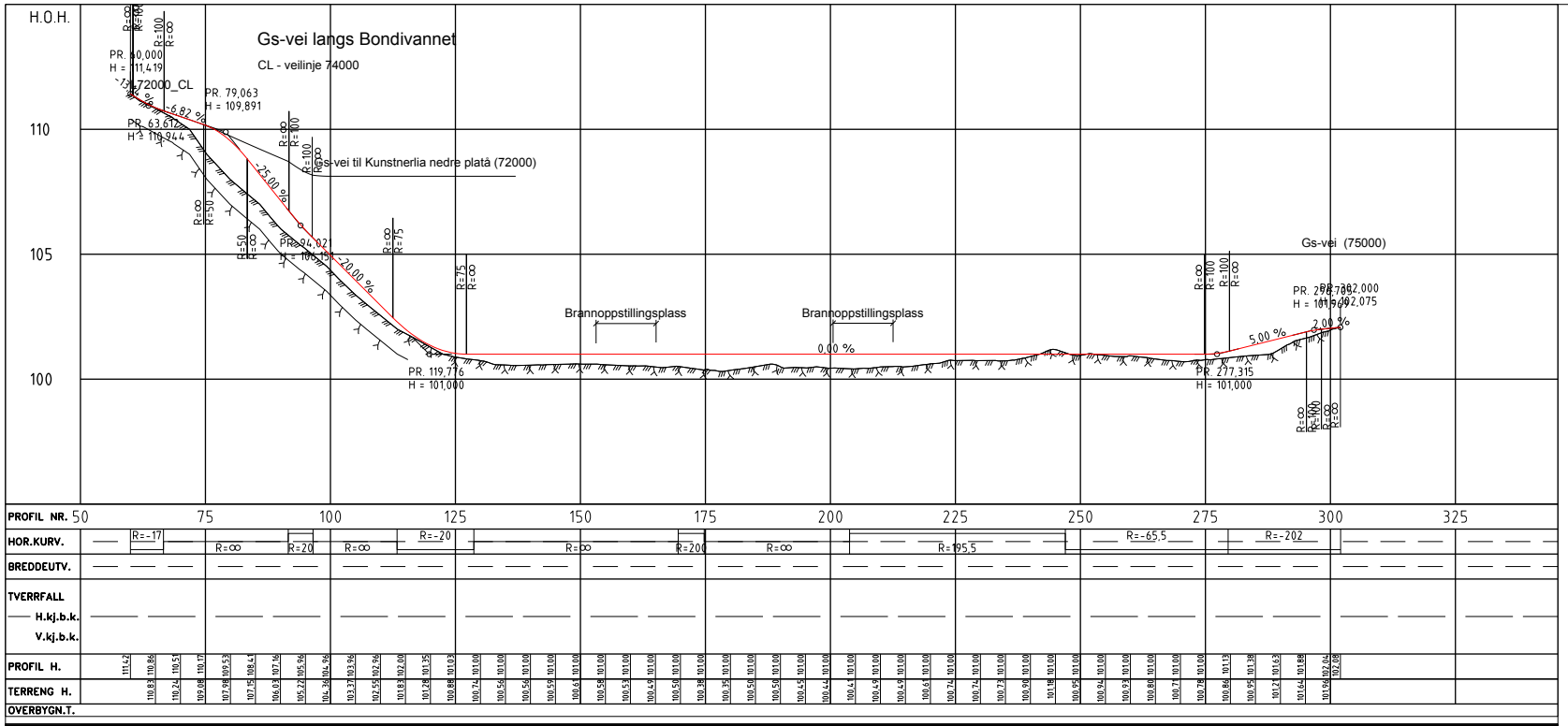
Vei
Lengdeprofil
Røykenveien (10000)

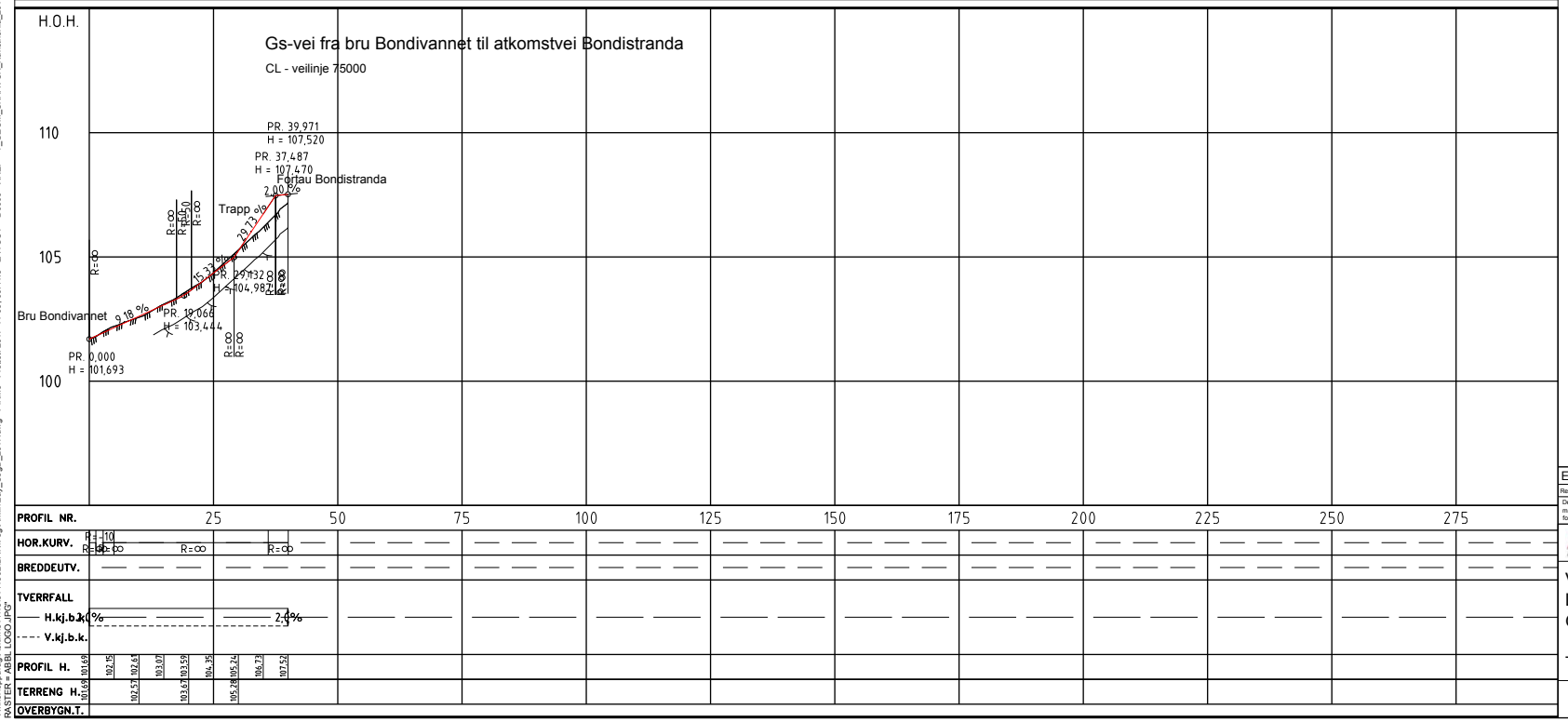
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0005	E01

"X:\norloppdrag\Askim\5141\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:40:55 - LAYOUT = D0005 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"





TEGFORKLARING

MERKNADER

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001
2. Tverrprofiler se U7400- og U7500-serie

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ÅSKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:500 (1:1000 i A3)

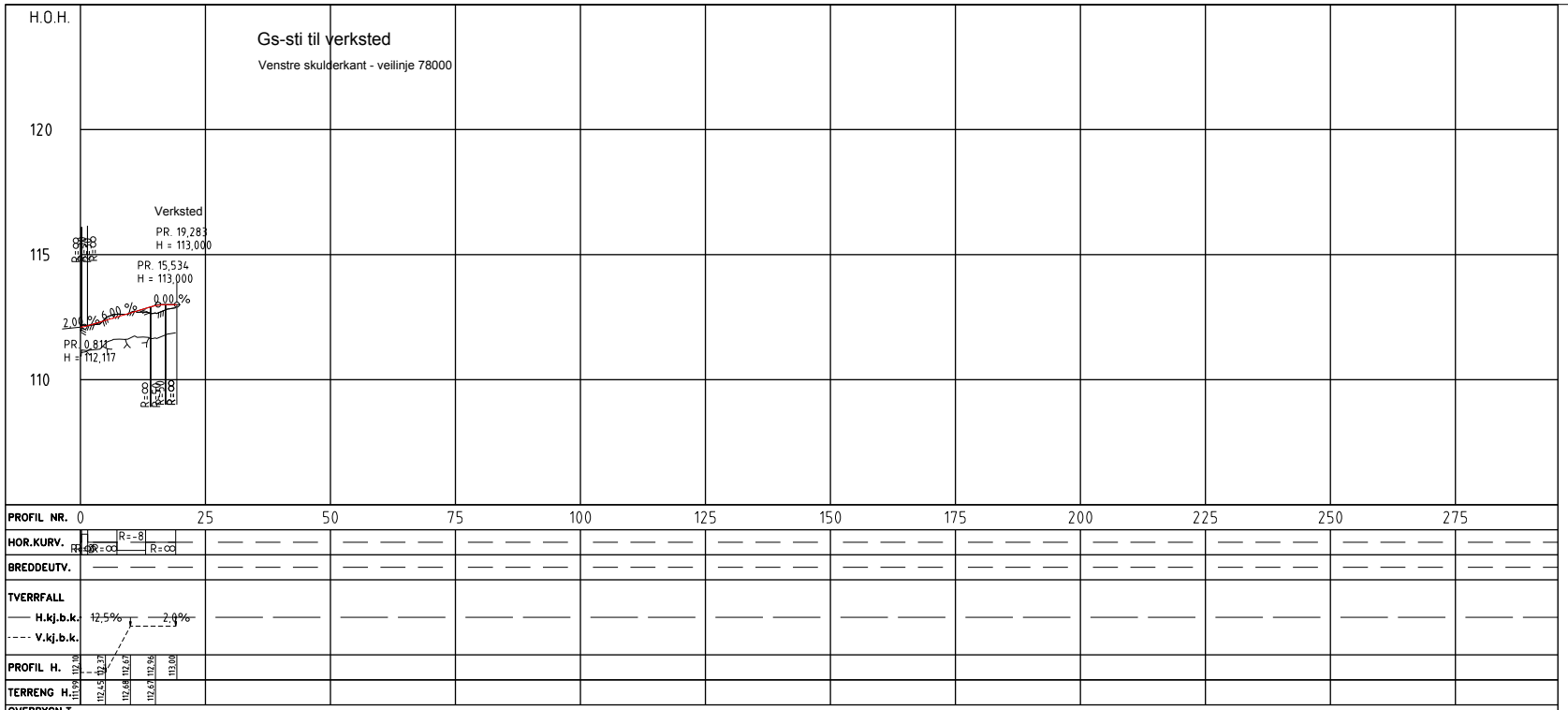
Vei
Lengdeprofiler
Gs-veier ved Bondivannet (74000 og 75000)

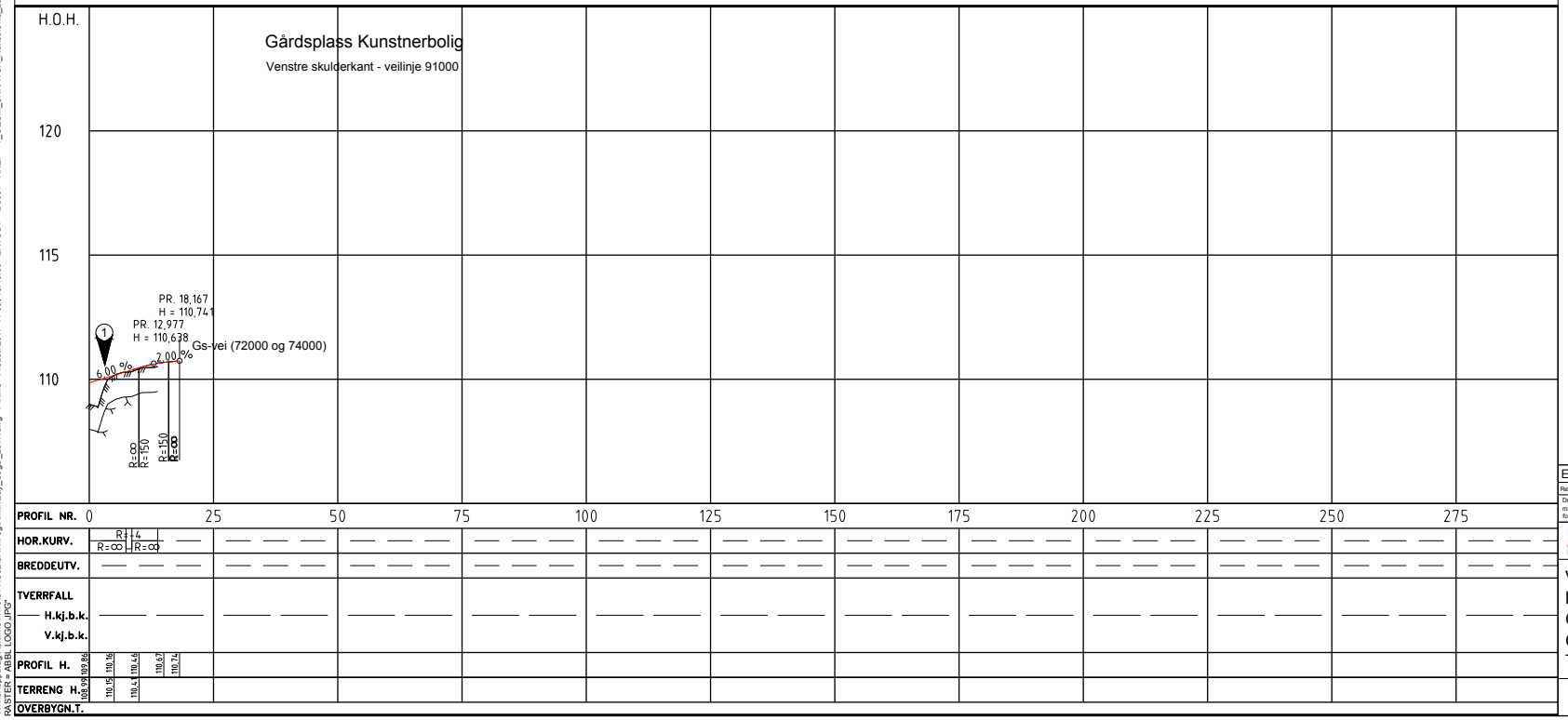
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0006	E01

"X:\norconppdrag\Asker\514\15\5141592\DA\VG\vegTAMM\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:41:3 - LAYOUT = D0006 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"





TEGFORKLARING

MERKNADER

1. Oppstillingsplass for brannbil skal ha maksimalt 6% stigning. (7 x 12m)

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:500 (1:1000 i A3)

Vei
Lengdeprofiler
Gs-sti til Verksted (78000)
Gårdsplass kunstnerbolig (brannoppstilling 91000)
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0007	E01

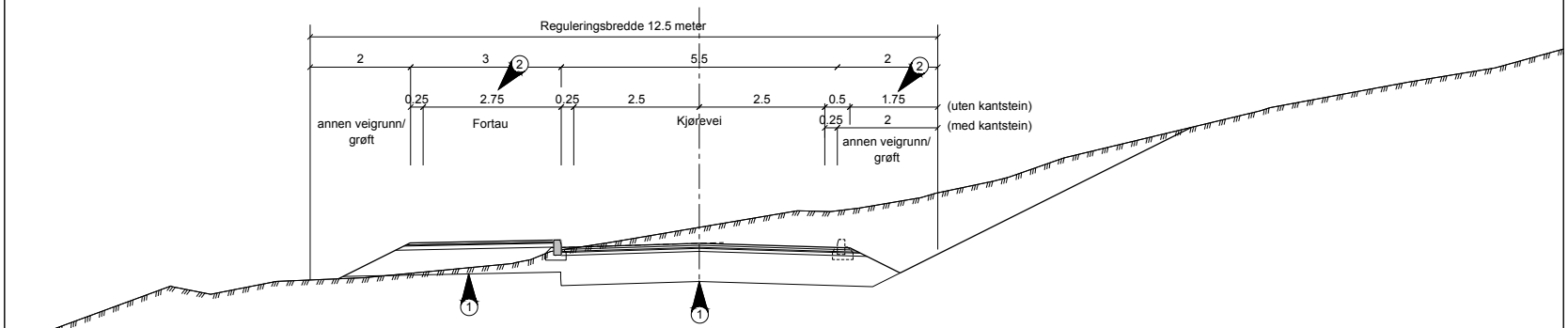
"X:\norioppdrag\Asker\514\15141592\DA\Vegi\Arkfil\Lay_CogD_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 13:45:06 - LAYOUT = D0007 - XREF = T_GEOM_SKRAVUR_Kunstnerlia_2017, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningsFlate, T_GEOM_Kunstnerlia_2017, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500, A_LP_Kunstnerlia_2017 - PLOTTER = ABBL LOGO.JPG"

Normalprofiler

alle mål i meter

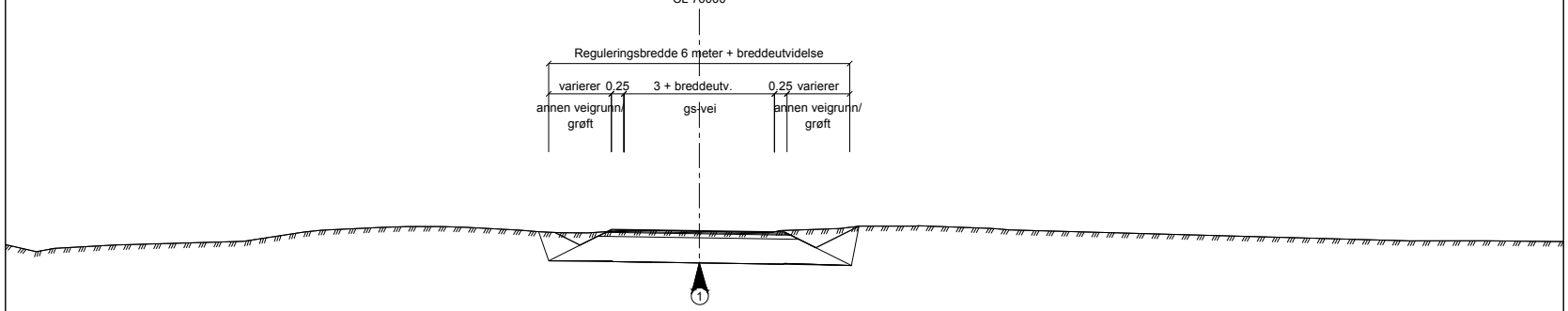
snitt A-A: Atkomstvei Bondistranda

30 km/t
CL 65000



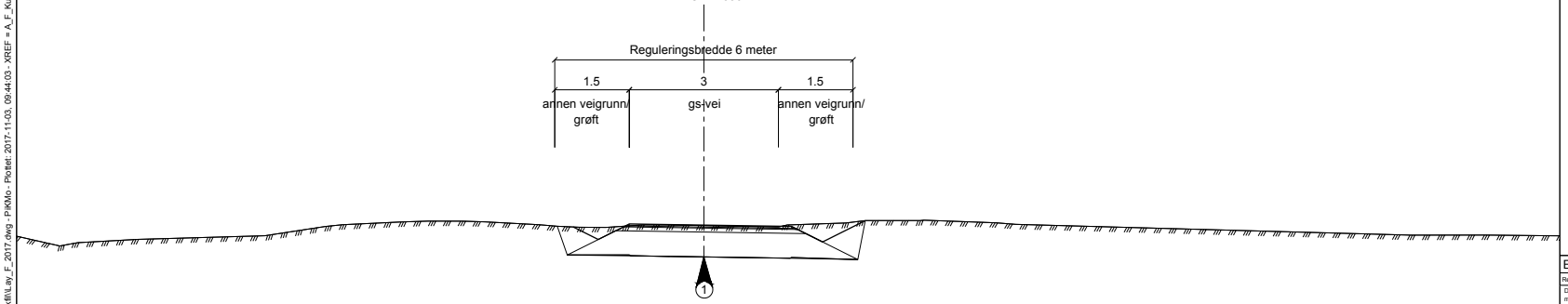
snitt B-B: Gs-vei Stasjonsbakken

med gjennomkjøring en vei for renovasjonsbil
CL 76000



snitt C-C: Gs-vei Kunstnerbakken

CL 72000



TEGNFORKLARING

MERKNADER

1. Overbygning prosjekteres iht Asker kommunes retningslinjer for veibygging.
2. Normalprofilet er tilpasset regulert og opparbarbeidet atkomstvei ved Bondistranda. Iht veiklassen atkomstvei (A) i Askers vei- og gatenormal er fortausbredden 2,5 m med 2,0 bred grøft uten kantstein utenfor kjøreveg.

HENVISNINGER

1. Plantegning se C0001

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:50 (1:100 i A3)

Vei
Normalprofiler
Atkomstvei Bondistranda (65000)
Gs-veier Stasjonsbakken (76000) + Kunstnerbakken (72000)
Teknisk tegning

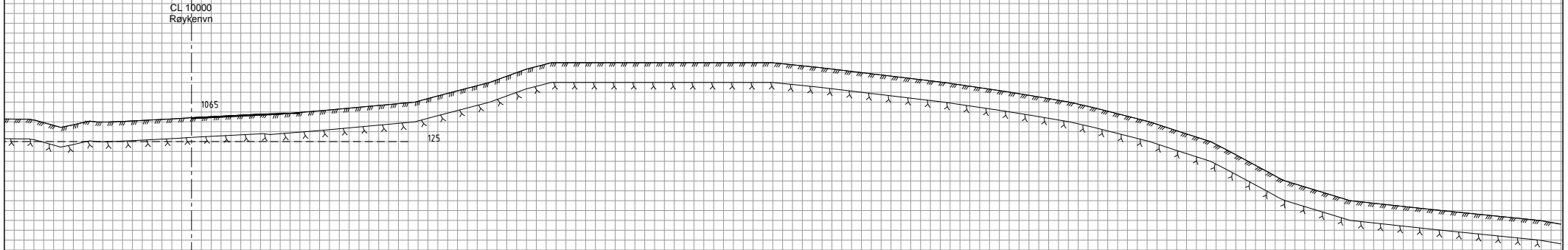
Norconsult

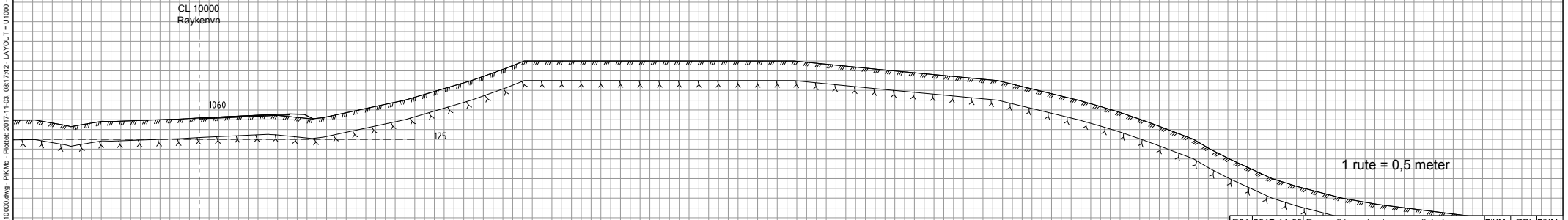
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	F0001	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_F_2017.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:44:03 - XREF = A_F_Kunstnerlia - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1060-1065
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

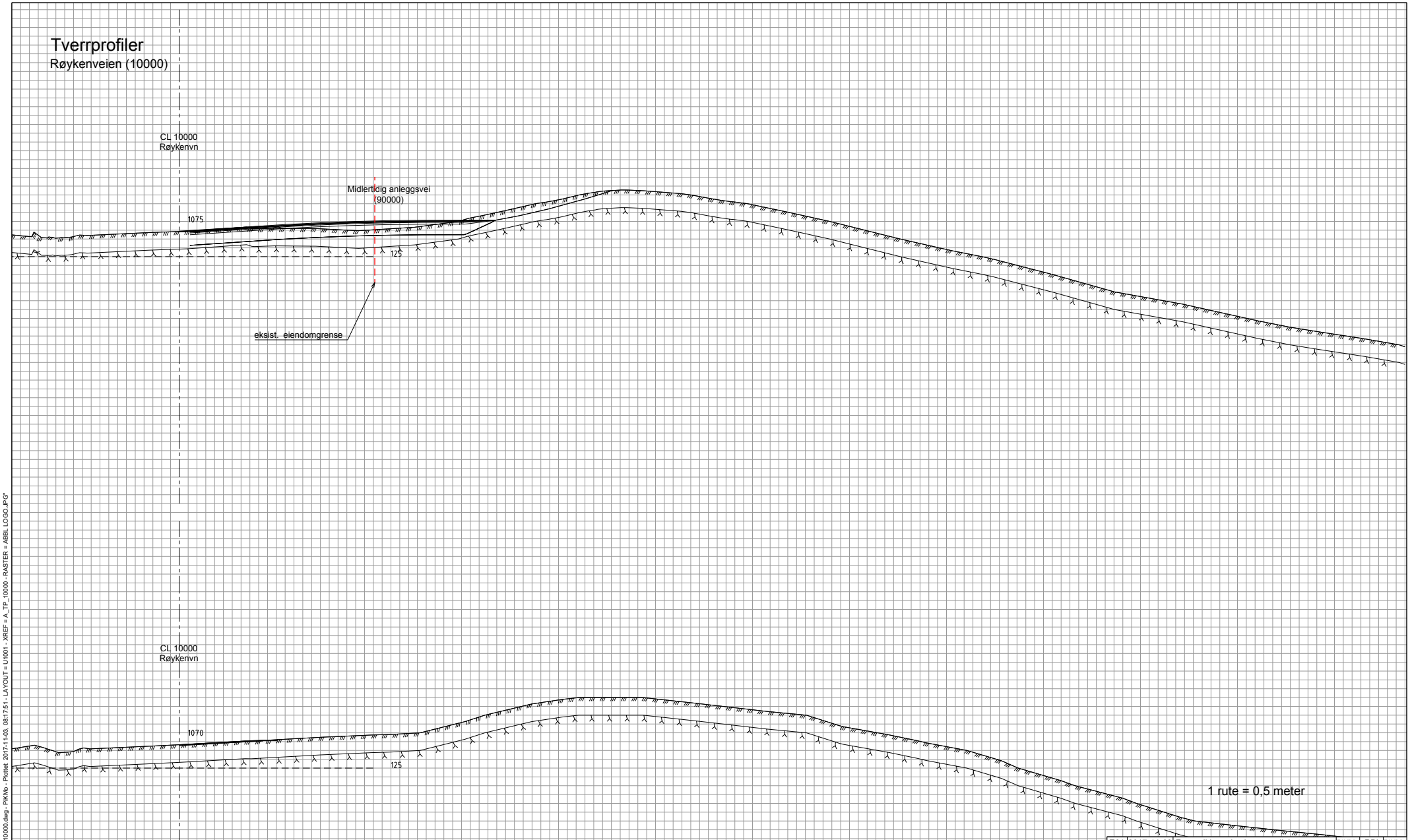
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1000	E01

"X:\no\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Vegv\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:17:42 - LAYOUT = U1000 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1070-1075
Røykenveien (10000)

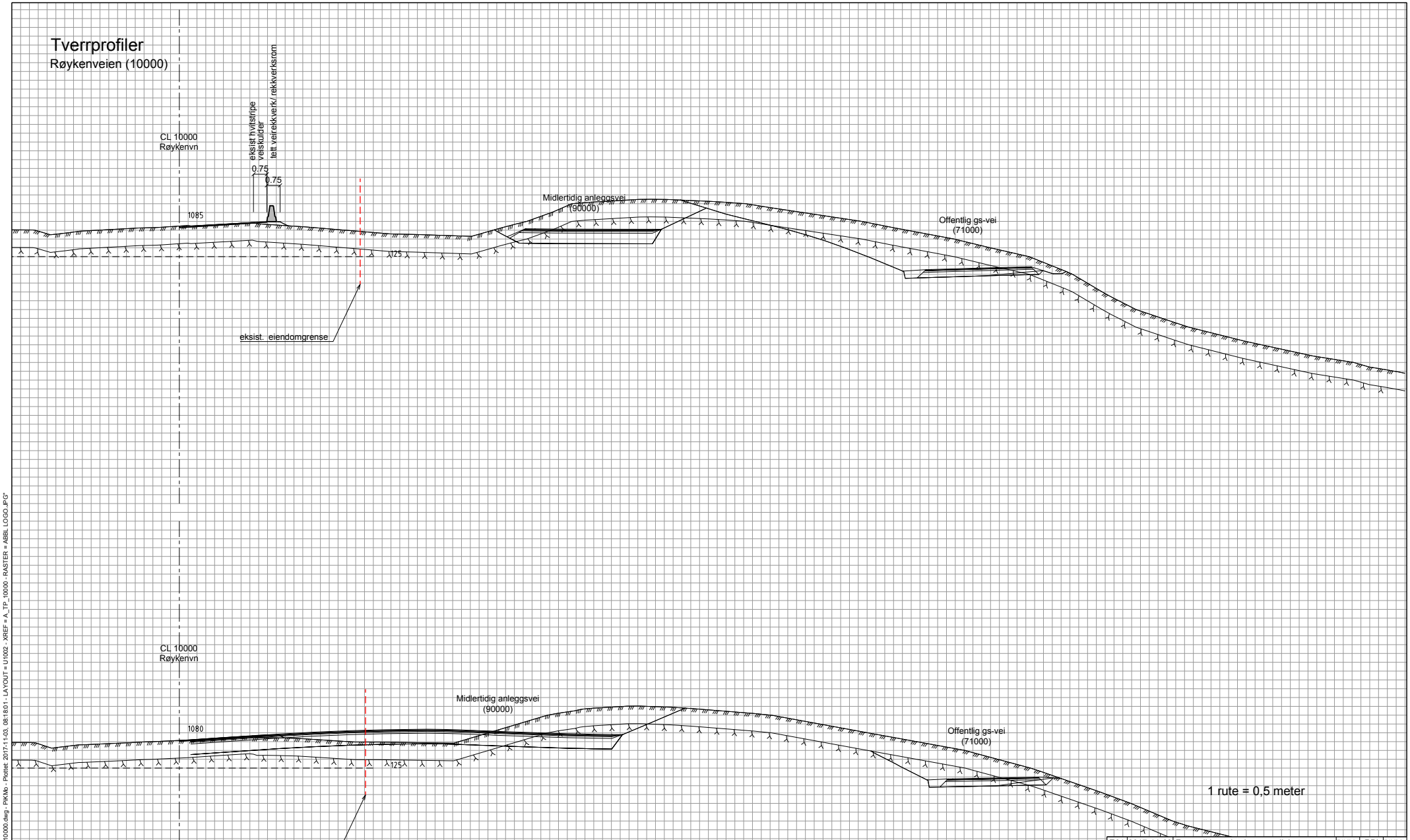
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1001	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:17:51 - LAYOUT = U1001 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler
Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1080-1085
Røykenveien (10000)

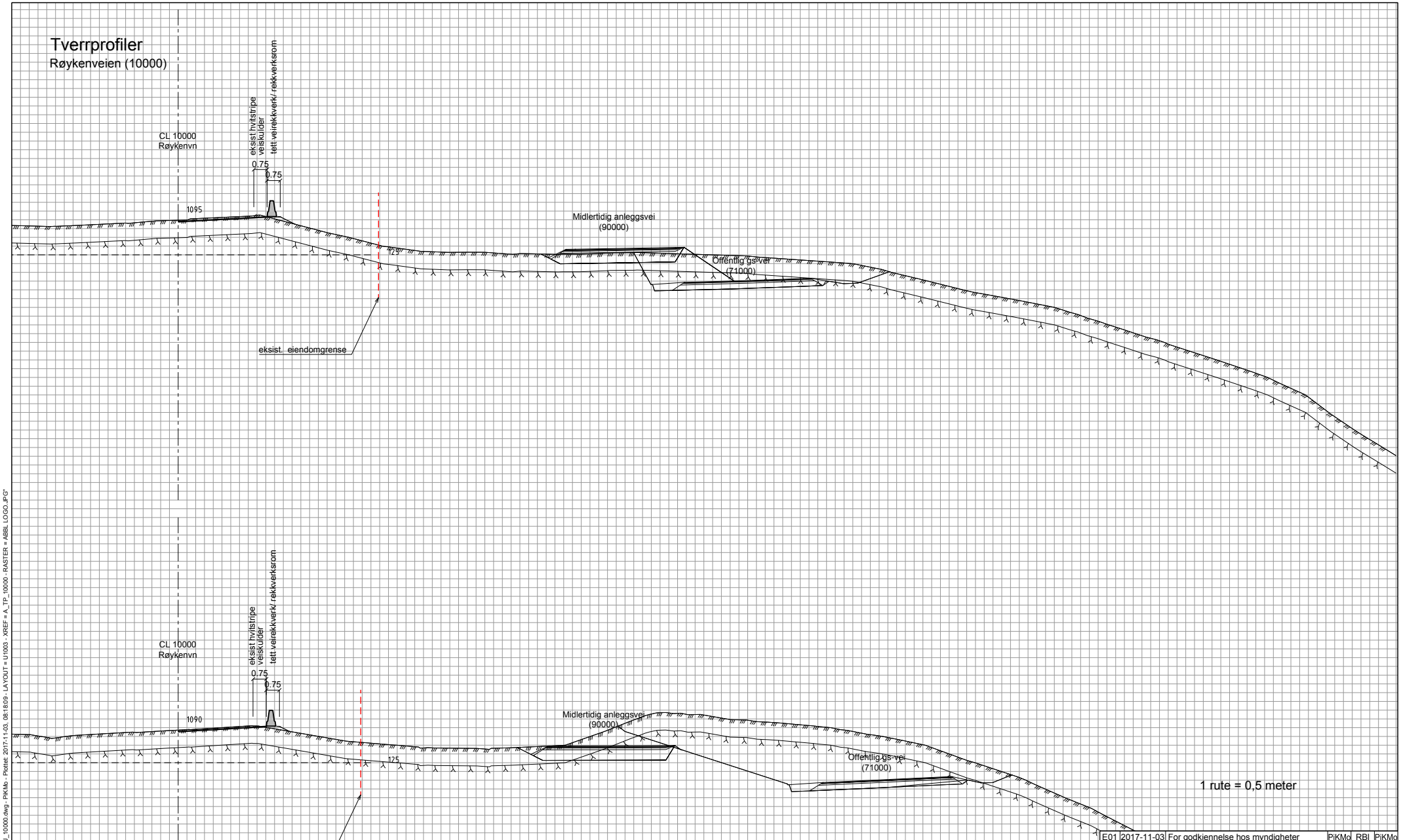
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1002	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:01 - LAYOUT = U1002 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler
Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1090-1095
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

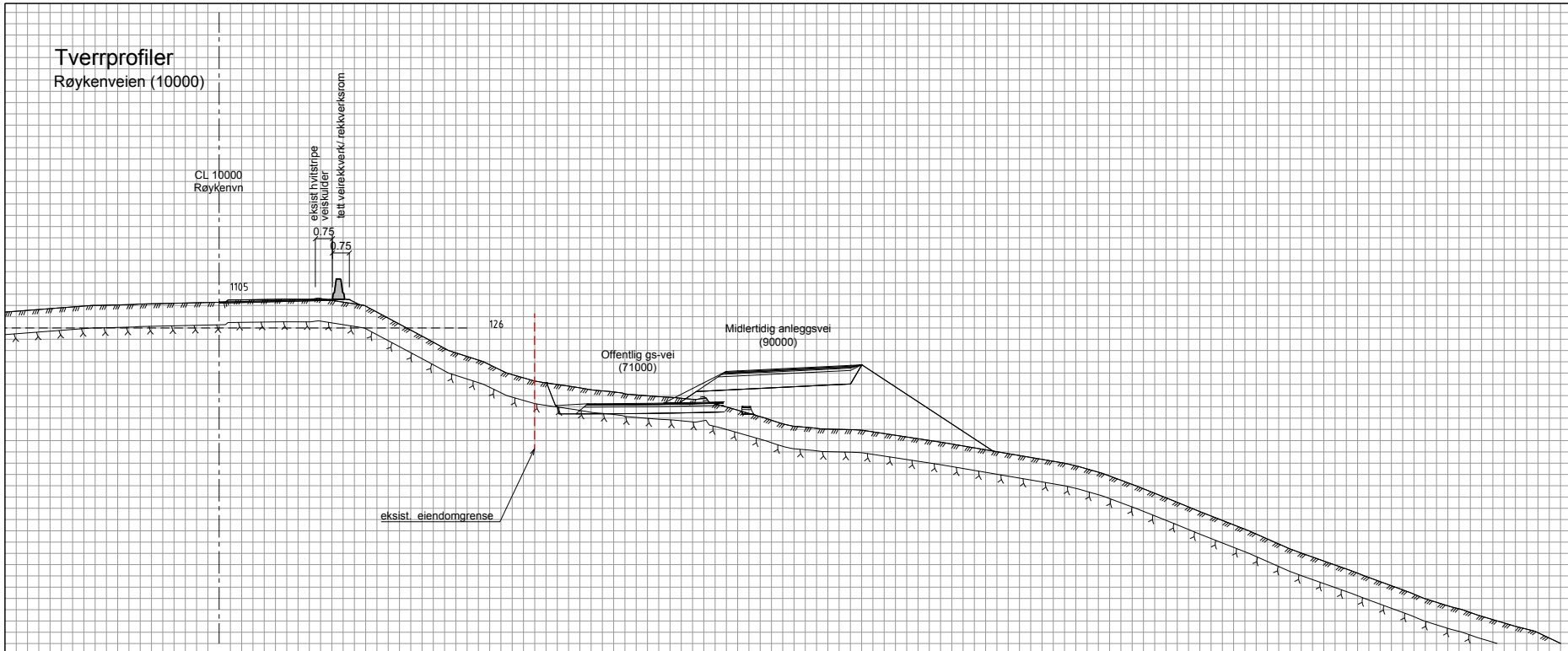
Norconsult

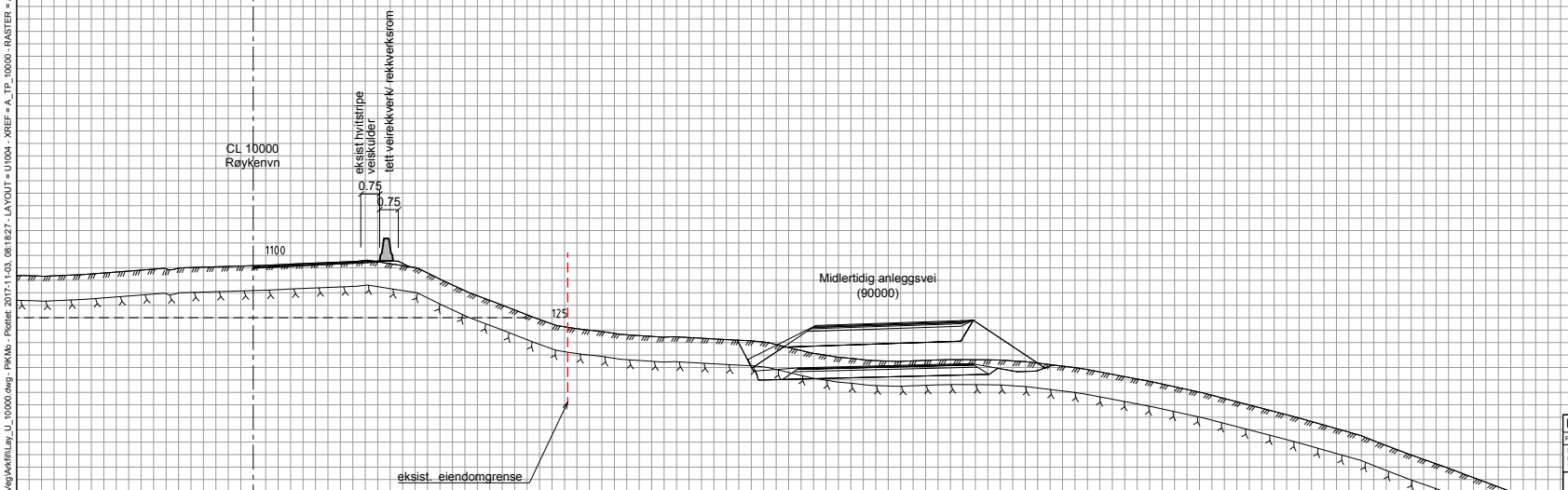
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1003	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:09 - LAYOUT = U1003 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1100-1105
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

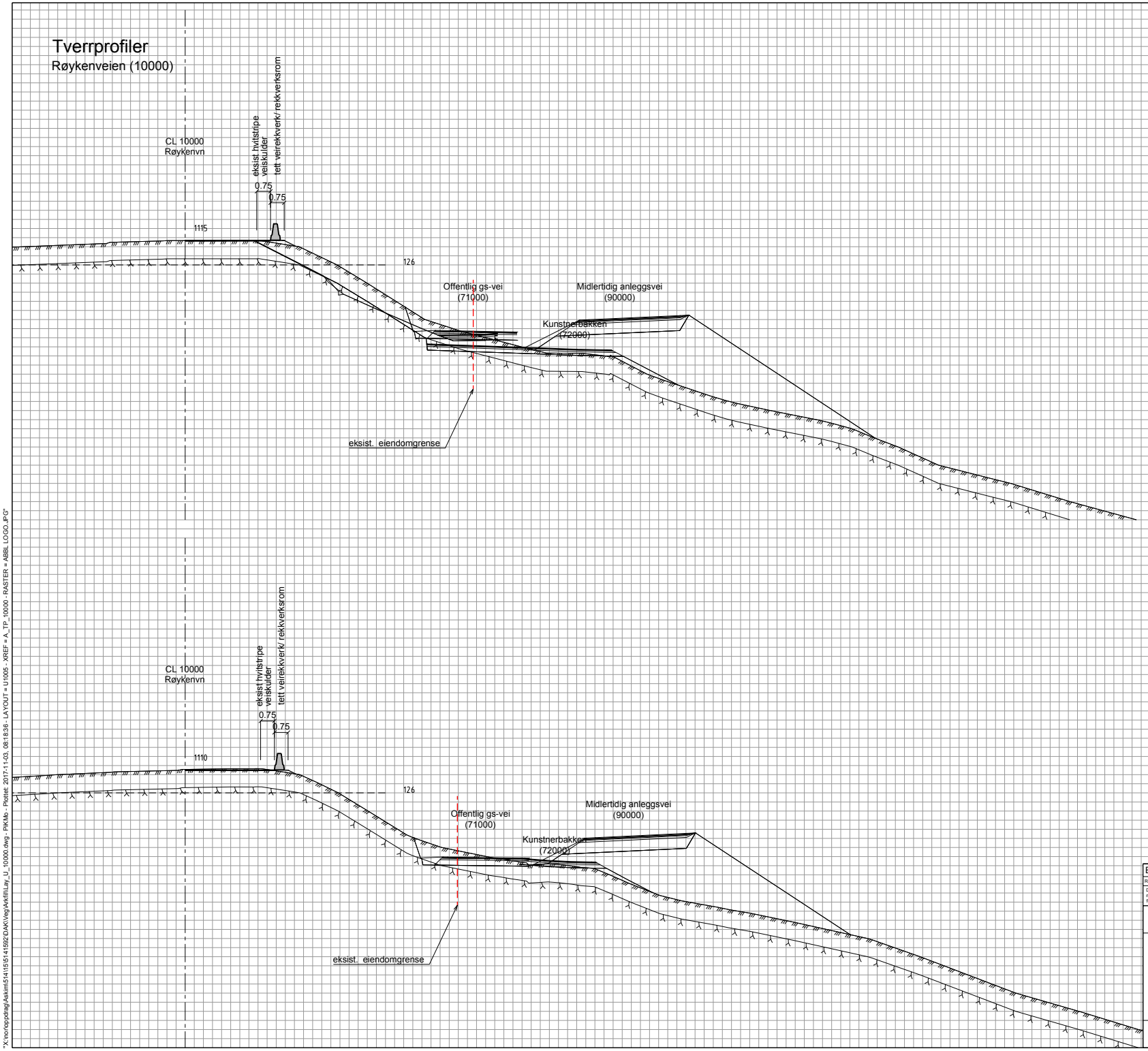
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1004	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:27 - LAYOUT = U1004 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1110-1115
Røykenveien (10000)

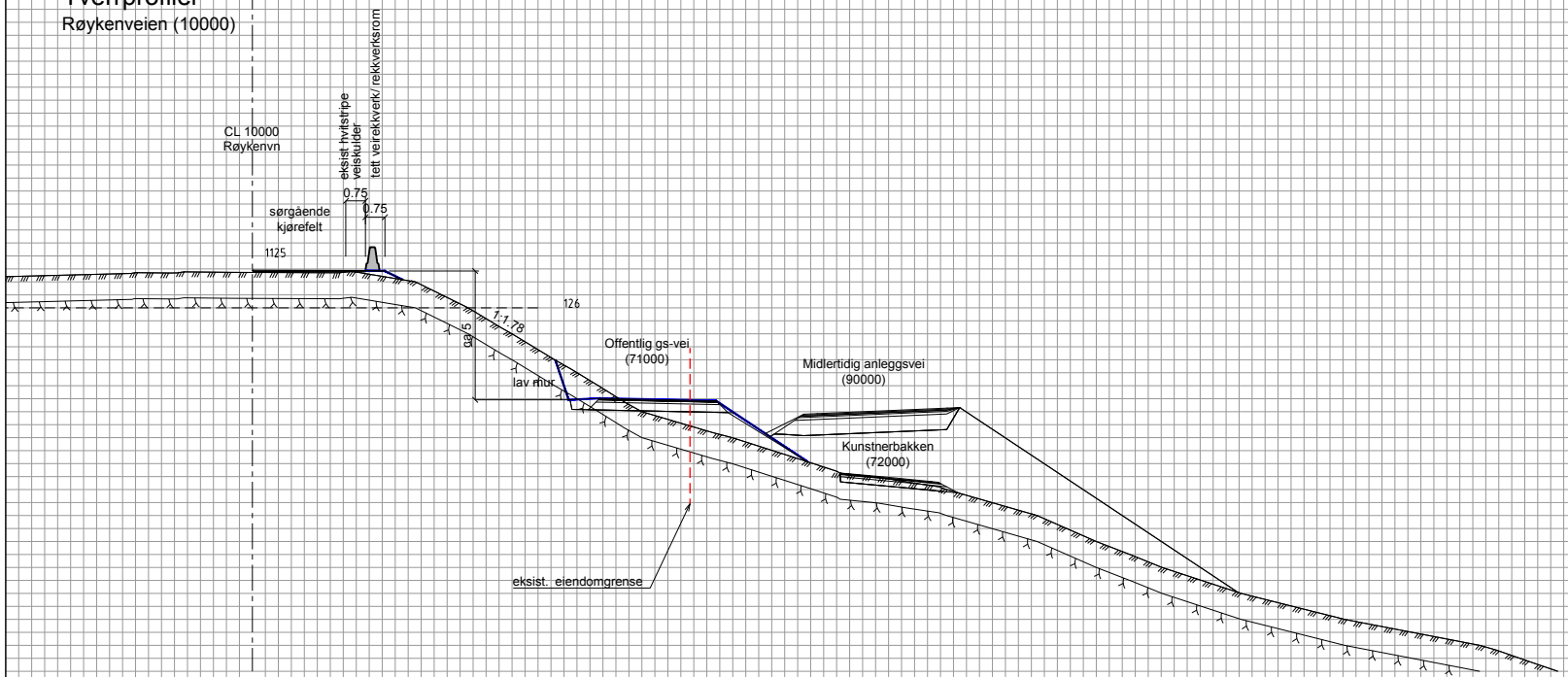
Teknisk tegning

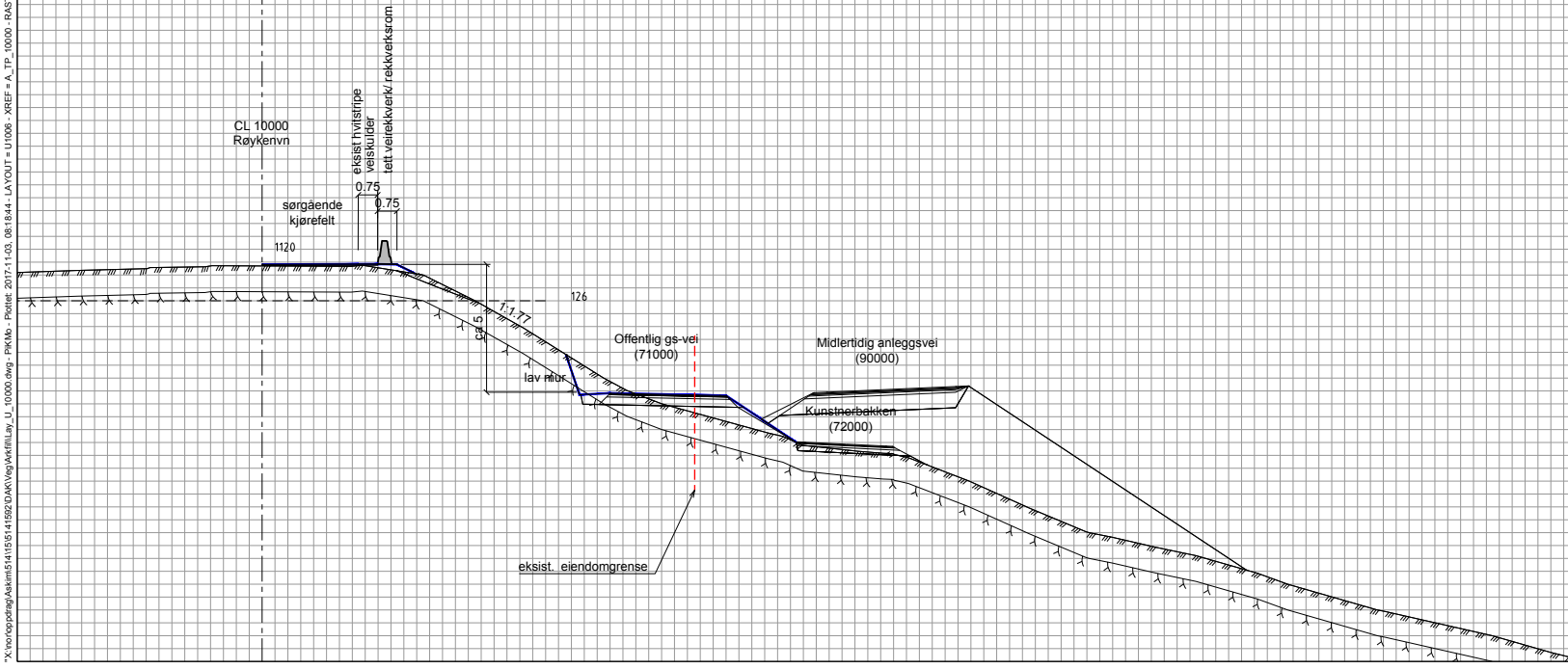
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1005	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:36 - LAYOUT = U1005 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler
Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1120-1125
Røykenveien (10000)

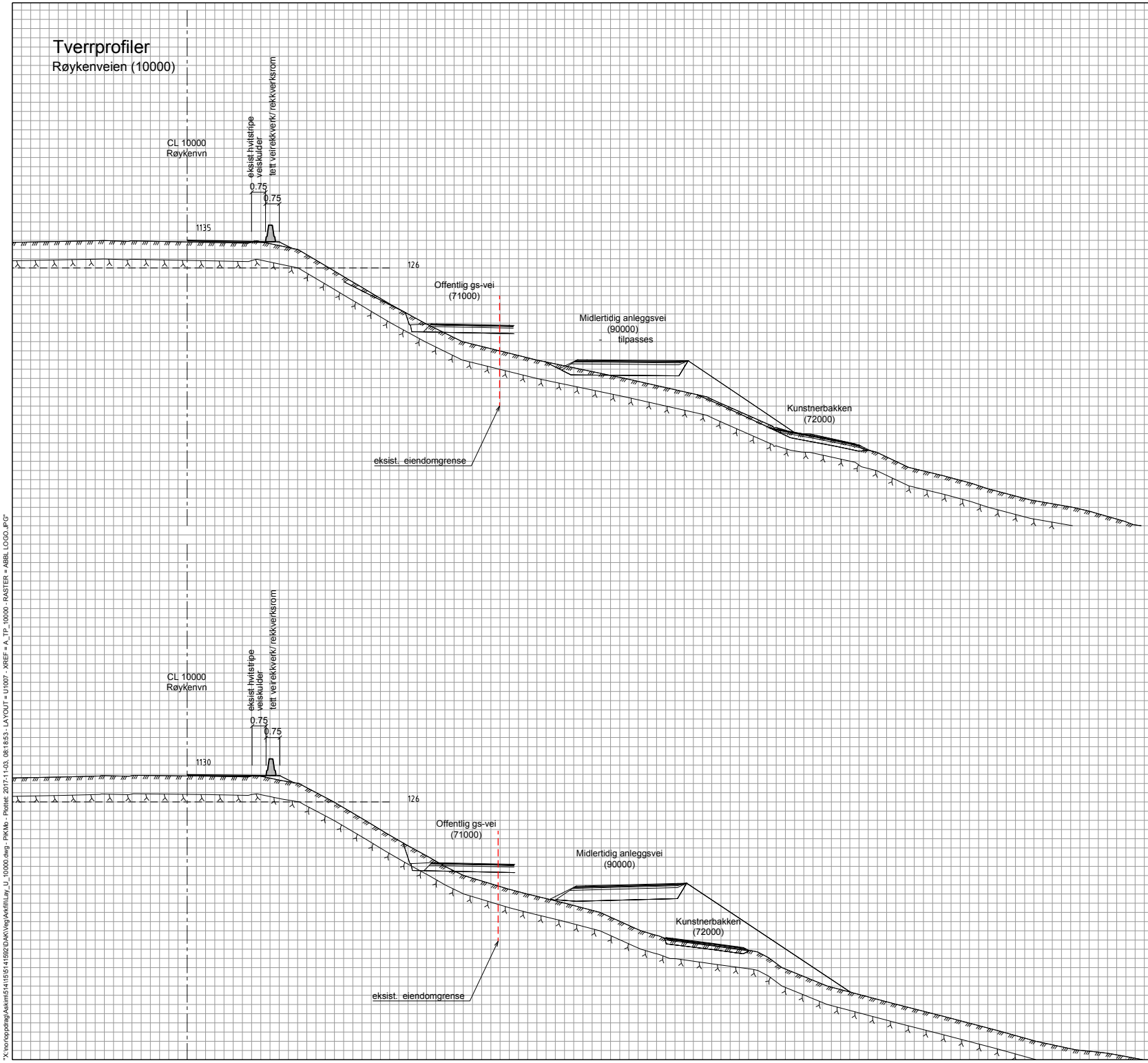
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1006	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:44 - LAYOUT = U1006 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler
Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1130-1135
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

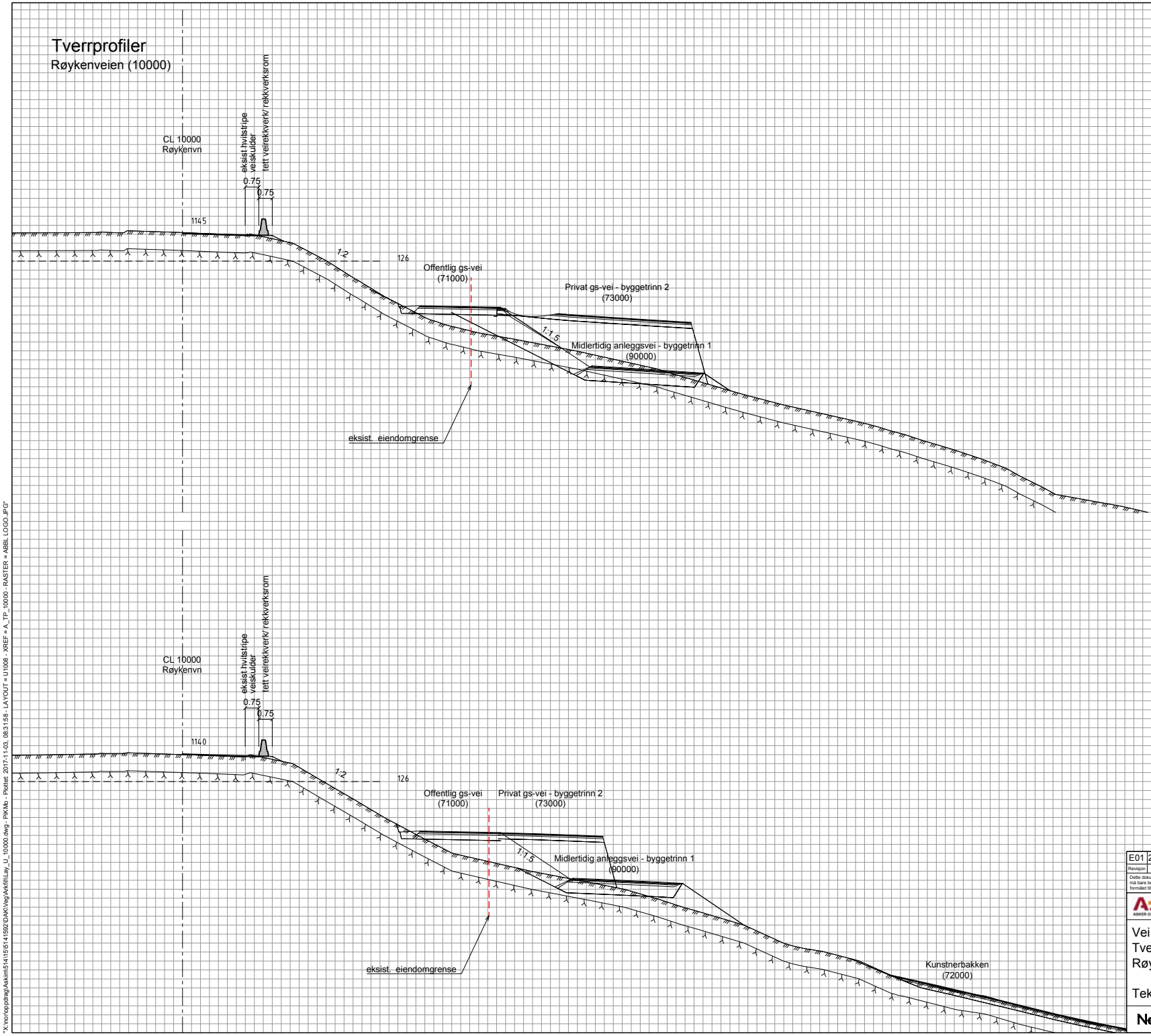
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1007	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:18:53 - LAYOUT = U1007 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1140-1145
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

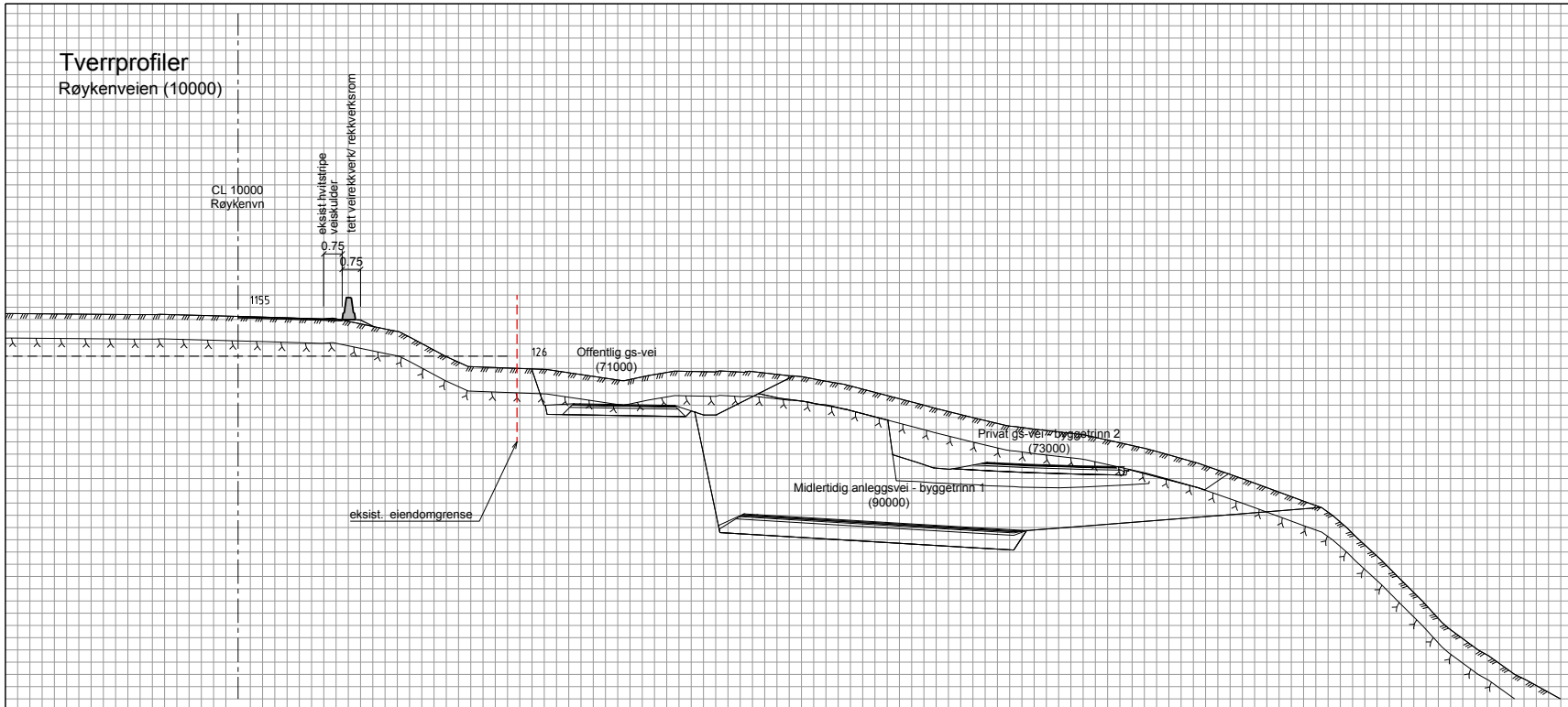
Norconsult

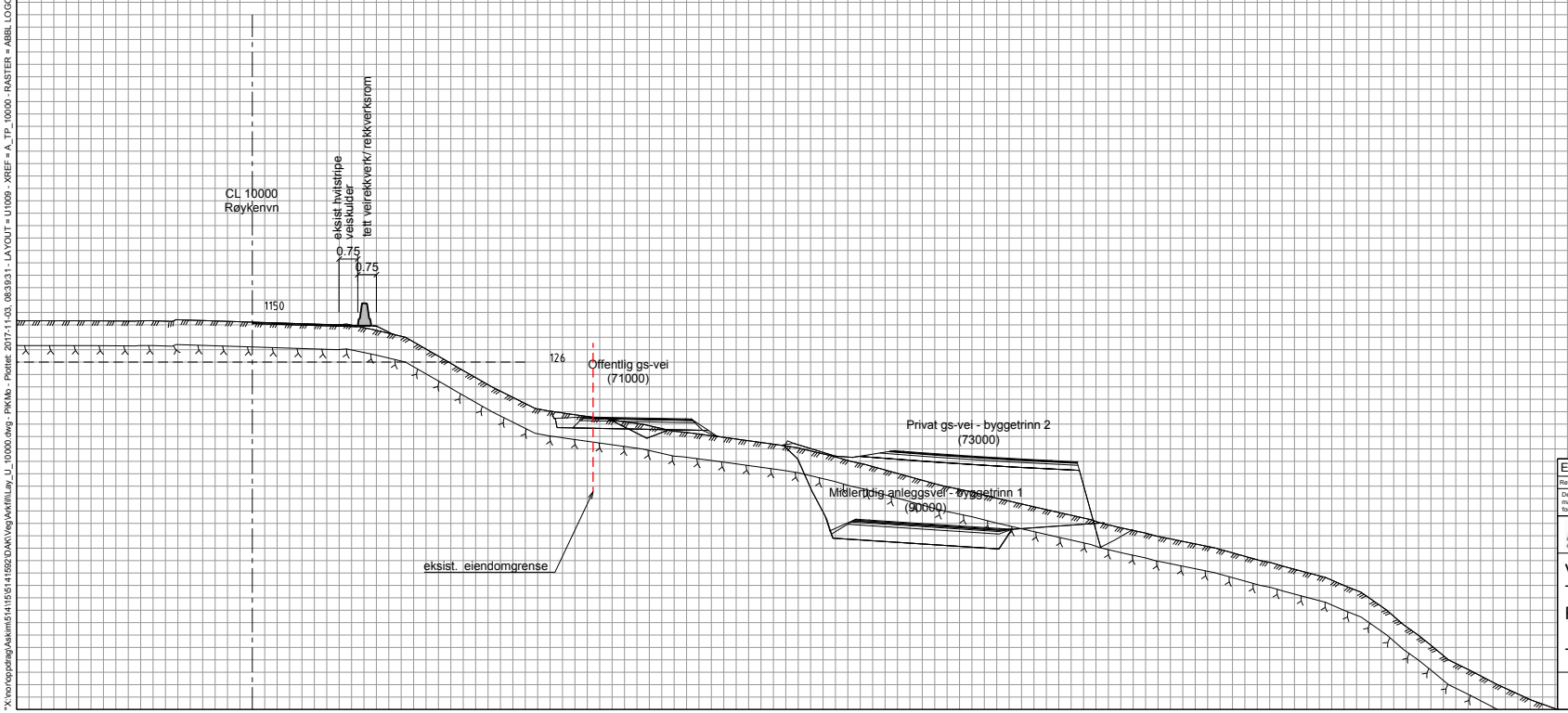
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1008	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:31:58 - LAYOUT = U1008 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1150-1155
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

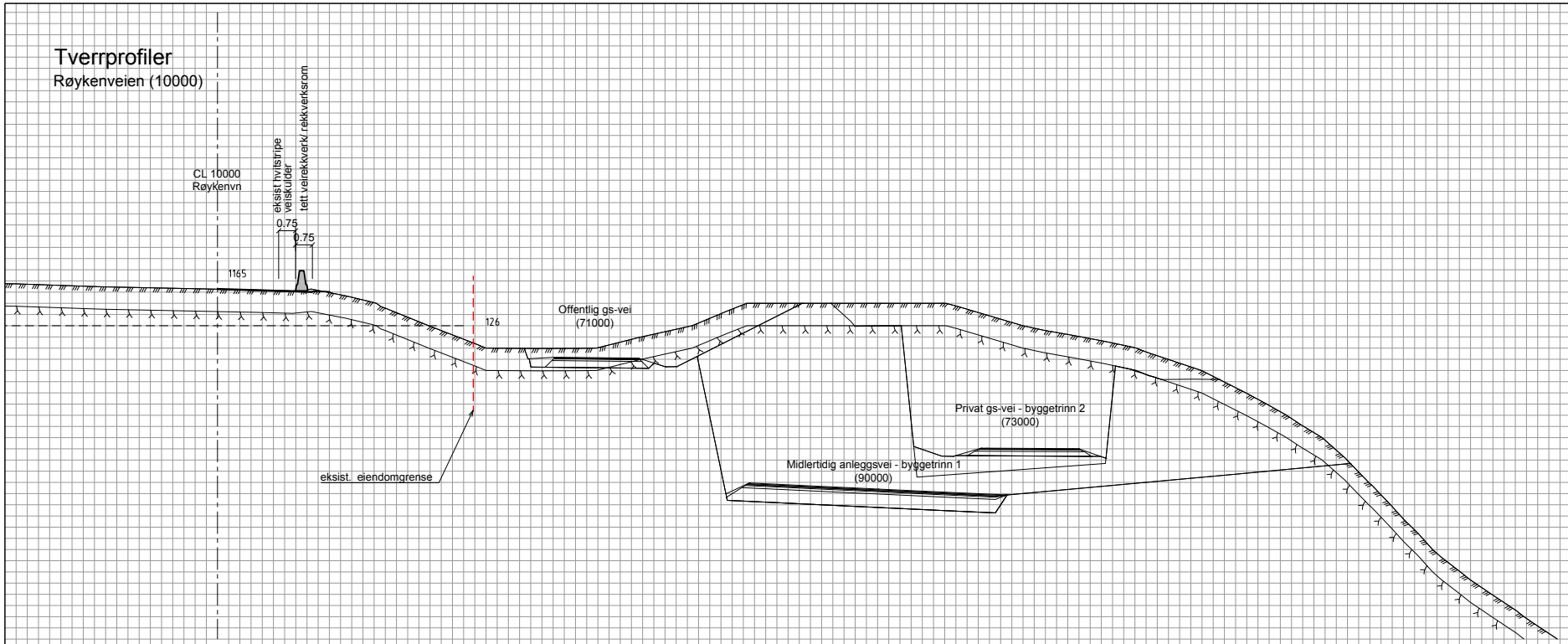
Norconsult

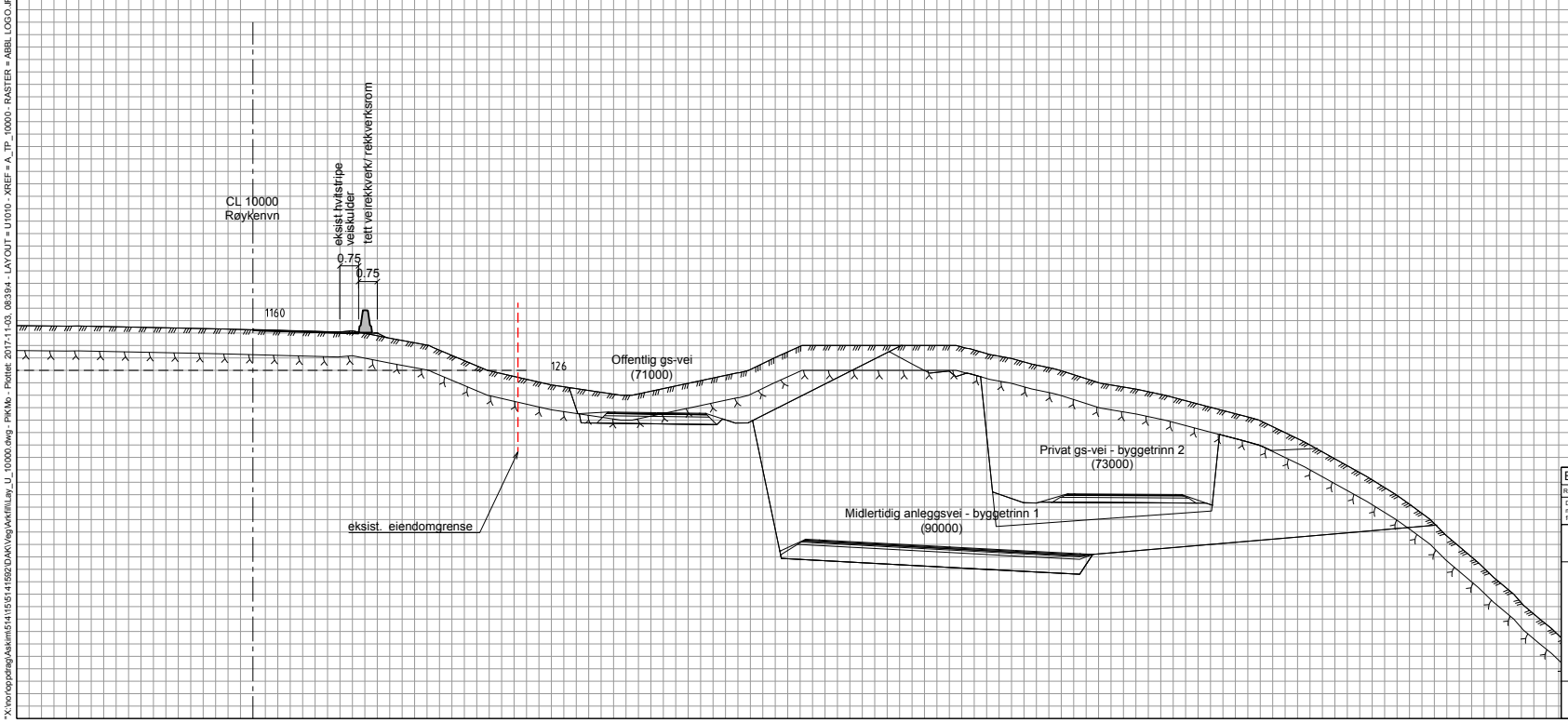
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1009	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:39:31 - LAYOUT = U1009 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1160-1165
Røykenveien (10000)

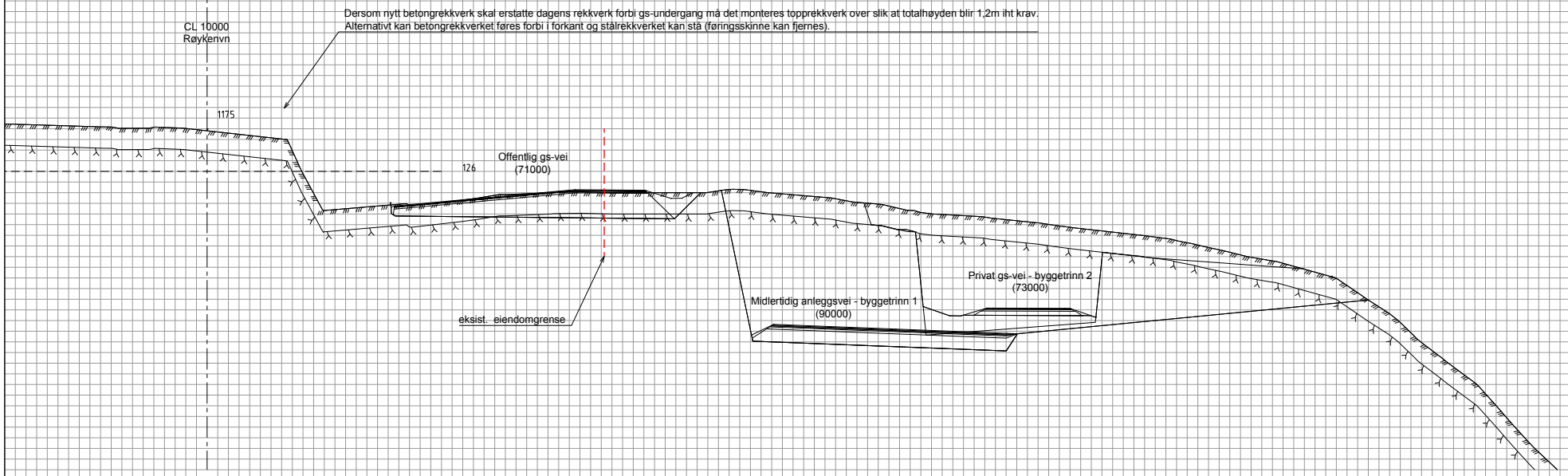
Teknisk tegning

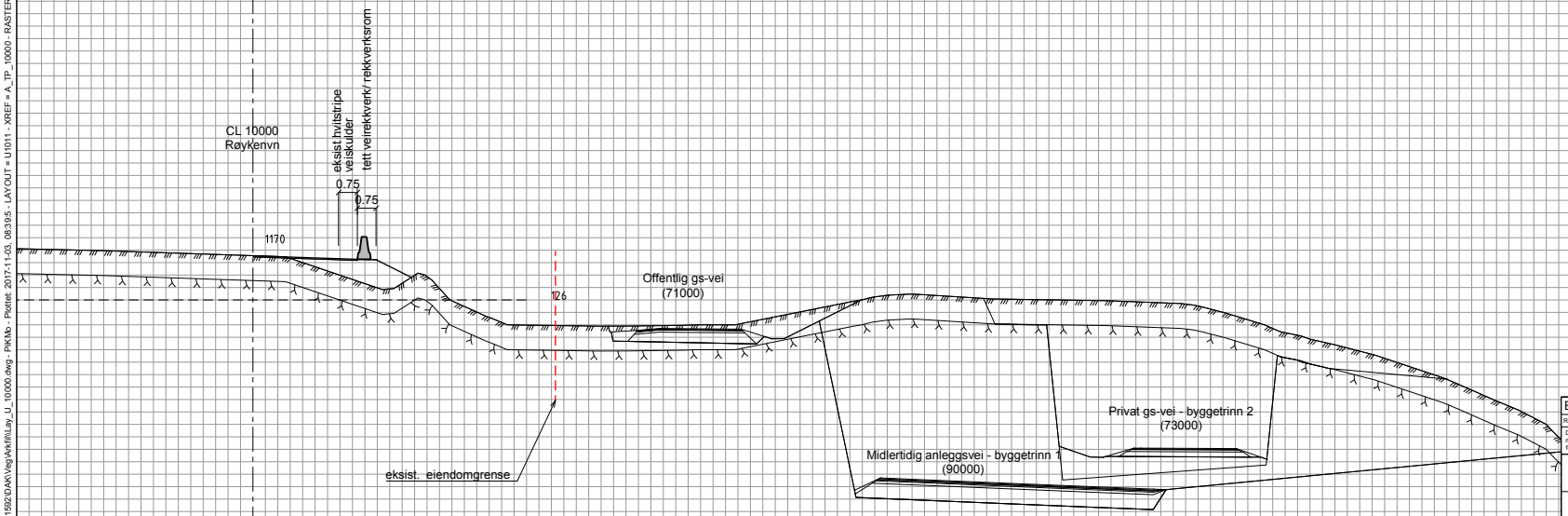
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1010	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:39:4 - LAYOUT = U1010 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler
Røykenveien (10000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1170-1175
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

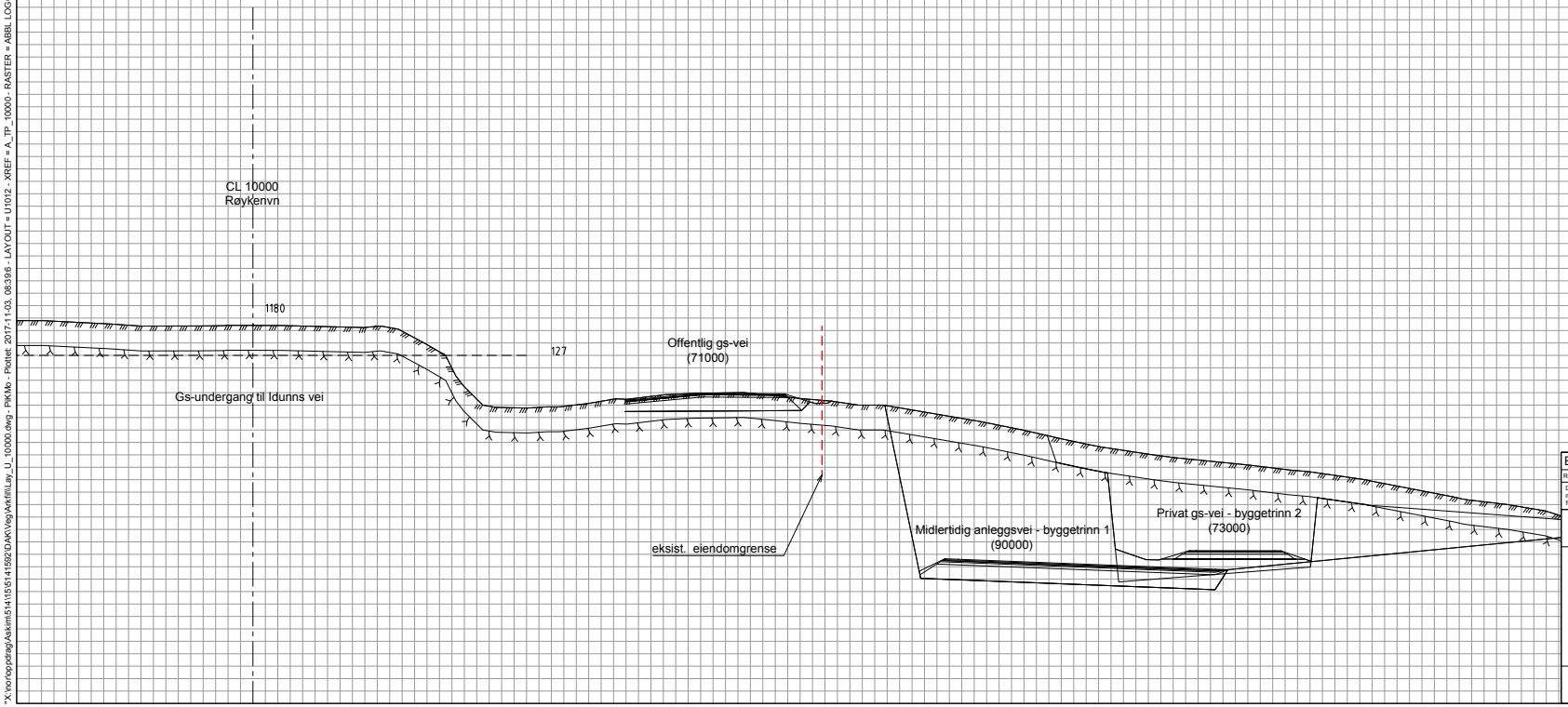
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1011	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:39:5 - LAYOUT = U1011 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Røykenveien (10000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 1180
Røykenveien (10000)

Teknisk tegning

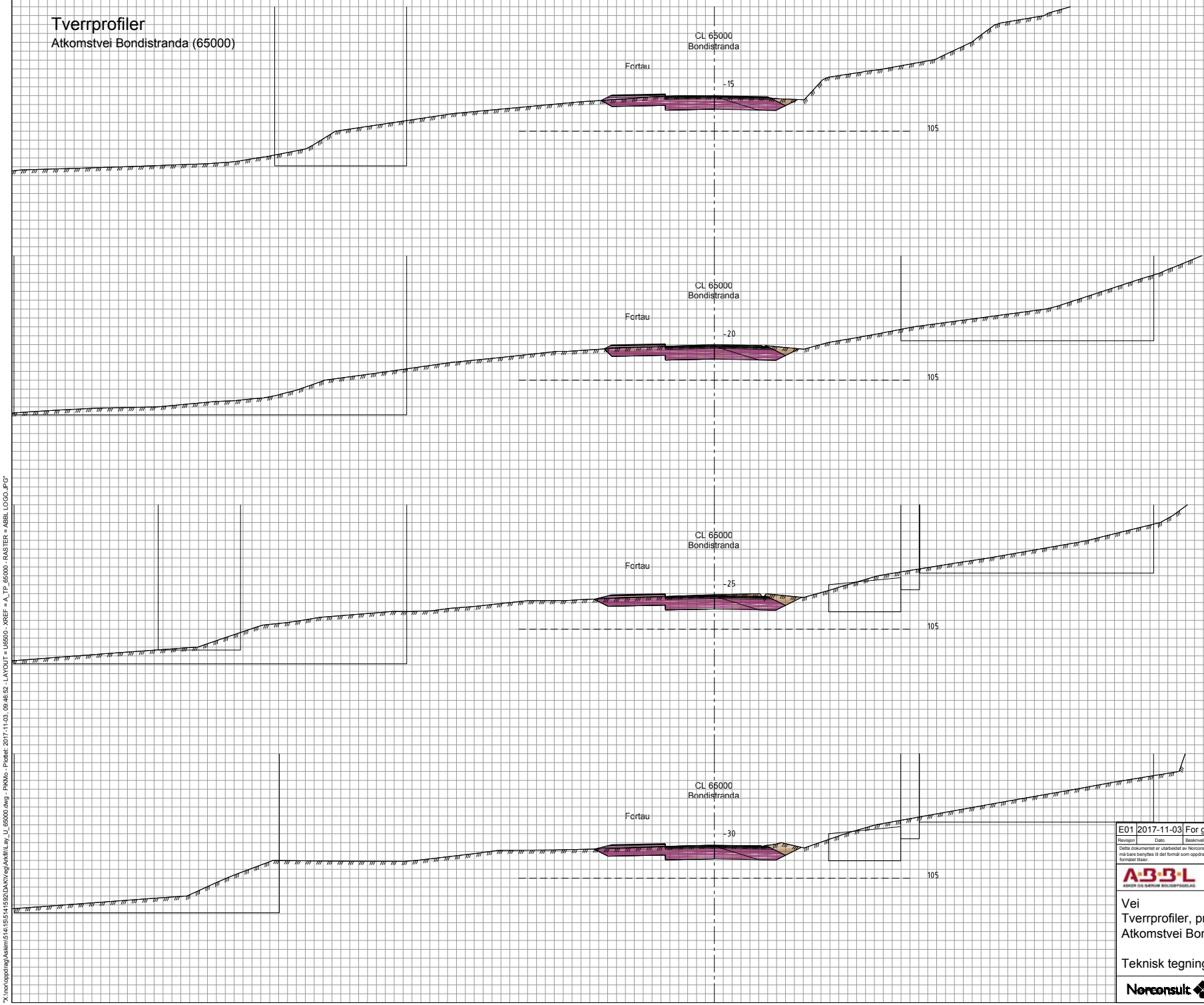
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U1012	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_10000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 08:39:6 - LAYOUT = U1012 - XREF = A_TP_10000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Atkomstvei Bondistranda (65000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil -30 til -15
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

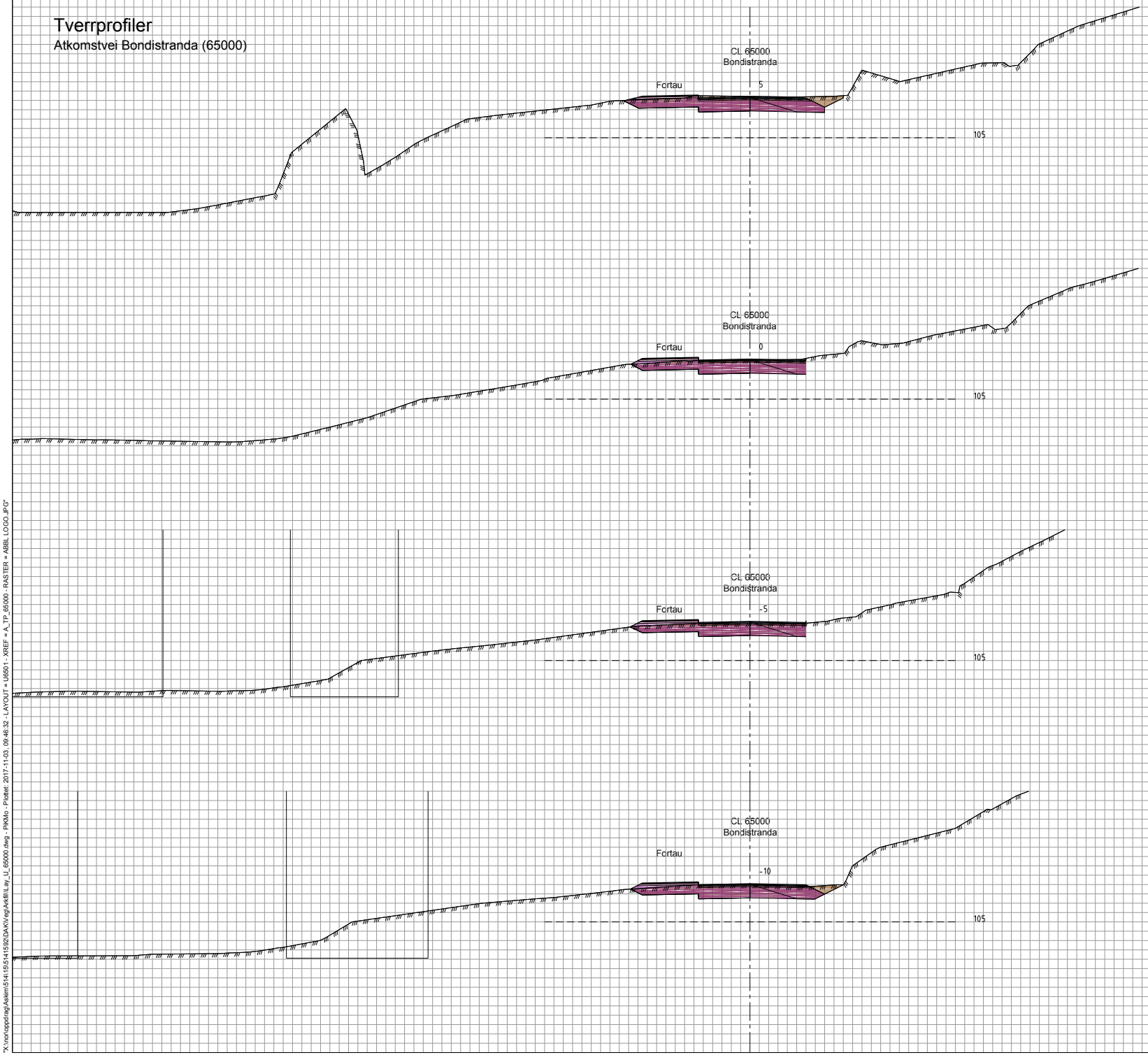
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U6500	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:46:52 - LAYOUT = U6500 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Atkomstvei Bondistranda (65000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil -10 til 5
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

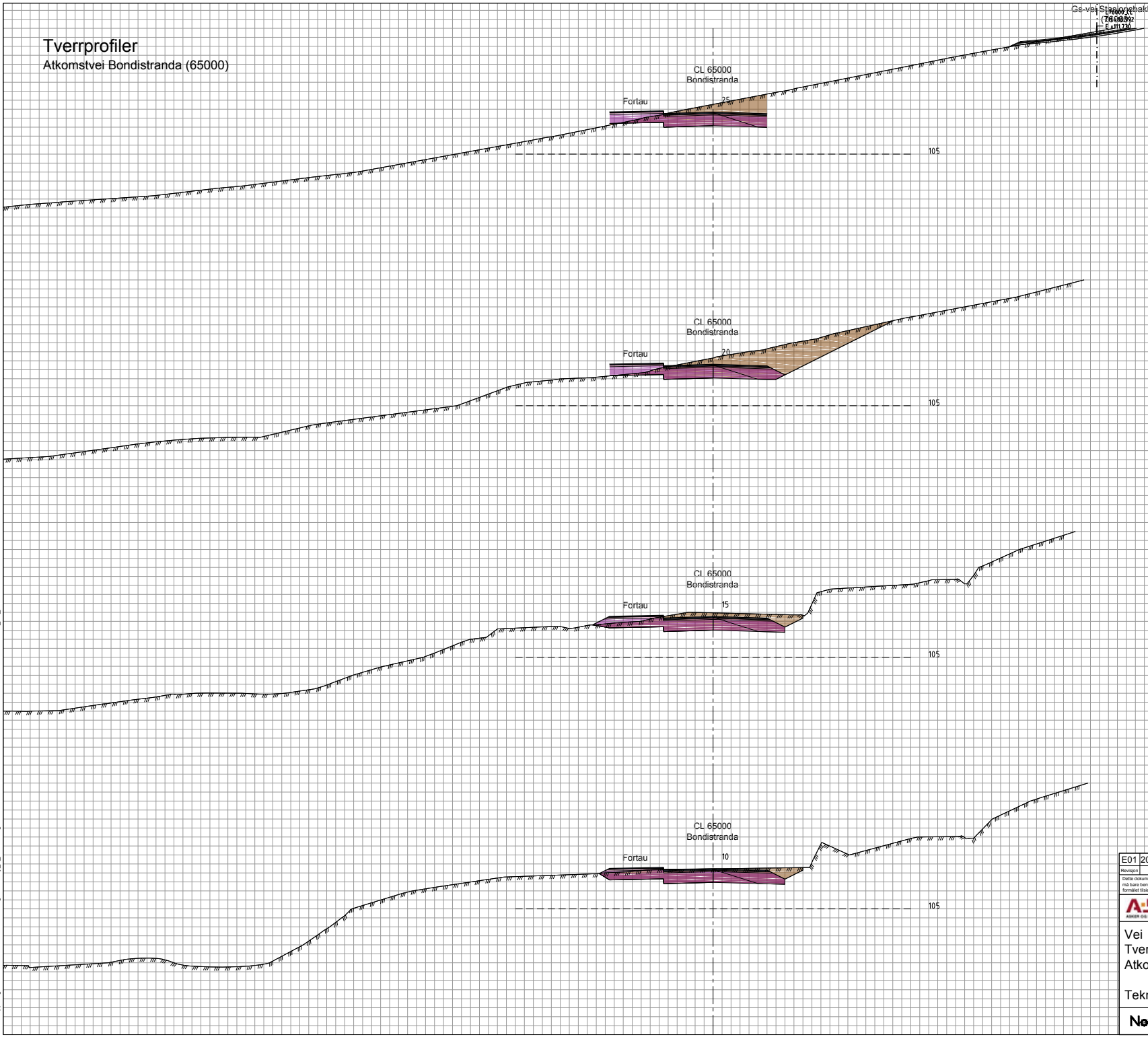
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7601	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:46:32 - LAYOUT = U6501 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Atkomstvei Bondistranda (65000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format): 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 40 - 55
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

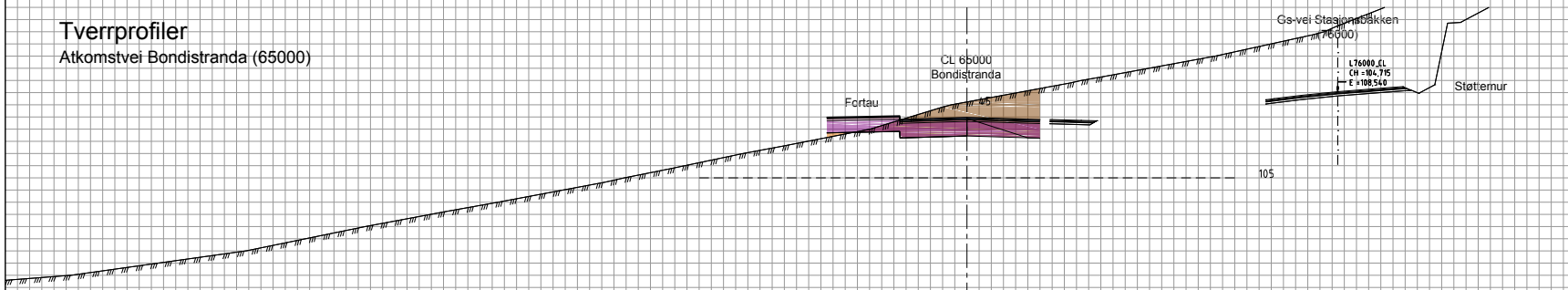
Norconsult

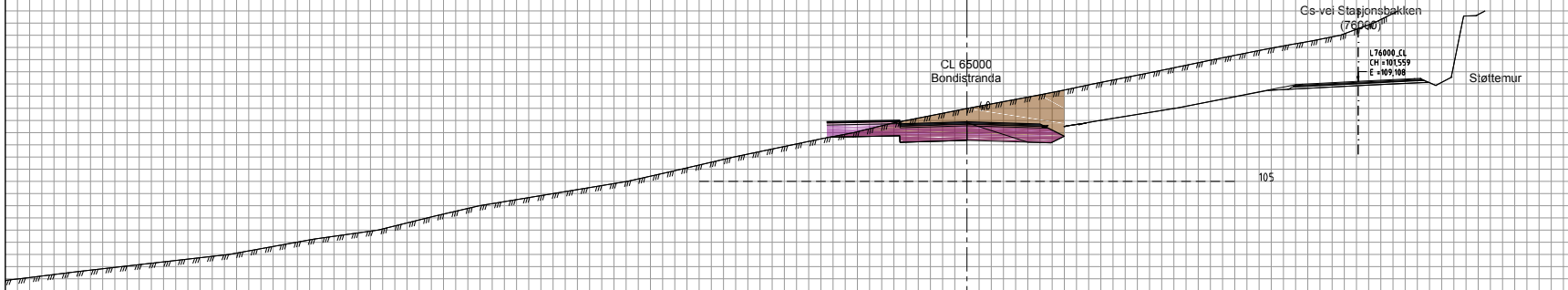
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U6502	E01

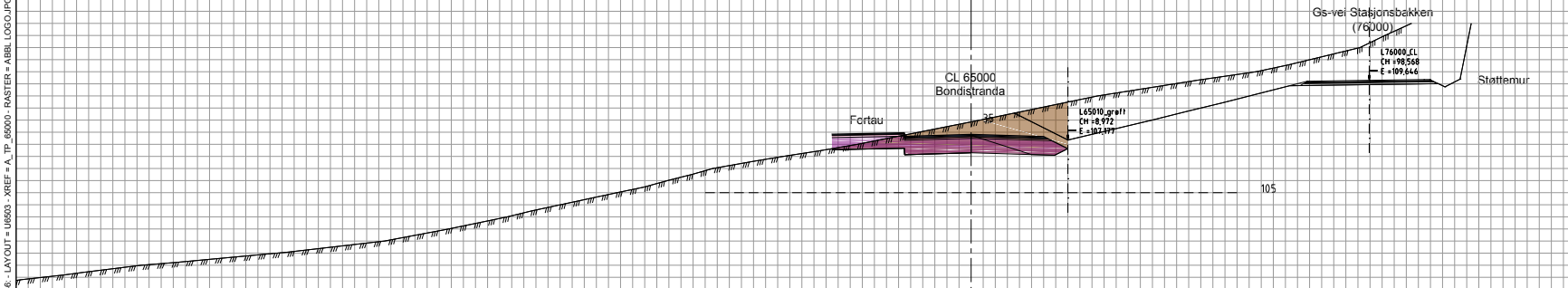
"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:46:17 - LAYOUT = U6502 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

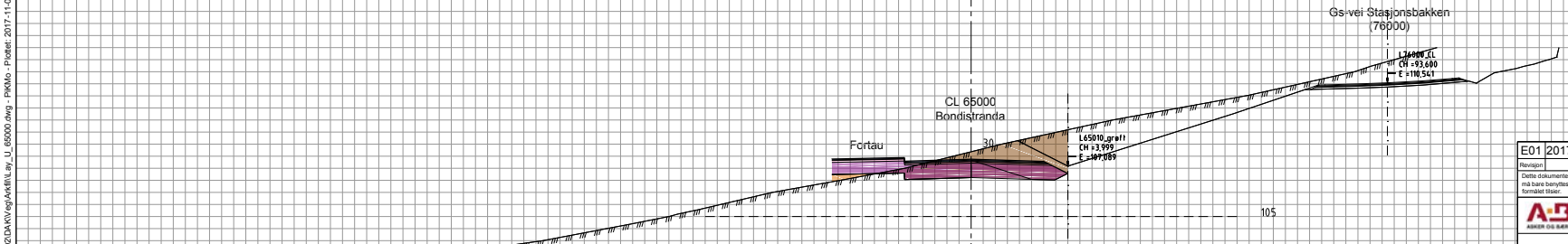
Tverrprofiler

Atkomstvei Bondistranda (65000)









1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 30 - 45
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

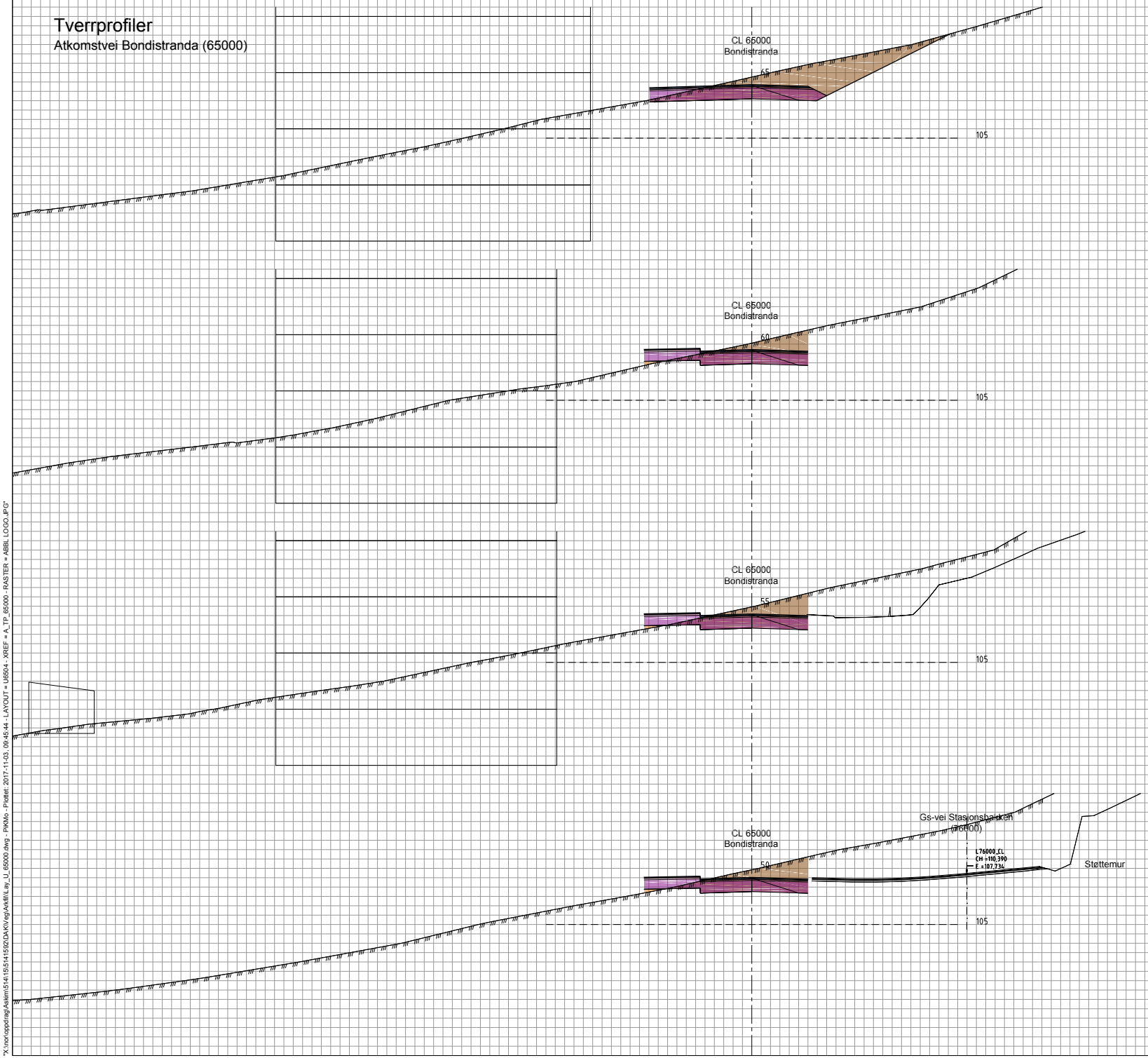
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U6503	E01

"X:\nor\oppdrag\Asker\514\15\5141592\DAK\V\vegA4ett\Layout\5141592_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:46 - LAYOUT = U6503 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Atkomstvei Bondistranda (65000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

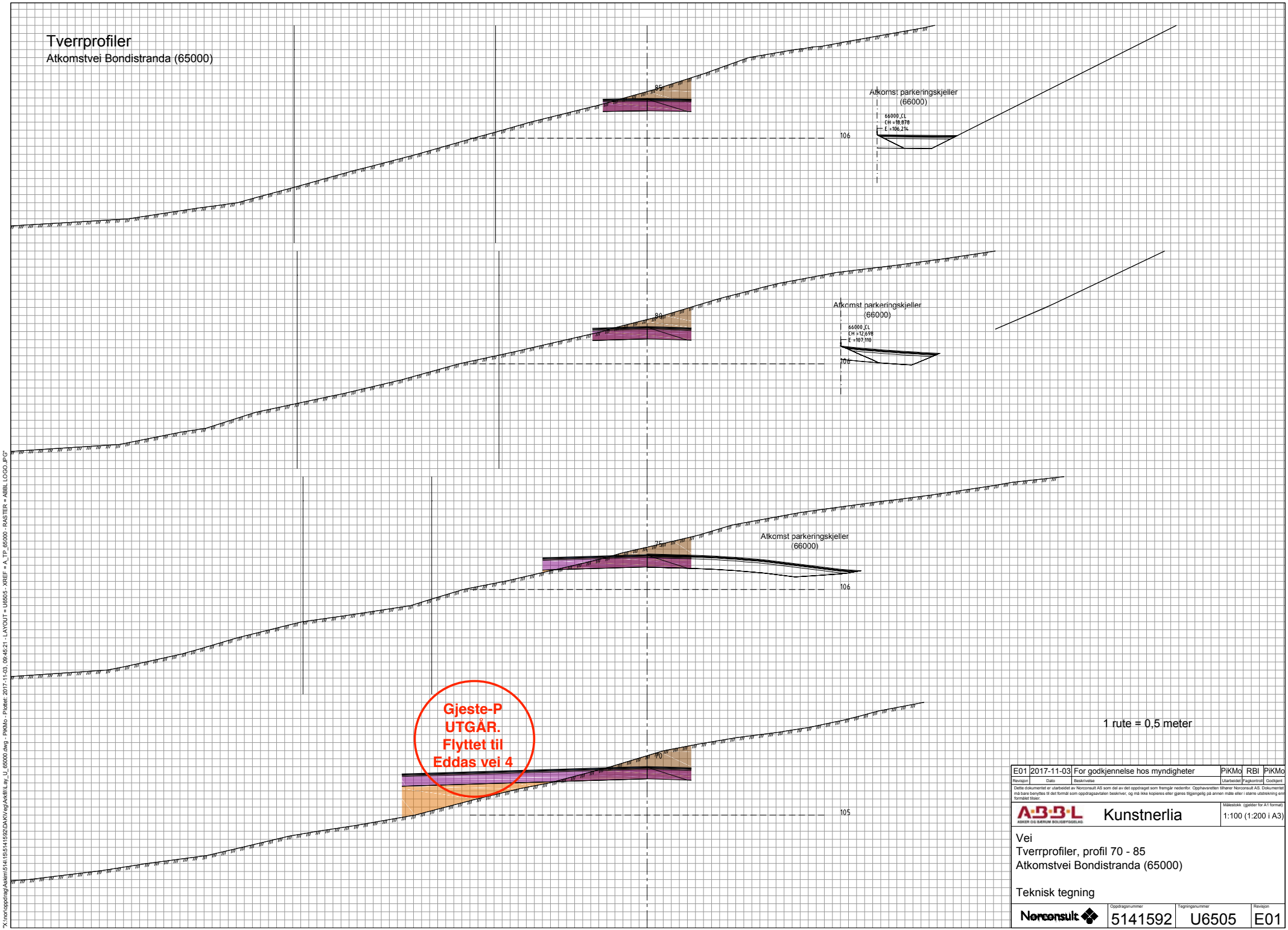
Vei
Tverrprofiler, profil 50 - 65
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U6504	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:45:44 - LAYOUT = U6504 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 70 - 85
Atkomstvei Bondistranda (65000)

Teknisk tegning

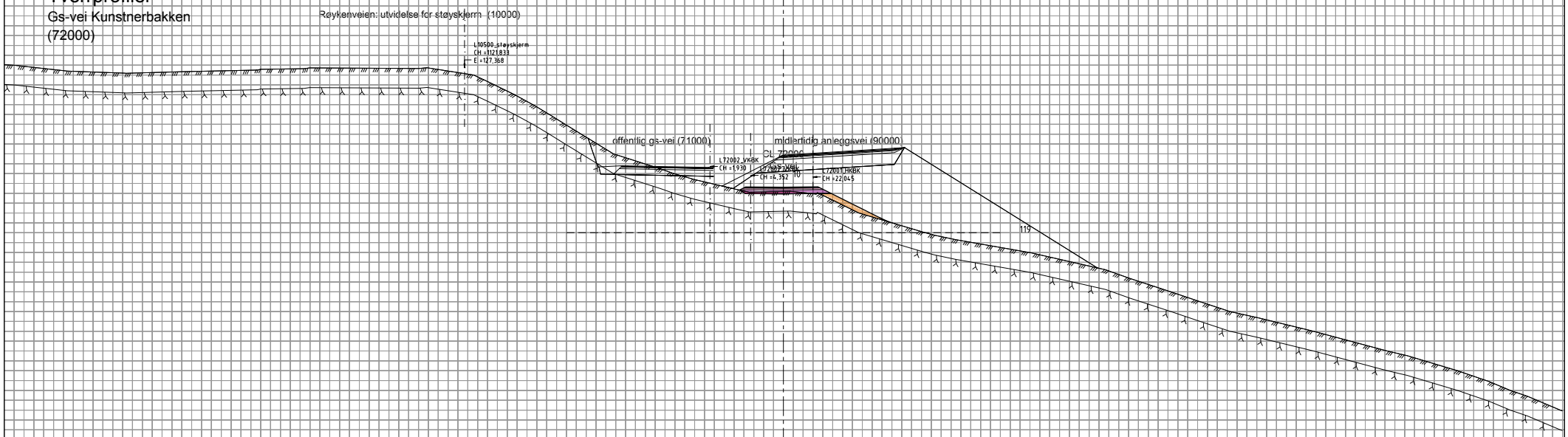
Norconsult

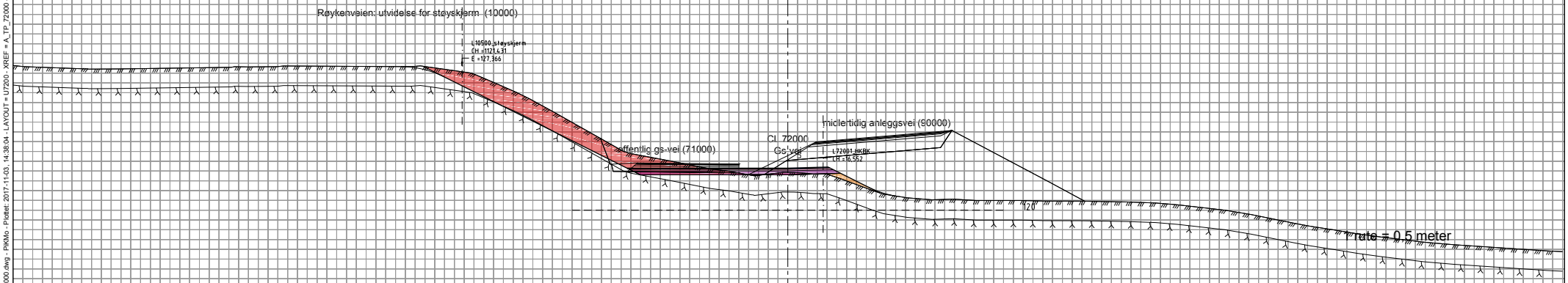
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U6505	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_65000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 09:45:21 - LAYOUT = U6505 - XREF = A_TP_65000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Kunstnerbakken
(72000)





Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 5 - 10
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

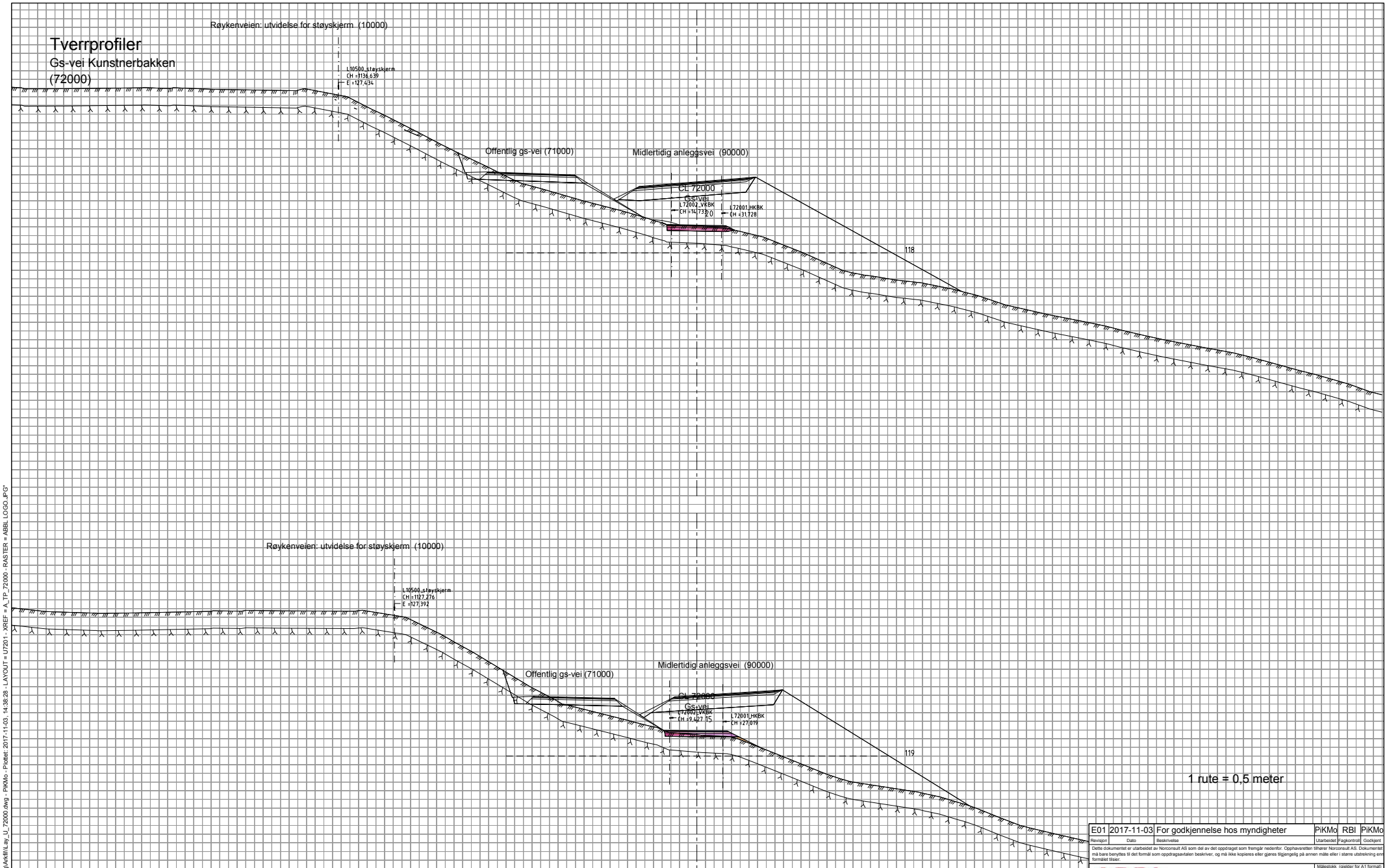
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7200	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:38:04 - LAYOUT = U7200 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Kunstnerbakken
(72000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

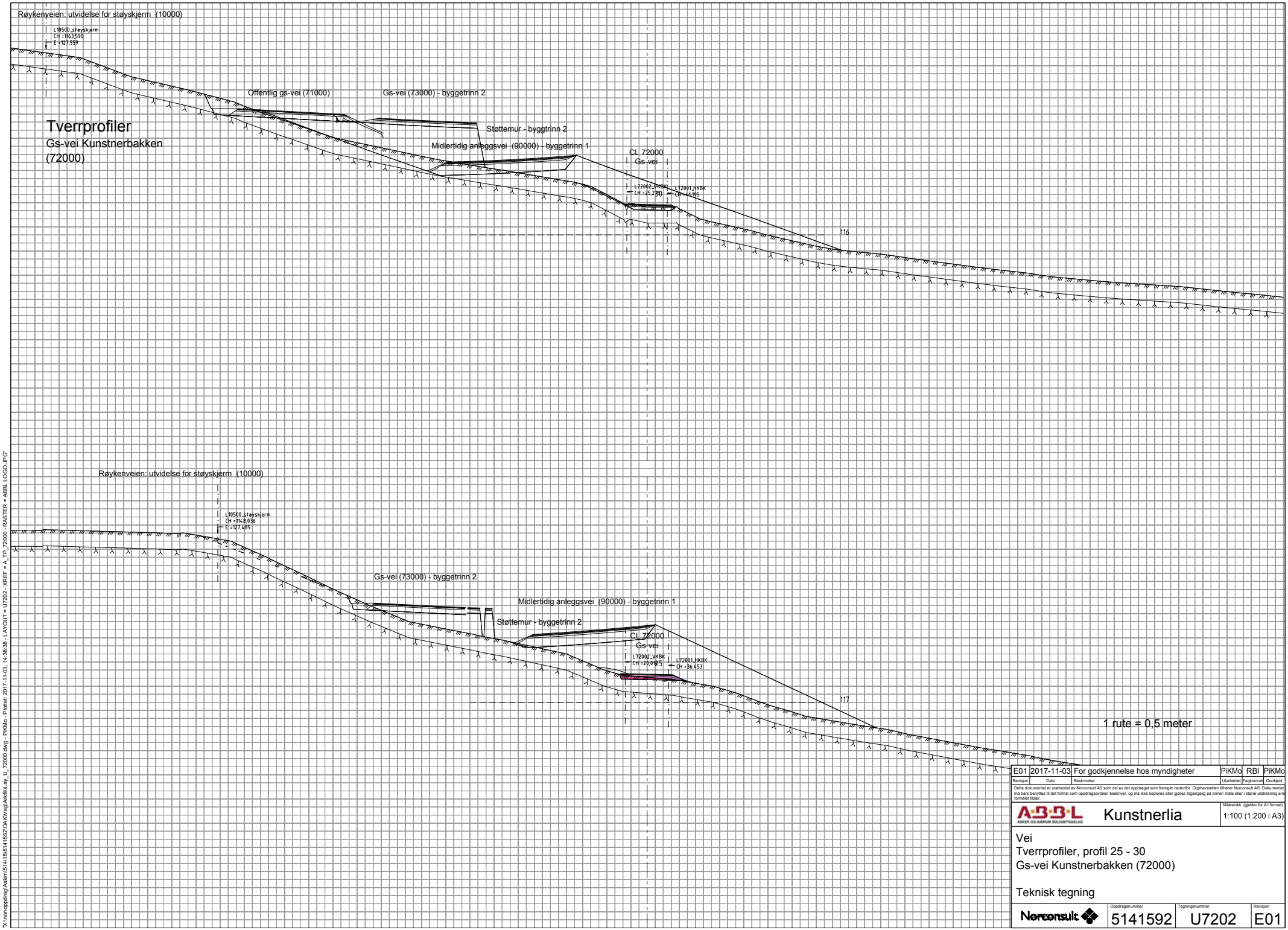
Vei
Tverrprofiler, profil 15 - 20
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7201	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:38:28 - LAYOUT = U7201 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

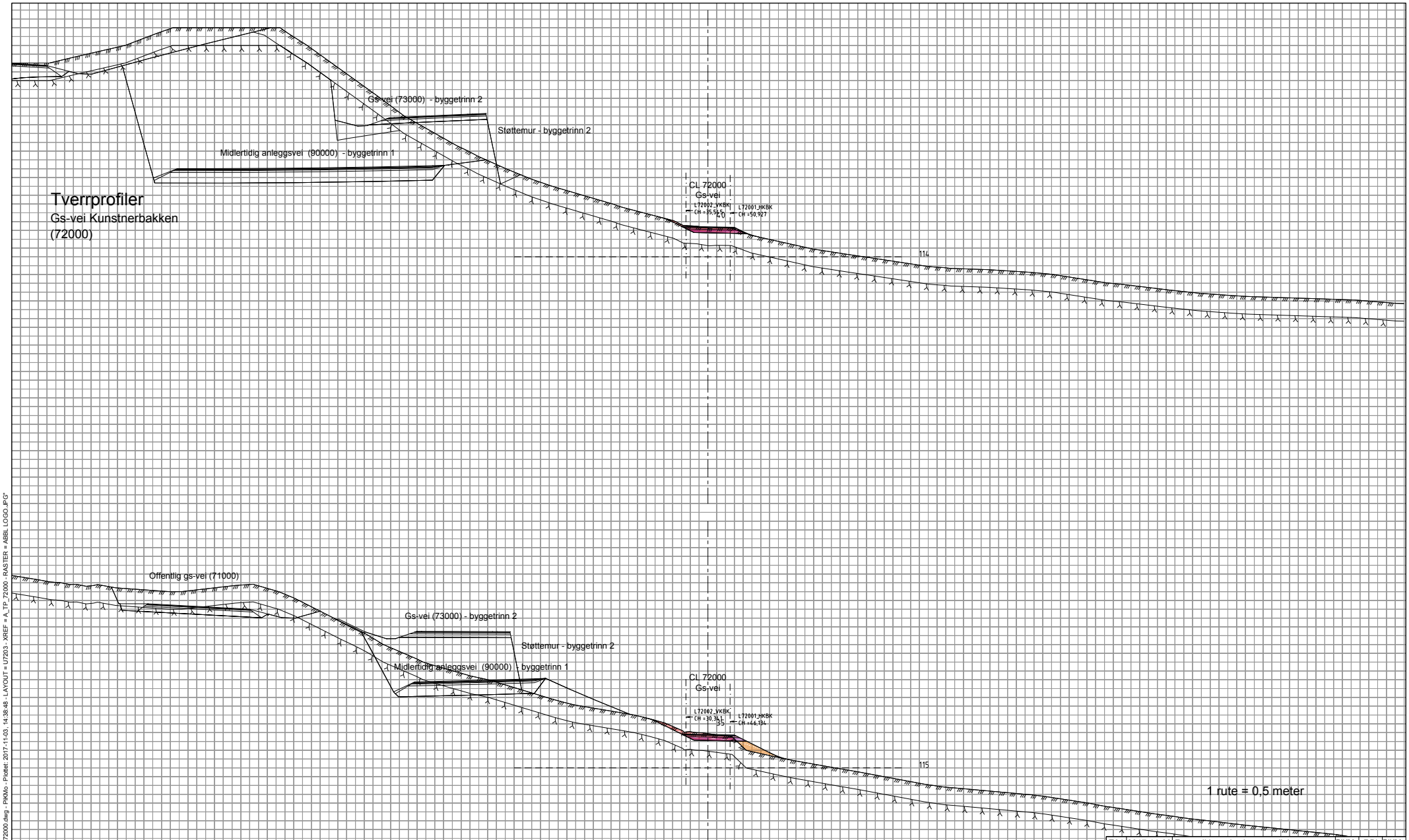
Vei
Tverrprofiler, profil 25 - 30
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7202	E01

"X:\nor\oppdrag\Asker\514\15\5141592\DAK\V\vegA4dfl\Lay_U_7200.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:38:38 - LAYOUT = U7202 - XREF = A_TP_7200 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

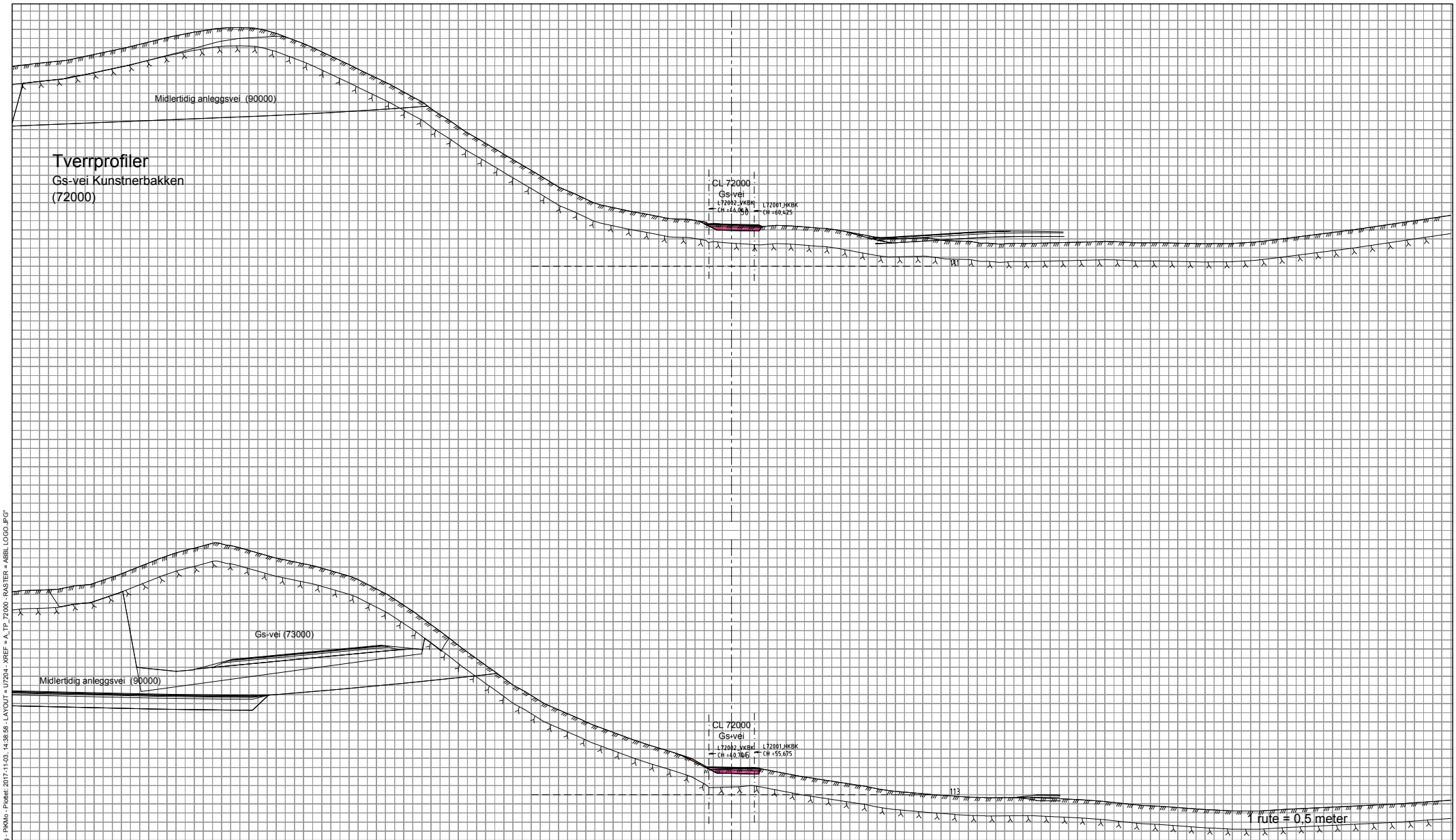
Vei
Tverrprofiler, profil 35 - 40
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7203	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:38:48 - LAYOUT = U7203 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

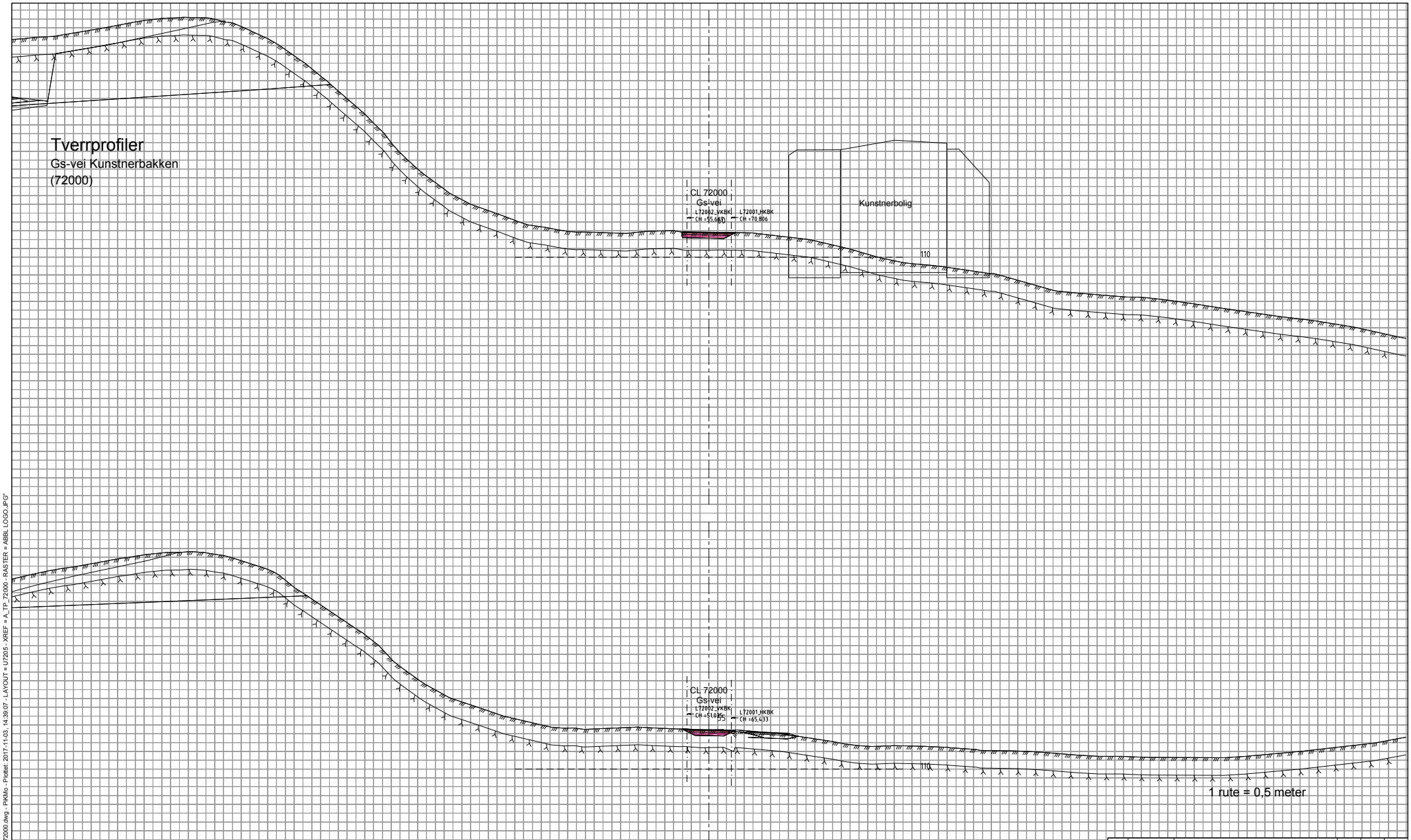
Vei
Tverrprofiler, profil 45 - 50
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7204	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:38:58 - LAYOUT = U7204 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

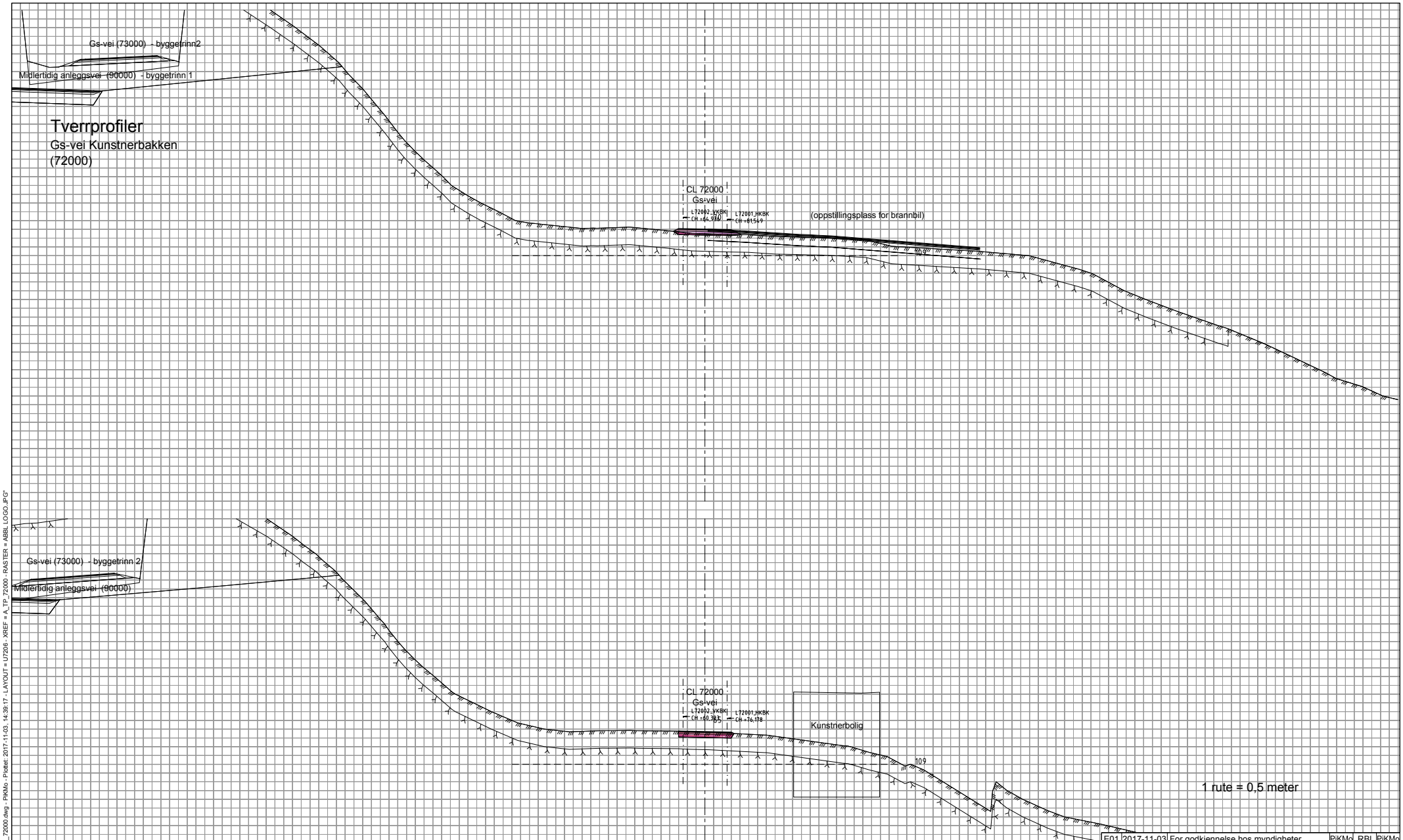
Vei
Tverrprofiler, profil 55 - 60
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7205	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:07 - LAYOUT = U7205 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

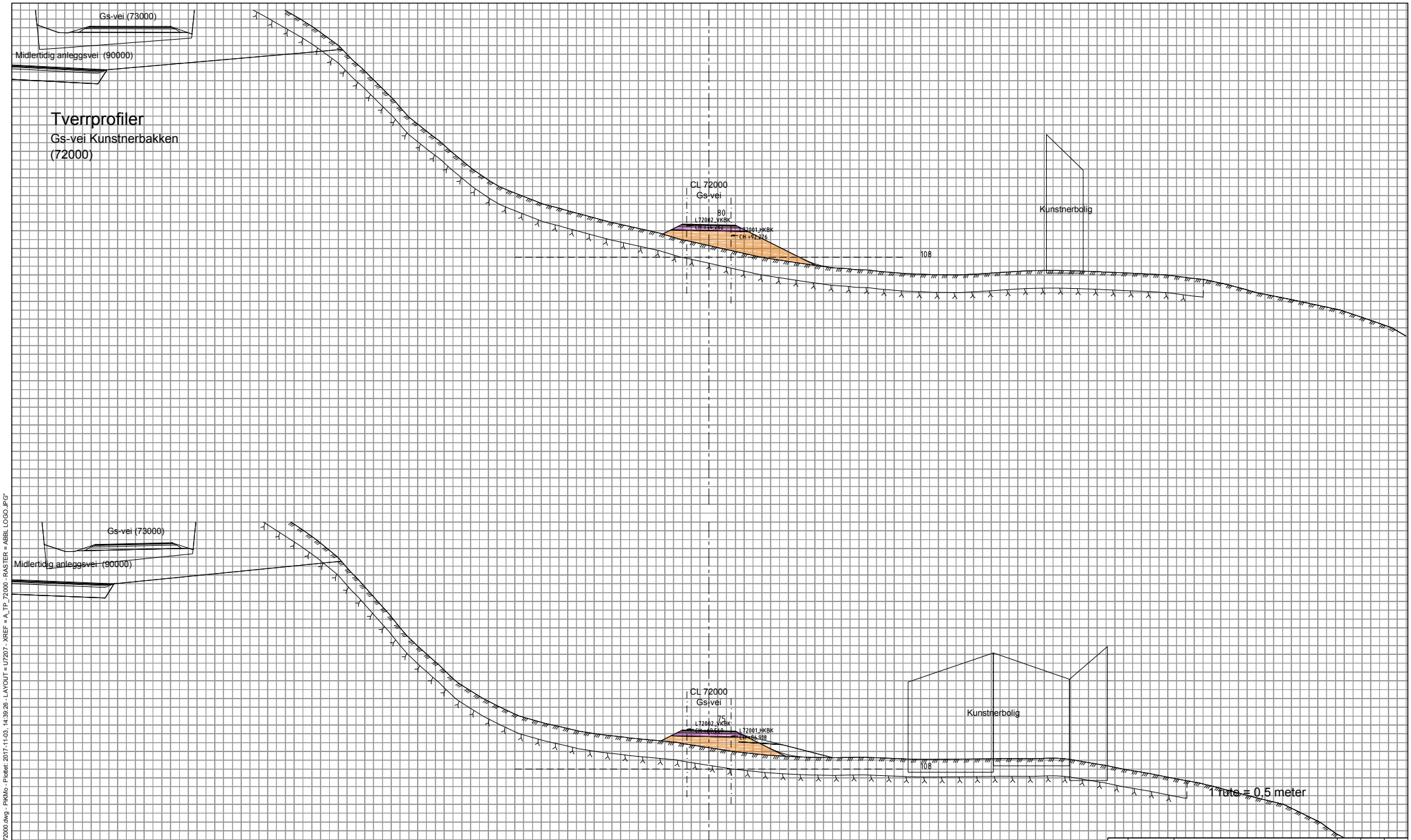
Vei
Tverrprofiler, profil 65 - 70
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7206	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:17 - LAYOUT = U7206 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

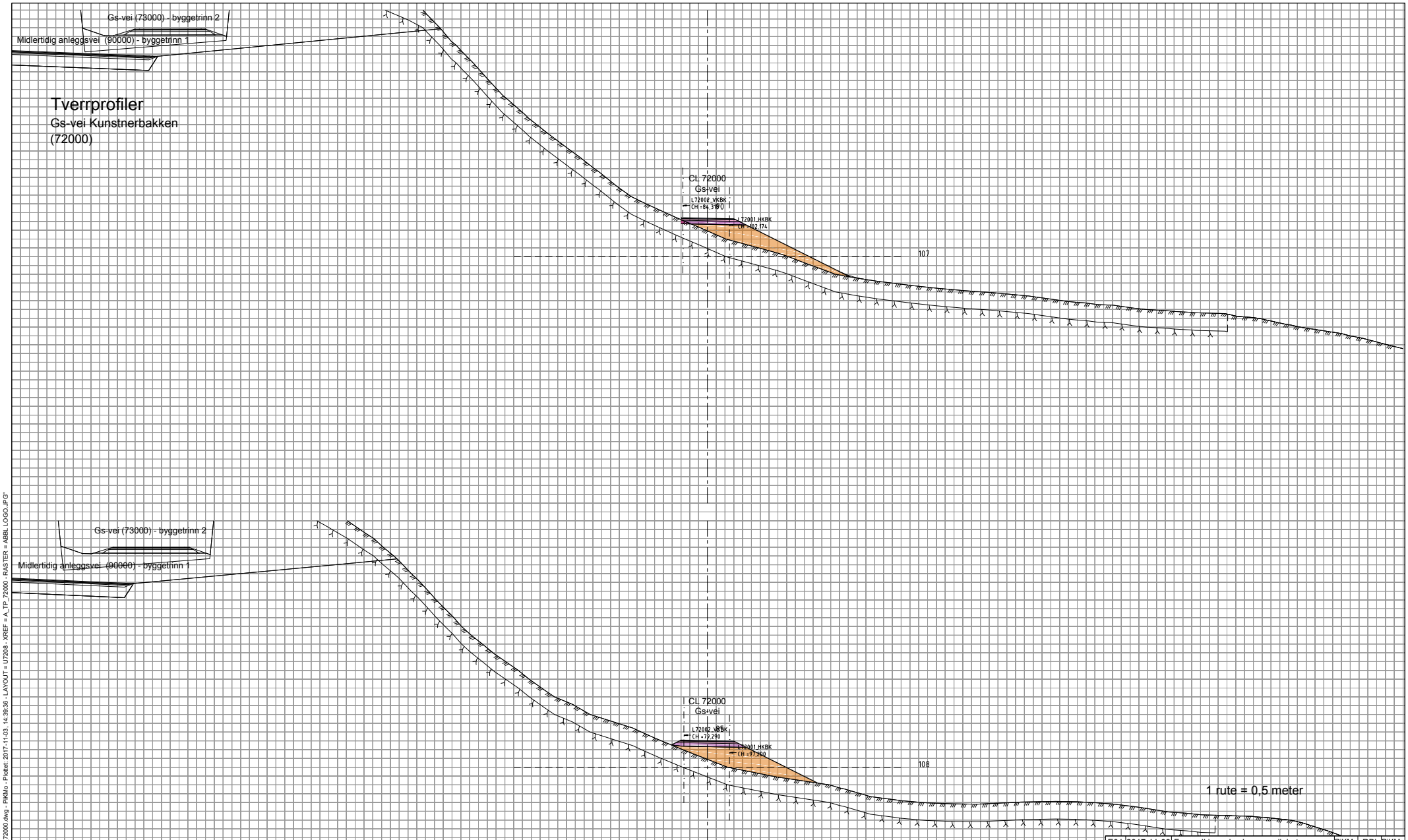
Vei
Tverrprofiler, profil 75 - 80
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7207	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:26 - LAYOUT = U7207 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 85 - 90
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7208	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:36 - LAYOUT = U7208 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

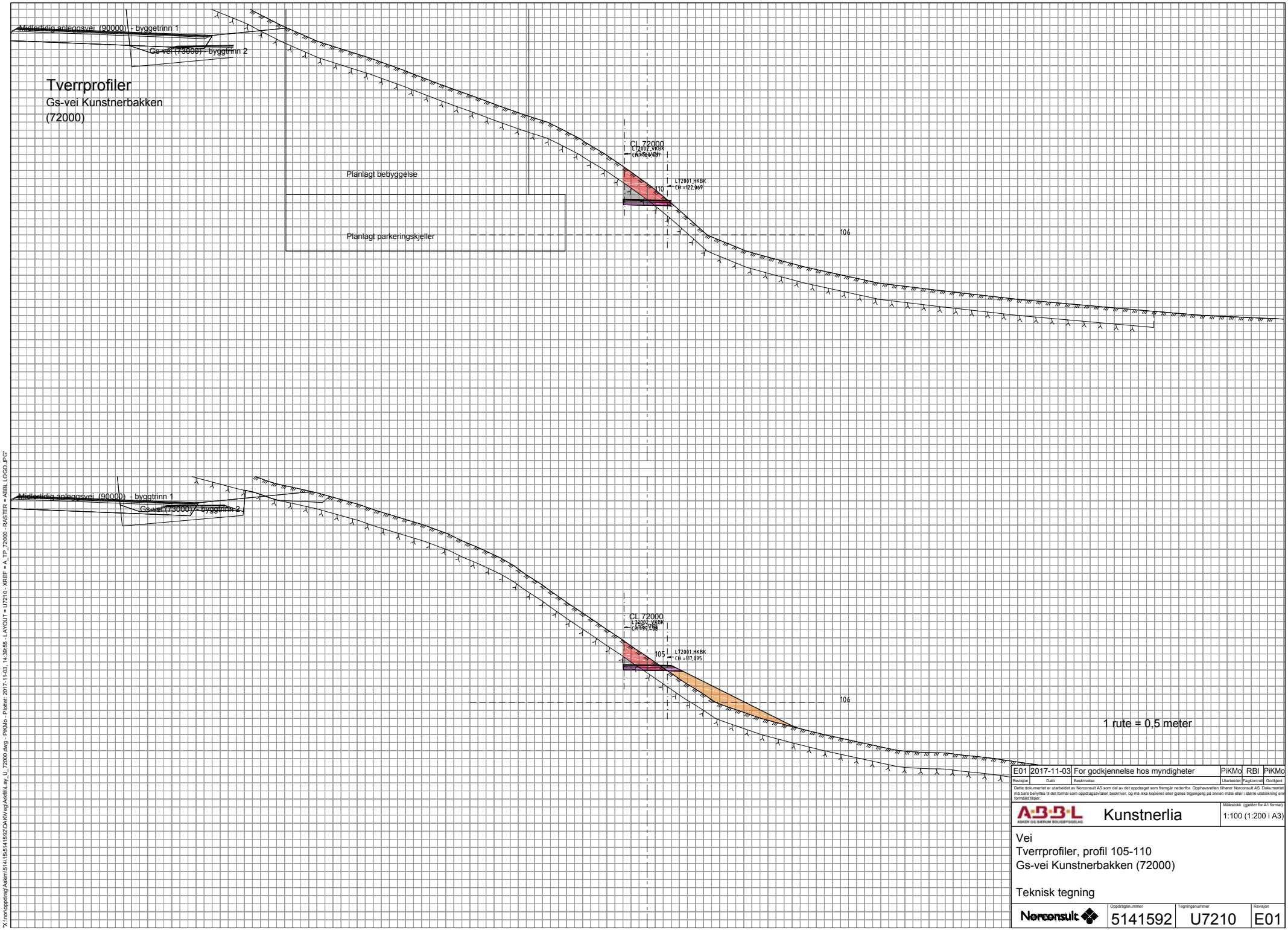
Vei
Tverrprofiler, profil 95-100
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7209	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:45 - LAYOUT = U7209 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

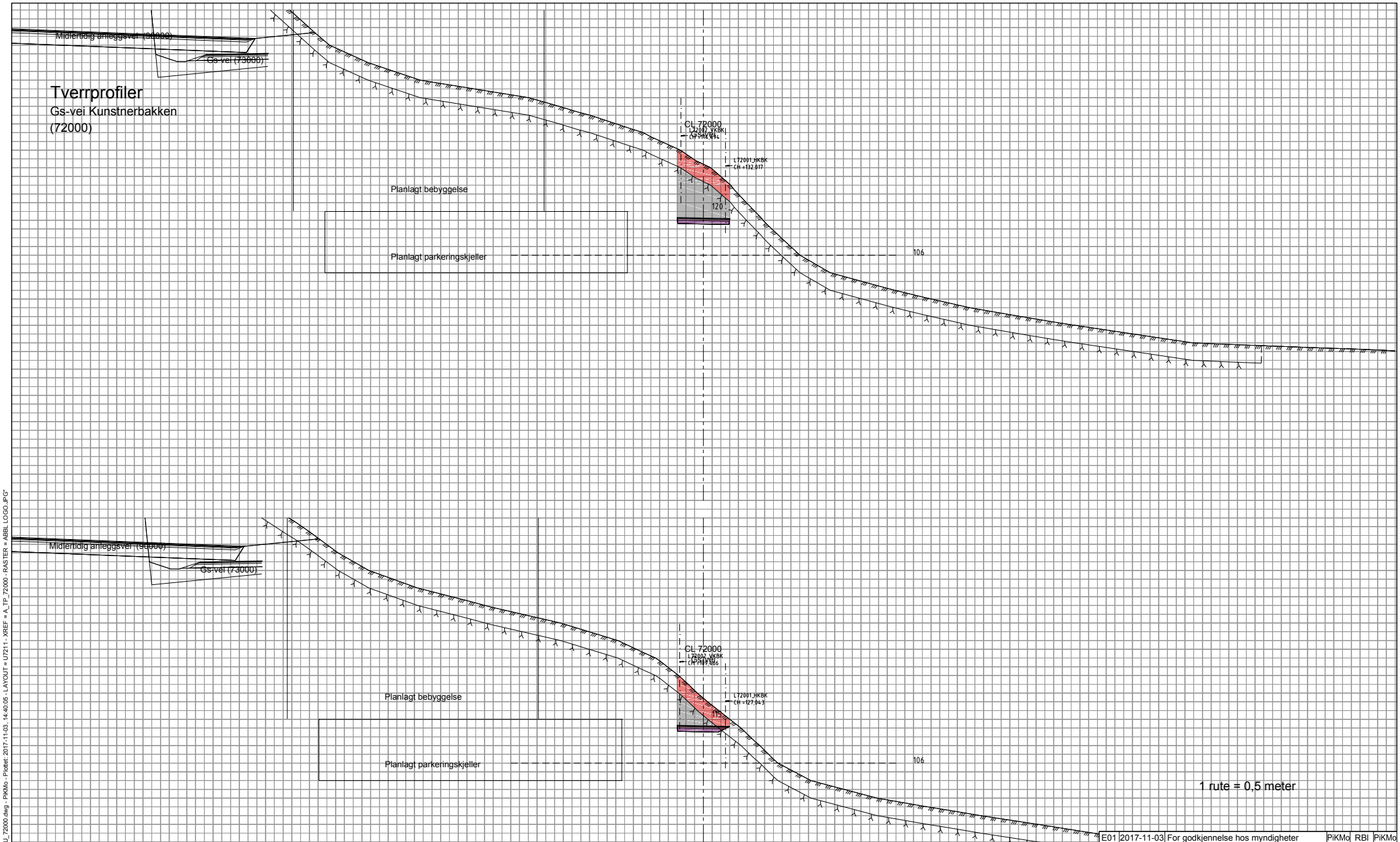
Vei
Tverrprofiler, profil 105-110
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7210	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:39:55 - LAYOUT = U7210 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 115-120
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

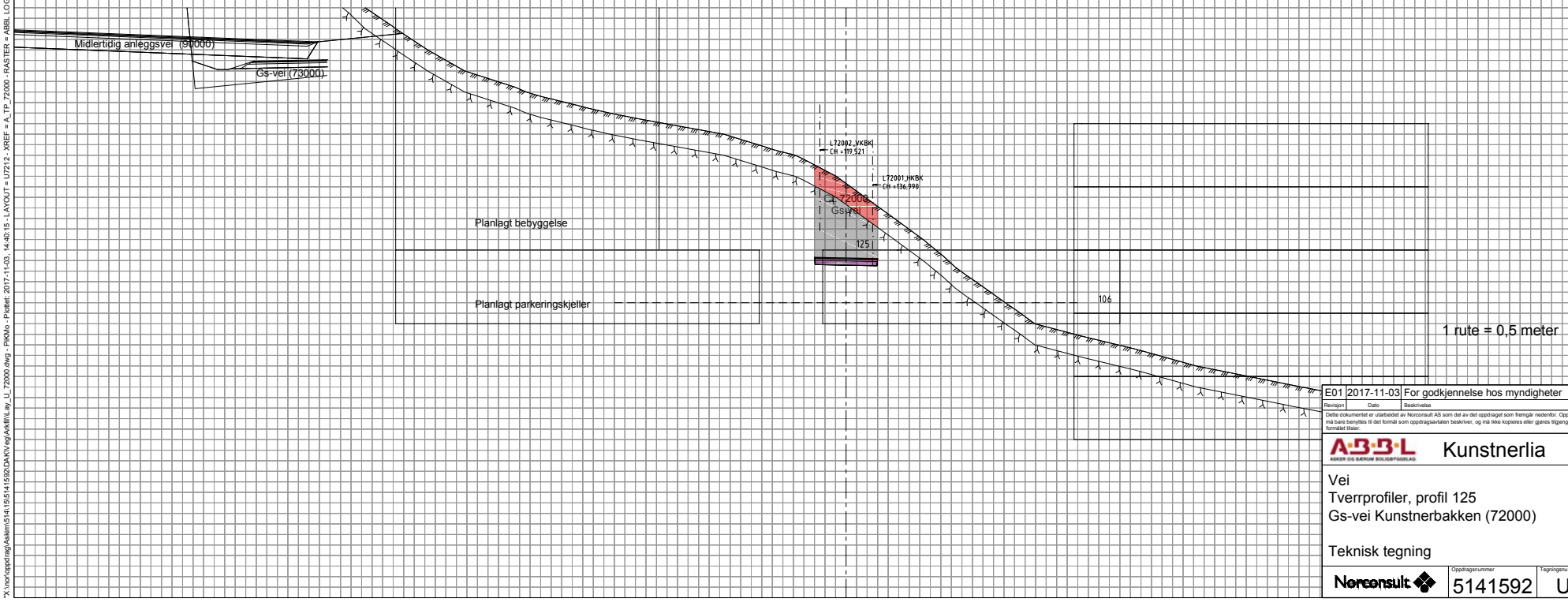
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7211	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:40:05 - LAYOUT = U7211 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Kunstnerbakken
(72000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 125
Gs-vei Kunstnerbakken (72000)

Teknisk tegning

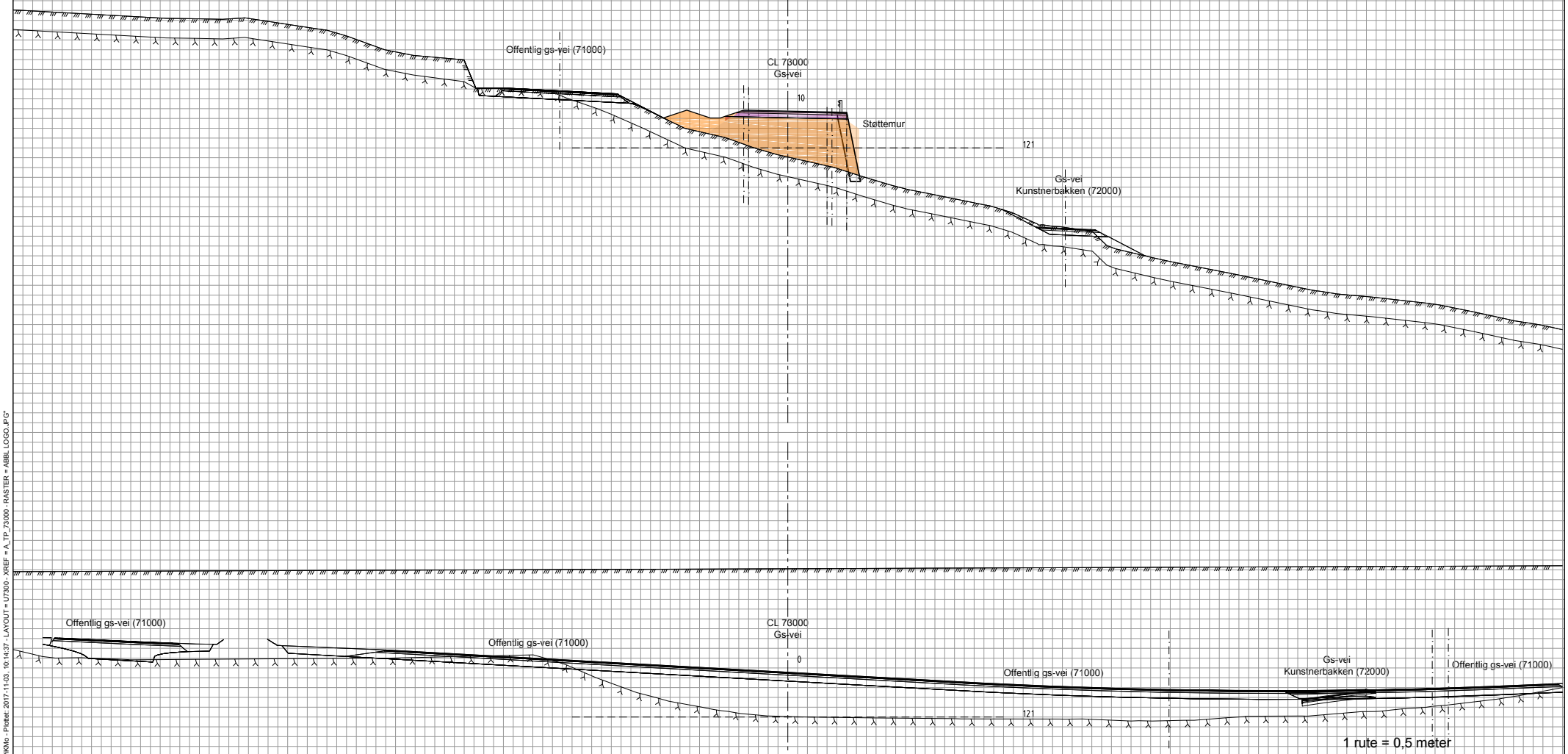
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7212	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_72000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 14:40:15 - LAYOUT = U7212 - XREF = A_TP_72000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå
(73000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 0 - 5
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

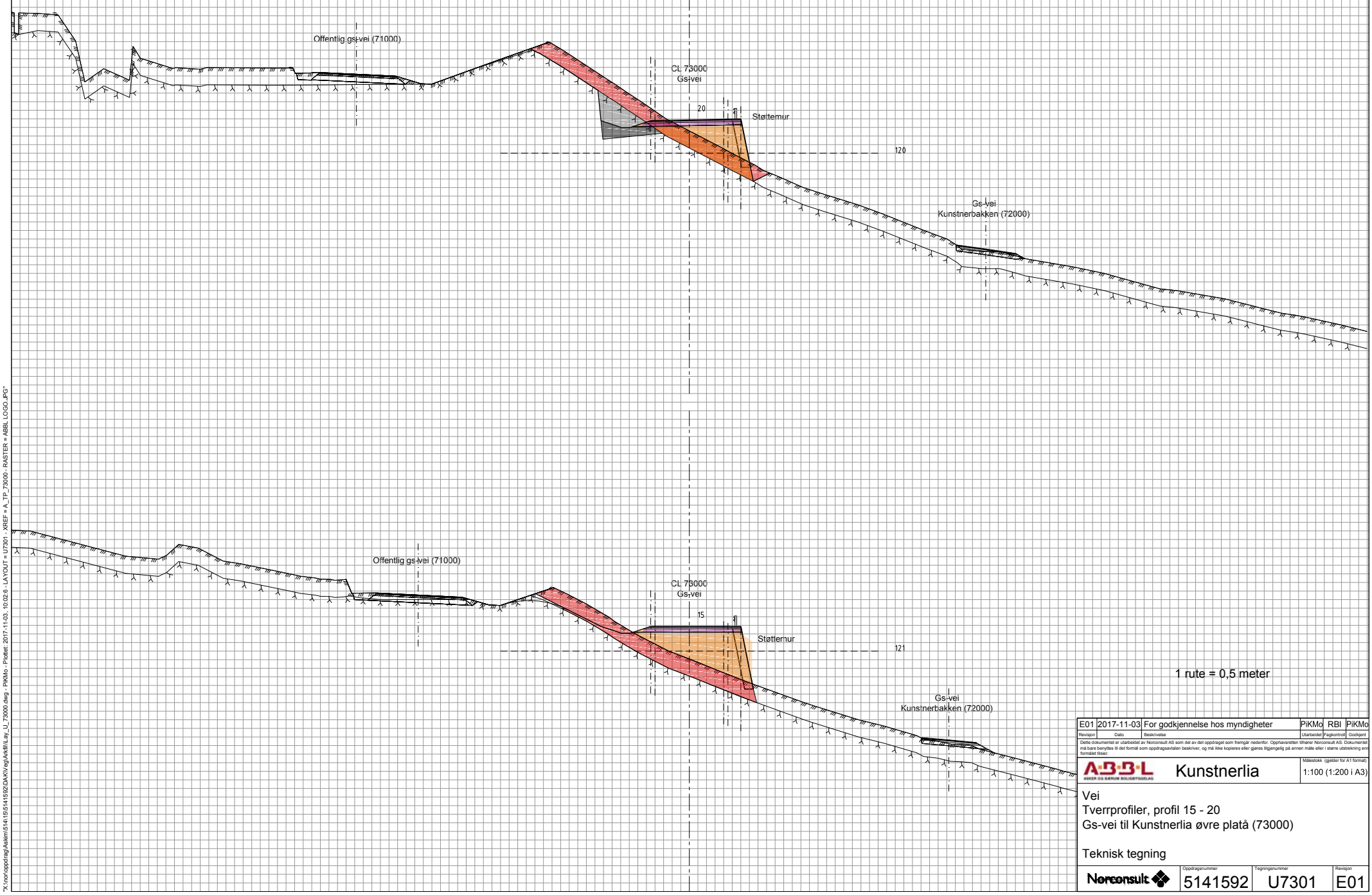
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7300	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:14:37 - LAYOUT = U7300 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå
(73000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 15 - 20
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

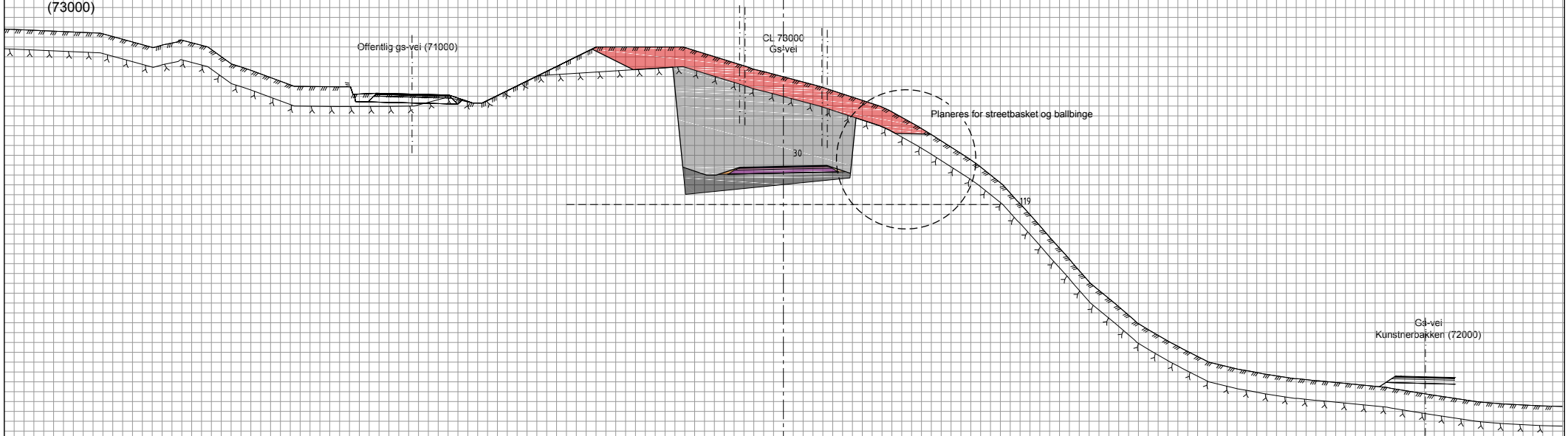
Norconsult

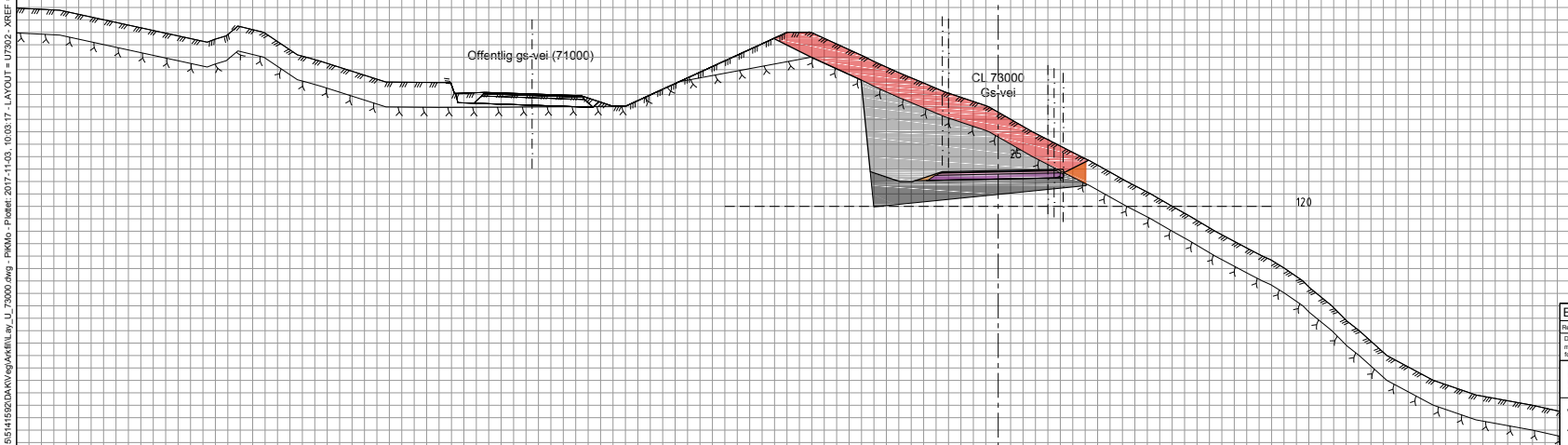
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7301	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:02:6 - LAYOUT = U7301 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå
(73000)





1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 25 - 30
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

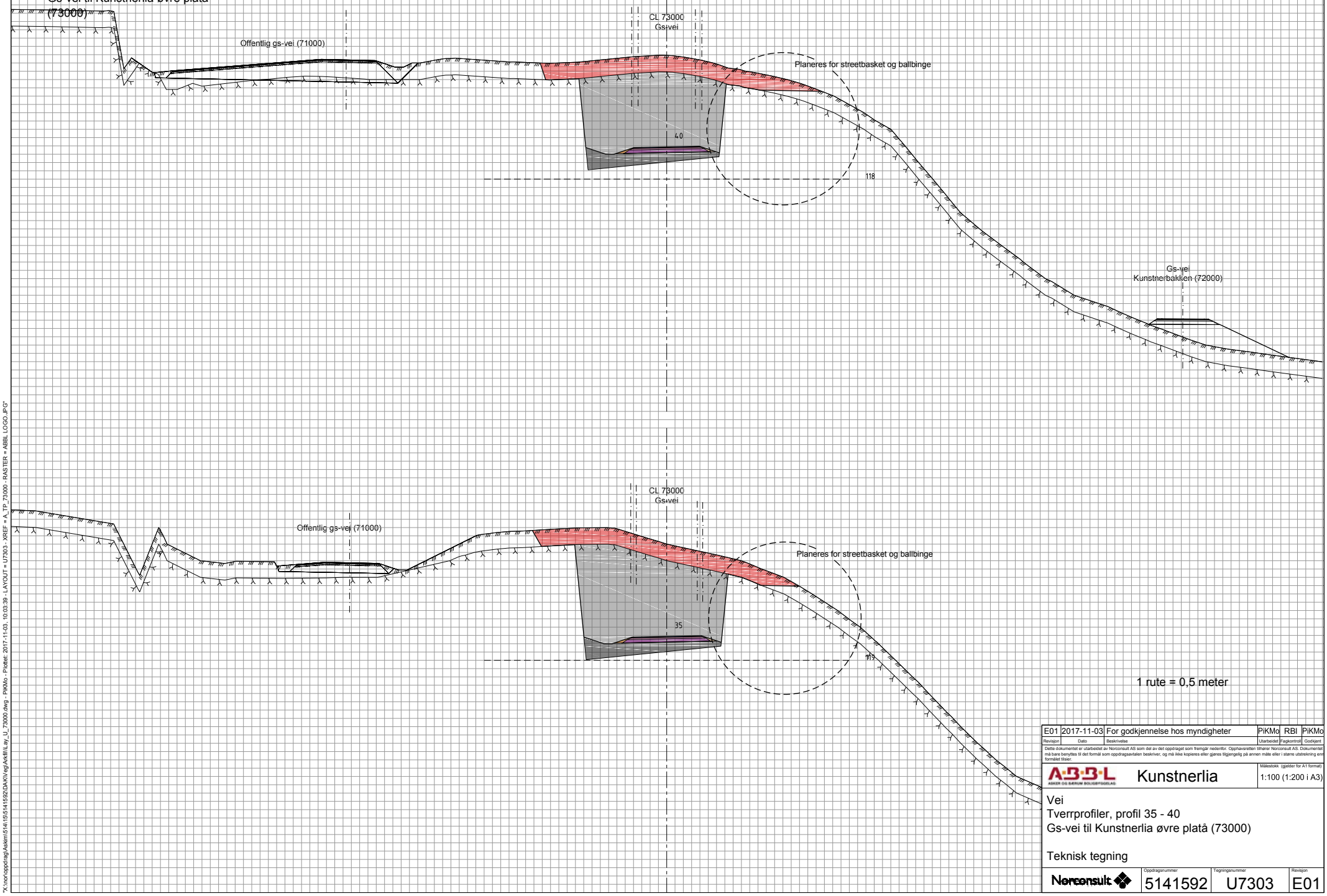
Teknisk tegning

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5141592	U7302	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\V\vg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:03:17 - LAYOUT = U7302 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

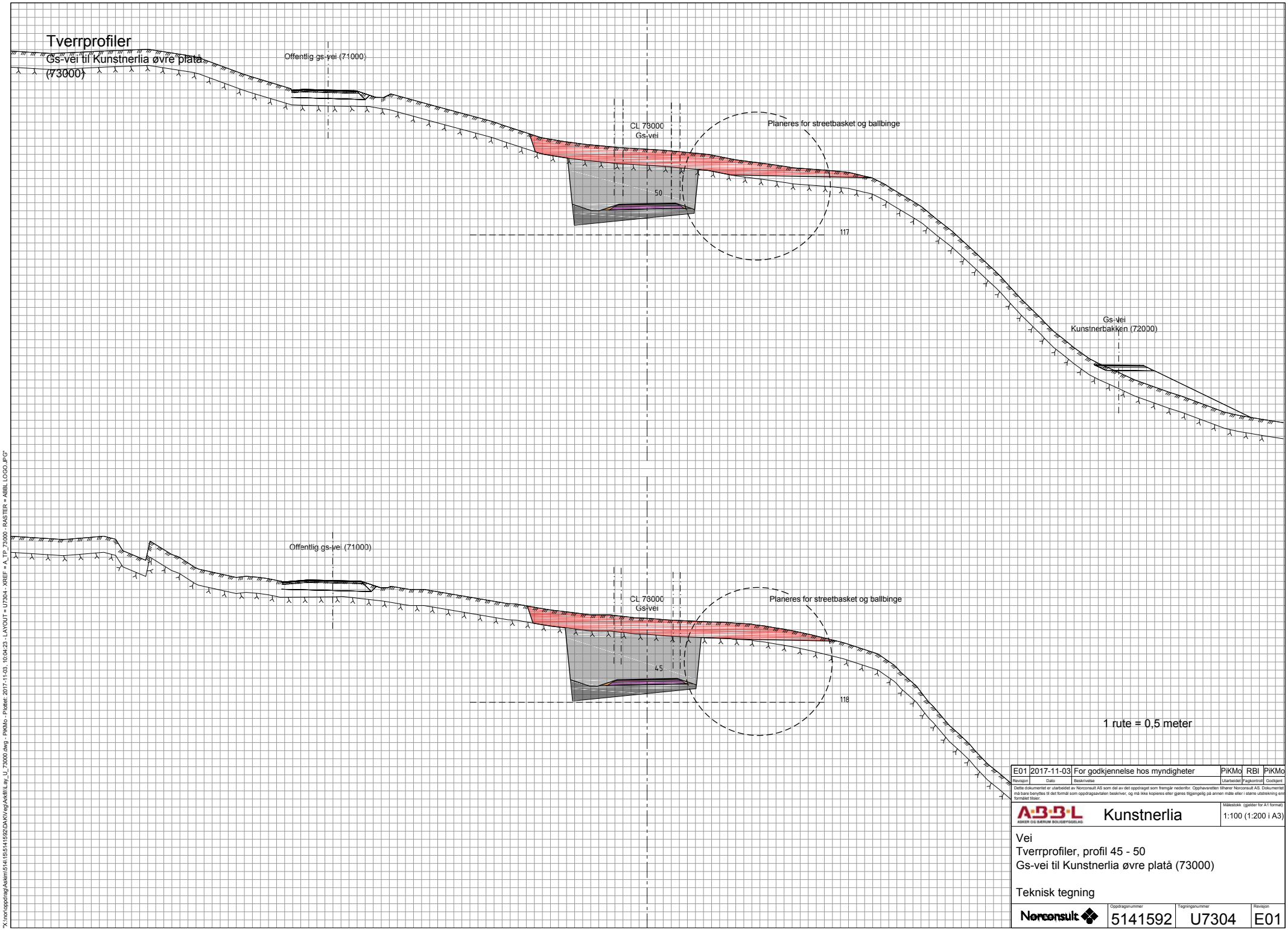
Vei
Tverrprofiler, profil 35 - 40
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7303	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:03:39 - LAYOUT = U7303 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

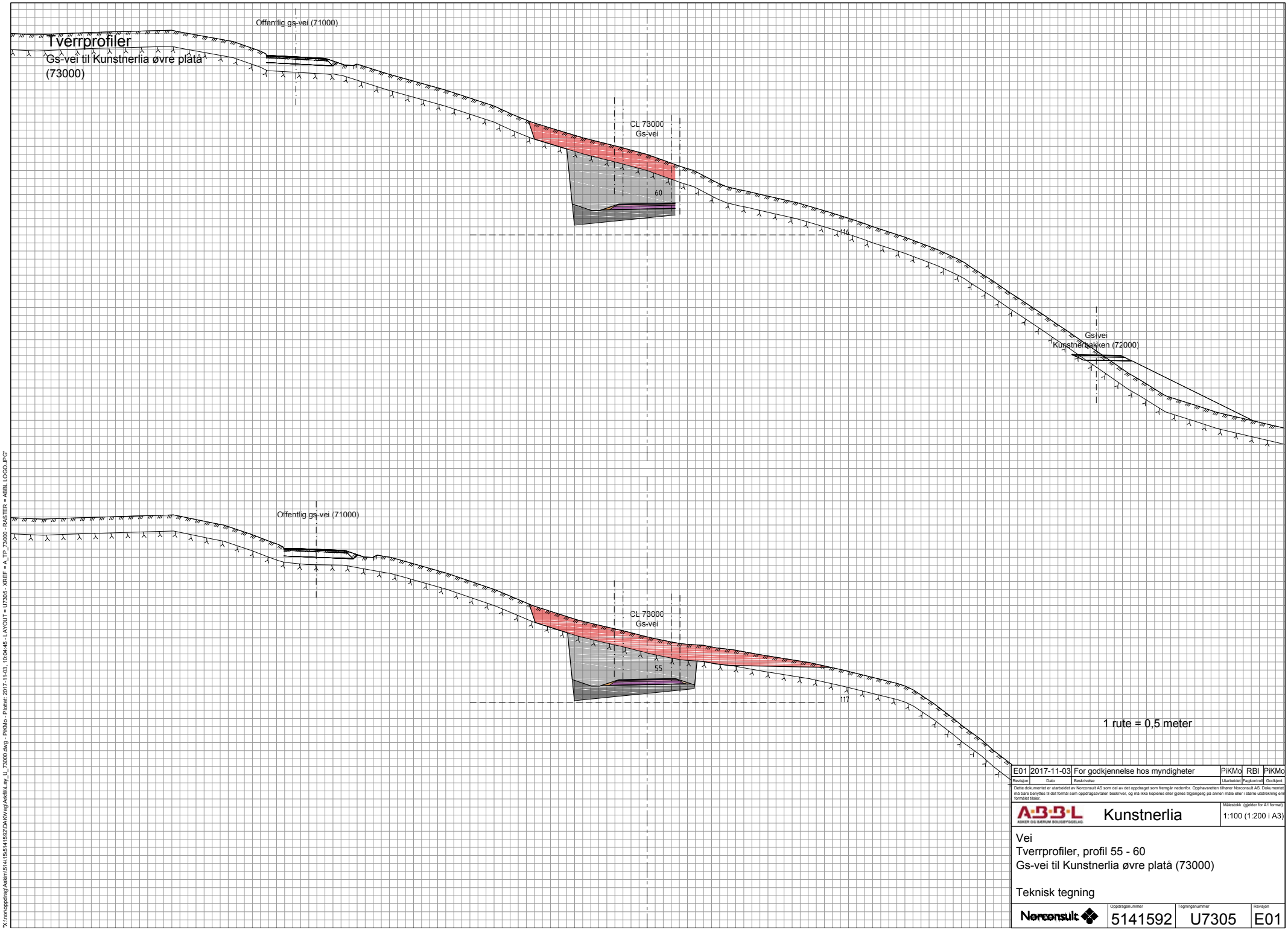
Vei
Tverrprofiler, profil 45 - 50
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7304	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:04:23 - LAYOUT = U7304 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

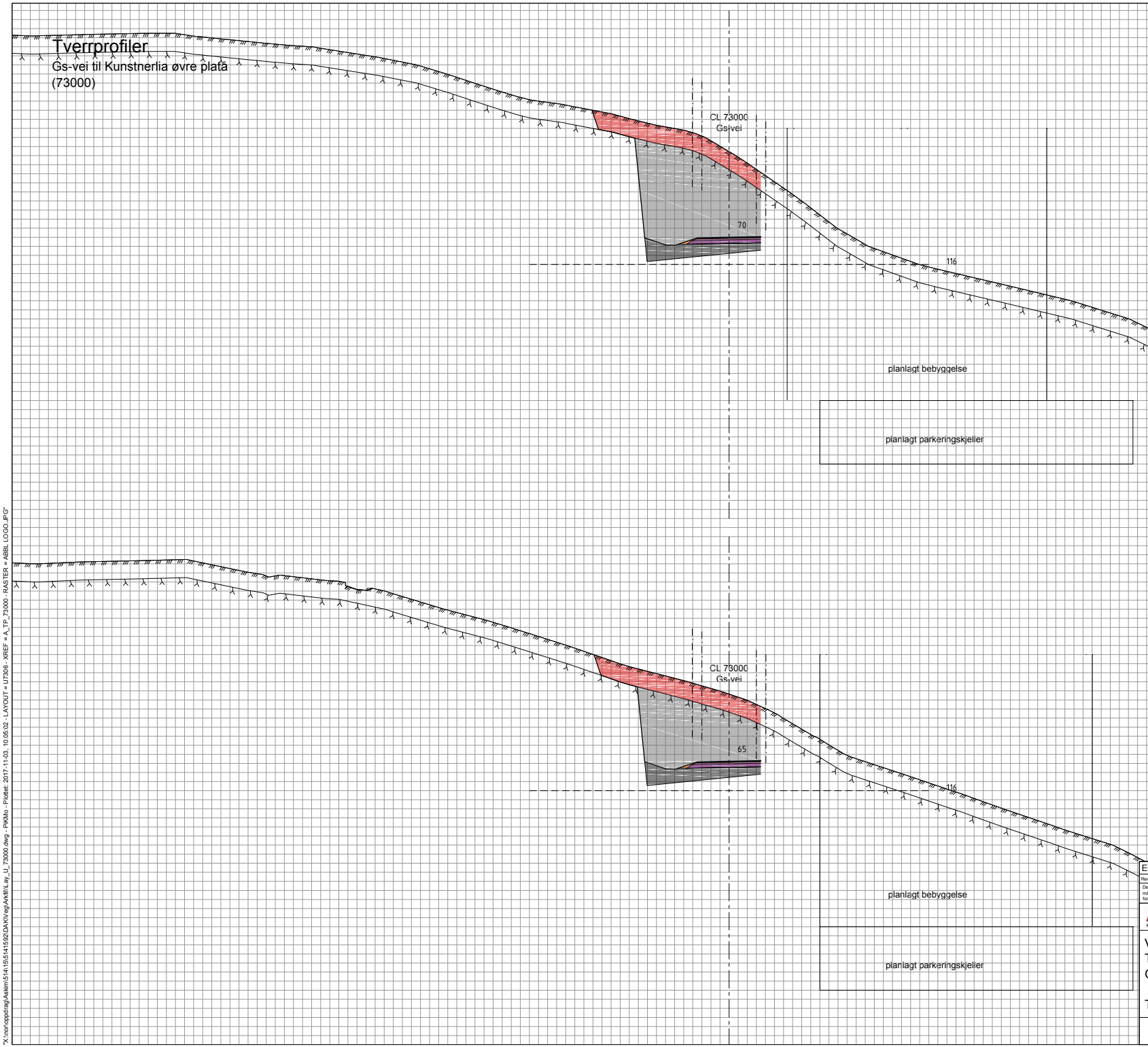
Vei
Tverrprofiler, profil 55 - 60
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7305	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:04:45 - LAYOUT = U7305 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

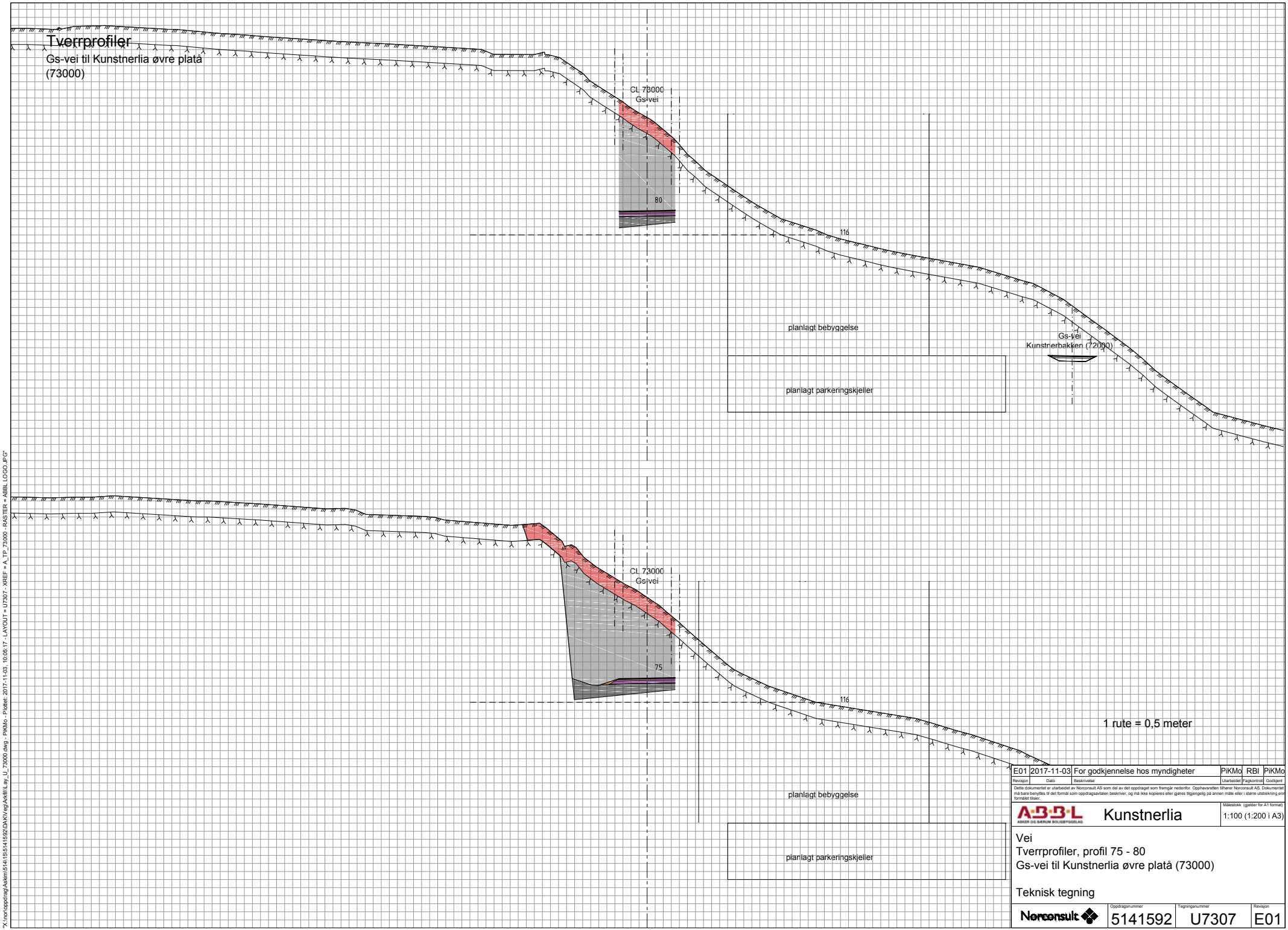
Vei
Tverrprofiler, profil 65 - 70
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7306	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:05:02 - LAYOUT = U7306 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

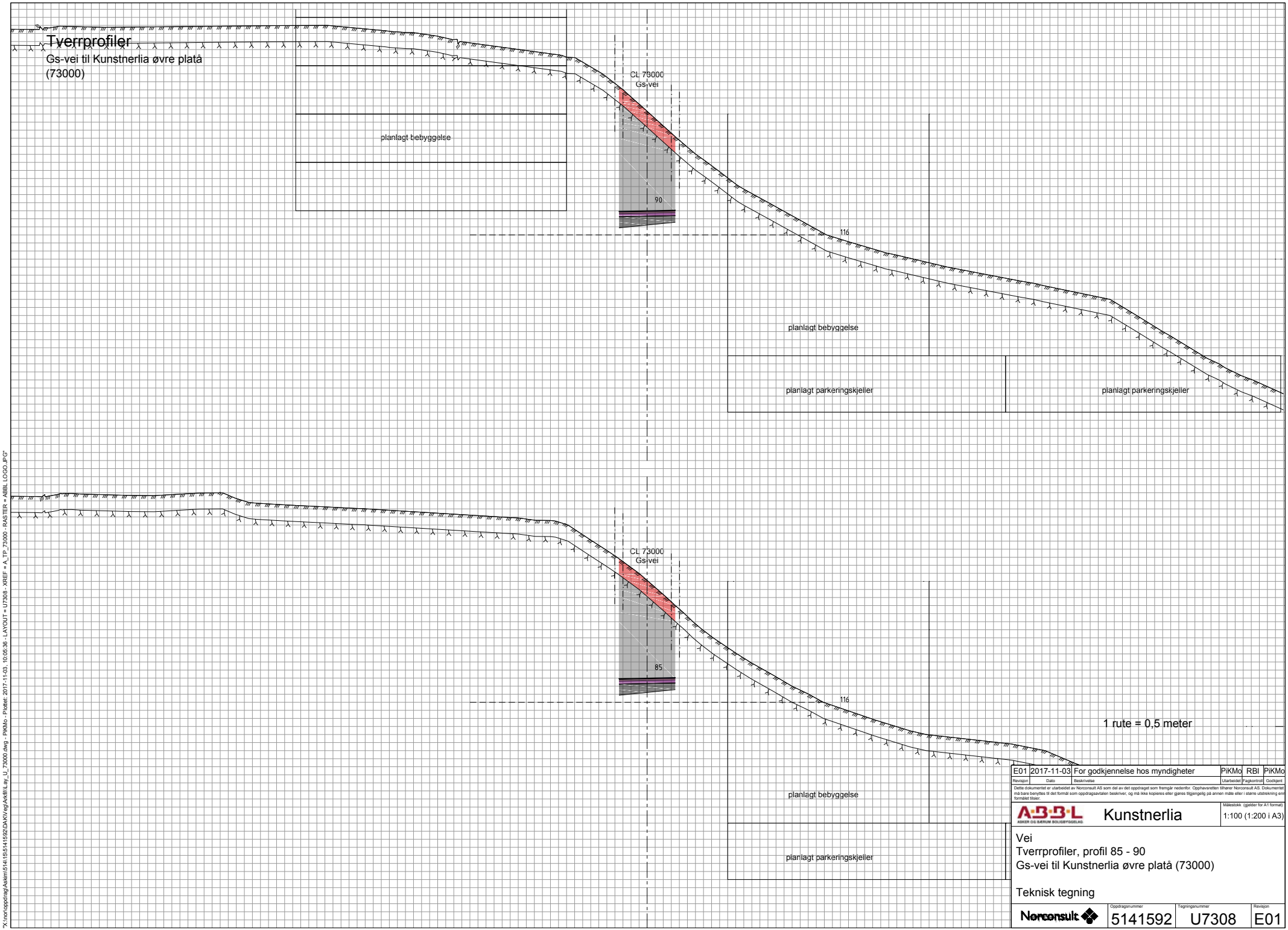
Vei
Tverrprofiler, profil 75 - 80
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7307	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:05:17 - LAYOUT = U7307 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 85 - 90
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

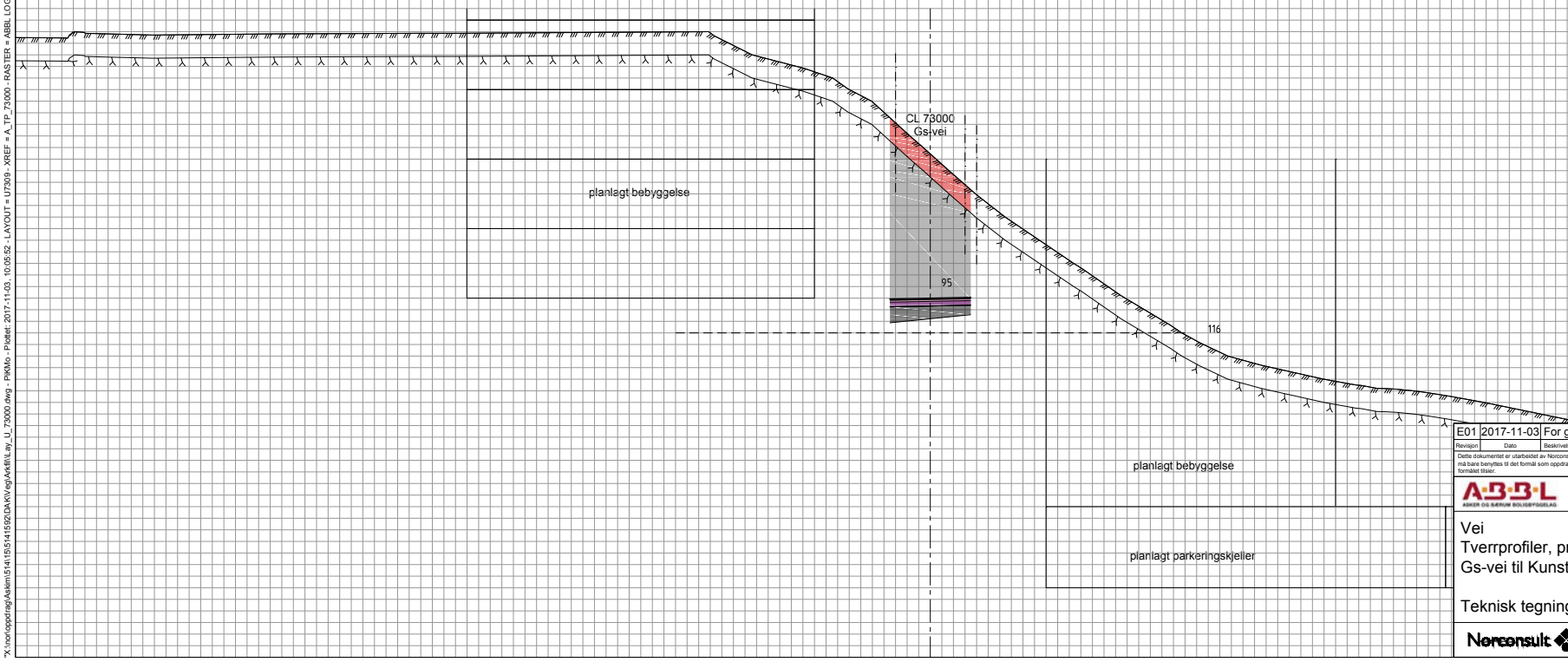
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7308	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:05:36 - LAYOUT = U7308 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå
(73000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 95
Gs-vei til Kunstnerlia øvre platå (73000)

Teknisk tegning

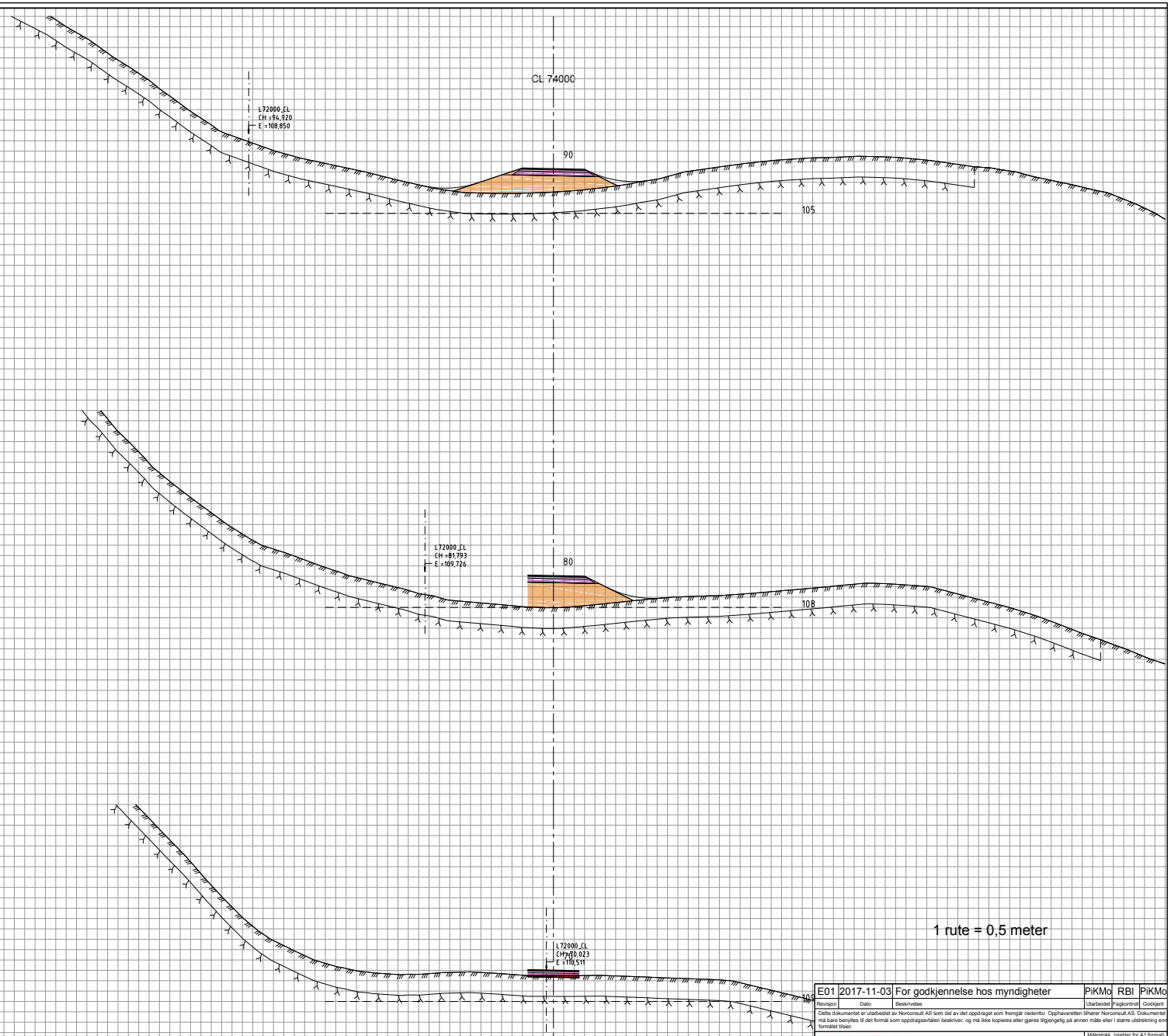
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7309	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_73000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:05:52 - LAYOUT = U7309 - XREF = A_TP_73000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei langs Bondivannet (74000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

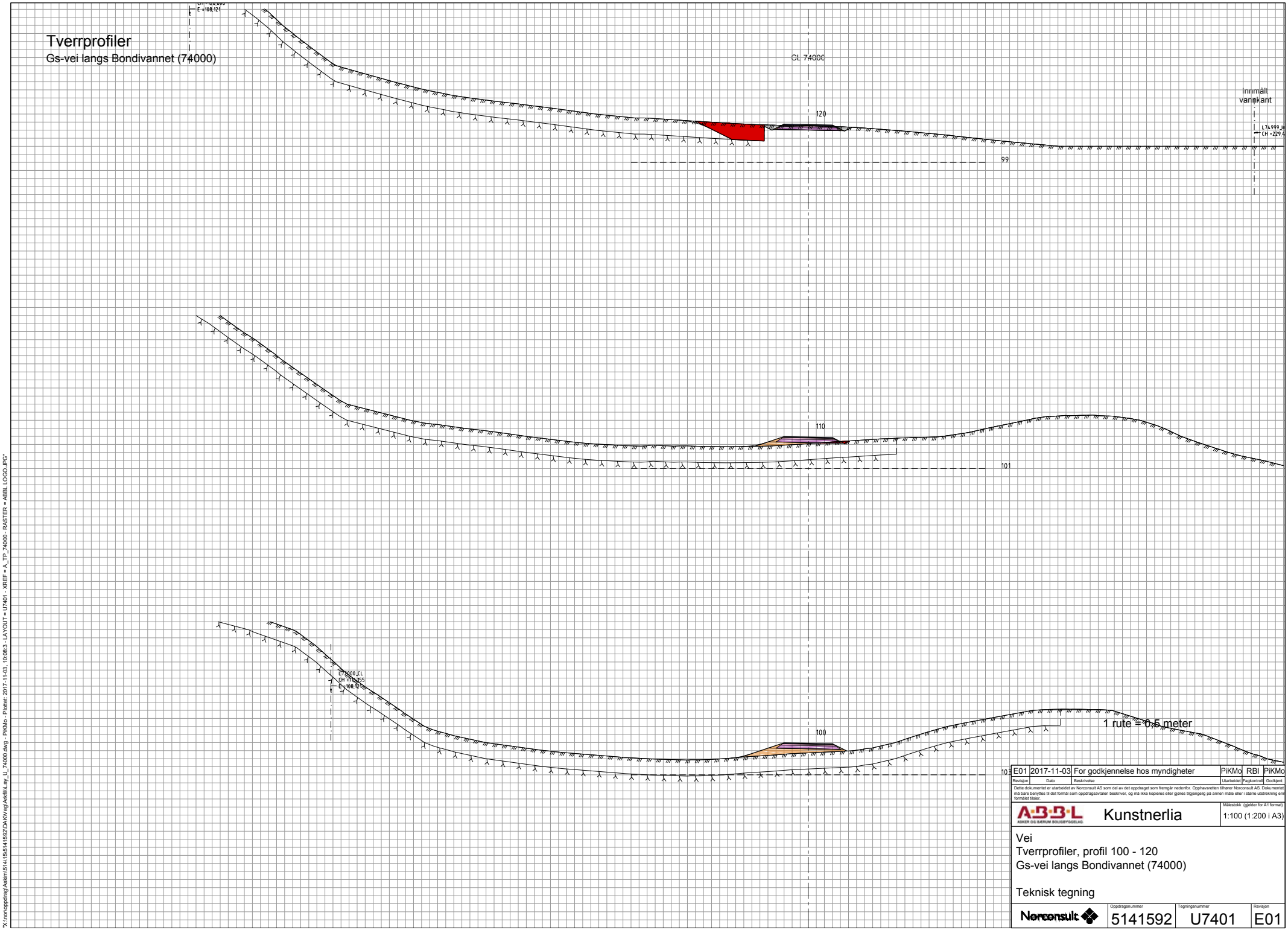
Vei
Tverrprofiler, profil 70 - 90
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7400	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:08:12 - LAYOUT = U7400 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 100 - 120
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

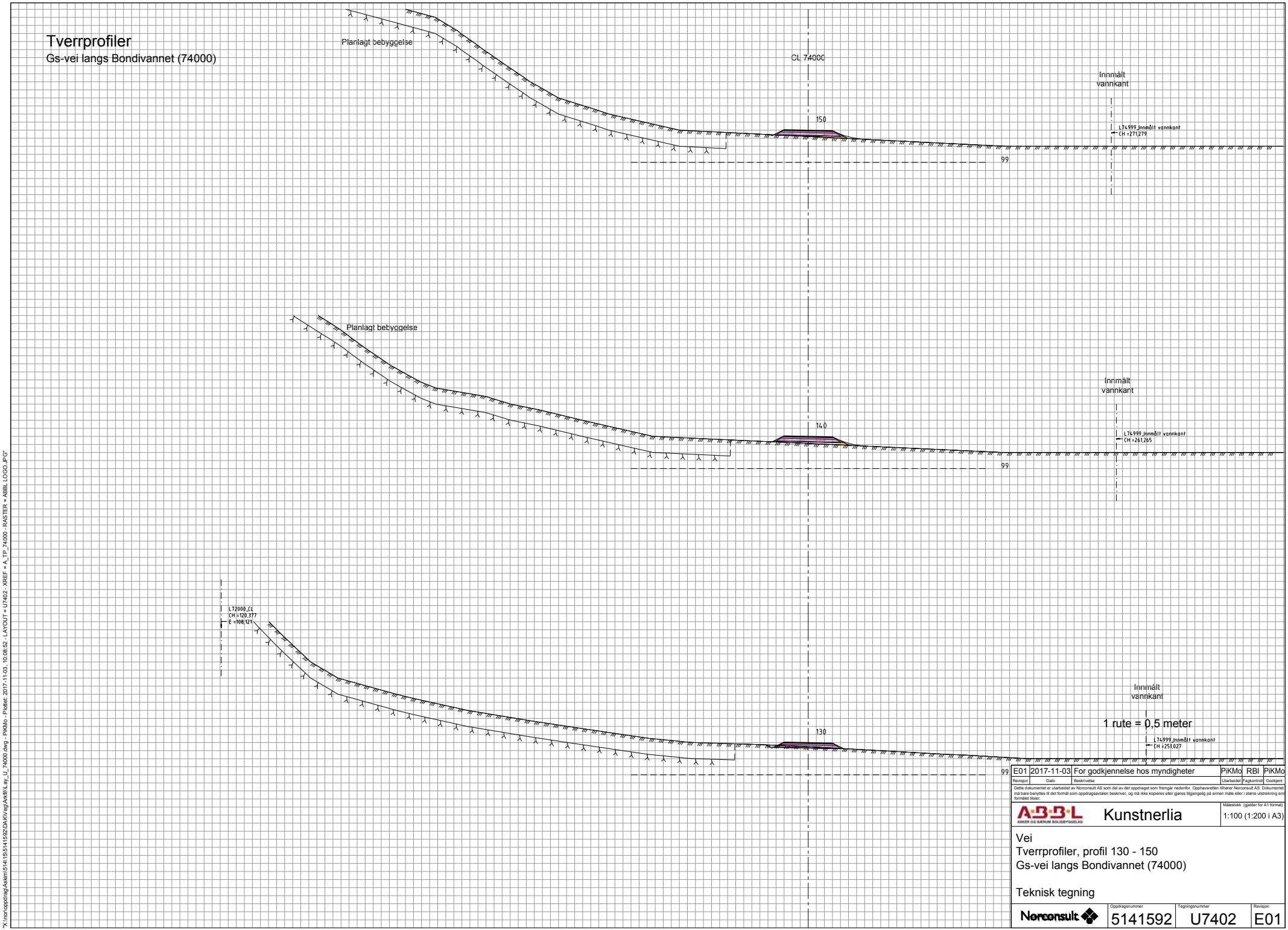
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7401	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:08:3 - LAYOUT = U7401 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei langs Bondivannet (74000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 130 - 150
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

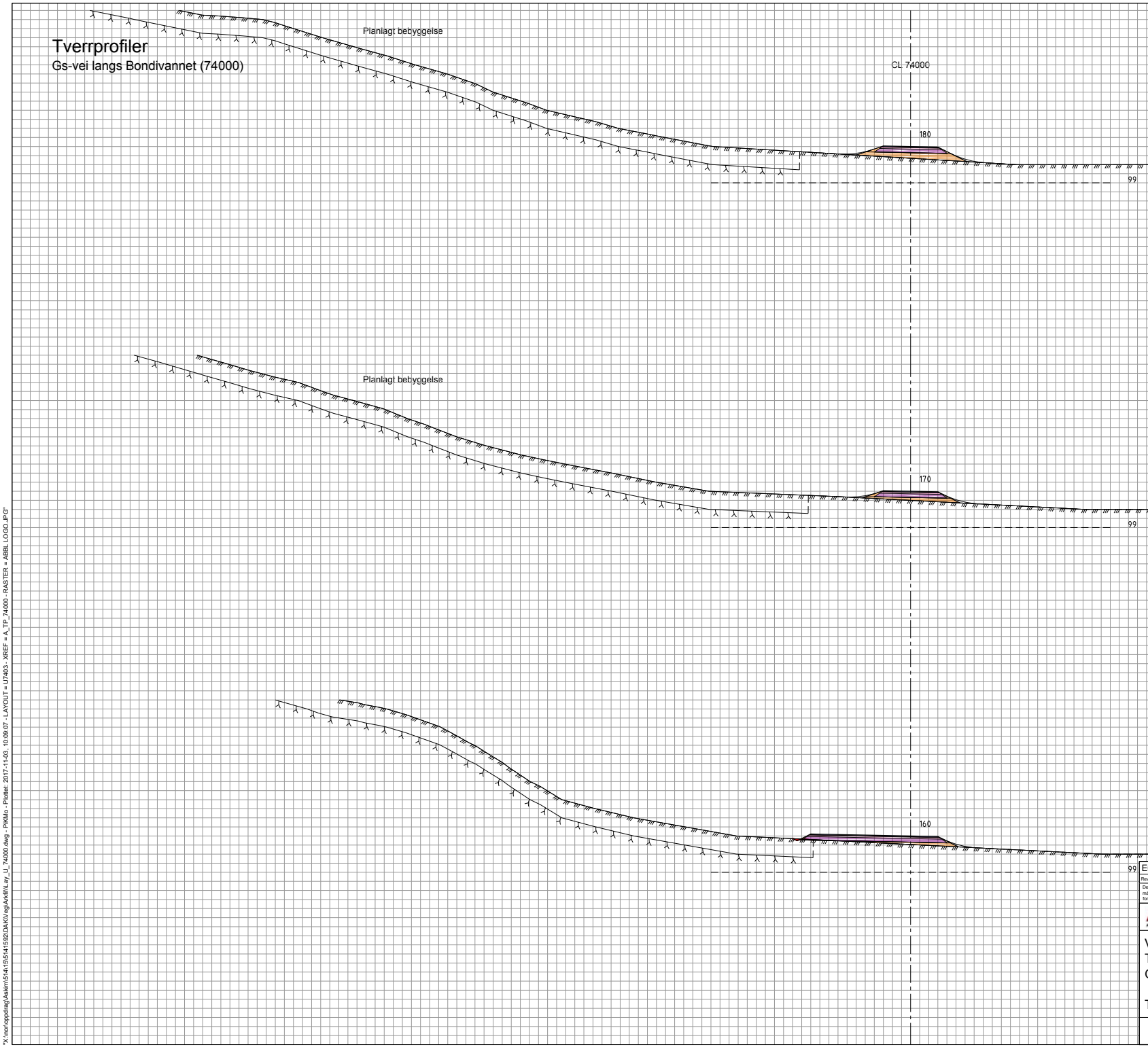
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7402	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:08:52 - LAYOUT = U7402 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei langs Bondivannet (74000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 160 - 180
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

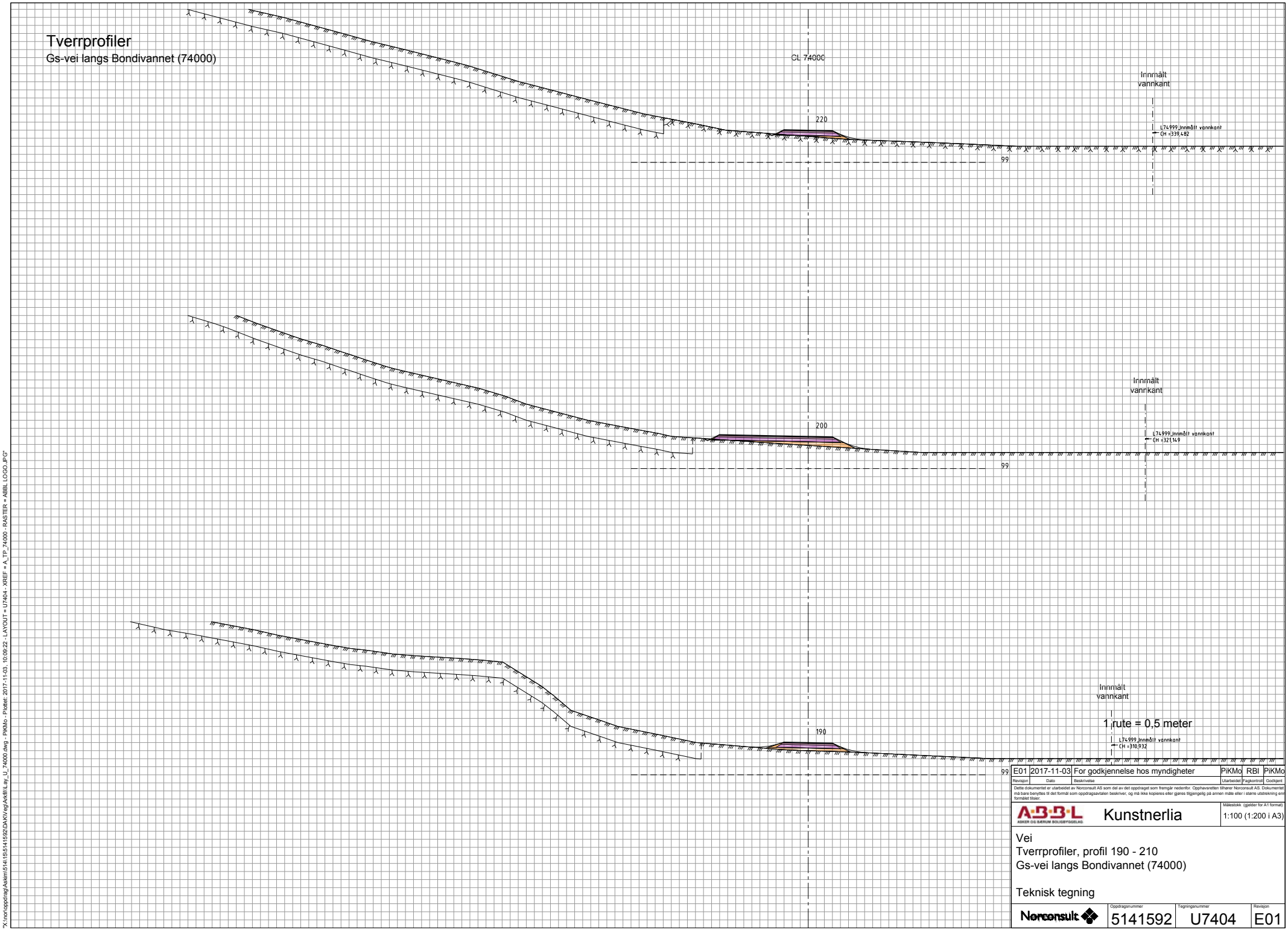
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7403	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:09:07 - LAYOUT = U7403 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei langs Bondivannet (74000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

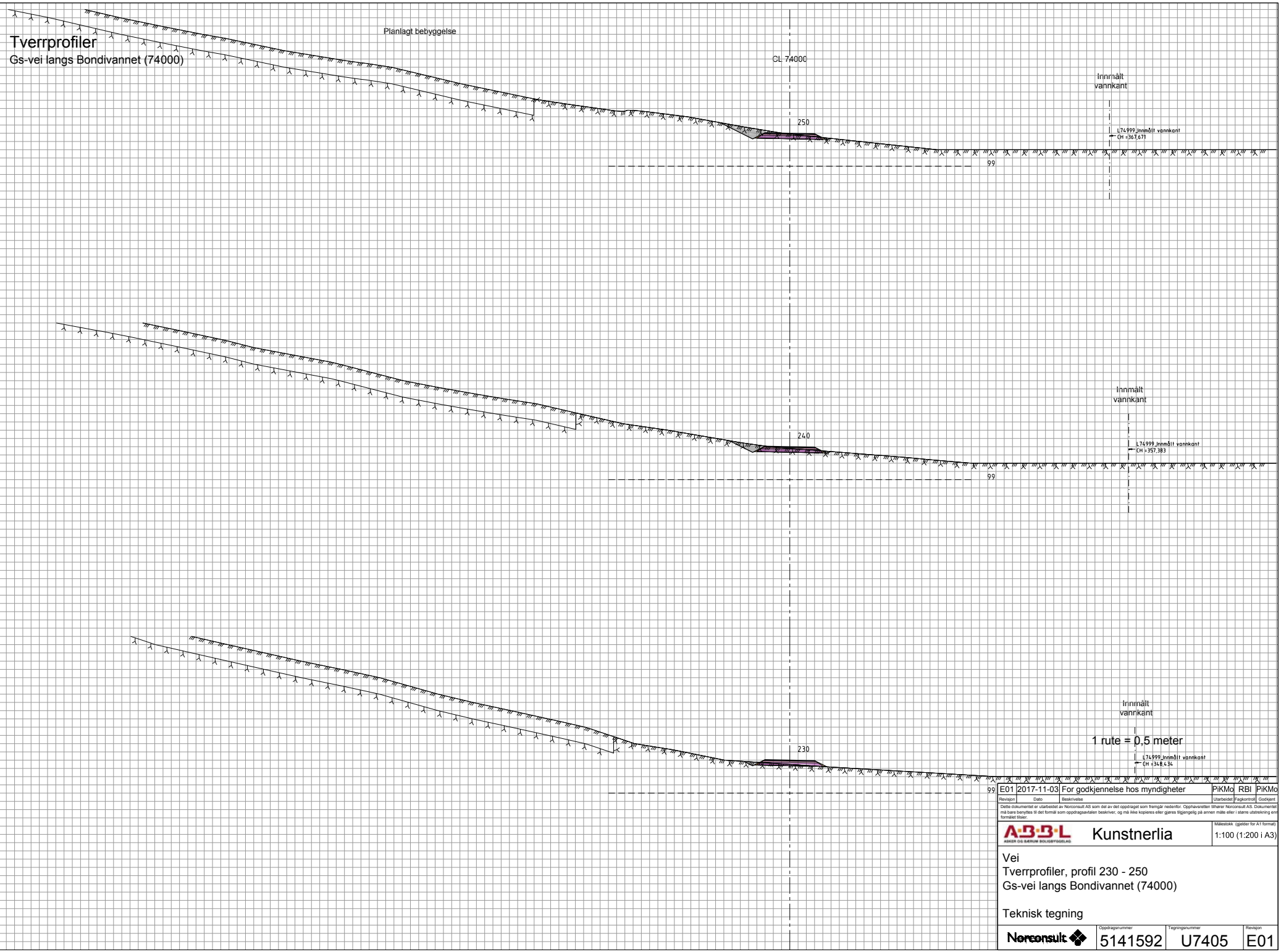
Vei
Tverrprofiler, profil 190 - 210
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7404	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:09:22 - LAYOUT = U7404 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

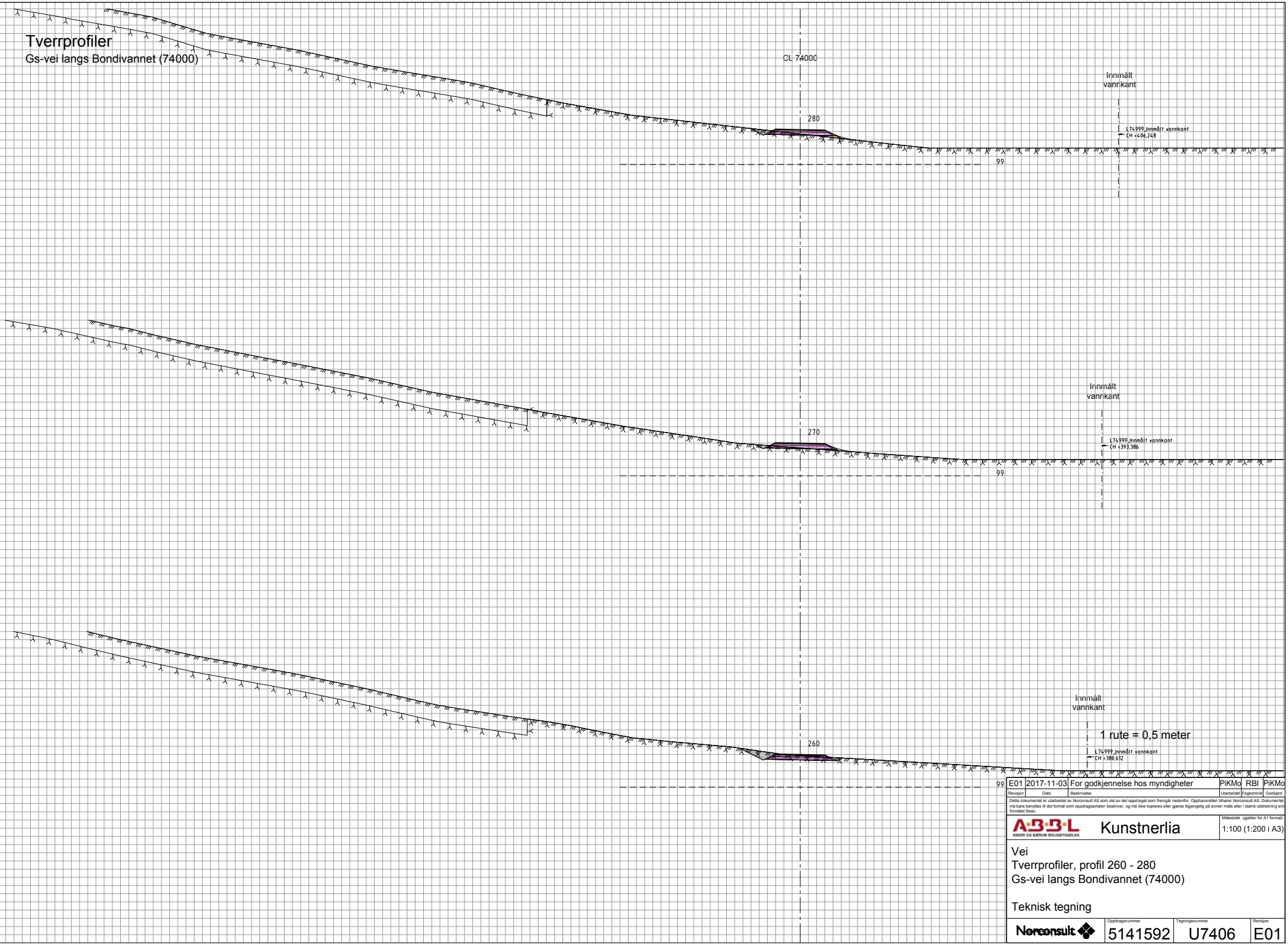
Vei
Tverrprofiler, profil 230 - 250
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7405	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:09:37 - LAYOUT = U7405 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 260 - 280
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

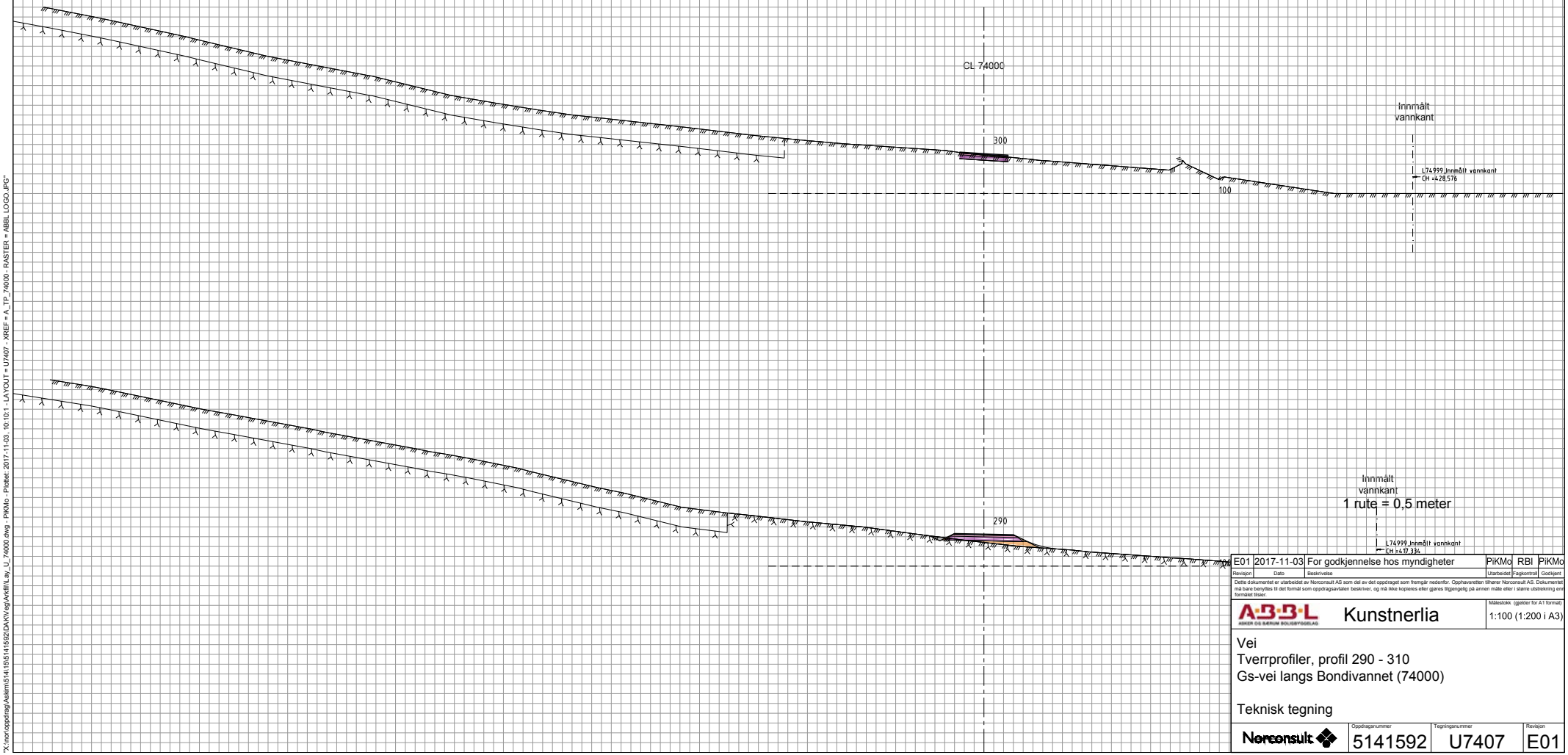
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7406	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:09:54 - LAYOUT = U7406 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei langs Bondivannet (74000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 290 - 310
Gs-vei langs Bondivannet (74000)

Teknisk tegning

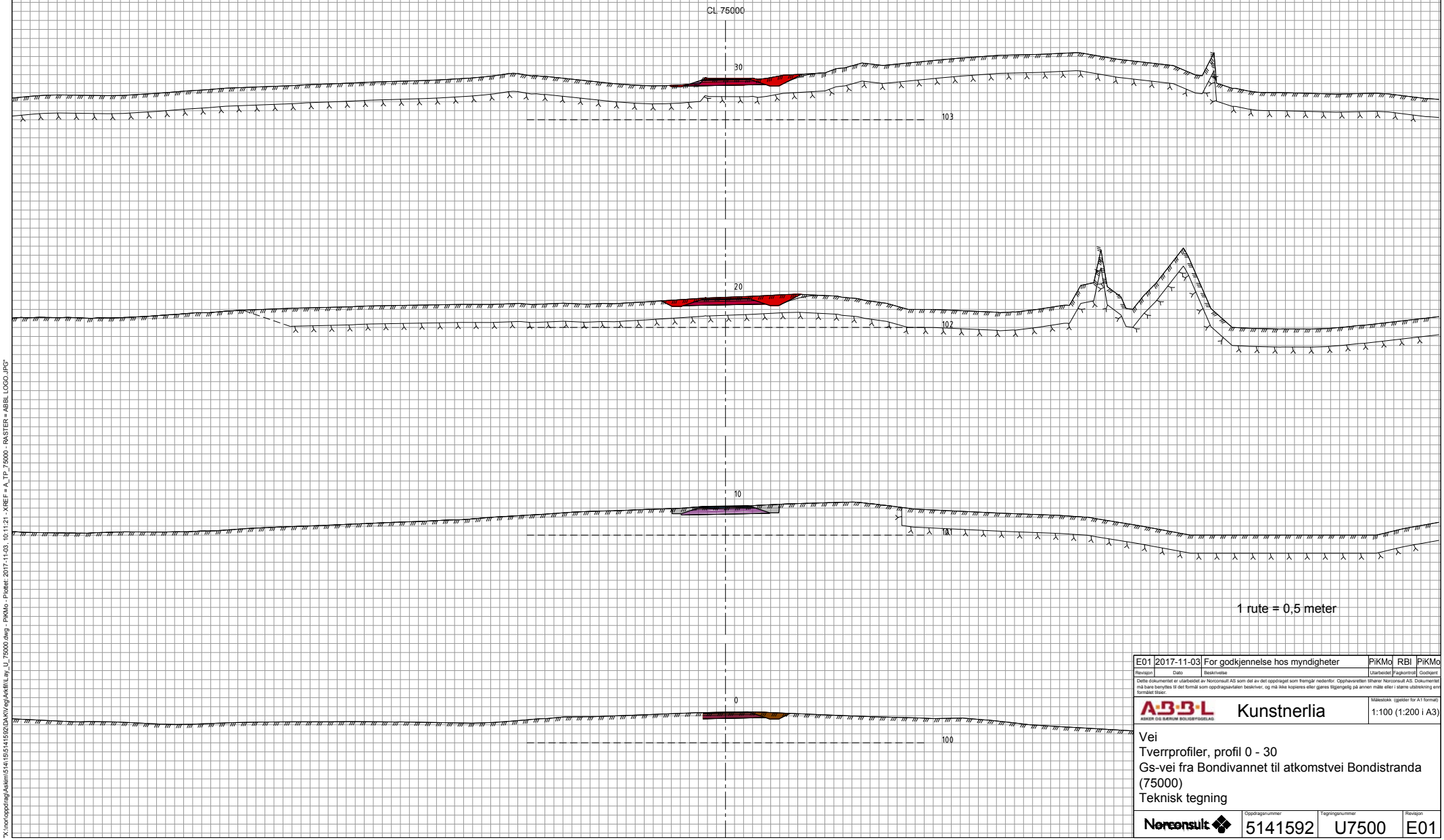
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7407	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_74000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:10:1 - LAYOUT = U7407 - XREF = A_TP_74000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei fra Bondivannet til atkomstvei Bondistranda (75000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 0 - 30
Gs-vei fra Bondivannet til atkomstvei Bondistranda (75000)
Teknisk tegning

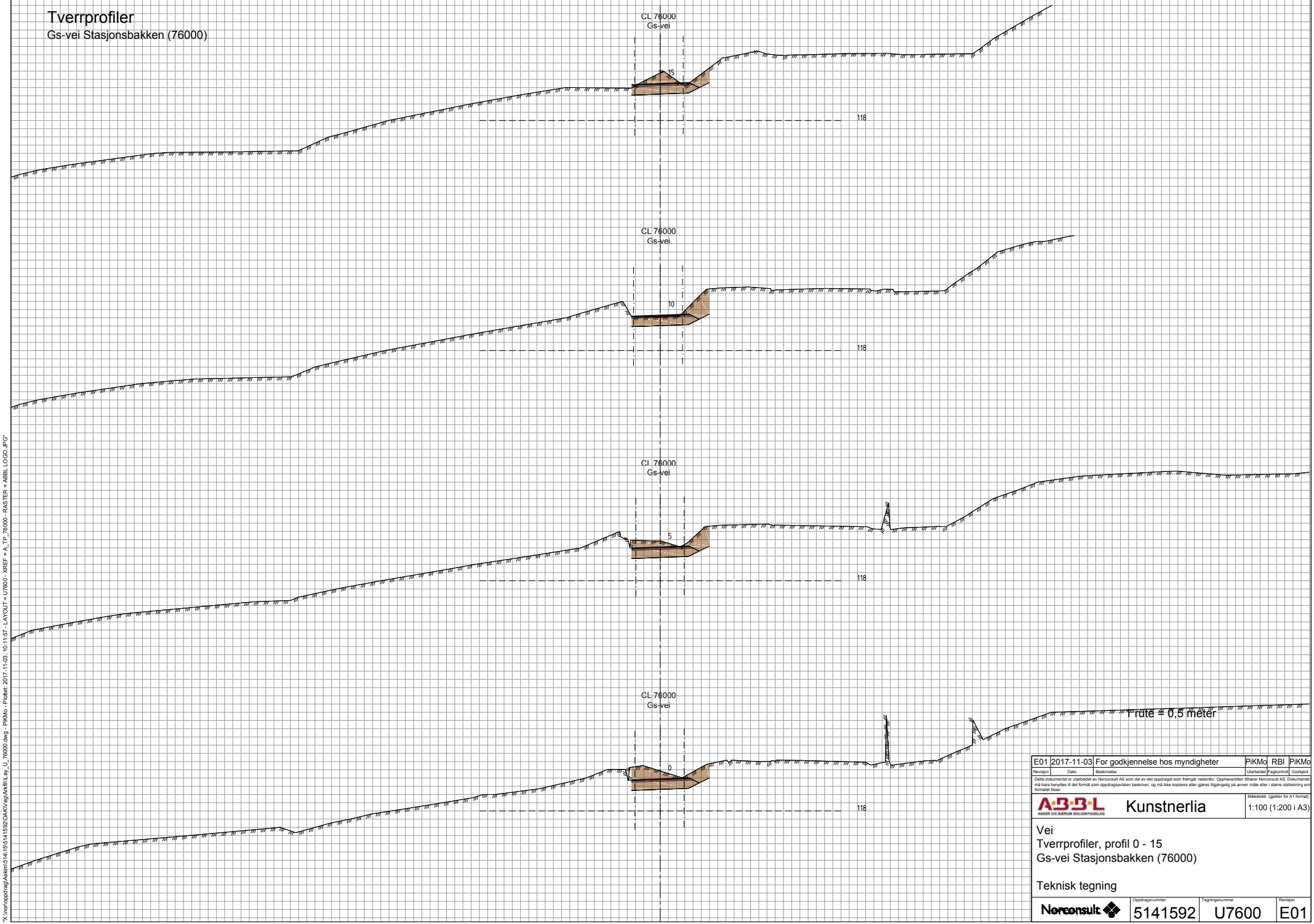
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7500	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_75000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:11:21 - XREF = A_TP_75000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 0 - 15
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

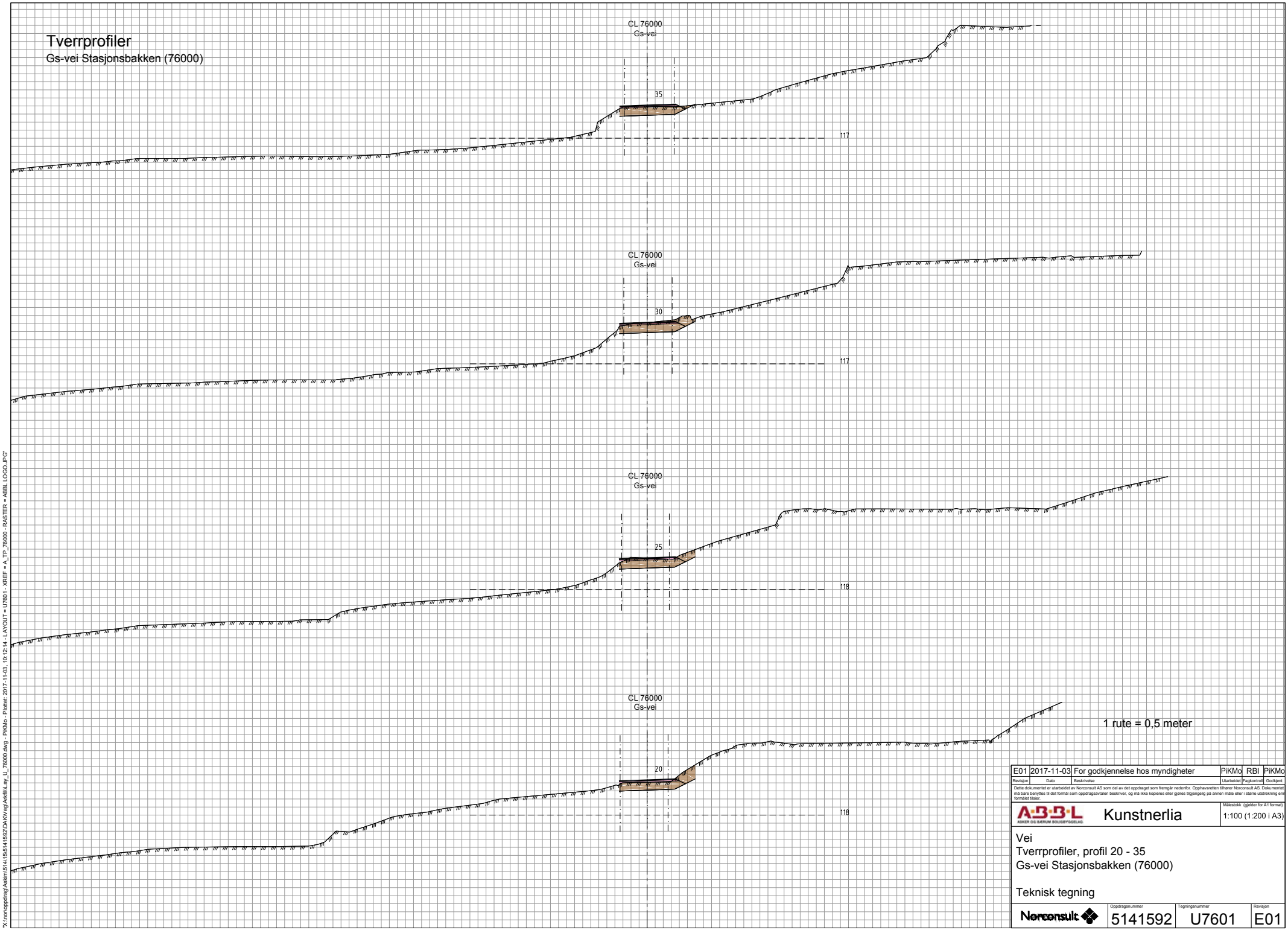
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7600	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:11:57 - LAYOUT = U7600 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 20 - 35
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

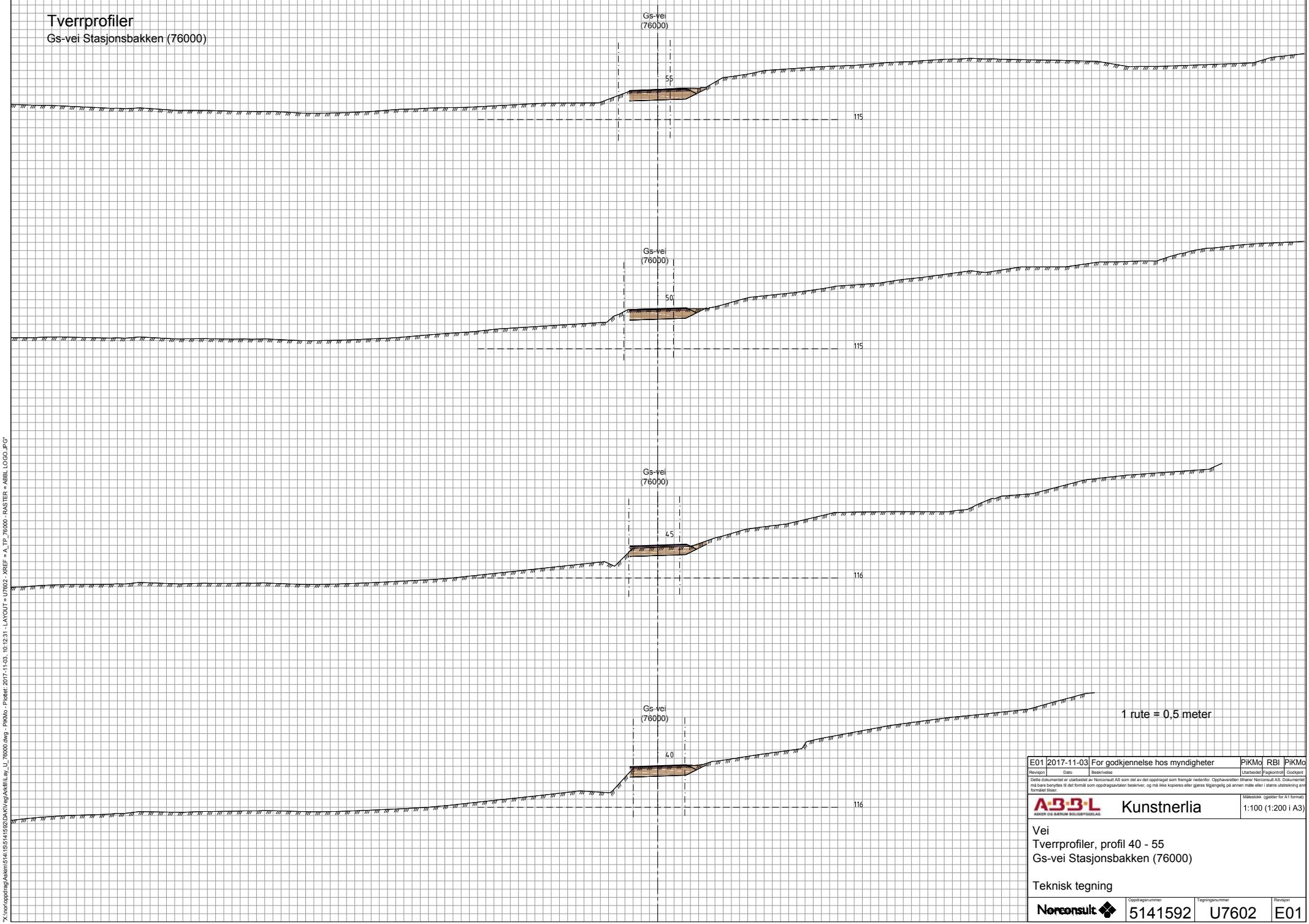
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7601	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:12:14 - LAYOUT = U7601 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 40 - 55
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

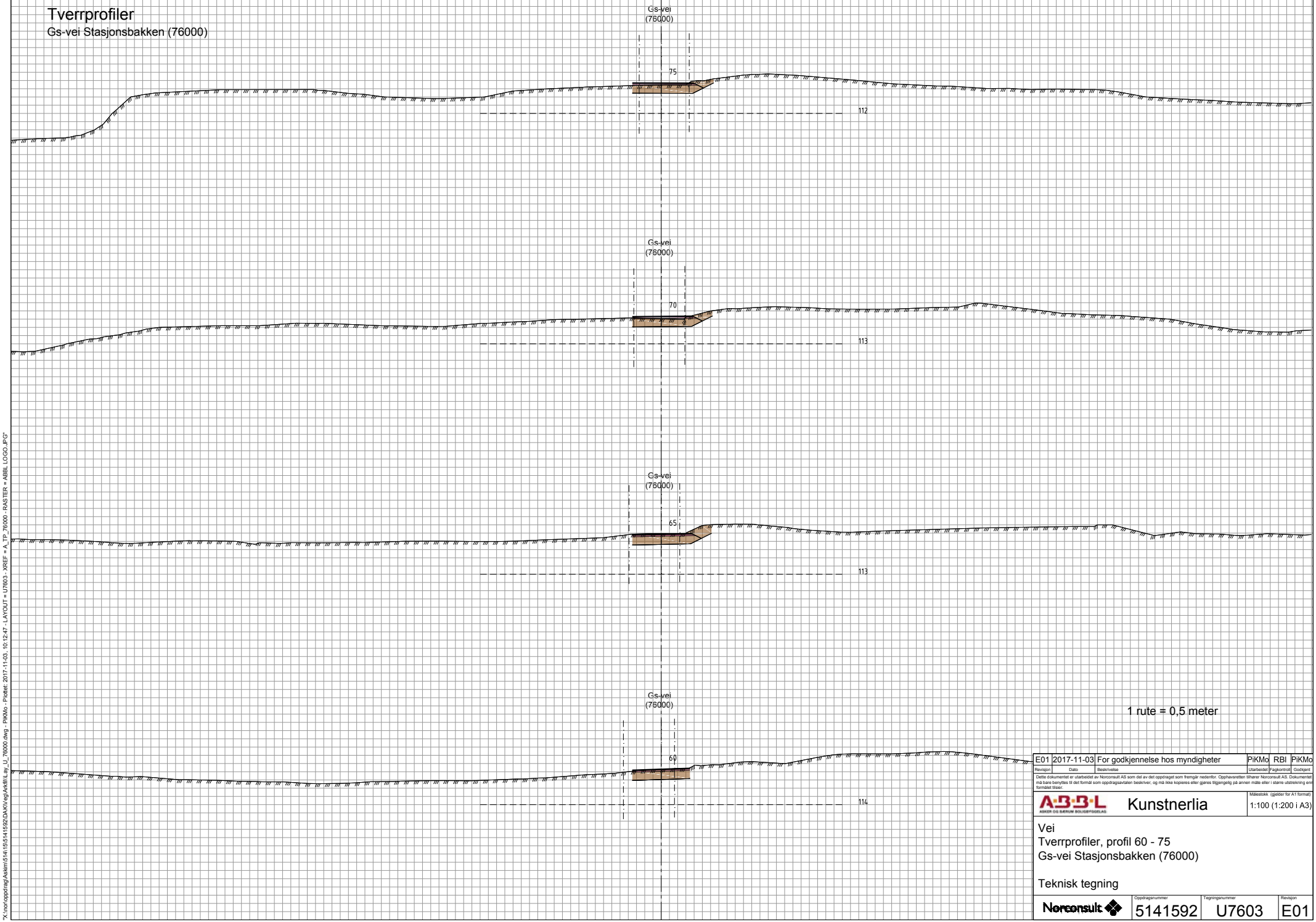
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7602	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:12:31 - LAYOUT = U7602 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 60 - 75
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

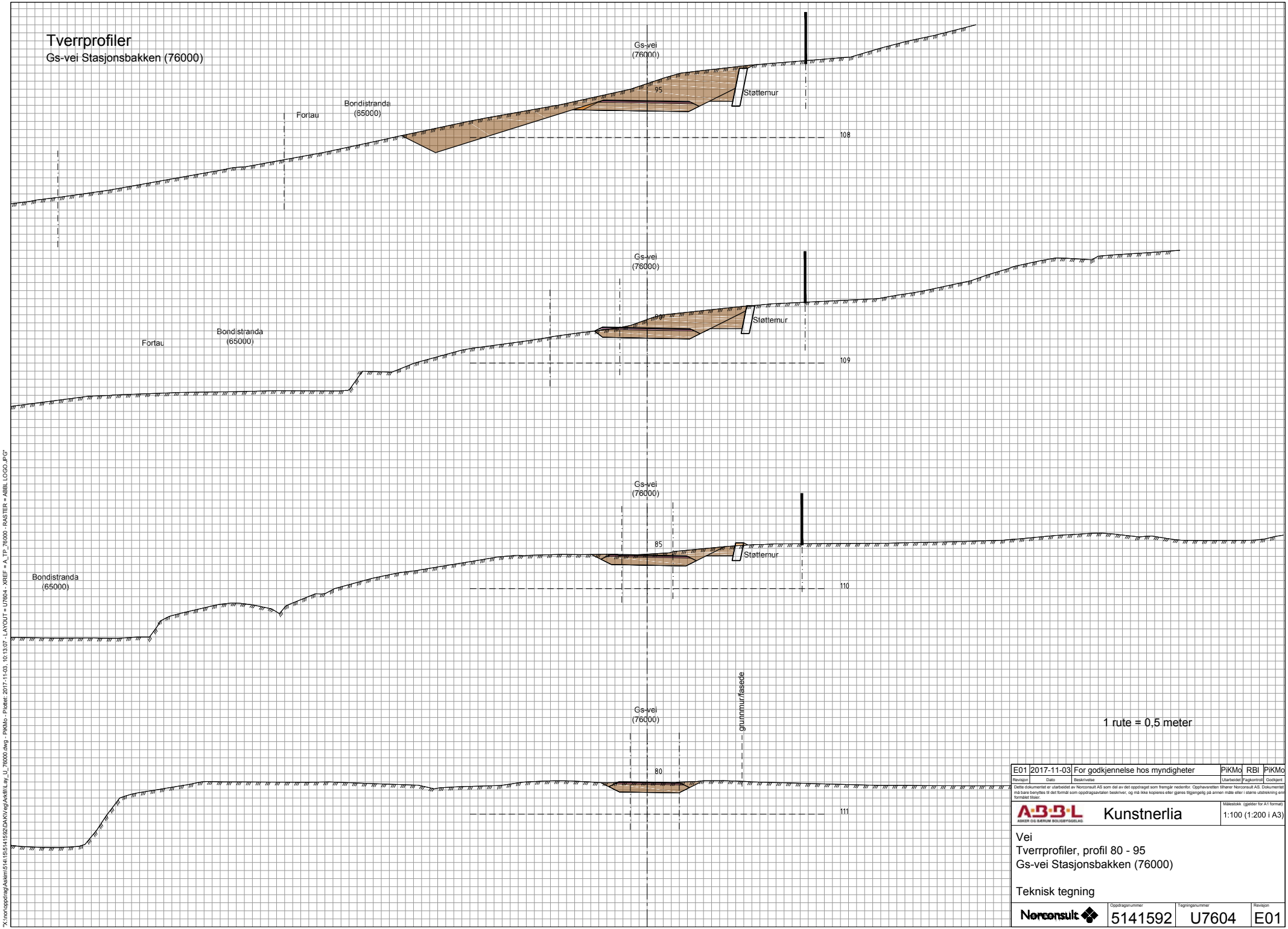
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7603	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:12:47 - LAYOUT = U7603 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 80 - 95
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

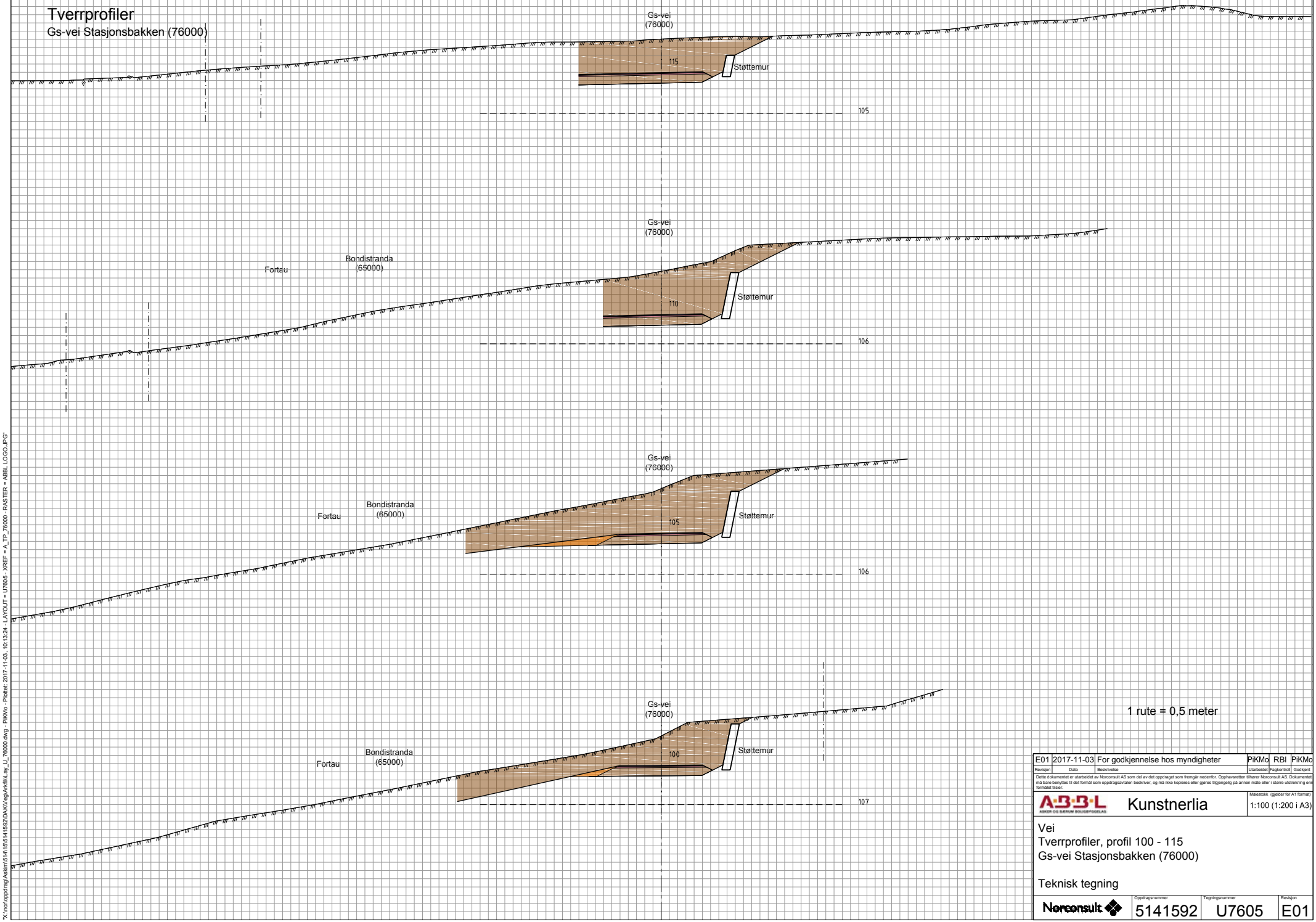
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7604	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Vegi\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:13:07 - LAYOUT = U7604 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei Stasjonsbakken (76000)



1 rute = 0,5 meter

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-11-03	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 100 - 115
Gs-vei Stasjonsbakken (76000)

Teknisk tegning

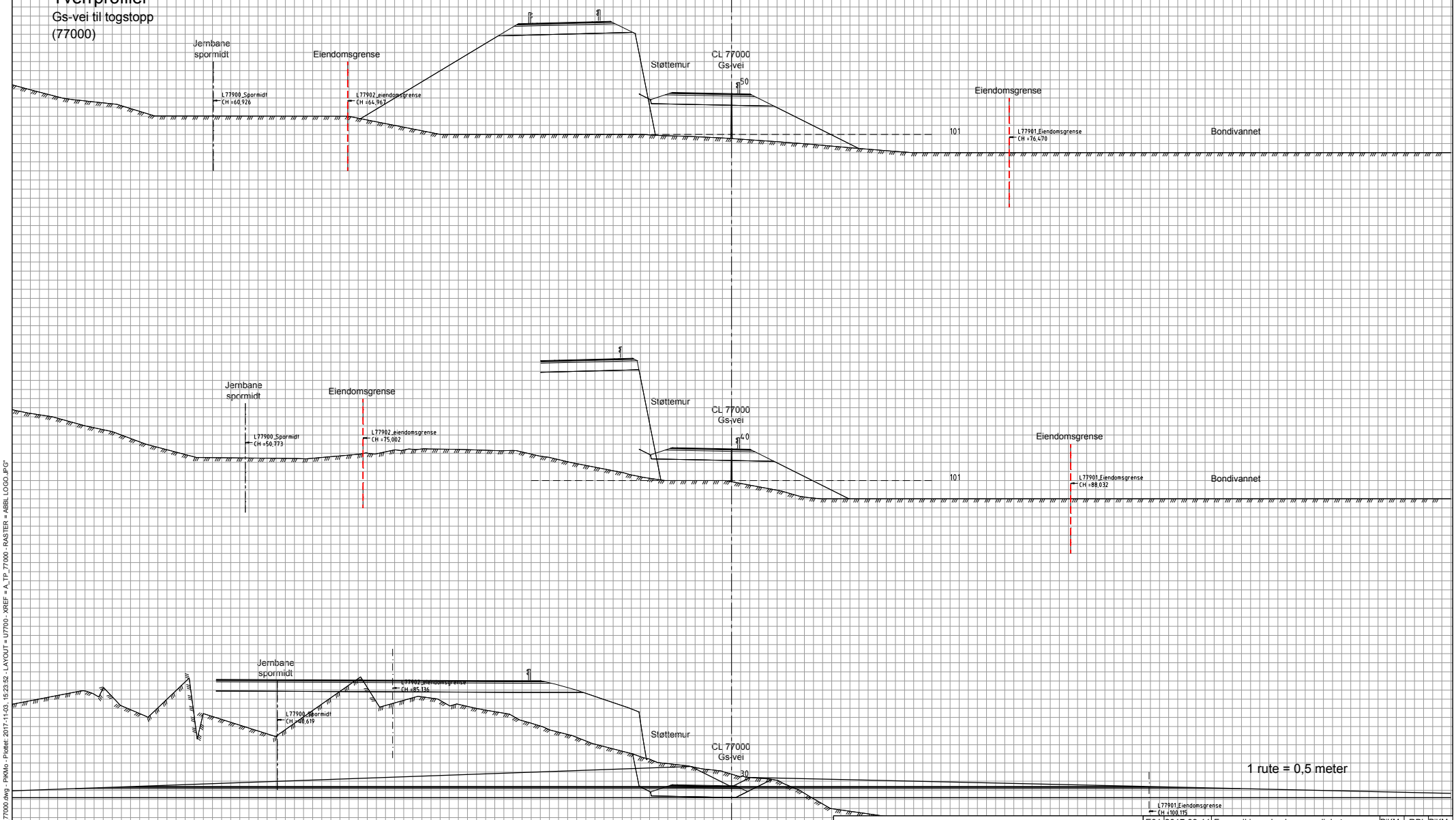
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7605	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_76000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 10:13:24 - LAYOUT = U7605 - XREF = A_TP_76000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til togstopp
(77000)



MERKNADER

1. Løsning med gs-rampe på fylling til togstopp er vurdert - og forkastet. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på borede stålkjernepeler.

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-09-11	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ABBL ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 30 - 50
Gs-vei til togstopp (77000)

Teknisk tegning

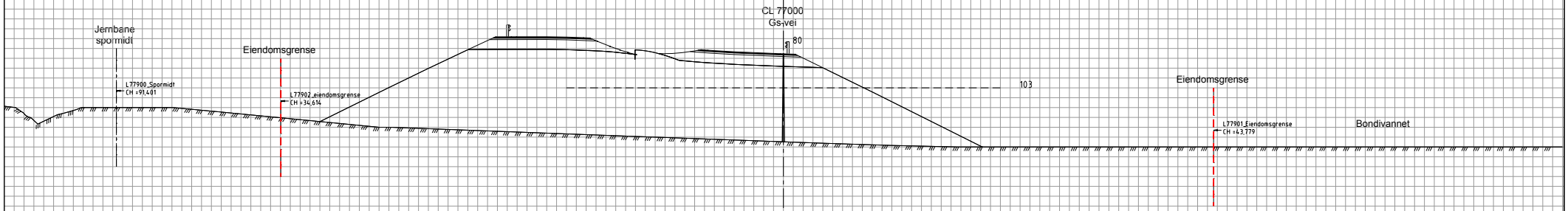
Norconsult

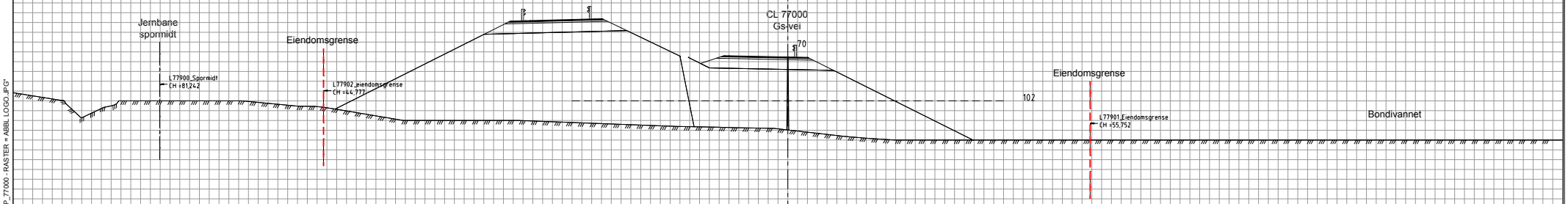
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7700	E01

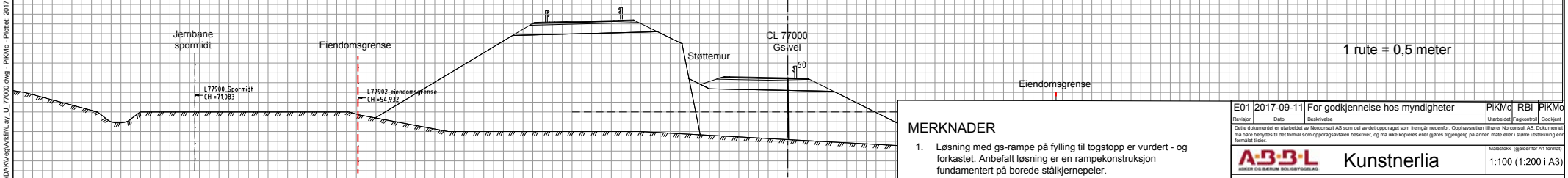
"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_U_77000.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 15:23:52 - LAYOUT = U7700 - XREF = A_TP_77000 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

Tverrprofiler

Gs-vei til togstopp
(77000)







1 rute = 0,5 meter

MERKNADER

1. Løsning med gs-rampe på fylling til togstopp er vurdert - og forkastet. Anbefalt løsning er en rampekonstruksjon fundamentert på borede stålkjernepeler.

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2017-09-11	For godkjennelse hos myndigheter	PiKMo	RBI	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format)
1:100 (1:200 i A3)

Vei
Tverrprofiler, profil 60 - 80
Gs-vei til togstopp (77000)

Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	U7701	E01

"X:\nor\oppdrag\Asker\514\15\5141592\DAK\V\vegA4tiltak_ay_U_7700.dwg - PiKMo - Plottet: 2017-11-03, 15:21:35 - LAYOUT = U7701 - XREF = A_TP_7700 - RASTER = ABBL_LOGO.JPG"

Asker kommune

Arkitektkontoret GASA AS
v/ Bård Hagen
Møllergata 12
0179 Oslo

baard.hagen@gasa.no

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S13/6349	GBNR 51/29 L24900/14	30.04.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S13/6349.

51/29 m.fl. Bondilia - Referat oppstartsmøte

Asker kommune mottok planinitiativ for detaljregulering av eiendommen gbnr. 51/29 m.fl., (Kunstnerlia) 25.11.13. (Planinitiativet tilsvarer innspill mottatt til revisjon av kommuneplanen). Dialogmøte, i den hensikt å få en generell informasjon fra forslagsstiller, ble avholdt 10.1.14. Det er også avholdt møte med SVRØ (23.1.14) for å diskutere mulighet er anleggsvei direkte fra Røykenveien.

Oppstartsmøte ble avholdt 30.4.2014.

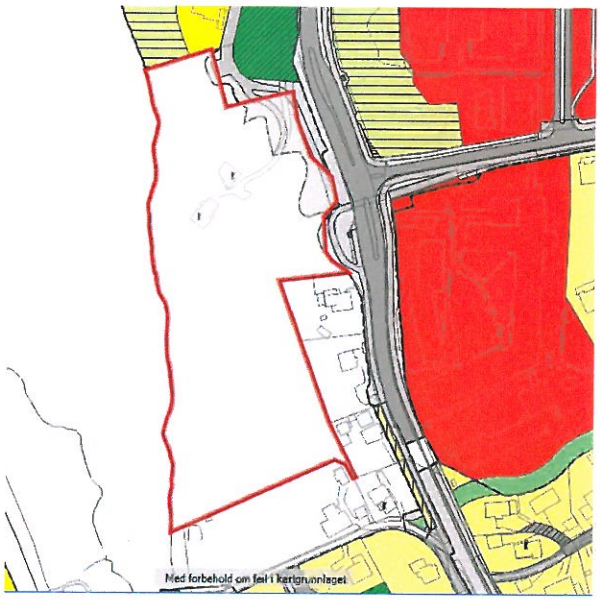
Fremmøtte:	Forslagsstiller	Bård Hagen (Arkitektkontoret GASA)
	Oppdragsgiver	Søren Pedersen, Mette Heidi Kirksæther (ABBL)
	Saksbehandler	Sissel Haug (plan- og bygningsavd.)
	Andre	Ragnar Os (plan- og bygningsavd.)

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen (26.3.14), der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen danner grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Planstatus

- Kommuneplan
  I gjeldende kommuneplan er området definert som LNF-området, men er i forslag til revidert kommuneplan foreslått omdisponert til fremtidig utbyggingsområde, felt BO4.

- Reguleringsplan
  Hoveddelen av det aktuelle planområdet er uregulert. Dette med unntak av del av trafikkareal liggende i nordøst.



Utsnitt av gjeldende regulering

- Andre føringer og rammer
  Det vises kommunens hjemmeside hvor aktuelt sentralt regelverk for arealplan er opplistet. Se: http://www.asker.kommune.no/Bolig-og-eiendom/Arealplanlegging/Sentralt-regelverk-arealplan/

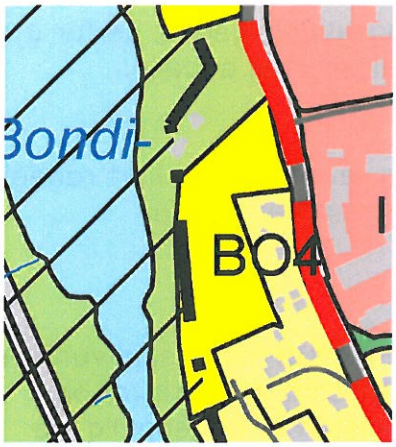
  Bl.a. nevnes:
  - RPR - rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanleggging,
  - RPR – rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen,
  - Universell utforming og planlegging etter pbl

  Av lokalt regelverk nevnes bl.a.:
  - Sykkelstrategi for Asker 2008 – 2029
  - Vei- og gatenormal for Asker

- Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet
  - Revisjon av kommuneplanen 2014 - 2026

Prosess / behandling i andre politiske utvalg

- Planinitiativet er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan.
  I forslag til revidert kommuneplan er deler av området foreslått lagt ut til utbyggingsområdet (betegnet BO4). Nordre og vestlige del er foreslått opprettholdt som LNF-område. «Planskissen» som følger planinitiativet avviker noe fra kommuneplanens foreslått avgrensning av utbyggingsområdet. Bl.a. er deler av eksisterende boligområde som omfatter eneboligeiendommene 51/50 og 53, innlemmet i område for konsentrert utbygging.



Utsnitt av forslag til revidert kommuneplan

Plan- og bygningsavdelingen finner likevel ikke grunn til å stille krav til behandling i PSN (plan-, samferdsels- og næringsutvalget) i forkant av planoppstart. Planarbeidet kan igangsettes, dog på egen risiko. Politisk behandlingen av et evt. planforslag forutsettes avventet vedtak av kommuneplanen.
Justeringer av utbyggingsområdet må avklares gjennom planprosessen.

- Behov for utbyggingsavtale
  Det er ønskelig at utbyggingsområdet tilbyr et mangfold av leilighetstyper, inkl. mindre leiligheter for 1.gangsetablerere.

  Det kan være aktuelt å inngå avtale /utbyggingsavtale i forhold til:
  - boligpolitiske føringer, evt. kommunal forkjøpsrett (for inntil 5% av boligene, jf. kommuneplanens føringer for utbyggingsavtaler).
  - teknisk og grønn infrastruktur, gangbroforbindelse til Bondivann stasjon, friområder

Plantype
Privat detaljregulering

Planavgrensning
Planen forutsettes avgrenset og tilpasset mot eksisterende regulering i nord, øst og syd. I vest avgrenses planen langs Bondivann hvor et «naturvernområde i vann» tilsvarende reguleringsplan for Bondibroen Nord, inkluderes og avgrenser planområdet.

Krav til innsendt materiale
Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Illustrasjonsplan
Det skal utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse, fellesarealer og veier, samt aktuelle terrengbearbeidelser skal fremgå av llustrasjonsplanen.

Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering
Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig

med ytterligere dokumentasjon. Plan- og bygningsavdelingen vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

1. Konsekvensutredning

Det må vurderes behov for konsekvensutredning, eventuelt en kort redegjørelse for hvorfor plansaken ikke kommer inn under bestemmelsene for konsekvensutredning.

2. Risiko og sårbarhet

Asker kommune har utarbeidet en sjekkliste over temaer som skal vurderes. Det skal også gjøres en sammenstilling av de temaene som er "kritiske" og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes. Sjekklisten er tilgjengelig via planpakken: http://www.asker.kommune.no/Bolig-og-eiendom/Arealplanlegging/Planpakken/

Det ble også vist til dsb sine hjemmesider for mer info ang ROS- analyser.

3. Trafikkforhold

Veiklasse/atkomst
I reguleringsplan for Bondibroen Nord er kjørevei regulert fra syd frem til gangvei mellom Røykenveien og Bondivann. Dette med tanke på en mulig forlengelse av veien for å kunne betjene en fremtidig utbygging av området liggende på nordsiden av gangveien. Ved en forlengelse av veien forutsettes regulert standard i plan 122f videreført. Tilsvarende gjelder for gangvei (privat fortau) som følger langs veien.

I forbindelse med høring av kommuneplanen er det mottatt merknader fra Bondistranda boligsameier som retter seg til nevnte atkomstløsning. Vurdering av alternative atkomstløsninger forutsettes utarbeidet.

Ved en eventuell forlengelse av dagens vei Bondistranda må gangveien mellom Røykenveien og Bondivann sikres på en tilfredsstillende måte. Dette er en viktig gang-/sykkelveiforbindelse i området. Kun trappeløsning er ikke akseptabelt. Inntil videre opprettholdes fortau over Røykenveien.
Før det kan tas stilling til en eventuell omlegging av gangveien (med tanke på fjerning av overgangen over Røykenveien), må det utarbeides en trafikkanalyse for å kartlegge bevegelsesmønster (for kjørende/gående/syklende) i nærområdet.

Gang-/sykkelvei - Skolevei
Offentlig gang- sykkelvei (totalbredde 6,0m) som i dag er opparbeidet frem til nevnte gangvei forutsettes videreført (nordover) langs vannet og koblet mot regulert gang-sykkelvei mot Asker sentrum (gjennom utbyggingsområdet Søndre Bondi), samt til etablert undergang under Røykenveien v/Idunns vei.

(Fra forslagsstiller ble det påpekt at det vil være et behov for en midlertidig utsettelse av rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av gang- sykkelvei frem til undergangen ved en evt. nær forestående utbygging av Søndre Bondi. Dette da en slik opparbeidelse vil komme i konflikt med anleggstrafikk for Bondilia. En slik midlertidig dispensasjon og evt. vilkår for denne, blir å behandle i tilknytning til byggesaken for Søndre Bondi.)

Området må også sikres god tilgjengelighet til Bondivann stasjon.

Trafikksikkerhet
Det må redegjøres generelt for trafikksikkerhet.

4. Annen teknisk infrastruktur

Renovasjon
Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Nedgravd fellesløsning anbefales. Mulige løsninger skal avklares konkret med kommunalteknisk avdeling.
Avstand til renovasjonsbeholder fra den enkelte bolig bør begrenses.

Vann og avløp
Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med KTA.

Ang vann opplyser KTA om at det er fremført en Ø 225 PE ledning til vestsiden av fotgjengerundergangen v Idunns vei for å tilrettelegge for vann til Bondilia. Tilkoblingsmulighet i SID 162864. Det bør også vurderes et samarbeid med PALS Eiendom. Det er tilrettelagt for vann i SID 164759. Det er mulighet for en ringledning mellom disse to kummene som sikrer forsyningen til begge anlegg, men det forutsettes at det bygges en reduksjonskum fra Lennsmannslia grunnet to ulik trykksoner (207 og 165). Ringforbindelse kan også etableres mot Bondistranda. Det skal være god kapasitet på de nevnte tilknytningspunkter til å dekke kravet til slokkevann.

Ang spillvann er kapasitet på avløpsnett og avløpspumpestasjoner nedstrøms noe usikkert. Dette må utredes. Det anbefales å ta kontakt med KTA tidlig i planleggingsfasen for å diskutere krav til utredning og muligheter.

Håndtering av overvann skal løses lokalt, ev. ved fordrøyningstiltak og i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløpsanlegg vedtatt 14.5.2013.
Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Det skal dimensjoneres for klimaendringer, dette betyr 50 års gjentaksintervall multiplisert med en faktor på 1,5.

Grunnforholdene er avgjørende for håndtering av overvann. Utbygger må selv komme med løsning på håndtering under de gitte forhold på stedet. Ved prosjektering av anlegg skal alle faktorer inn, dvs. hvilken innvirkning får inngrepet på grunnvann, overvann, endring nedstrøms - oppstrøms. Valget av ledningsmateriale, her spes. vann da ev. aggressiv grunn bestemmer valget av ledningsmateriell.

Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

Behov for nettstasjon må avklares med Hafslund nett as.

5. Miljøfaglige forhold

- Støy

I utarbeidet støyrapport (datert Brekke Strand 14.9.12) påpekes det at områdene nærmest Røykenveien ligger i gul og rød støysone. (Beregnet støy fra jernbane overstiger ikke grenseverdiene.)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T71442) skal legges til grunn for planarbeidet. Uteareal for nye boliger skal skjermes til under 55 dB.

Krav til skjerming og andre avbøtende tiltak skal fremgå av reguleringsbestemmelsene. (Jf. reg. best § 3.9 +10 for plan nr. 122f Bondibroen Nord). Støyskjerm skal vises på plankartet.

- Biologisk mangfold

Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter innenfor hele planområdet. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13 (DN-håndbok 13 2. utgave 2006). Registreringer skal gjøres over en vekstsesong.
I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Tiltak for håndtering av fremmede/uønskede arter må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

- Vannforskrift (under utarbeidelse)

Vannkvalitet i Bondivann skal sikres. Det forutsettes utarbeidet en miljørisikovurdering i forhold til vannet og evt. konsekvenser av sprenging og annen anleggsvirksomhet (blant annet boring av energibrønner, lagring av masser, osv.) innenfor planområdet.
I et miljøoppfølgingsprogram skal det beskrives hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere fare for forurensning av nærliggende resipient. Aktuelle tiltak skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

- Alternative energikilder

Det er etablert et biobrenselanlegg på Risenga. Boligene på Bondistranda får fjernvarme herfra, og det opplyses fra tiltakshaver at samme vil bli aktuelt for de framtidige boligene i "Kunstnerlia."

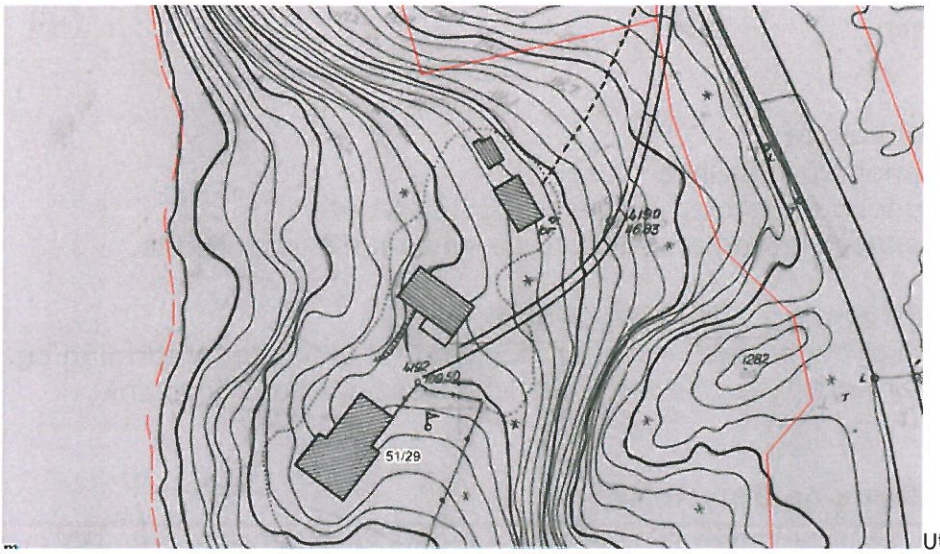
6. Vernehensyn

- Kulturminner

Akershus fylkeskommune er ansvarlig for automatisk fredete kulturminner og regionalt viktige kulturminner, og vil avgi egen uttalelse.

Sannsynligvis vil det bli stilt krav til arkeologiske undersøkelser. (Det anbefales å ta kontakt med fylkeskommunens så tidlig som mulig for bestilling av undersøkelsene).

Innenfor eiendommen gbnr. 51/29 - Bondilien er det i Asker kommunes plan for faste kulturminner registrert 5 kulturminner: Bolighus, Aterlier, Hønsehus (senere revet), Ankomstvei og Brønn. Alle i verneklasse «B», tilhørende miljø nr. 66: «Kunstnerbolig (tidl. småbruk) – Bondilien»



Utsnitt av historisk kart

Stedet bør bevares som kulturminne. Bebyggelsen med en naturlig avgrensning forutsettes regulert til bevaring.
Reguleringsbestemmelsene bør utarbeides slik at de tilrettelegger for alternativ bruk av bygningene.

- Landskap/grønnstruktur

Bondivann er registrert som «Rik kulturlandskapssjø» Vernestatus «Svært viktig A»

Det skal sikres en god vegetasjons-/natursone langs vannet. Sonen forutsettes regulert til naturvern. Sonens avgrensning skal vurderes nærmere etter at eksisterende vannlinje er målt inn og nevnte registrering er gjennomført. (Denne vil igjen være bestemmende for gang-/sykkelveiens trasé.)

Etter registrering av eksisterende vegetasjon og evt. verdifulle naturelementer skal det vurderes hvilke områder skal/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen. Enkelttrær som forutsettes bevart skal måles inn og avmerkes på plankartet.

7. Barn- og unges interesser

Iht kommuneplanens § 3.8 skal det avsettes minimum 80 m2 pr. bolig til egnet uteoppholdsareal (MUA) på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr bolig. Minimum 25 m2 av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek.

Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes), ev. områder regulert til uteoppholdsareal, lekeplass. Terreng brattere enn 1:3 regnes ikke med. Større grøntområder, for eksempel områder regulert til spesialområde – naturvern og friområde (iht. gammel lov) eller grøntstruktur (iht. ny lov) regnes ikke med i uteoppholdsareal.

Det skal redegjøres for mulighet for variert lek, inkl. areal for ball-lek, samt størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal pr leilighet.

I tillegg til gang- sykkelvei skal funksjonelle «snarveier/stier/smett» gjennom

område sikes i planen.

8. Sosial infrastruktur

- Skole- og barnehagekapasitet

Området tilhører Bondi barneskole. Risenga ungdomsskole.
Skole og barnehagekapasiteten i området vurderes som tilfredsstillende.

9. Universell utforming / tilgjengelighet

I planbeskrivelsen skal det omtales hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt både når det gjelder boliger og uteområder, inkl. gangforbindelser.

10. Arealbruk og utnyttelse

I forslag til revidert kommuneplan er området stipulert utbygget med ca. 100 boliger i form av leiligheter. Utnyttelsesgrad avklares nærmere i planprosessen. For aktuelle reguleringsformål vises det til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan.
Mulighet for en ekstra boligtomt av 51/47 vil være avhengig av arealbehov for infrastruktur mm alternativt kan det vurderes parsell nord for eksisterende bolig. Formål / formålsavgrensning vil bli gjennomgått ved innsendelse av planforslaget.

P-krav kan følge anbefalt p-norm i forslag til revidert kommuneplan (1,2 pl. pr. leilighet for bil og tilsvarende 2 pl. for sykkel) - under forutsetning om god tilgjengelighet til Bondivann stasjon. (Med forbehold om endringer av normen i forbindelse med endelig behandling av kommuneplanen).

11. Estetikk, utforming

Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet.

Det er viktig at området gis sitt særpreg/identitet. («Kunstnerlia»)
Området bør skille seg ut i forhold til Bondistranda for å unngå at området samlet fremstår som monotont og massivt. Variasjon, et mer vertikalt uttrykk, ulik fargesetting / materialvalg ble diskutert.
Det er viktig med gode romdannelser og differensierte uterom. Frodighet/ «rekkehuskarakter» på bakkeplan bør tilstrebes.

Kvalitet - plangrunnlag
Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag
Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune:

http://www.asker.kommune.no/Tjenester til deg/Bolig og eiendom/Kart og geodata/Digitale kartdata/

Følgene kart kan bestilles;
Grunnkartdata inkludert eiendomsdata, Plandata og Eiendomsdata (kun).

Priser på digitale kartdata er regulert gjennom Geovekstsamarbeidet.

Man kan også bestille digitale kartdata direkte fra kartløsningen vår (http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_asker/). I tillegg til "ferske" kartdata inneholder også løsningen bl.a. skråbilder, ortofoto og historiske kart.

Se for øvrig vår nettside http://www.asker.kommune.no/Tjenester til deg/Bolig og eiendom/Kart og geodata/Digitale kartdata

Varsling
Utfylt varslingsliste vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås på Servicetorget.

Iht til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Aftenposten,) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Det anbefales at forslagsstiller/utbygger arrangerer informasjonsmøte for nabolag m.v i forbindelse med oppstart av planprosessen.

Gebyr
Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til gjeldende gebyrregulativ på våre hjemmesider http://www.asker.kommune.no.

Saksbehandler
Kommunens saksbehandler for plansaken er Sissel Haug, tlf 66768063, epost sissel.haug@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside www.asker.kommune.no, der du finner informasjon om behandling av private planforslag og kommunens planpakke.

Med vennlig hilsen

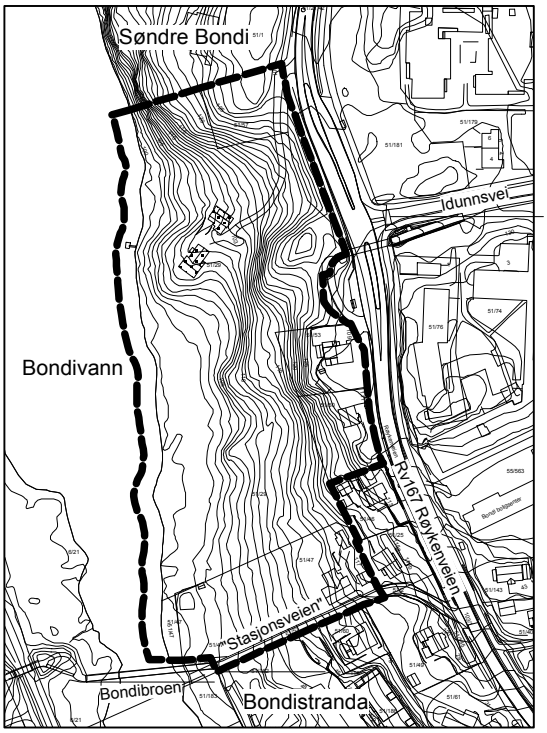
Katja Buen
Fungerende seksjonsleder plan

Sissel Haug
Rådgiver

Vedlegg:
1. Oversikt over høringsinstanser

Oppstart detaljreguleringsarbeid

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for "Kunstnerlia" gnr 51 bnr 29 m.fl. Røykenveien 101-103 i Asker kommune.



Planarbeidet utføres på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). I KP 2007-2020 er området definert som LNF-område, men er i forslag til revidert kommuneplan, KP 2014-2026, foreslått omdisponert til framtidig utbyggingsområde for boliger, felt BO4. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av blokkbebyggelse med ca. 100 leiligheter, i tråd med KP 2014-2026. Planen vurderes således å ikke utløse krav om konsekvensutredning. To eksisterende eneboliger (gnr/bnr 51/50 og 51/53, Røykenveien 109 og 111) inngår i utbyggingsområdet. Hoveddelen av området er i dag uregulert. ABBL legger opp til en samtidig behandling av reguleringsforslag og byggesøknad, slik Plan- og bygningsloven §12-15 gir muligheter for.

Frist for innspill : mandag 23. juni 2014

Innspill kan sendes med e-post til :
baard.hagen@gasa.no

eller alternativt pr. post til :
Arkitektkontoret GASA A/S v/ Bård Hagen
Møllergata 12, 0179 Oslo
Kontakttelefon : 90 98 90 20

Asker
kommune

Reguleringsplan for Kunstnerlia (Bondilia)

Sist oppdatert: 27.12.2016

- **Gårds- og bruksnummer:** 51/29 med flere
- **Kommunens saksnummer:** 15/68 (tidligere saksnummer 13/6349)
- **Oppdragsgiver:** Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
- **Forslagsstiller:** Arkitektkontoret GASA A/S

Varsel om utvidelse av planområde

Planforslaget er varslet privat. **Frist for innspill er torsdag 18.12.2014.**

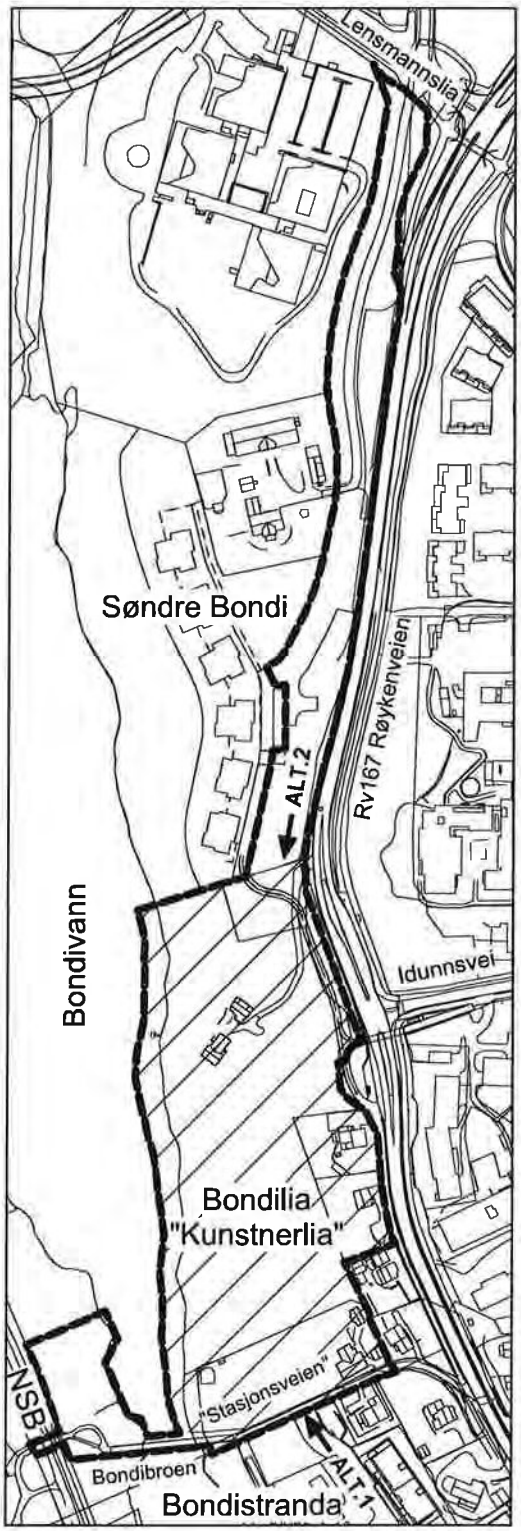
Varslingsannonse

Varsel om oppstart

Planforslaget er varslet privat. Varslingsannonsen ble gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider 23.5.2014. Frist for innspill: 23.6.2014

Varslingsannonse

Kommunen er ikke ansvarlig for innholdet i varslingsannonsene.



Varsel om utvidelse av området for tidligere varslet planarbeid i Bondilia (Kunstnerlia).

gnr 51 bnr 29 m.fl. Røykenveien 101-103
i Asker kommune.

Oppstart av planarbeidet er tidligere varslet 22.05.2014 i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-15. Planarbeidet utføres på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

I den nylig vedtatte reviderte kommuneplanen, KP 2014-2026, er deler av området Bondilia (Kunstnerlia) endret fra naturområde (LNF) til et framtidig utbyggingsområde for boliger, felt BO4. Nordre del av eiendommen, og strandsonen langs Bondivann er forsatt avsatt til naturområde.

Ved oppstarten av planarbeidet la ABBL til grunn at foreliggende regulert adkomst til området, fra sør igjennom Bondistranda (kfr. RP planID 122f), skulle benyttes (angitt som **Alt.1** på kartutsnittet). Asker kommune ber imidlertid om at alternativ adkomstløsning fra Lensmannslia i nord (angitt som **Alt.2** på kartutsnittet) blir utredet som en del av planarbeidet. Som følge av dette er det nødvendig å utvide det opprinnelig varslede planområdet (angitt med skravur på kartutsnittet). Reguleringsprosessen forutsettes nå gjennomført i to trinn, der man innledningsvis gjennomfører en formell prosess rundt atkomstspørsmålet, med off. ettersyn og en politisk avklaring i Bygningsrådet, før man fortsetter planarbeid for oppføring av blokkbebyggelse med ca. 100 leilligheter, i tråd med KP 2014-2026.

Adkomst fra nord, fra Lensmannslia vil, om den blir vedtatt, medføre endring av gjeldende reguleringsplan for Søndre Bondi gård (planID 122g), hvor det ikke er tilrettelagt for en gjennomgående adkomstvei.

Asker kommune har samtidig benyttet anledningen til å be om at planområdet også utvides til å omfatte broen over Bondivann og et areal ved Bondivann stasjon på motsatt side av vannet, i den hensikt å tilrettelegge for kommunens framtidige plan om en universelt utformet fotgjengerrampe over togsporet.

Frist for innspill : torsdag 18. desember 2014

Skriftlige merknader kan sendes med e-post til :
baard.hagen@gasa.no

eller alternativt pr. post til :
Arkitektkontoret GASA A/S v/ Bård Hagen
Møllergata 12, 0179 Oslo
Kontakttelefon : 90 98 90 20

GASA

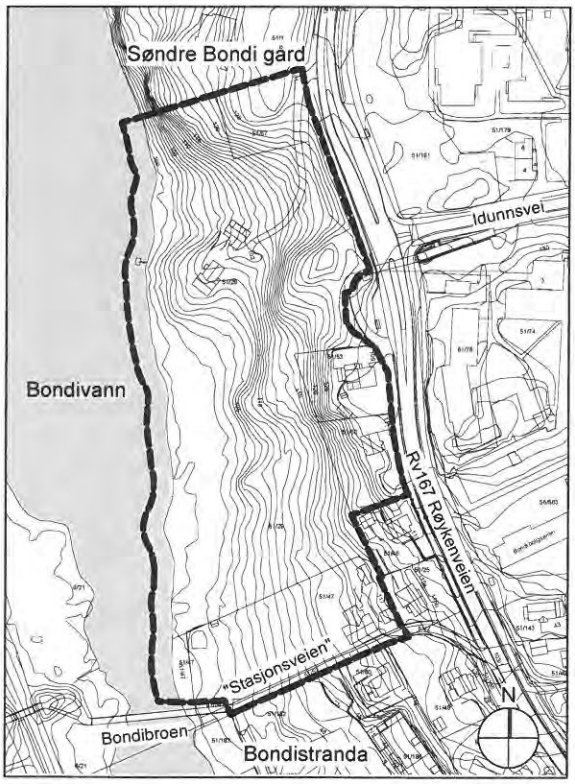
ARKITEKTKONTORET GASA AS
ADRESSE
MØLLERGATA 12
POSTNR. STED
N-0179 OSLO
TELEFON
22 31 34 70
NO 940 952 662 MVA
WEB
WWW.GASA.NO

Til naboer og høringsinstanser
iht. lister fra Asker kommune

Vår ref.: Kunstnerlia - Detaljregulering Kommunens ref.: S13/6349 Oslo, 22.05.2014

Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved om oppstart av detaljregulering for "Kunstnerlia" (Bondilia) gnr 51 bnr 29 m.fl., Røykenveien 101-103 i Asker kommune.
Planarbeidet utføres på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL) og grunneierne.



I KP 2007-2020 er området definert som LNF-område, men i forslaget til revidert kommuneplan, KP 2014-2026, er området foreslått omdisponert til framtidig utbyggingsområde for boliger, felt BO4. To eksisterende eneboliger (gnr/bnr 51/50 og 51/53, Røykenveien 109 og 111) inngår i utbyggingsområdet. Hoveddelen av området er i dag uregulert.
Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av blokkbebyggelse med ca. 100 leilligheter, og samtidig bevare eksisterende naturverdier og eksisterende kulturminner i tråd med KP 2014-2026. Planen vurderes således å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Det framtidige boligområdet vil bli lagt på søndre del av gnr 51 bnr 29, mens eksisterende kunstnerbolig med en naturlig avgrensning tenkes regulert til bevaring og tilrettelagt for alternativ bruk. Vegetasjon forutsettes bevart i et sammenhengende belte langs Bondivann og i området nord for kunstnerboligen.
Det framtidige boligområdet vil få kjøreadkomst fra sør, gjennom Bondistranda, som forutsatt i reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f). Kjøreveien som er anlagt gjennom Bondistranda er dimensjonert for dette.

ABBL legger opp til en samtidig behandling av reguleringsforslag og byggesøknad, slik Plan- og bygningsloven §12-15 gir muligheter for.

Frist for innspill : mandag 23. juni 2014

Innspill og uttalelser kan sendes med e-post til : **baard.hagen@gasa.no**
eller alternativt pr. post til : **Arkitektkontoret GASA A/S v/ Bård Hagen**
Møllergata 12, 0179 Oslo
Telefon til Bård Hagen: 90 98 90 20

GASA

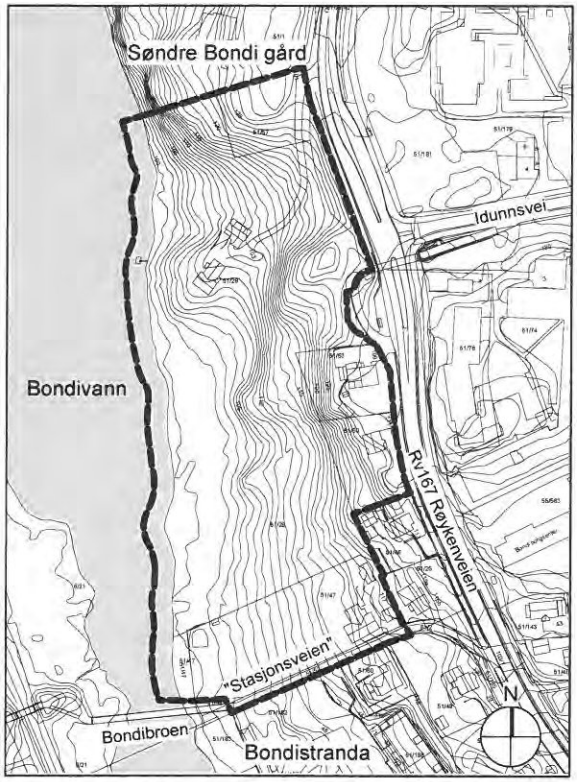
ARKITEKTKONTORET GASA AS
ADRESSE
MØLLERGATA 12
POSTNR. STED
N-0179 OSLO
TELEFON
22 31 34 70
NO 940 952 662 MVA
WEB
WWW.GASA.NO

Til beboere i Gml. Bleikervei og Myrabakken

Vår ref.: Kunstnerlia - Detaljregulering Kommunens ref.: S13/6349 Oslo, 22.05.2014

Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved om oppstart av detaljregulering for "Kunstnerlia" (Bondilia) gnr 51 bnr 29 m.fl., Røykenveien 101-103 i Asker kommune.
Planarbeidet utføres på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL) og grunneierne.



Spesiell orientering til beboere i Gml. Bleikervei og Myrabakken :

I oppstartsmøtet med Planavdelingen (PBA) i Asker kommune stilte PBA krav om utarbeidelse av en trafikkanalyse for å kartlegge bevegelsesmønster for kjørende, gående og syklende i nærområdet.

Som en del av analysen er det foretatt en telling av antall gående og syklende som benytter gangfeltet over Røykenveien, i forbindelsen mellom Gml. Bleikervei på østsiden og "Stasjonsveien" ned til brua over Bondivann på vestsiden.

Det vil på bakgrunn av trafikkanalysen bli vurdert om det nevnte gangfeltet bør fjernes av trafikksikkerhetsmessige grunner. Det vil i så fall bety at framtidig kryssing av Røykenveien vil gå via de etablerte undergangene ved Idunns vei og Skytterveien.
Det forutsettes at det skal etableres en offentlig gang-/ sykkelvei gjennom Kunstnerlia, fra undergangen ved Idunns vei og til brua over Bondivann.

I KP 2007-2020 er området definert som LNF-område, men i forslaget til revidert kommuneplan, KP 2014-2026, er området foreslått omdisponert til framtidig utbyggingsområde for boliger, felt BO4. To eksisterende eneboliger (gnr/bnr 51/50 og 51/53, Røykenveien 109 og 111) inngår i utbyggingsområdet. Hoveddelen av området er i dag uregulert.
Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av blokkbebyggelse med ca. 100 leilligheter, og samtidig bevare eksisterende naturverdier og eksisterende kulturminner i tråd med KP 2014-2026. Planen vurderes således å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Det framtidige boligområdet vil bli lagt på søndre del av gnr 51 bnr 29, mens eksisterende kunstnerbolig med en naturlig avgrensning tenkes regulert til bevaring og tilrettelagt for alternativ bruk. Vegetasjon forutsettes bevart i et sammenhengende belte langs Bondivann og i området nord for kunstnerboligen.
Det framtidige boligområdet vil få kjøreadkomst fra sør, gjennom Bondistranda, som forutsatt i reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f). Kjøreveien som er anlagt gjennom Bondistranda er dimensjonert for dette.

ABBL legger opp til en samtidig behandling av reguleringsforslag og byggesøknad, slik Plan- og bygningsloven §12-15 gir muligheter for.

Frist for innspill : mandag 23. juni 2014

Innspill og uttalelser kan sendes med e-post til : **baard.hagen@gasa.no**
eller alternativt pr. post til : **Arkitektkontoret GASA A/S v/ Bård Hagen**
Møllergata 12, 0179 Oslo
Telefon til Bård Hagen: 90 98 90 20

Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Arkitektkontoret GASA A/S
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.: 13/6349
Deres dato: 22.05.2014
Vår ref.: 2014/10580-2 FM-M
Saksbehandler: Erling Gunnufsen
Direktetelefon: 22 00 36 34

Dato: 19.06.2014

Asker kommune - Røykenveien 101 - 103 - gbnr 51/29 mfl - varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Arkitektkontoret GASA A/S av 22.05.2014.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 10. april 2014 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

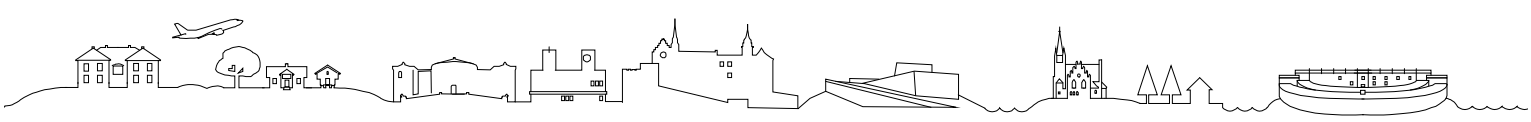
Ellen Lien
seksjonsleder

Erling Gunnufsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Asker kommune	Postboks 353	1372	Asker
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo
Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer



Arkitektkontoret GASA A/S
Møllergata 12
0179 OSLO

Att. Bård Hagen

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Thomas Johansen	23.06.2014	2014/15398-6/79004/2014 EMNE L12
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22055673	22.05.2014	S13/6349

Asker kommune - Bondilia - reguleringsplan for gnr 51 bnr 29 - Røykenveien 101-103 - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse datert 22.05.14, mottatt 26.05.14, av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av blokkbebyggelse med ca. 100 leiligheter, samt bevare eksisterende naturverdier og kulturminner.

Området er i hovedsak uregulert, og avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. I forslag til revidert kommuneplan, er deler av området foreslått som byggeområde for boliger. En sone mot Bondivann, og nordre del av varslet planområde, er foreslått som LNF-områder.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er under arbeid. Planarbeidet har som mål å bidra til et bærekraftig utbyggingsmønster og transportsystem. Planprogrammet, som ble vedtatt juni 2012, fastsetter at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport.

Området ligger nær brokrysningen over Bondivann, og dermed Bondivann stasjon. Spikkestadbanen har i dag et nokså godt togtilbud, og det er planer om å forbedre dette tilbudet snarlig. Fylkesrådmannen mener derfor det er tilrådelig med en boligutbygging med høy utnyttelse på området.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Parkering
Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk.

Fylkesrådmannen anbefaler derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Automatisk fredete kulturminner
De topografiske forholdene innenfor området tilsier potensiale for automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9.

Grunnlag for arkeologisk registrering.
Området for reguleringen ligger under gårdsnavnet Bondi søndre. Bondi-navnet kan føres tilbake til eldre jernalder, og er nevnt i skriftlige kilder fra middelalderen (1377). Tidligere arkeologiske registreringer i forbindelse med eldre plansaker i nærområdet (Søndre Bondi 2007 og Risenga 2003) resulterte i funn av gravrøyser fra bronsealder/jernalder, samt bosetningsspor fra jernalderen. Begge disse plansakene tangerer den varslede planen, og sett i sammenheng med terreng og landskap er det potensiale for ytterligere funn av automatisk fredete kulturminner, både med og uten synlig markering innenfor planområdet.

Undersøkelsesmetoder
I søk etter funn uten synlig markering vil det være aktuelt å undersøke området ved hjelp av *maskinell sjakting, prøvestikking og visuell overflateregistrering*. Maskinell sjakting innebærer graving av grøfter som blir lagt strategisk innenfor planområdet. Det er kun det øverste jordlaget og ned til uberørt undergrunn som vil bli fjernet i forbindelse med sjaktingen. Denne type undersøkelser krever beltedrevne gravemaskiner, og flatt skjær. Med bakgrunn i planområdets terreng og vegetasjon vil det trolig være hensiktsmessig med en gravemaskin på omkring 15 tonn. Aktuelle sjakteområdet kan være utearealet/ hage til nåværende kunstnerbolig, og ev. søndre del av planområdet nær Stasjonsveien, og i beltet langs vannkanten. Det vil være ansvarlig feltarkeolog som i siste instans avgjør aktuelle sjakteområder i felt.

Vilkår for gjennomføring av arkeologisk registrering.
Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. På bakgrunn av det tilsendte materialet er registrering anslått til ca. syv dagsverk. Våre kostnader er vurdert til om lag kr. 42 000, eksklusiv innmåling av funnsteder og utgifter til eventuelle radiologiske dateringer. Tiltakshaver må selv stille gravemaskin med fører og bekoste dette. Det tas forbehold om at funn av fornminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid.

Tiltakshaver bes å avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med avdeling for kultur, frivillighet og folkehelse v/ Linn Johannessen, tlf. 22 05 56 95/97641826, linn.johannessen@akershus-fk.no

Nyere tids kulturminner
Innenfor planområdet er det registrert et kulturmiljø benevnt som Bondilia, eller Kunstnerlia. Årsaken er at stedet en lengre periode ble brukt som bolig for kunstnere, og det er oppført et atelier på stedet. Opprinnelig var Bondilia et gammelt småbruk. Det var også en tid brukt av isarbeidere på Bondivannet. Stedet ble overtatt av kunstmaleren Andreas Singdahlsen (1855-1947) rundt 1900. Singdahlsen var elev av Christian Krohg og Frits Thaulow, og er representert i Nasjonalgalleriet. Ved siden av Otto Valstad var Singdahlsen en sentral Askerkunstner, som også introduserte Asker for Fritz Thaulow. Eiendommen ble testamentert til Bildende Kunstneres Styre (BKS) av Singdahlsen og hans kone Aagot i 1953. Kunstnerlia er senere brukt av flere kunstnere, bl.a. Dyre Vaa. Etter det fylkesrådmannen kjenner til har stedet ikke vært i bruk på noen år.

Opprinnelig var det en hovedbygning og et fjøs på stedet, registrert i sefrak (02200022093- og 94). Hovedbygningen eldste del skal i følge sefrak være fra 1700-tallet. Det ble gjort en ombygging av Singdahlsen i 1910, men utover dette kjenner vi ikke til husets bygningshistorie. Fjøsets alder er ukjent, men det skal være oppført før 1900. Det ble bygd om til atelier i 1954, og det er denne ombyggingen, med takoppløft og med store glassflater fra gulv til tak på bygningens nordøstre side, som preger bygningen i dag, selv om fjøsets opprinnelige form fortsatt er synlig. Gårdsveien skal også være gammel, trolig fra 1700-tallet.

Bygningene bærer preg av å ha stått ubrukt, og området rundt bygningene er gjengrodd og rotet til. Fylkesrådmannen har ikke gjort noe nærmere tilstandsvurdering av bygningene, men vurderer at bygningene likevel er i relativ god stand, og at det er mulig å ta vare på stedet og sette i stand bygningene. Det anbefales at det gjennomføres en bygningshistorisk dokumentasjon og tilstandsvurdering av bygningene, som et grunnlag for istandsetting. Det bør også kartlegges hvorvidt det er bevart rester etter hageanlegg. Om stedet ryddes for kratt m.m, vil det kunne bli en perle ved Bondivannet, og samtidig vil Kunstnerlia bli ivaretatt for fremtiden. Kunstnermiljøet i Asker sto i sin tid sterkt, og stedet er representativt for denne tradisjonen. Stedet dokumenterer også på en god måte overgangen fra småbruk til kunstnerhjem og atelier. At stedet også har spilt en rolle med hensyn til isproduksjonen er også interessant. Fylkesrådmannen vurderer derfor at Kunstnerlia samlet har høy kulturhistorisk verdi for Asker, med en særegen brukshistorie. I plan for forvaltning av kulturminner i Asker, er bygningene foreslått bevart etter plan- og bygningsloven (kategori B). Fylkesrådmannen anbefaler derfor at bygningene, veifaret og et område rundt tunet reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø, noe også tiltakshaver stiller seg åpen for. Det må utarbeides bestemmelser for vern av bygningenes eksteriør, samt veifaret og terrenget rundt bygningene (eventuelt rester av hage).

Sør for Kunstnerlia er det foreslått blokkbebyggelse. Fylkesrådmannen har mottatt en redegjørelse av planlagte tiltak av Arkitektkontoret GASA AS, med skisser av bebyggelse og forslag til plassering. Oppføring av den nye bebyggelsen som foreslått, vil utvilsomt prege opplevelsen av det tidligere småbruket og kunstnerhjemmet. Blokkene på fem etasjer i midterste rekke (R2) foreslås plassert kun 25 m fra tunet, noe som vil oppleves ruvende og dominerende for det verneverdige kulturmiljøet. Fylkesrådmannen vil sterkt anbefale at bebyggelsen trekkes lenger sørover, slik at et større område rundt kulturmiljøet bevares uendret. Det bør videre legges vekt på å bevare et relativt bredt vegetasjonsområde mellom kulturmiljøet og de nye blokkene. Dette vil ivareta stedets omgivelser og opplevelsesverdier i større grad, og vil dessuten øke attraktiviteten i forhold til ny bruk. Det er positivt at det ikke legges opp til å etablere nye veier i området, med unntak av gang- og sykkelvei fra den nye bebyggelsen bort til det tidligere kunstnerhjemmet. Det gamle tunet med bygninger i Bondilia/Kunstnerlia har potensial for å bli et opplevelsesrikt og historisk verdifullt sted. Stedet vil også kunne bli tilgjengelig for allmenheten, ved at det etableres tursti forbi og ned til vannet, slik det foreslås på vedlagte skisser.

Fylkesrådmannen kan gjerne kontaktes for råd og dialog med hensyn til ivaretagelse av kulturmiljøet, både i forhold til utforming av reguleringsbestemmelsene, avgrensing av verneområdet og plassering av ny blokkbebyggelse, før offentlig ettersyn.

Friluftsliv
Fylkesrådmannen mener det er viktig at det sikres en bred sone langs Bondivann som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Barn og unges interesser
Fylkesrådmannen viser til krav til felles leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer fastsatt i pkt. 3.8 i utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2007-2020, og forutsetter at disse føringene følges opp i reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen vil minne om *"Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen"*. Her fremholdes i pkt 5*:*
"Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
    - *er store nok og egner seg for lek og opphold*
    - *gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider*
    - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.*
c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt."

Fylkesrådmannen viser til rundskriv T-2/2008 om barn og planlegging hvor det legges vekt på at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal håndheves strengere, og at i de tilfeller det er interessekonflikter bør barns behov for aktivitetsfremmende arealer veie tyngre enn de hittil har gjort.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankart og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen.

Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming
Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Det er fastsatt krav om universell utforming i pkt. 3.3 i retningslinjene til kommuneplanens arealdel, og fylkesrådmannen forutsetter at dette følges opp i reguleringsarbeidet.

Klima og energi
Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

Konklusjon
Fylkesrådmannen er positiv til at det utvikles boligbebyggelse med høy tetthet innenfor området som er foreslått avsatt til boligformål i forslag til revidert kommuneplan for Asker. Fylkesrådmannen anbefaler at kulturmiljøet «Kunstnerlia», med bygningene, veifaret og et område rundt tunet, reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Fylkesrådmannen mener videre det er viktig at det sikres en bred sone langs Bondivann som skal være allment tilgjengelig. Fylkeskommunen krever arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Asker kommune, Plan og bygning
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst
Ruter AS

Saksbehandlere:
Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@akershus-fk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner: mildrid.melkild@akershus-fk.no, 22 05 56 70
Planfaglige vurderinger: thomas.johansen@akershus-fk.no, 22 05 56 73

Fra: **Trømborg, Malin (Sentraladministrasjonen)** Malin.Tromborg@akershus-fk.no
Emne: Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 51/29 Røykenveien 101 og 103 - Oppstart av detaljregulering-uttalelse vedrørende arkeologisk registrering
Dato: 11. juni 2014 22:19
Til: Bård Hagen baard.hagen@gasa.no
Kopi: Postmottak Asker kommune post@asker.kommune.no, Johansen, Thomas (Sentraladministrasjonen) Thomas.Johansen@akershus-fk.no

Akershus fylkeskommune

Vår ref: 2014/15398 - 3
Sendt: 11.06.2014

Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 51/29 Røykenveien 101 og 103 - Oppstart av detaljregulering-uttalelse vedrørende arkeologisk registrering

De topografiske forholdene innenfor området tilsier potensiale for automatisk fredete kulturminner kulturminner. Fylkeskommunen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9.

Grunnlag for arkeologisk registrering.
Området for reguleringen ligger under gårdsnavnet Bondi søndre. Bondi-navnet kan føres tilbake til eldre jernalder, og er nevnt i skriftlige kilder fra middelalderen (1377). Tidligere arkeologiske registreringer i forbindelse med eldre plansaker i nærområdet (Søndre Bondi 2007 og Risenga 2003) resulterte i funn av gravrøyser fra bronsealder/jernalder, samt bosetningsspor fra jernalderen. Begge disse plansakene tangerer den varslede planen, og sett i sammenheng med terreng og landskap er det potensiale for ytterligere funn av automatisk fredete kulturminner, både med og uten synlig markering innenfor planområdet.

Undersøkelsesmetoder
I søk etter funn uten synlig markering vil det være aktuelt å undersøke området ved hjelp av *maskinell sjakting*, *prøvestikking og visuell overflateregistrering*. Maskinell sjakting innebærer graving av grøfter som blir lagt strategisk innenfor planområdet. Det er kun det øverste jordlaget og ned til uberørt undergrunn som vil bli fjernet i forbindelse med sjaktingen. Denne type undersøkelser krever beltedrevne gravemaskiner, og flatt skjær. Med bakgrunn i planområdets terreng og vegetasjon vil det trolig være hensiktsmessig med en gravemaskin på omkring 15 tonn. Aktuelle sjakteområdet kan være utearealet/ hage til nåværende kunstnerbolig, og ev. søndre del av planområdet nær Stasjonsveien og i beltet langs vannkanten. Det vil være ansvarlig feltarkeolog som i siste instans avgjør aktuelle sjakteområder i felt.

Vilkår for gjennomføring av arkeologisk registrering.
Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. På bakgrunn av det tilsendte materialet er registrering anslått til ca. syv dagsverk. Våre kostnader er vurdert til om lag kr. 42 000, eksklusiv innmåling av funnsteder og utgifter til eventuelle radiologiske dateringer. Tiltakshaver må selv stille gravemaskin med fører og bekoste dette. Det tas forbehold om at funn av fornminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid.

Tiltakshaver bes å avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med avdeling for kultur, frivillighet og folkehelse v/ Linn Johannessen, tlf. 22 05 56 95/97641826, linn.johannessen@akershus-fk.no

Det gjøres oppmerksom på at uttalelsen kun gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner. Akershus fylkeskommune vil gi en samlet uttalelse ved varsel av reguleringsplanen.

Hilsen

Malin Trømborg,
rådgiver, arkeologi
Seksjon kulturminnevern

Fra: **Trømborg, Malin (Sentraladministrasjonen)** Malin.Tromborg@akershus-fk.no
Emne: Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 51/29 Røykenveien 101 og 103 - Oppstart av detaljregulering - gjennomført arkeologisk registrering
Dato: 7. juli 2014 10:01
Til: Arkitektkontoret GASA A/S baard.hagen@gasa.no
Kopi: Postmottak Asker kommune post@asker.kommune.no

Akershus fylkeskommune

Vår ref: 2014/15398 - 8
Sendt: 07.07.2014

Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 51/29 Røykenveien 101 og 103 - Oppstart av detaljregulering - gjennomført arkeologisk registrering

I forbindelse med fylkesrådmannens uttalelse 11.6.2014 og 23.6.2014, ble det krevd arkeologisk registrering innenfor planområdet. Denne ble gjennomført i uke 28, og det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Rapporten vil bli ettersendt når denne foreligger.

Endelig uttalelse vil bli gjort når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Malin Trømborg
Rådgiver, arkeologi
Kulturminnevernseksjonen
22055011/ 90631440

Statens vegvesen

Arkitektkontoret GASA A/S
v/ Bård Hagen
Møllergata 12
0179 Oslo

27 JUNI 2014

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Jonas Johannesen Håland - 24058582	2014/064750-002		23.06.2014

Uttalelse til oppstart av detaljregulering for " Kunstnerlia " Bondilia i Asker kommune - gnr. 51 bnr. 29 m.fl.

Vi viser til brev datert 22.5.2014 vedrørende oppstart av detaljreguleringsarbeid for «Kunstnerlia» Bondilia i Asker kommune, og vi viser til e-post datert 16.01.2014, møte 23.01.2014 og videre korrespondanse vedrørende midlertidig anleggsveg.

Største delen av planområdet er i dag uregulert og er i gjeldende kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. I forslag til kommuneplan 2014-2026 er deler av planområdet avsatt til utbyggingsområde for boliger, felt B4.

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ca. 100 leiligheter, og samtidig bevare eksisterende naturverdier og kulturminner. Vi mener det er positivt at det legges til rette for boligbygging i nær tilknytning til Asker.

Støy

Planområdet er støyutsatt og er ikke definert som et avviksområde i gjeldende kommuneplan og forslag til kommuneplan 2014-2026. Miljøverndepartementets «retningslinjer for behandling av støy i plansaker» T-1442 sier at det ikke skal bygges boliger i rød støysone. Gul støysone er en vurderingssone, der bygging kan tillates dersom avbøtende tiltak medfører tilfredsstillende støynivå. Det er Asker kommune som har ansvaret for å følge opp retningslinjen. Nødvendige støyskjermingstiltak må dokumenteres slik at fasade for rom til støyfølsom bruk tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442.

Byggegrenser

Fv. 167 Røykenveien er en viktig veg, både innad i Asker kommune og mellom Akershus og Buskerud. Byggegrensene skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av vegen, arealbehovet ved utbedring av vegen og miljøet langs vegen. I forslag til ny kommuneplan er byggegrense langs Røykenveien satt til 30 meter.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Parkering og myke trafikanter
Planområdet er nær Asker sentrum, og nærmeste togstasjon er Bondivannet. Asker kommune har ansvar for at arealbruken og andre virkemidler som for eksempel parkeringsdekning, bygger opp under prinsippet om at all vekst i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange. Reguleringsarbeidet må derfor se på muligheter for en lav parkeringsdekning, og at myke trafikanter sikres gode og korte reiseruter, internt i planområdet, til Asker og til kollektivtilbud.

Adkomst
Vi forutsetter at intensjonen bak reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f) følges opp og at adkomst til boligområdet skjer i fra sør. Vi tillater ikke andre adkomster til boligområdet enn det som er fastlagt i gjeldene reguleringsplan.

Midlertidig anleggsveg
I forbindelse med varsel om oppstart av planen har Statens vegvesen fått forespørsel om vi kan godta en midlertidig anleggsadkomst ved dagens avkjørsel til Kunstnerlia i forbindelse med utbygging av dette boligområdet. Statens vegvesen har vurdert skissene til midlertidig avkjørsel datert 10.06.2014, og mener en slik løsning kan la seg gjennomføre. Vi må imidlertid komme tilbake til detaljer knyttet til etablering av en slik avkjørsel til reguleringsplanen for området er vedtatt.

Vi forbeholder oss retten til å komme med merknader og kommentarer til reguleringsplanen når den legges ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus - Planseksjonen
Med hilsen

Marit Ulveseth
Seksjonsleder

Jonas Johannesen Håland

Kopi: Akershus fylkeskommune
Asker kommune

Jernbaneverket

Besøksadresse:
Stortorvet 7, Oslo

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@jbv.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

jernbaneverket.no

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Henvendelse til: Stig Hagelid Fjeldstad
Tlf.: +47 47977073
Faks:
E-post: stig.hagelid.fjeldstad@jbv.no

Dato: 20.06.2014
Saksref.: 201403040-2
Deres ref.: Kunstnerlia
Vedlegg:

Asker kommune - Uttalelse til oppstart av detaljreguleringsplan - Kunstnerlia, Røykenveien 101-103

Vi konstaterer at planområdet ligger nært Asker stasjon og særlig Bondivann holdeplass. Et overordnet mål i planarbeidet bør være å unngå for mye nyskapt trafikk på lokalt og overordnet veinett. Det er grunn til å forvente høye kollektivandeler for funksjoner i planområdet. Jernbanen har kapasitet til å håndtere trafikkvekst i området.

Jernbaneverket mener at planen må inneholde en god kobling til gangvei/-bro. Vi mener plangrepet bør utformes for å gi gode forbindelser for myke trafikanter.

Vi ber om at støy vurderes i planen.

Med hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, offentlig plan og forvaltning

Stig Hagelid Fjeldstad
Planlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Arkitektkontoret Gasa AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Vår dato: 23.06.2014
Vår ref.: 201402920-2
Arkiv: 323
Deres dato: 22.05.2014
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kristin Ødegård Bryhn

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Detaljregulering for Kunstnerlia / Bondilia GBnr 51/29 m.fl. Røykenveien - Asker kommune, Akershus

Vi viser til brev fra dere av 22.05.2014.

Flomfare

Planområdet grenser mot Bondivann. I forbindelse med reguleringsarbeidet må det gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt. Kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 7-2, og er for boligbygg sikkerhet i forhold til en 200-års flom. Dersom man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene anbefaler NVE at det settes av et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker, og 50-100 meter på hver side av elver for å dekke områder med potensiell flomfare, jf NVEs retningslinjer nr 2/2011 – *«Flaum og skredfare i arealplanar»*. I forbindelse med utviklingen av Asker sentrum er det imidlertid foretatt en del vannstandsberegninger for Askerelva (Vannstansberegninger og flomsonekartlegging i Asker sentrum, Norconsult juni 2010 – oppdragsnummer 5101698 – 001). Denne dekker trolig også Bondivann slik at det vil være mulig å bruke denne som grunnlag for flomvurderinger i Bondivann.

Områder som er utsatt for en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter, eller alternativt en sone på 20 meter på hver side av bekker og 0 – 100 meter på hver side av elver skal i henhold til pbl § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet, og tilknyttes bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren. Vi gjør også oppmerksom på at en for alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km^2 må regne med minst 20% økt flomvannføring i løpet av de neste 0 – 100 årene. Nedslagsfeltet til Askerelva som helhet er i underkant av 40 km^2.

Temaet overvann må følges opp i den videre planleggingen, og det bør gjøres en vurdering av hvordan en kan ta hensyn til økt avrenning og evt. muligheter for fordrøyning av overvann. Klimafremskrivinger tilsier at en må forvente hyppigere ekstremværsituasjoner enn før. Dette innebærer at stikkrenner m.m.

må planlegges og dimensjoneres tilstrekkelig. Vi viser i denne forbindelse til rapport fra Norsk Vann – *«Veiledning til klimatilpasset overvannshåndtering 162/2008».*

Inngrep i eller langsmed vassdrag
Vi vil anmode om at en prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med hensyn på teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget (biologisk mangfold, friluftsliv, flomforhold, erosjon m.v.) og eventuelt avbøtende tiltak. Dette for at tiltakene skal kunne avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser. Vi vil også påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på (jf vannressurslovens § 11).

Våre retningslinjer NVE 2/2011 «Retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar» ligger tilgjengelig på www.nve.no/arealplan og vi ber om at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Paul Christen Røhr
fung. regionssjef

Kristin Ødegård Bryhn
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi: Asker kommune, Postboks 353, 1372 ASKER

Fra: Tor Arne Odberg <TorArne.Odberg@broadnet.no>
Emne: Røykenveien 103-103
Dato: 20. juni 2014 07:01:16 CEST
Til: "baard.hagen@gasa.no" <baard.hagen@gasa.no>

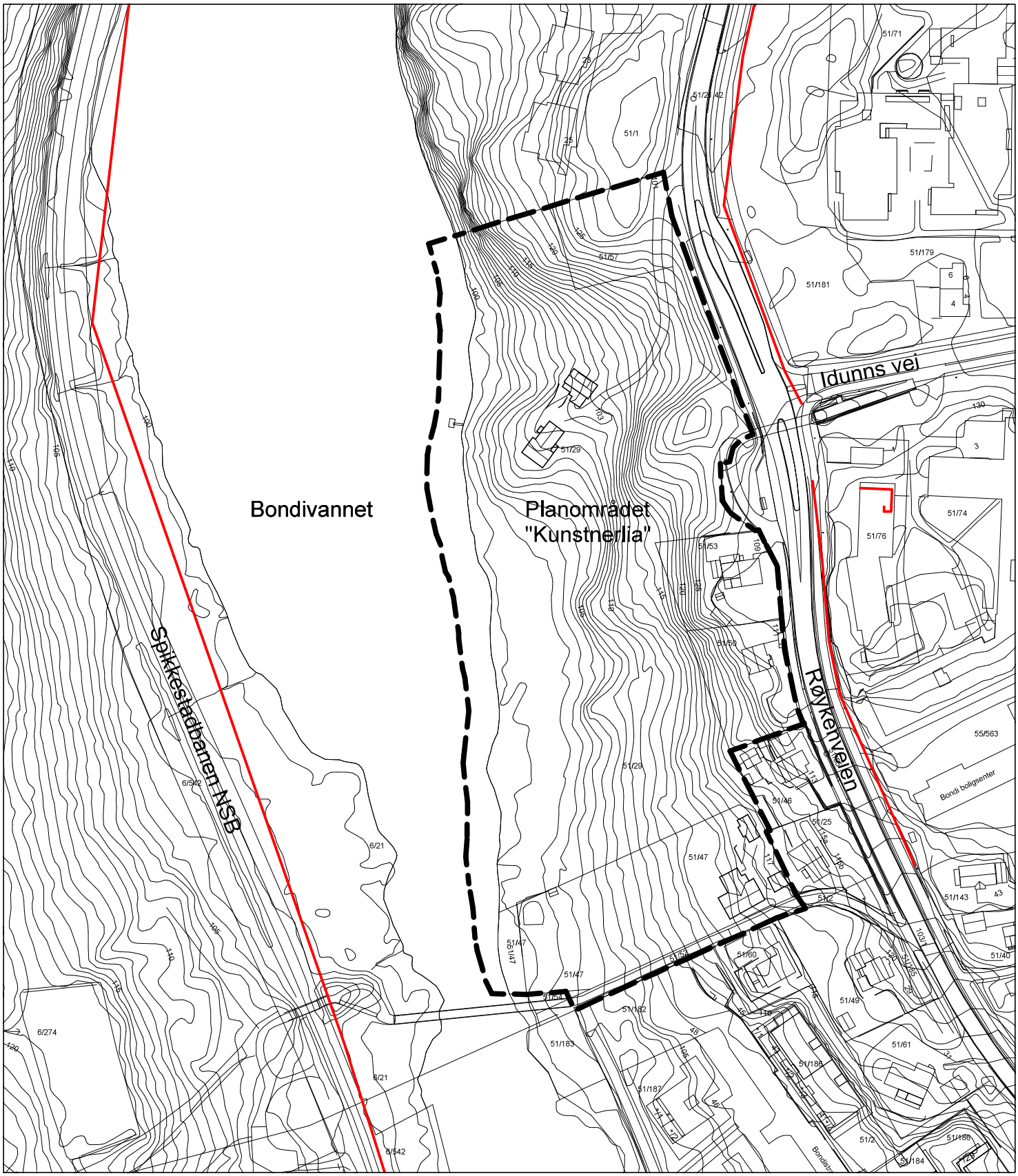
Hei
Oversender data ifra Broadnet
Vi har infrastruktur i området

Med vennlig hilsen

Tor Arne Odberg
Prosjektleder
45002347

Norges ledende leverandør av fiber
til bedrifter og operatører.

TENK GRØNT:
Broadnet er Miljøfyrtårnsertifisert
Tenk på miljøet – spar utskriften av denne e-posten om du kan.



Rød linjer = Broadnets eksisterende kabler (lagt inn på kartgrunnlag).
Konvertert SOSI-fil mottatt fra Broadnet som vedlegg til uttalelse i e-post av 20.06.2014.
Planområdets avgrensning markert med sort, stiplet linje.

2 4 JUNI 2014

Bondibroen og Omegn Vel

c/o: Per Nettli, Bondistranda 16, 1386 Asker, Tel: 90110676, Email: pernet@online.no

Arkitektkontoret GASA AS v/ Bård Hagen
Møllergata 12, 0179 Oslo

Vedr.: **Varsel om oppstart av detaljeringsarbeid for Bondilia Gnr. 51 Bnr. 29 på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag AL og grunneierne.**

Bondibroen og Omegn Vel vil som grunneier av Bnr. 51 Gnr. 52: Stasjonsveien, og G/Bnr. 51/54 komme med en innsigelse til den mottatte beskrivelse av området og av hensiktene med utbyggingen.

INNSIGELSE

1. **OMRÅDET:** Inntegnet grenselinje på den mottatte beskrivelse omfatter store deler av vår eiendom G/Bnr. 51/52: Stasjonsbakken. Denne eiendommen ble i slutten av 1920-årene kjøpt av vellet og opparbeidet "for hånd" med dugnad, og bro over til andre siden ble i samarbeide med Asker kommune lagt på peler som ble slått ned i vannet. Dette var betingelsen for at NSB anla Bondivann stasjon.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at vår eiendom G/Bnr. 51/52 innlemmes i det planlagte utbyggingsområde. Vi tar vare på vårt eiendomsforhold for å opprettholde en god gang- og sykkelvei mellom Røykenveien og Bondivann jernbanestasjon samt Borgenområdet, hvor Borgen Vel samarbeidet om dette. Vellet har heller ikke til hensikt å selge eiendommen eller deler av den eller vår tilgrensende eiendom G/Bnr. 51/54, som vellet stiller til rådighet for servicearbeider med broen.

2. **HENSIKT MED KJØREADKOMST:** Kjøreadkomst til det framtidige boligområdet er beskrevet fra sør gjennom Bondistranda. Denne kjøreadkomsten ville da måtte krysse vår eiendom G/Bnr. 51/52, noe som ville hindre hensikten med Stasjonsveien: Gang- og sykkelvei for togreisende og for kryssende fotgjengere mellom Borgen og Bondi. Videre vil det rent teknisk være vanskelig å legge en kryssende kjørevei på grunn av fjernvarmerør til Bondistranda, høyspentkabel, telekabel, lyskabel, TV-kabel o. a som nå er lagt i grøft under veikanten. Det viktigste er dog at det vil nødvendiggjøre en slags "trappebro" i en bratt bakke, noe som ville hindre fotgjengere mange ganger mer enn den bratte bakken!

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at en kjørevei skal krysse vår eiendom G/Bnr. 15/52. Vi tar vare på vårt eiendomsforhold for å opprettholde den gode fotgjenger-forbindelse mellom Borgen, Bondivann jernbanestasjon og Røykenveien og også ved å kunne tillate kjøretøyer og kraner å komme frem til vår eiendom G/Bnr. 51/54 for service av broen samt snømåking og strøing, som avtalt med Asker kommune.

3. **TRAFIKKFORHOLD:** Siste trafikktelling i forbindelse med vurdering av fotgjengerovergangen over Røykenveien fra toppen av Stasjonsveien viste ifølge rykter en gjennomsnittsbelastning over en hel uke på 16300 passeringer pr. døgn. Bondibroen og Omegn Vel har ved en tidligere utført trafikktelling fått et resultat på 19800 passeringer pr. døgn, og vi vet at trafikken vil vokse enda mer pga. økende trafikk gjennom Oslofjordtunnelen og utbygging i områdene Røyken – Bondi. Det er allerede klager over at trafikk fra Bondistranda stopper opp trafikken fra Røyken, Heggedal, Gullhella og Blakstad på vei mot Asker og Oslo. Hvis det kommer enda mer trafikk ut i rundkjøringa fra Bondistranda, vil det, særlig ved glatt føre vinterstid bli full trafikkstopp.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta en økende utkjørsel til rundkjøringen i Røykenveien fra Bondistranda. For å avlaste den økende trafikken på Røykenveien krever vi at det utredes minst to alternativer for kjøreadkomst til Bondilia og Søndre Bondi nordover til Lensmannslia.

4. **BOLIGMILJØ:** Kjøreadkomsten til det ferdig utbygde Bondistranda er som planlagt lagt til parkeringskjellere i nærheten av rundkjøringen for å redusere trafikken på den sentrale gaten mellom blokkradene. Den er utlagt som gatetun med smal kjørevei med lommer for forbipassering og søppelsortering / -avhenting. Noen av vellets medlemmer må nå kjøre inn i dette "gatetunet" og så kjøre opp til høyre for å komme til sine eiendommer G/Bnr.: 51/61, 51/49, 51/25 og 51/47. De rapporterer at det ofte er stopp og høflig venting for å komme rundt hjørnet og videre opp i sin "tilbringervei" og kan ikke forstå at det skulle komme mer trafikk der.

   Hvis dette gatetunet blir belastet med trafikk fra Bondilia og senere også fra utbyggingen på Søndre Bondi, vil trafikken bli så stor at det må settes opp gjerde på hver side av gaten! Det gatetun-miljøet som er blitt fremlagt ved markedsføringen av Bondistranda er da blitt en trafikkbelastet gjennomfartsåre.

   Vi vil også gjøre oppmerksom på at motatt nabovarsel pr. 19.11.2009 beskriver hovedadkomstveien "med bredde 5,5 m og innsnevres til 4,0 m ved krysningspunkt". Den vedlagte tegning av infrastruktur viser en vei inn i området, men ikke fremføring til Stasjonsveien. Dette ble det da heller ikke protestert på fra vellets side.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at biltrafikk til og fra fremtidige utbygginger nord for Bondistranda legges gjennom denne interne hovedadkomstvei og derved ødelegger det nåværende gode gatetunmiljøet.

   Vellets medlemmer setter pris på det til nå vellykkede miljø mellom blokkradene og benytter det ofte til spaserturer.

Asker 22.06.2014

Med vennlig hilsen
For Bondi og Omegn Vel

Marianne Hoff Dahl, styresekretær

Per Nettli, formann

Arkitektkontoret GASA
v/Bård Hagen
Møllergata 12
0179 OSLO

13 JUNI 2014

Asker, 11. juni 2014

Saksnr. 13/6349: Oppstart av detaljreguleringsarbeid for Kunstnerlia (Bondilia)

Varselet som var vedlagt e-post, og datert 22. mai 2014 er ikke korrekt. Det må trekkes tilbake og nytt varsel, med ny høringsfrist må sendes ut til naboer og høringsinstanser. Planprosessen må legges opp slik at utredning av adkomstalternativer behandles politisk før videre detaljplanlegging kan finne sted. Behandlingen av kommuneplanen er utsatt, og det vil påvirke tidsplanen for planarbeidet.

Alternative adkomster skal utredes:

I varselet står det: *"Det framtidige boligområdet vil få kjøreadkomst fra sør, gjennom Bondistranda, som forutsatt i reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f). Kjøreveien som er anlagt gjennom Bondistranda er dimensjonert for dette."*

Dette er ikke korrekt: Bondistranda er bare en av flere muligheter for adkomst til det eventuelle, framtidige boligområdet i Bondilia. Det er fastslått flere ganger:

- På dialogmøtet som GASA hadde med kommunen, 10. januar 2014. Sissel Haug i Asker kommune skrev en e-post 6. februar vedrørende utkastet til referat fra dette møtet: *"En liten tilføyelse til pkt. 01-1.2 (som bør legges inn i referatet): "Til den fremtidige reguleringsplanen må det utarbeides en vurdering av alternative atkomstløsninger.""*

- Det er omtalt i referatet fra oppstartsmøtet 30. april: *"I forbindelse med høring av kommuneplanen er det mottatt merknader fra Bondistranda boligsameier som retter seg til nevnte adkomstløsning. Vurdering av alternative atkomstløsninger forutsettes utarbeidet."*

- Det er som nevnt tatt inn som en forutsetning i forslaget til kommuneplan 2014-2026 : *"Nærmere utredninger av adkomstproblematikken må kreves ved reguleringsarbeidet før adkomst blir valgt"*.

- I formannskapet 3. juni ble behandlingen av kommuneplanen utsatt. Mange av beboerne I Bondistranda var tilhørere på dette møtet. Det ble uttrykt fra ordføreren og flere representanter i formannskapet at det var klart at alternative adkomstmuligheter må utredes gjennom reguleringsplanarbeidet. Dette bekreftet også ordføreren i en samtale med undertegnede dagen etter.

Det er ikke hensiktsmessig med en samtidig behandling etter Pbl. §12-15

I utlysningen står det at ABBL legger opp til en samlet behandling av reguleringsforslag og byggesøknad, slik Plan- og bygningsloven §12-15 gir muligheter for. Vi mener imidlertid at denne paragrafen ikke skal brukes i dette tilfellet, siden adkomstforholdene ikke er avklart. En slik prosess vil ikke sikre en forsvarlig,

transparent og demokratisk planavklaring, slik loven forutsetter.

Det vil være nødvendig å fremme en separat sak/konsekvensutredning for å klarlegge hvilket adkomstalternativ som skal velges. Først når dette er avklart vil det være mulig å utarbeide en detaljregulering og byggesøknad for området, basert på det vedtatte vegsystemet. Vi har notert oss at GASA i sin henvendelse til kommunen 19. november 2013, hevdet at det ikke var behov for en konsekvensutredning, siden initiativet ble forutsatt å være i samsvar med KP 2014-2026. Etter høringsrunden for kommuneplanen er imidlertid forholdet at alternativer skal utredes, slik som referert ovenfor. Begrunnelsen faller dermed. I referatet fra oppstartsmøtet er heller ikke denne muligheten (§15-12) nevnt, planen er omtalt som: Privat detaljregulering.

Utsending av nabovarsel

Når nytt og korrekt varsel sendes ut, ber vi om at det adresseres direkte til:
Bondistranda huseierforening, v/ Svein Lien, Bondistranda 37, 1386 ASKER.
Det nabovarsel som skal være sendt til ABBL 22. mai, for videre distribusjon har ikke kommet fram til oss nå, 19 dager senere, uvisst av hvilken grunn. Dette er jo også et problem i forhold til den opprinnelige, stramme fristen.

Solveig Aaen
På vegne av styret
Bondistranda sameie 1

Svein Lien
Formann,
Bondistranda Huseierforening

Kopi: Asker kommune v/ Sissel Haug
ABBL

Arkitektkontoret GASA

Om oppstart regulering for Bondilia/Kunstnerlia.

Vi viser til vår tidligere innsendte merknad, datert 10. juni, vedrørende formaliteter i utlysningen. Vi vil nå ta opp tre hovedspørsmål i forbindelse med planlegging og bygging i Bondilia. Det gjelder: trafikksikkerhet, trafikkavvikling og alternativ adkomst, og utbyggerøkonomi. Disse punktene er utdypet nedenfor:

Trafikksikkerhet:

- Vil det bidra til bedre trafikksikkerhet å legge adkomsten for 100 boliger gjennom et gatetun midt i et boligområde med 200 boliger som er etablert,
- eller i utkanten av et boligområde der bygging ennå ikke er startet opp, hvor detaljene kan tilpasses best mulig trafikksikkerhet?

Beboerne i Bondistranda (sameie 1,2,3,4,5 og huseierforeningen)og Bondibroen og omegn Vel har tidligere i forbindelse med kommuneplanen i detalj gjort rede for hvorfor Bondistranda ikke er egnet for gjennomgangstrafikk. Det faktum at ABBL, som medlemsorganisasjon, utbygger og megler ikke ved salg opplyste oss om at dette kunne bli aktuelt er nå vel kjent, og vil eventuelt bli tatt opp på annen måte.

Bondistranda er åpenbart ikke egnet for gjennomkjøring, fordi dette på en uansvarlig måte vil redusere trafikksikkerheten her for unge og gamle. At veien er skiltet som gatetun er ikke tilfeldig. I reguleringsbestemmelsene for Bondibroen Nord heter det i §13.1: *"F6 kan nyttes til felles gangareal for beboerne i byggeområde i Felt B1-B6. I området kan det oppføres bodbygg, miljøstasjoner og relevante konstruksjoner i forbindelse med aktivisering av området som adkomstsone og bindeledd mellom boligområdene på begge sider av kjørevegen."* Dette er fulgt opp ved gjennomføringen av planen, slik at det nå er aktiv fotgjengertrafikk til og fra garasjer, avfallscontainere, lekeplasser osv. på kryss og tvers av denne stort sett fredelige internveien (som ABBL tidligere har kalt det).

Det oppstår et særlig faremoment når biler må bråstoppe og rygge fordi store deler av veien ikke har plass til møtende trafikk. De som i dag ferdes her er hjemmehørende eller besøkende til beboere i Bondistranda. Trafikanter til og fra et innenforliggende boligområde som Bondilia vil åpenbart ikke være like årvåkne. Øket trafikk reduserer trafikksikkerheten. Det understrekes også i kommunens egen Veileder i bokvalitet, s.16.

Skarpe svingradier og uoversiktlige utkjørsler er også et faremoment internt på området, ved utkjørsel fra garasjekjellere, parkeringsplasser og tilknyttet lokalveg, som vi tidligere har påpekt. Disse problemene blir vesentlig forsterket vinterstid. Med mer trafikk i rushtiden kan det også oppstå kø, med påfølgende eksos inne i garasjekjellerne. Når man skal ut på Røykenveien må bilførere fra Bondistranda være svært oppmerksomme og raske for å komme ut i rundkjøringen, på grunn av støyskjermen og den store trafikken på hovedveien. Det skal bygges et lokalsenter med bl.a. stor dagligvarebutikk og ca. 150 boliger på den andre siden av rundkjøringen. Røykenveien vil også få økende trafikk med større utbygging i retning Heggedal.

Trafikkavvikling og alternativ adkomst

- Er det bedre å gi de nye beboerne i Bondilia kortest mulig kjøreveg til/fra Asker sentrum, og hovedvegsystemet for øvrig
- eller å gi beboerne om lag 1 km ekstra kjøreveg, ut på en allerede belastet Røykenvei?

En av begrunnelsene for å bygge i Bondilia er den nære beliggenheten til Asker sentrum. Dette er i overensstemmelse med strategien i kommuneplanen og forutsetningene for kommunens deltakelse i Futurebuilt-programmet. Da virker det absurd at beboerne, til og fra sentrum eller hovedvegsystemet /E18, skal kjøre en ekstra, drøy kilometer, først i motsatt retning på en allerede belastet Røykenvei, for så å svinge tilbake gjennom vårt boligområde. Dette utgjør en daglig trafikkmengde på 630 ÅDT etter kommune7ns egne normer, og representerer mange unødige kjørte mil i løpet av året.

I utlysningen av prosjektet Bondistranda er det påpekt at underjordiske garasjeanlegg og lokalisering av gjesteparkering lengst sør i området er valgt for å hindre unødig biltrafikk innenfor området. Utformingen av internveien avviker dessuten fra kommunens veinormaler ved at kjørebredden flere steder er kun 4 meter. Dette er valgt for å legge til rette for myldring av myke trafikanter. Veien oppfattes derfor, visuelt og praktisk, som en en-felts vei med møtelommer.

På enkelte andre strekninger er opparbeidet veibredde 5,5 meter. Disse delene av veien er trolig planlagt etter kommunens veinormaler som en adkomstvei, kategori A, med en total reguleringsbredde med fortau på 12,5 meter. Veinormalene sier at det skal kunne betjene 100 boliger. (Asker kommunale vegnormaler, 1994, side 4, Vei- og gatenormal for Asker kommune mai 2010, side 10) Der hvor veien smalner inn til 4 meters kjørebredde tilsvarer det, i henhold til veinormalene, boligvei B2, som skal kunne gi adkomst til 50 boenheter. Siden det allerede er omlag 230 boliger som sogner til denne veien, kan vi ikke se at det her er ledig kapasitet, selv om ABBL/GASA påstår det motsatte.

Bondilia er et ganske bratt område, men ikke umulig å betjene med en alternativ adkomst. I det første innspillet fra GASA/ABBL til kommunen (19.11.2013) med planskisse står det at nødvendig kjøring/ambulanse forutsettes å komme inn fra Søndre Bondi gård. Denne veien må altså gjøres permanent kjørbar for ambulanse og andre til dels store utrykningskjøretøy. Når det gjelder eksisterende bebyggelse, "Kunstnerlia" med hovedhus og atelier forslår GASA/ABBL også at kjøreadkomsten blir fra nord via Søndre Bondi gård, slik det er gitt hjemmel for i reguleringsplan nr. 122g (§3.4)

I skisseforslaget sier GASA/ABBL videre at de ønsker å benytte adkomsten via Søndre Bondi gård som anleggsvei. Senere har det vært drøftet om de som anleggsvei kan bruke eksisterende adkomst til Kunstnerlia, et forhold som vel ikke er avklart, så vidt vi vet. Uansett må det foretas en betydelig investering i en anleggsvei, for store og tunge lastebiler og trailere, med stein og jordmasse som skal fraktes ut, og betongelementer og alt annet som skal fraktes inn. Vi mener at det like gjerne kan investeres i en permanent, alternativ adkomst.

Trolig finnes det flere alternativer, men det som enklest faller i øynene, er å bruke adkomsten til det planlagte boligfeltet på Søndre Bondi gård. Reguleringsplanen for Søndre Bondi gård (nr. 122g) viser adkomstvei til de planlagte boligene fra

Lensmannslia, parallelt med Røykenveien. Boligene skal bygges kun på den ene siden av adkomstveien, på vestsiden, lengst bort fra Røykenveien. (Rammetillatelse godkjent av Asker kommune 16.12.2013.) Det vil naturligvis være nødvendig med en omregulering av denne veien, men rent teknisk er dette ikke et problem. Det behøver ikke å berøre det området rundt gårdstunet som er regulert til spesialområde bevaring. Lekearealet som opprinnelig var innregulert nær adkomstveien, er for over ett år siden relokalisert til nord for boligene, lengst borte fra veien, bl.a. for å være skjermet mot støy og biltrafikk. Her er det altså ikke lagt opp til myldring på kryss og tvers av adkomstveien.

I vår forrige kommentar til utlysningen pekte vi på at andre naboer rundt Bondilia som har fått varselet blir villedet til å tro at adkomstspørsmålet er endelig avklart, og at de ikke kunne bli berørt. Det var av hensyn til disse vi ønsket ny, korrekt utlysning og forlenget frist. Vi har nå selv orientert Link Arkitekter, som arbeidet med planlegging og prosjektering på Søndre Bondi gård, om at de kan komme til å bli berørt. Når vi ber om en forutsigbar, åpen, ryddig og demokratisk prosess mener vi naturligvis at det skal gjelde alle berørte parter, ikke bare oss.

Utbyggerøkonomi:

- Er det billigere for ABBL å bruke et allerede etablert gatetun, betalt av de samme beboerne som blir belastet med gjennomgangstrafikk
- eller å etablere en ny adkomst i samarbeid med en naboutbygger, der merkostnadene må betales av ABBL

En alternativ adkomst vil naturligvis bli mer kostbar enn å benytte en eksisterende vei, som allerede er betalt av de beboerne som blir belastet med gjennomgangstrafikk. Til det vil anføres:
Bondistranda boligområde er oppført av et aksjeselskap, Bondistranda Utvikling (BU) som eies med en halvpart hver av ABBL og Peab. Leilighetene er solgt til markedspris til ABBLs medlemmer, og ABBL var også eiendomsmegler. Gjennom oppfølging av rekkefølgebestemmelsene til planen (Bondibroen Nord) har utbyggerselskapet, og derigjennom vi beboere, bidratt til å betale for rundkjøringen, gangveger, underganger, adkomstveien til oss og eksisterende naboer, et større fellesareal, offentlig gang/sykkelveg langs Bondivann, og brygger ut i vannet. Vi mener vi med dette har bidratt til å skape et bedre trafikkmiljø, og et godt, trygt og trivelig boligområde, ikke bare for oss selv, men også for mange andre beboere i området/vellet.
I denne sammenheng er det rimelig å forvente at utbyggingen i Bondilia vil bli underlagt rekkefølgebestemmelser og betale for en del infrastruktur, bl.a. i form av en skikkelig adkomstvei. Disse boligene skal vel også selges til markedspris.

Konklusjon:

Huseierforeningen og beboerne på Bondistranda vil sterkt motsette seg at vår vei blir brukt som adkomst til Bondilia. Vi mener at det foreligger svært sterke argumenter mot en slik løsning. Tilsvarende mener vi det finnes gode muligheter for alternativ adkomst til Bondilia.

Asker, 23. juni 2014

Solveig Aaen
(sign)
For beboerne i Bondistranda
og Bondistranda Huseierforening

Fra: Sissel Haug <Sissel.Haug@asker.kommune.no>
Emne: VS: Bondilia/Kunstnerlia
Dato: 24. februar 2014 08:44:26 CET
Til: Bård <baard.hagen@gasa.no>
Kopi: Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>

T.O.
(er sendt til registrering på saken)
Sha

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Solveig Aaen [mailto:saaenlie@gmail.com]
Sendt: 21. februar 2014 13:43
Til: Marte Helene Lie
Kopi: Anne-Kathrine 1; h-rui@online.no
Emne: Bondilia/Kunstnerlia

hei,
vi er blitt kjent med at arkitektkontoret GASA i brev av 19.11.2013 har bedt om oppstartsmøte for detaljregulering av Bondilia. Området er i dag et LNF-område med noen få eldre bygg, og er i kommuneplanforslaget foreslått regulert til boligområde. I brevet fra GASA hevdes det at det ikke er behov for konsekvensutredning, og at det allerede er forutsatt at adkomsten skal skje gjennom Bondistranda. Som det går fram av tidligere kommentarer til kommuneplanforslaget fra sameiene i Bondistranda, er dette overhodet ikke akseptrabelt for oss som bor her.
Videre står det at kjøreveien Bondistranda er dimensjonert for denne framtidige trafikkøkningen. Det kan ikke være seriøst ment. Vi som bor her oppfatter at veien er knapt dimensjonert for våre egne formål, og slett ikke er egnet for en trafikkøkning. Den som tviler på dette, kan komme hit og se selv, eller snakke med drosjesjåførene i Asker, som ofte uttrykket frustrasjon over vegstandarden når de skal kjøre hit. Rådmannnes kommentar til kommuneplanen peker nettopp på at å finne en god adkomstløsning må utredes på detaljplannivået, og det kan derfor ikke tas for gitt at Bondistranda kan brukes som adkomst. Vi viser forøvrig til våre tidligere kommentarer til kommuneplanforslaget, samt kommentarene fra styrene i sameiene i Bondistranda.

Med hilsen
Solveig Aaen og Morten Lie
Bondistranda 39

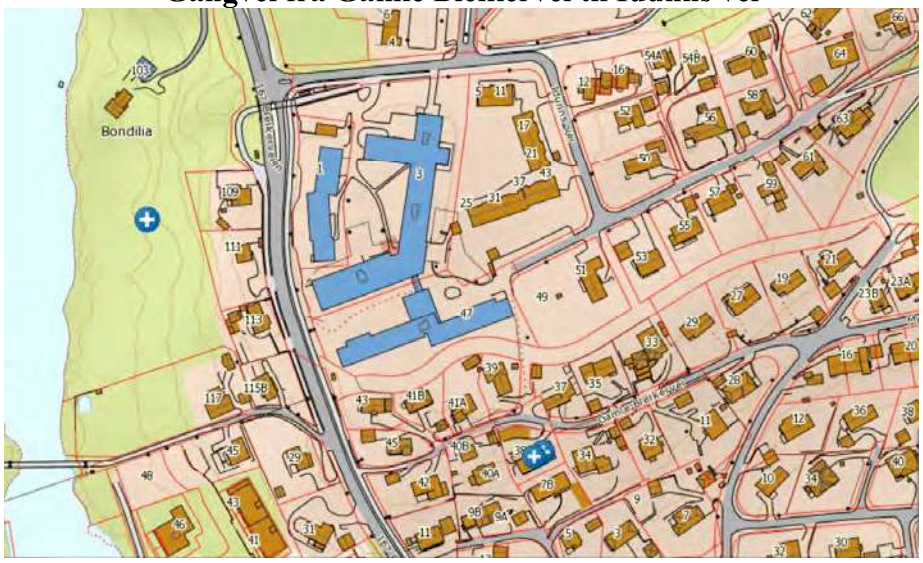
Fra: "Even Berg" <even@schillingweb.com>
Emne: Kunstnerlia - Detaljregulering
Dato: 25. mai 2014 16:27:39 CEST
Til: <baard.hagen@gasa.no>

Ref. deres varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid datert 22/5-14.

Kommentar til evt. fjerning av gangfeltet over Røykenveien:
Ved fjerning av gangfeltet må det påregnes betydelig økning av gang-/sykkeltrafikk på den stien som i dag forbinder Gamle Bleikervei med Idunns vei (mellom Gml.Bleikervei 37 og 39, ref. vedlagt kartutsnitt og foto). Den bør i så fall utbedres og ikke minst vinterbrøytes.

Mvh
Even A. Berg
Gamle Bleikervei 38A
1386 Asker
Tlf. 9154 5878

Gangvei fra Gamle Bleikervei til Idunns vei



Gangveien sett fra Gamle Bleikervei. Nr. 37 til høyre, nr. 39 til venstre.



Fra: DAG ARNLJOT SOLBERG <d-a-solb@online.no>
Emne: Oppstart av detaijregulering / kommuneref. S13/6349
Dato: 28. mai 2014 10:02:13 CEST
Til: <baard.hagen@gasa.no>

Hei, undertegnede synes det er fornuftig å stenge nevnte fotgjengerfelt. Mvh Dag Solberg, Myrabakken 14, 1386 Asker. Mobil 95154982.

Fra: anita.thorkildsen@gmail.com
Emne: Vedrørende brev om varsel om detaljreguleringsarbeid "kunstnerlia" Asker.
Dato: 19. juni 2014 21:45:27 CEST
Til: "baard.hagen@gasa.no" <baard.hagen@gasa.no>

Vi bor i Røykenveien 113, og har "Kunstnerlia" rett nedenfor vår tomt.
I den forbindelse har vi noen kommentarer og spørsmål.

- Dere skriver at Røykenveien 109 og 111 inngår i utbyggingsområdet, men dere nevner ikke eiendommen som ligger på skrå til venstre, mot Bondivann, nedenfor oss (inntil den veien dere på kartet kaller "Stasjonsveien"), men på kartet er den tegnet med i det nye byggefeltet. Er den med? Dette har stor betydning for oss og vår utsikt dersom det kommer et høyt bygg her.

- Dere skriver at det skal bygges blokker. Men hva slags type blokker, hvor høye skal de være? Dette vil også ha stor betydning generelt i forhold til vår utsikt.

- Hvordan skal blokkene plasseres i kunstnerlia? Hvor tett vil de komme innpå vår eiendom?
Hvor høye vil husene bli? Vi ønsker ikke å se rett inn i en vegg fra vår førsteetasje og terrasse. Det er viktig for oss at ikke blokkene blir så høye og nære plassert at det føles ruvende og sperrer utsikten fra vår første etasje i huset, som igjen vil gjøre vår eiendom mindre attraktiv og ende med et betydelig verditap ved et evt fremtidig salg.

- Hvordan er grunnen i dette området? Er det fare for settningsskader på våre eiendommer? Da blir det vel i såfall dere som må betale for utbedring av skadene? Vi kommer til å ta bilder av alle murene i bygningene før dere starter arbeidet i tilfelle endringer skulle skje under deres byggetid. Når er estimert byggestart?

Vi ønsker å få mere spesifikke tegninger tilsendt etterhvert som de er klare. Det blir vel mulig å evt. komme med innspill og uttalelser også etter detaljreguleringene er gjort?

Vi ber om tilbakemelding på at mailen er mottatt, at uttalelsene blir tatt med i planarbeidet og at vi får svar på spørsmål, og detaljtegninger tilsendt.

Vi har også tidligere prøvd å komme i kontakt med ABBL vedrørende disse planene for utbygging i "Kunstnerlia", og synes det er beklagelig at vi ikke har fått noen tilbakemelding fra dere/dem på våre henvendelser. Ser det derfor som spesielt viktig at dere nå imøtekommer og følger opp våre spørsmål i denne henvendelsen fra oss.

Med vennlig hilsen
Anita Thorkildsen og Linn Korssjøen
Røykenveien 113, 1386 Asker

Sendt fra min iPad

ASKER ELVEFORUM

Asker og Bærum Boligbyggelag
post@abbl.no
Arkitektkontoret Gasa AS
v/Bård Hagen
baard.hagen@gasa.no)
cc: post@asker.kommune.no

Asker, 19.02.17

Innspill til planarbeidet for regulering av Bondilia, saksnr 17/378

Asker Elveforum refererer til informasjon tilgjengelig i Teknisk arkiv hvor vi finner informasjon om at ABBL planlegger å invitere naboer og andre interessent til informasjonsmøte og sende inn forslag til områdeplan før sommeren. Asker Elveforum melder herved at vi ønsker å delta på informasjons møter og i høringsprosessen når den tid kommer.

Asker Elveforum ble stiftet januar 2016 etter et politisk initiativ og enstemmig vedtak i Kommunestyret 10.11.15 om at Asker Kommune vil støtte opp om en etablering av et Asker Elveforum med praktisk bistand og et begrenset startkapital.

Asker Elveforum kommenterer primært forhold som berører Vannressursloven, Vannforskriften, Naturmangfoldsloven, Kommuneplanen §7 om Hensynsoner og reguleringsplaner – men er også opptatt av opplevelsesverdien som det blågrønne økologiske systemet gir oss.

Vi nevner at Regional Plan for Areal og Transport for Oslo og Akershus 2016 sier at der hvor vekst går foran vern: «Lokal blå- og grønnstruktur og egenart kommer lett under press ved kraftig by- og tettstedsvekst, og er særlig viktig å ivareta når de prioriterte vekstområdene blir tettere utbygd.»

Noen stikkord om hva vi er opptatt av:

- Bevare/restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon – så brede som mulig
- Spesiell fokus på å bevare sumpområdene
- Så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig
- God håndtering av overvann med infiltrasjon og fordrøyning
- Unngå forurensninger
- Unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet
- Ha fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet
- Gode og bindende skjøtselsplaner for vassdrag/dammer basert på faglig ekspertise
- God skjøtsel er oftest å la det være en naturlige kantsone med begrenset inngrep
- Trær må få lov å falle og råtne på stedet – gode marginer slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødig
- Den verneverdige asken (markert på tegningen) og annen grønnstruktur – tunge maskiner må holde en avstand på 1,5 m ganger radius av trekronen

Flomberegninger?
Er det utført oppdaterte vurderinger av flomsituasjonen? Anbefalt klimapåslag på flomvannføring frem til 2100 er minst 20 %, og påslag opp mot 40 % kan bli vurdert i fremtiden. Kommunens kart viser

Bondivann på 99,6 m og første høydekurve nær vannlinjen er 100 m. Observasjoner fra beboer på Bondistrand viser at vann regelmessig går opp ca til 100 m høydekurven i sørenden av Bondistranda (nedenfor gjesteparkeringen). Hydra-rapport datert 14.12.15 som ligger på byggesak for Kraglund næringspark sier at vannstanden i Bondivann er 100,75 m ved 200 årsflom på 37 m3/s (uten påslag). Vi antar at det vil bli utført flomberegninger som også inkluderer påslag på 40 %.

Vi mener det betyr at:

- turstien må legges i god avstand fra trestammen av asken som er merket verneverdige og må derfor gå på sørsiden
- blokken som er ca 10 m sør for asken må finne en annen plassering
- den nederste rekken med blokker bør plasseres i den øvre del av tomten
- kantsonen langs Bondivann må bevares. Den er ekstremt utsatt for hogst fordi kantsonen tar mye sol fra de nederste blokkene

Ta gjerne kontakt!

Vennlig hilsen
Asker Elveforum

Unn Orstein, siv.ing., Leder

Vedlegg; bilder



Verneverdig ask nedenfor Kunstnerboligen. Person står nederst til høyre ved merkepinnen for hushjørne. Anleggsmaskinene vil føre til at treet ikke overlever hvis ikke turvei og blokk flyttes.



Kantvegetasjonen langs Bondivann



Kantvegetasjonen langs Bondivann – sett nordover fra gangbroen over til jernbanen



Den verneverdige asken og kantsonen er ikke tegnet inn med riktige promosjoner

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Rev. 03 - rev.dato: 14.02.2022

Røykenvien 101-111, gnr/bnr 51/29 m.fl. Asker kommune

Forslag til detaljregulering for ATELIERHAGEN

(tidligere kalt "Kunstnerlia") plansak nr. 17/378



Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 Oslo

Org.nr: 940 952 662
Telefon 22313470
www.gasa.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

0.	FORORD	side 3
1.	OPPSUMMERING	side 3
2.	BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER	side 4
3.	METODE	side 5 - 6
4.	ANALYSE	side 6
5.	ROS-ANALYSE TABELL	side 7 - 18
6.	OPPSUMMERING ROS ANALYSE TABELL	side 19

0. FORORD

Denne *risiko- og sårbarhetsanalysen* (ROS-analyse) redegjør for mulige uønskede hendelser og deres risiko. Det redegjøres også for hvilke tiltak som vil igangsettes for å hindre at hendelsene vil oppstå, samt å redusere konsekvensene dersom de først oppstår.

Miljørisikovurdering i bygge- og anleggsfasen er utarbeidet i et eget dokument som også vedlegges planforslaget.

ROS-analysen er utarbeidet av Arkitektkontoret GASA AS - 09.02.2018. Sist revidert 14.02.2022.

1. OPPSUMMERING

Området ligger ca. 1,3 km sør for Asker sentrum, mellom Bondivannet i vest og Fv 167 Røykenveien i øst. Terrenget er forholdsvis bratt og vestvendt. I nord grenser planområdet til boligområdet *Søndre Bondi Park*, hvor blokkbebyggelse er under oppføring. I sør grenser planområdet til tre eneboligtomter som skiller planområdet fra eksisterende blokkbebyggelse på *Bondistranda*.

Planområdet består i hovedsak av eiendommen gnr/bnr 51/29, *Bondilia*, heretter kalt *Atelierhagen*. I tillegg inngår fem eksisterende eneboligtomter, gang-/ sykkelveien *("Stasjonsbakken")* ned til Bondibrua over Bondivannet, og et areal på vestsiden av Bondivannet mellom Bondibrua og brua over jernbanen.

Ut over et bolighus med uthus, er eiendommen gnr/bnr 51/29 *Atelierhagen* ubebygd og dekket av tett blandingsskog. Den eldste delen av hovedbygningen (kunstnerboligen) ble oppført i 1750 og utvidet med et tilbygg i 1907. Gjennom hele 1900-tallet har det bodd kjente bildende kunstnere her.

Det er ikke tidligere registrert særskilte risikomomenter på tomten, ut over enkelte flomsituasjoner. I fotgjengerfeltet i Røykenveien ved Bondi ble en person påkjørt og drept i 2000. Det er senere registrert minst to påkjørsler med alvorlig personskader i årene 2004 og 2013 (kilde: Asker og Bærum Budstikke). Gangfeltet er pr. juni 2021 fjernet av Statens vegvesen. Det er ikke registrert trafikkulykker på de interne veiene i boligområdet *Bondistranda* etter innflytting i det første byggetrinnet i 2012. Hele området var ferdigstilt i 2014.

Det er gjennom ROS-analysen identifisert 24 mulige uønskede hendelser, hvorav 2 hendelser er i høy risikoklasse (rød):

- ***Hendelse 5.1*** gjelder risiko for akutt forurensning som følge av ulykker i anleggsfasen. F.eks. utslipp av miljøgifter (drivstoff og oljeforbindelser) ved velt av kjøretøy og store anleggsmaskiner, eller ved brann og eksplosjon. Hendelsen vurderes til m*indre sannsynlig (2)*, men med *svært alvorlig konsekvens (4)* dersom ulykke skulle skje *(se også Miljørisikovurdering i eget dokument)*. ***Mottiltak:*** Tiltak skal beskrives i miljøoppfølgingsplan (MOP) og ivaretas i kontrakt med entreprenør.
- ***Hendelse 7.5*** gjelder trafikkfarlige avkjørsler og risiko for trafikkulykker i eksisterende gangfelt i Røykenveien. Hendelsen vurderes til *sannsynlig (3)* og med *alvorlig konsekvens (3)*. Plan- og bygningsavdelingen har i dialogmøte 8. februar 2018 besluttet at det ikke er relevant å ta med fotgjengerfeltet i planområdet. Gangfeltet er pr. juni 2021 fjernet av Statens vegvesen. ***Mottiltak blir da:*** Planforslaget foreslår å stenge tre eksisterende avkjørsler direkte fra Røykenveien av hensyn til trafikksikkerheten på strekningen.

22 hendelser er vurdert med risiko innenfor middels risikoklasse (gul) og lav risikoklasse (grønn). Det betyr at det både er relativt lite sannsynlig at de vil oppstå, og at de har begrensede konsekvenser dersom de skulle inntreffe. Gjennomføres tiltakene innenfor gjeldende regelverk, vil de påpekte hendelser ikke utgjøre en nevneverdig risiko. Avbøtende eller forebyggende tiltak bør imidlertid vurderes i hver enkelt hendelse. Av 8 hendelser i middels risikoklasse (gul) er 6 av permanent karakter.

- Fire hendelser av permanent karakter i gul sone er knyttet til fare for å skade eller forstyrre bevaringsverdig naturmiljø i vassdraget og på land. Bondivann er registrert som "Rik kulturlandskapssjø" med vernestatus "Svært viktig A". ***Avbøtende tiltak:*** Naturmiljøet sikres i plankartet og reguleringsbestemmelser med hensynssone H560 i strandsonen langs Bondivann og i naturvernområdet i nordre del av planområdet. Bestemmelser sikrer også at det skal

utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for tiltaket *(se også Miljørisikovurdering i eget dokument)*.

- En hendelse av permanent karakter i gul sone er knyttet til faren for elveflom. ***Avbøtende tiltak iht. oppdatert flomrapport med rev.dato 09.02.2022:*** Plankart og bestemmelser sikrer at ny bebyggelse skal plasseres over beregnet sikkert nivå i forhold til 200-års flom (k+101,67 inkl. 40% klimapåslag og 0,25 m sikkerhetsmargin).

- En hendelse av permanent karakter i gul sone er knyttet til de bratte skrentene i planområdet. ***Avbøtende tiltak:*** Sikringsgjerder vil bli satt opp i forbindelse med skrenter og nivåsprang internt i boligområdet felt BB, men gjerder vil ikke bli satt opp i naturvernområdene som skal ivaretas urørt.

- De øvrige to hendelsene i gul sone er av forbigående karakter og knyttet til bygge- og anleggsfasen. ***Avbøtende tiltak:*** Miljøoppfølgingsplan (MOP), SHA-planer og gjennomføringsplaner for bygge- og anleggstiltakene skal ivareta avbøtende tiltak.

- Innenfor grønn sone er det identifisert 14 mulige uønskede hendelser. ***Forebyggende tiltak:*** Det vil bli vurdert risikoreduserende tiltak for hver enkelt hendelse, for å forhindre at de skal inntreffe.

De påpekte mulige hendelser bør få fokus ved videre planleggings-, prosjekterings- og gjennomføringsfase. Risikoreduserende tiltak som vil begrense sannsynligheten for en uønsket hendelse, bør vurderes og gjennomføres. Omgivelsene må beskyttes mot skader, støy og andre ulemper i gjennomføringsfasen.

2. BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Hensikten med detaljreguleringen er i hovedsak å tilrettelegge for oppføring av miljøriktige, sentrumsnære boliger i blokkbebyggelse og samtidig sikre viktige naturverdier, samt å bevare eksisterende kunstnerbolig og utvikle kunstnertunet til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning.

Eier av gnr/bnr 51/29 og 51/57:
Norske Billedkunstnere (NBK)

Forslagsstiller / tiltakshaver:
Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL)

Omfang:
Totalt areal innenfor planområdet er ca. 41,7 da, hvorav byggeområdet BB utgjør ca. 12,8 da.

Konsekvensutredning:
Saken skal ikke konsekvensutredes. Planforslaget er i henhold til kommuneplanen KP 2018-2030 og innebærer detaljregulering av området BO4 til *Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse*. Naturområder avsatte i kommuneplanen sikres. Kjøreadkomst til Atelierhagen er sikret i gjeldende planID 122f - *Bondibroen Nord* (Bondistranda) vedtatt 23.03.2010.

Analysegrunnlag:
- Foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner.
- Referat fra oppstartsmøtet 30.04.2014 med Plan- og bygningsavdelingen.
- Kommuneplan 2018-2030, med tilhørende arealkart og temakart
- Temakart oppdatert ved rullering av Kommuneplan 2018-2030.
- NGU's aktsomhetskart på internett.
- Grunnundersøkelse med datarapporter (Sweco Norge AS, supplert av Norconsult AS) og notat om områdestabilitet (Norconsult AS)
- Flom- og vannlinjeberegninger (Sweco Norge AS)
- Redegjørelse for VA og overvann (Norconsult AS)
- Notat om biologisk mangfold (Sweco Norge AS)
- Vurdering av eksisterende ask (AB Trepleie AS)
- Notat med miljørisikovurdering (Norconsult AS)
- Trafikkanalyse vedr. adkomst gjennom Bondistranda (Norconsult AS)
- Utredning av utendørs støy (Brekke & Strand AS)

3. METODE

Risiko- og sårbarhetsanalyse for en reguleringsplan er en systematisk fremgangsmåte for å beskrive risiko- og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier som en konsekvens av planen. Analysen omfatter både eksisterende virksomheter og forslag til utvidelse/nye planer.

Risiko er muligheten for at noe uønsket skal skje og hvilke følger dette kan få. Risikobegrepet er sammensatt av to grunnbegreper:

- et mål for verdi (konsekvens)
- et mål for sannsynlighet

Sårbarhet er en manglende evne til å tåle påkjenninger og avvik som kan føre til stor skade eller stort verditap.

Metodikken i denne ROS-analysen bygger på DSB's veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen* (2017) og Asker kommunes sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse.

Fremgangsmåten for ROS-analysen har vært å:

1. Definere hvilke farekategorier analysen skal ta for seg. Farekategoriene er klassifisert i relevante og ikke relevante i forhold til foreslåtte plan.
2. Vurdere om relevante farekategorier har konsekvenser for eller av planforslaget.
3. Vurdere eventuelle mulige hendelser og forhold som kan oppstå ved hver relevante farekategori.
4. Vurdere sannsynligheten for at mulige hendelser og forhold inntreffer og hvilke konsekvenser de kan få for mennesker, miljø og samfunn (risiko).
5. Vurdere risikoreduserende tiltak for at mulige hendelser skal inntreffe for de farekategoriene hvor dette er aktuelt.

Resultat av ROS-analysen vil inngå som et grunnlag for det videre arbeidet med utforming av detaljreguleringsplanen.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

1)	Lite sannsynlig	- Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse.
2)	Mindre sannsynlig	- Kan skje.
3)	Sannsynlig	- Kan skje av og til. Periodisk hendelse.
4)	Svært sannsynlig	- Kan skje regelmessig. Forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

1)	Ubetydelig	- Ingen person- eller miljøskader. Systembrudd er uvesentlig.
2)	Mindre alvorlig	- Få / små person- eller miljøskader. Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
3)	Alvorlig	- Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader. System settes ut av drift over lengre tid.
4)	Svært alvorlig	- Personskade som medfører død eller varig mén. Mange skadd. Miljøskader. System settes varig ut av drift.

Risikotabell:

Risiko (R) for at en uønsket hendelse inntreffer, er Sannsynlighet (S) multiplisert med Konsekvens (K), dvs. R = S x K

Den vurderte farekategori plasseres deretter i tabellen. Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1 nedenfor.

		Konsekvens			
Sannsynlighet		1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
	1. Lite sannsynlig	**Lav**	**Lav**	**Lav**	**Middels**
	2. Mindre sannsynlig	**Lav**	**Lav**	**Middels**	**Høy**
	3. Sannsynlig	**Lav**	**Middels**	**Høy**	**Høy**
	4. Svært sannsynlig	**Middels**	**Høy**	**Høy**	**Høy**

Mottiltak må iverksettes.

Mottiltak bør vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Tiltak ikke nødvendig. Eventuelle forebyggende tiltak bør vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

4. ANALYSE

En ROS-analyse for en reguleringsplan skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til tiltenkt formål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging (jfr. Plan- og bygningsloven § 4-3). Gjennom arbeidet tas det sikte på å avdekke farer, vurdere alvorlighetsgrad, samt foreslå tiltak for å redusere risikoen for at uønskede hendelser inntreffer.

Tabellen i kapittel 5 danner grunnlaget for analysearbeidet. Tabellen er en sjekkliste der alle samfunnsmessige risikoforhold er gjennomgått. Ikke relevante forhold er lyse grønne. Relevante forhold er gitt et risikotall med tilhørende farge (grønn, gul, rød) for å indikere risikoen forbundet med den enkelte farekategori.

5. ROS-ANALYSE TABELL

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell under.

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
1	**Naturfarer og naturkatastrofer**						
1.1	Stein- og jordras, steinnedfall	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger Planområdet er i hovedsak dekket av tett skog. Grunnundersøkelser er utført av Sweco og supplert av Norconsult. Norconsult har vurdert områdestabiliteten som tilfredsstillende. Se vedlagte utredninger.
1.2	Kvikkleireras, løsmasseskred	Ja	Ja	1	1	1	Ingen kjente problemstillinger Grunnundersøkelser er utført av Sweco og supplert av Norconsult. Norconsult har vurdert områdestabiliteten som tilfredsstillende i hele planområdet, da det ikke er betydelige høydeforskjeller i de begrensede områder der det er påvist eller antas å være kvikkleire (i hovedsak på vestsiden av Bondivann). Faregraden for kvikkleireras er vurdert til lav. Se vedlagt vurdering av områdestabilitet (Norconsult).
1.3	Snø- / isras	Nei	Nei				Ikke relevant
1.4	Flom / overvann	Nei	Ja	3	1	**3**	Vannkvaliteten i vassdraget skal sikres iht. kommunens veileder for lokal overvanns-håndtering (2014). Det skal etableres to fordrøy-ningsmagasiner (infiltrasjon med overløp), ett nord og ett sør for bebyggelsen. Vann som ikke infiltreres skal føres til naturlig urørt terreng før det når Bondivann. Se vedlagt utredning om overvann (Norconsult).

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
1.5	Elveflom / ~~Tidevannsflom~~	Ja	Nei	3	2	6	Planområdet ligger ved Bondivann og er flomutsatt. Bebyggelse skal plasseres over beregnet sikkert nivå i forhold til 200-års flom (k+101,67). Se vedlagt flomutredning / vannlinjeberegning (Sweco).
1.6	Vindutsatt	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
1.7	Nedbørutsatt	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
1.8	Tørke (husdyr/jordbruk)	Nei	Nei				Ikke relevant
2	**Utsatte natur- og kulturområder**						
2.1	Flora og fauna	Ja	Ja	3	2	6	Det er registrert viktig natur-mangfold i planområdet. I samsvar med gjeldende KP 2014-2026 reguleres strand-sonen og nordre del av planområdet til *Naturvern*, underlagt H560 *Bevaring naturmiljø*, og sikres med reguleringsbestemmelser. 3 badebrygger tillates anlagt for allmenn bruk. All skjøtsel i naturvern-områdene skal skje iht. en godkjent skjøtselsplan. Vegetasjonen skal i hoved-sak utvikles gjennom naturlig småskala-dynamikk. Død vegetasjon skal bli liggende. I *felt BB* må skogsvegeta-sjonen fjernes som følge av tiltaket, men mest mulig søkes bevart rundt kollen mellom tiltaket og kunstner-tunet. Det er ikke registrert verdifull og rødlista trær og sopp i byggeområdet. Se vedlagte utredninger: • Notat om biologisk mang-fold (Sweco). • Miljørisikovurdering (Norconsult). Ny vurdering skal gjøres i miljøopp-følgingsplan (MOP) før rammetillatelse kan gis.

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
2.2	Trær	Ja	Ja	3	1	**3**	Verdifulle trær er registrert. Blant disse en stort ask og et plommetre i hagen til eksist. kunstnerbolig. Se Notat om biologisk mangfold (Sweco). • Asken har askesyke. Ved-lagt tilstandsvurdering fra AB Trepleie AS anbefaler at den felles av sikkerhetsmessige hensyn, og erstattes på samme sted med et nytt tre av en annen type. • Plommetreet må muligens felles for å gi plass til fram-føring av off. G/S-vei. I byggeområdet må skogen i hovedsak vike for å gi plass til bebyggelsen, men det er ikke registrert verdifulle trær eller rødlista sopp her.
2.3	Spredning av fremmede arter	Nei	Ja	3	1	3	Det er registrert forekomst av den svartlistede arten kjempebjørnekjeks. Tiltak for bekjempelse av forekomsten skal beskrives i miljøoppfølgingsplan (MOP). Behandling / forflytning av masser må gjøres slik at spredning unngås. Se vedlagt miljørisiko-vurdering (Norconsult).
2.4	Verneområder (NLF-område, turveier, etc.)	Ja	Ja	3	2	6	Området er uregulert. BAF-sone langs Bondivann sikres i planforslaget i samsvar med gjeldende kommuneplan KP 2018-2030. Det sikres etablering av offentlig G/S-vei langs Bondivannet.
2.5	Vassdragsområder	Ja	Ja	3	2	6	Bondivann er registrert som ”Rik kulturlandskapssjø” med vernestatus ”Svært viktig A”. I samsvar med dette reguleres strandsonen til *Naturvern*, underlagt H560 *Bevaring naturmiljø*, og sikres med regulerings-

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
forts.							bestemmelser. 3 badebrygger tillates anlagt til allmenn bruk.
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
2.5 forts.							Hensynssonen foreslås brutt ved skulpturparken, slik at installasjoner / skulpturer kan monteres i vannet. Se vedlagte utredninger: • Notat om biologisk mang-fold (Sweco). • Miljørisikovudering (Norconsult). Ny vurdering skal gjøres i en miljøopp-følgingsplan (MOP) før rammetillatelse kan gis.
2.6	Fornminner	Nei	Nei				Kulturminnevernseksjonen i Akershus fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser sommeren 2014, uten at det ble gjort funn. Se vedlagt registreringsrapport.
2.7	Kulturminner/-miljø	Ja	Nei	3	1	3	Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 51/29 er i kommunes plan for faste kulturminner registrert som miljø nr. 66: *"Kunstnerbolig (tidl. småbruk) - Bondilien"* som omfatter 5 objekter i verneklasse B: Bolighus, Atelier, Hønsehus *(senere revet)*, Adkomstvei og Brønn. Kunstnertunet underlegges hensynssone H570 *Bevaring kulturmiljø*. Planforslaget har imidlertid til hensikt å revitali-sere og utvikle stedet til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning: • Eksist. bolig reguleres til bevaring. Reg.bestemmelser sikrer eksteriøret, men åpner for innvendig oppgradering og seksjonering til 2 bo-enheter. • Atelieret er bygningsteknisk

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							i så dårlig stand at det forutsettes revet og erstattet av nytt atelier m/ 1 boenhet på samme sted. • Med utgangspunkt i tuftene etter et tidligere hønsehus tillates oppført et verksted for kunstnerisk virksomhet.
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
2.8	Spesielle bygningsmessige konstruksjoner	Nei	Ja	3	1	3	Planforslaget tillater: • at det oppføres et fugle-kikkertårn over den nedlagte brønnen til kunstnerboligen. • at det anlegges 3 bade-brygger for allmenn bruk. • at et begrenset antall faste og temporære skulpturer og installasjoner kan utplas-seres i skulpturparken, ute i vannet i felt NV4 og langs off. gang-/sykkelvei (o_GSV_3) • Etablering av punkt-fundamentert, universelt utformet rampe opp til brua over jernbanen. Det anbe-fales *ikke* oppbygging av universelt utformet G/S-vei på fyllmasser. Se geoteknisk vurdering (Norconsult).
2.9	Nasjonalparker, landskapsvern-områder, naturreservat, naturminne	Nei	Nei				Ikke relevant
2.10	Idretts- og lekeområder, parkområder, friluftsaktivitet og rekreasjon	Nei	Nei				Gbnr. 51/29 er i dag en privat eiendom. Planforslaget vil åpne naturområdene for friluftsliv og rekreasjon ved etableringen av en offentlig G/S-vei langs Bondivann.
3	**Risikofylt industri/virksomhet**						
3.1	Kjemikalie- og eksplosjonsindustri	Nei	Nei				Ikke relevant
3.2	Olje- og	Nei	Nei				Ikke relevant

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
	gassindustri						
3.3	Radioaktiv virksomhet og industri	Nei	Nei				Ikke relevant
3.4	Avfallsanlegg	Nei	Nei				Ikke relevant
3.5	Elforsyningsområde	Nei	Nei				Ikke relevant
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
4	**Strategiske områder og funksjoner**						
4.1	Veier, broer, knutepunkt	Nei	Nei				Planforslaget legger til rette for etablering av en universell utformet forbindelse til Bondi-vann stasjon, - fra brua over Bondivann og opp til brua over jernbanen.
4.2	Havn / kaianlegg	Nei	Nei				Ikke relevant
4.3	Jernbane, flyplasser	Nei	Nei				Planforslagets nye boliger øker kundegrunnlaget for NSB Spikkestadbanen.
4.4	Sykehus, sykehjem, kirke	Nei	Nei				Ikke relevant
4.5	Brann / politi / sivil-forsvar	Nei	Nei				Ikke relevant
4.6	Vannforsyning	Nei	Nei				Ikke relevant
4.7	Adm.bygg (krisebygg)	Nei	Nei				Ikke relevant
4.8	Forsvars-installasjoner/ -områder	Nei	Nei				Ikke relevant
4.9	Tilfluktsrom	Nei	Nei				Ikke relevant.
4.10	Strategisk viktig industri	Nei	Nei				Ikke relevant
5	**Forurensningskilder**						
5.1	Akutt forurensning	Nei	Ja	2	4	8	Akutt utslipp av miljøgifter i

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							anleggsfasen kan oppstå ved ulykker som f.eks. velt av kjøretøy/anleggsmaskiner, ved brann eller eksplosjon. Tiltak skal beskrives i MOP og ivaretas i kontrakt med entreprenør. Se Miljørisikovurdering (Norconsult).
5.2	Permanent forurensning	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
5.3	Industri, støv, støy,	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
5.4	Trafikk, støv, støy	Ja	Ja	3	1	3	**Støv:** Det antas at kritisk avstandssone for svevestøv og avgasser fra trafikken på Røykenveien er sammenfallende med 20 meter byggegrense fra senterlinje vei *(det samme ble lagt til grunn for planID 122f - Bondistranda).* **Støy er utredet.** Se vedlagt rapport (Brekke & Strand). **Støy fra biltrafikk:** Det forutsettes støyskjerm langs Røykenveien. Kun mindre deler av utendørs oppholdsareal vil da få støynivå over anbefalt grenseverdi. Hus C1+C2 nærmest veien vil være de eneste med støynivå over anbefalt grenseverdi på fasade (gul sone). Det er sikret i reguleringsbestemmelser at: • leiligheter med støynivå over grenseverdi skal ha minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, mot stille side. • plan for avbøtende støyskjermingstiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak. **Støy generert av ny trafikk:** Atelierhagen får

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							kjøreadkomst gjennom boligområdet Bondi-stranda, som fastsatt i planID 122f (vedtatt 2010). Etablering av nye boliger i Atelierhagen vil nødvendigvis medføre noe økt trafikk i Bondistranda. Se vedlagt Trafikkanalyse (Norconsult). Støy generert av ny trafikk til Atelierhagen vurderes i støy-utredningen som ubetydelig. **Støy fra tog**: Ligger langt under grenseverdiene.
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
5.5	Andre kilder, støv, støy	Nei	Ja	4	1	4	I anleggsperioden vil tiltaket generere støv og støy. Nødvendige avbøtende tiltak er sikret i reg.bestemmelser: • Det stilles krav om en gjennomføringsplan for anleggsperioden. • Midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk etableres direkte fra Røykenveien, slik at anleggstrafikk ikke må gå igjennom boligområdet på Bondistranda. • Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). Se vedlagt Miljørisiko-vurdering (Norconsult).
5.6	Forurenset grunn	Ja	Nei	1	2	2	Det er ikke registrert grunn-forurensning i planområdet. Det er ikke konkret mistanke om forurensning fra diffuse kilder. Se vedlagt Miljørisiko-vurdering (Norconsult).
5.7	Forurensning i sjø / vassdrag	Ja	Ja	3	2	6	Krav til håndtering av over-vann er sikret i regulerings-bestemmelser. Skal beskrives i miljø-oppfølgingsprogram (MOP)

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							og gjennomføringsplan for tiltaket. *Se også hendelse 1.4 Flom / overvann.*
6	**Spesielle fareområder**						
6.1	Radongassområde	Ja	Nei	1	2	2	NGU's aktsomhetskart viser moderat til lav forekomst. Radon blir ivaretatt i byggesak iht. forskriftskrav.
6.2	Risikofylt industri	Nei	Nei				Ikke relevant
6.3	Høyspent, Stråling	Nei	Nei				Framføring av adkomstvei til Atelierhagen krever omlegging av eksisterende høyspentkabel i bakken, langs sørsiden av "Stasjonsbakken".
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
6.4	Oljekatastrofe-område	Nei	Nei				Ikke relevant
6.5	Bratte skrenter/stup	Ja	Nei	2	3	6	Terrenget er til dels svært bratt. • I naturvernområdet i nordre del av planområdet skal det ikke settes opp gjerder. • Internt i boligområdet (felt BB) må nødvendig sikring med gjerder ivaretas i bygge-sak og skal angis i utomhus-plan. Gjelder også ved leke-plass på kollen mellom bolig-ene og kunstnertunet.
6.6	Gruver, åpne sjakter etc.	Nei	Nei				Ikke relevant
7	**Andre uønskede forhold**						
7.1	Vann / ledningsbrudd	Ja	Nei	2	2	4	Framføring av adkomstvei til Atelierhagen krever omlegging av avløpsledning fra eksisterende enebolig gnr/bnr 51/29 (Bondistranda 29C) og fjernvarmeledning i "Stasjonsbakken" (o_GSV_5)

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							Fjernvarmeledning i offentlig gang-/sykkelvei (o_GSV_1) må ivaretas i anleggsperi-oden (midlertidig anleggsvei krysser over). For øvrig ingen spesiell risiko ut over den generelle, almin-nelige risikoen for svikt i kritiske samfunnstjenester. Plassering av ny bebyggelse kommer ikke i konflikt med eksisterende offentlig VA-nett innenfor planområdet.
7.2 forts.	Elektrisitet / ledningsbrudd	Ja	Nei	2	2	4	Framføring av adkomstvei til Atelierhagen krever omlegging av høyspentkabel i bakken, på sørsiden av "Stasjons-bakken" (o_GSV_5). For øvrig ingen spesiell risiko ut over den generelle, alminnelige risikoen for svikt i kritiske samfunnstjenester.
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
7.2 forts.							Plassering av ny bebyggelse kommer ikke i konflikt med eksisterende kabler innenfor planområdet.
7.3	Gressbrann / skogbrann	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
7.4	Bolig- og industribrann	Ja	Ja	1	3	3	Ingen kjent fare for brann og eksplosjon i nærheten av planområdet. Brannstrategi og innsatsveier er vurdert, og oppstillings-plasser for brannbiler er angitt på den vedlagte illustrasjonsplanen.
7.5	Trafikkulykker, Fv167Røykenveien	Ja	Nei	3	3	9	**Gangfelt i Røykenveien:** ~~I 2000 ble en person påkjørt og drept i gangfeltet i Røykenveien, mellom Idunns vei og Skytterveien. Senere er det bli politirapportert 3~~

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							~~påkjørsler med personskade i samme gangfelt (2004, 2010 og 2013), den siste hendelsen i 2013 med alvorlig skade (kilde: Asker & Bærum Budstikke).~~ ~~Se vedlagt *Trafikkanalyse ved gangfelt i Røykenveien* (Norconsult).~~ ***NB: Gangfeltet er pr. juni 2021 fjernet av SVRØ.*** **Private avkjørsler direkte fra Røykenveien:** Planforslaget sikrer stenging av 3 private avkjørsler av trafikksikkerhetsmessige grunner.
7.6 forts.	Trafikkulykker, interne boligveier	Ja	Ja	2	2	4	Atelierhagen får kjøreadkomst gjennom boligområdet Bondi-stranda, som fastsatt i planID 122f (vedtatt 2010). Etablering av nye boliger i Atelierhagen vil medføre en moderat trafikkøkning i Bondistranda. Se vedlagt Trafikkanalyse (Norconsult).
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
7.6 forts.							Kapasitetsmessig og sikker-hetsmessig er kjøreveiens etablerte standard forberedt for denne trafikkøkningen. Se vedlagt uttalelse av 28.09.2017 fra Plan og bygningsavdelingen. Planforslaget sikrer i tillegg supplering av avbøtende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda, og etablering av trafikksikkerhetstiltak i Atelierhagen. Etter innflytting av det første byggetrinnet i Bondistranda (2012), er det ikke registrert alvorlige hendelser mellom kjøretøy, eller mellom kjøre-tøy og personer på de

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							interne veiene i området. Det siste byggetrinnet ble innflyttet i 2014. **Anleggstrafikk:** Iht. avtale med SVRØ kan en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk (inn- og ut-kjørsel) etableres direkte fra Røykenveien i planområdets nordøstre hjørne, slik at anleggstrafikken ikke må gå igjennom boligområdet på Bondistranda.
7.7	Arbeidsulykker	Nei	Ja	1	3	6	I forbindelse med et tiltak er det alltid risiko for arbeids-ulykker. SHA-plan for prosjektet skal ivareta avbøtende tiltak.
7.8	Andre ulykker (jakt, hjem, skole)	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
7.9	Ulykke med ferge og skip	Nei	Nei				Ikke relevant
7.10	Ulykke med fly / helikopter	Nei	Nei				Ikke relevant
7.11	Demningsbrudd / Regulerte vann-magasiner, med fare for usikker is, endringer i vann-stand etc.	Nei	Nei				Ikke relevant
Hendelse / Situasjon		**Kons. for plan**	**Kons. av plan**	**Sann-synlig**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar / Tiltak**
7.12	Smittefare	Nei	Nei				Ikke relevant
7.13	Vold, kriminalitet	Nei	Nei				Ingen kjente problemstillinger
7.14	Krig, sabotasje og terror	Nei	Nei				Ikke relevant
7.15	Jordskjelv	Nei	Nei				Se vedlagt geoteknisk vurdering (Norconsult).
7.16	Spesielle forhold ved utbygging / gjennomføring av tiltaket	Nei	Ja	3	2	6	Gjennomføringsplaner for bygge- og anleggsfasen skal ivareta avbøtende tiltak.

Hendelse / Situasjon		Kons. for plan	Kons. av plan	Sann-synlig	Konse kvens	Risiko	Kommentar / Tiltak
							Aktuelt: • Ulemper i nærområdet som følge av anleggstrafikken. • Rystelser ved sprengning som kan skade nærliggende bygninger. • Anleggsområdet må sikres med høye gjerder og adgangskontroll.

6. OPPSUMMERING ROS ANALYSE TABELL

		Konsekvens			
Sannsynlighet		1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
	1. Lite sannsynlig	**1.2 Kvikkleireras, løsmasseskred**	**5.6 Forurenset grunn** **6.1 Radon**	**7.4 Brann** **7.7 Arbeidsulykker**	
	2. Mindre sannsynlig		**7.1 Svikt vann-tilførsel** **7.2 Svikt el-tilførsel** **7.6 Trafikkulykker på boligveier**	**6.5 Bratte skrenter**	**5.1 Akutt forurens.**
	3. Sannsynlig	**1.4 Overvann** **2.2 Trær** **2.3 Fremmede arter** **2.7 Kulturmiljø** **2.8 Spesielle konstruksjoner** **5.4 Trafikk, støv, støy**	**1.5 Elveflom** **2.1 Flora og fauna** **2.4 Verneområder** **2.5 Vassdrag** **5.7 Forurensning vassdrag** **7.16 Forhold ved gjennomføring av tiltaket**	**7.5 Trafikkulykker i Røykenveien**	
	4. Svært sannsynlig	**5.5 Støv og støy i anleggsfasen**			

Mottiltak må iverksettes.

Mottiltak bør vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.

Tiltak ikke nødvendig. Eventuelle forebyggende tiltak bør vurderes.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

SJEKKLISTE FOR
RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Planområde:
Forslag til reg.plan for ATELIERHAGEN (tidligere kalt "Kunstnerlia")
Plansak nr. 17/378

Kriterier som skal vurderes Rev. 02 - rev.dato: 14.06.2021

Natur- og miljøforhold				
Er området utsatt for, eller kan planen / tiltaket medføre risiko for	*Ja*	*Nei*	*Dersom "Ja" er kriteriet vurdert i planforslaget (Ja / Nei / evt. opplys hvilke rapporter som foreligger)*	*Dersom ~~nødvendige~~ tiltak er nødvendig hvordan er dette tatt hensyn til i planforslaget (benytt stikkord)*
Radongass	Ja		Nei. Radon blir ivaretatt i byggesak iht. forskriftskrav.	NGU's aktsomhetskart angir moderat til lav forekomst.
Masseras / -skred	Ja		Ja. • Vurdering av område-stabilitet (Norconsult)	Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende innenfor planområdet. I områder med forekomst av kvikkleire er faregraden vurdert til *lav*.
Snø-/isras		Nei		
Flomras		Nei		
Elveflom	Ja		Ja. • Flom og vannlinje-beregning (Sweco)	O.k. ferdig gulv i lavest etasje ≥ k+102,0
Tidevannsflom		Nei		
Naturlige terreng-formasjoner som utgjør spesiell fare	Ja		Nei	Terrenget er til dels svært bratt. Sikring med gjerder internt i boligområdet (felt BB).
Kraftig vind		Nei		
Store snømengder		Nei		
Sårbar flora	Ja		Ja. • Biologisk mangfold (Sweco)	Hensyn H560 i strandsonen og nordre del av planområdet.
Sårbar fauna	Ja		Ja. • Biologisk mangfold (Sweco)	Hensyn H560 i strandsonen og nordre del av planområdet.
Transportkorridor for vilt		Nei		
Verneområder	Ja		Ja. • Biologisk mangfold (Sweco)	Planforslaget sikrer naturvern i samsvar med KP 2018-2030.
Vassdragsområder	Ja		Ja. • Biologisk mangfold (Sweco) • Miljørisikovurdering (Norconsult)	Hensyn H560 i strandsonen.
Fornminner		Nei	Ja. • Arkeologisk rapport.	Registreringer utført. Ingen funn.
Kulturminner /-miljø	Ja		Ja.	Hensyn H570 i felt B/T. Eksisterende kunstnerbolig regulert til bevaring.

Menneskeskapte forhold				
Kan planen / tiltaket få konsekvenser for:				
Vei / bru / knutepunkt		Nei		
Havn / kaianlegg		Nei		
Sykehus/sykehjem		Nei		
Brann / politi / sivilforsvar		Nei		
Kraftforsyning		Nei		
Vannforsyning		Nei		
Tilfluktsrom		Nei		
Område for idrett/lek		Nei		
Park / rekreasjons-/ friluftsområder		Nei		
Berøres planområdet / tiltaket av:				
Akutt forurensning		Nei		
Permanent forurensning		Nei		
Støv / støy industri		Nei		
Støv / støy trafikk	Ja		Ja. • Utredning av utvendig støy (Brekke & Strand)	Krav til støyskjerming er sikret i bestemmelsene.
Støy andre kilder		Nei		
Forurenset grunn		Nei	Ja. • Miljørisikovurdering (Norconsult)	Krav til bekjempelse av svart-listede arter er sikret i bestem.
Høyspentlinje		Nei		Framføring av adkomstvei til Kunstnerlia krever omlegging av eksisterende høyspentkabel i bakken, langs sørsiden av ”Stasjonsbakken”.
Risikofylt industri		Nei		
Avfallsbehandling		Nei		
Medfører planen/tiltaket:				
Fare for akutt forurensning	Ja		Ja. • Miljørisikovurdering (Norconsult)	Kun i anleggsperioden. Tiltak skal beskrives i MOP.
Støy og støv fra trafikk	Ja		Ja. • Utredning av utvendig støy (Brekke & Strand)	Krav om støyskjermingstiltak er sikret i reg.bestemmelser.
Støy og støv fra andre kilder	Ja	Ja.	Ja. • Miljørisikovurdering (Norconsult)	I anleggsperioden vil tiltaket generere støv og støy.
Forurensning i sjø	Ja		Ja. • Redegjørelse for VA og overvann (Norconsult). • Miljørisikovurdering (Norconsult)	Krav til håndtering av overvann er sikret i reg.bestemmelser.
Risikofylt industri		Nei		
Transport og trafikksikkerhet *Er det fare/risiko for:*				
Ulykke med farlig		Nei		

gods				
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		Nei		
Ulykke i av- og påkjørsler		Nei		Planforslaget sikrer stenging av 3 private avkjørsler direkte fra Røykenveien.
Ulykke med gående /syklende	Ja		Ja. • Trafikkanalyse (Norconsult)	Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelser, både i Kunstnerlia og på Bondistranda. Gangfelt over Røykenveien er pr. juni 2021 fjernet av SVRØ.
Ulykke med gjennomføring av anlegg	Ja		Ja.	Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelser: Det stilles krav om en gjennomføringsplan for anleggsperioden. Det skal etableres en midlertidig avkjørsel for anleggstrafikk direkte fra Røykenveien, slik at anleggstrafikk ikke må gå igjennom boligområdet på Bondistranda.
Andre ulykkespunkter		Nei		
Andre forhold:				
Er tiltaket i seg selv mål for sabotasje- og terrorhandling		Nei		
Er det potensiale for sabotasje-/ terrormål i nærheten		Nei		
Regulerte vann-magasiner med spesiell fare for usikker is, endringer i vann-stand med mer		Nei		
Gruver/ åpne sjakter, steintipper etc		Nei		
Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring	Ja		Nei	• Ulemper i nærområdet som følge av anleggstrafikk. • Rystelser ved sprengning som kan skade nærliggende hus. • Sikring av byggeplass. Gjennomføringsplaner for bygge- og anleggsfasen skal ivareta avbøtende tiltak.

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Miljørisikovurdering for Kunstnerlia

Bygge- og anleggsfase

Utkast 01



Oppdragsnr.: 5141592 **Dokumentnr.:** 01 **Versjon:** 03
2017-10-20

Norconsult

Oppdragsgiver:	Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Oppdragsgivers kontaktperson:	Bård Hagen, GASA Arkitekter
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Pia Kristin Mortensen
Fagansvarlig:	Øistein Preus Hveding
Andre nøkkelpersoner:	Jon Arne Engan (VA), Birger Hollerud (Geo).

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
03	2017-10-20	Endelig utgave	OIPHV	OIPHV	PIKMO
02	2017-10-19	Oppdatert utkast til gjennomlesning	OIPHV	PIKMO	
01	2017-10-13	Utkast til gjennomlesning	OIPHV	PIKMO	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Denne miljørisikoanalysen er utarbeidet av Norconsult AS på oppdrag for Asker og Bærum Boligbyggerlag AL (ABBL) i forbindelse med arbeidet med ny reguleringsplan for boligprosjektet «Kunstnerlia» i Asker kommune. Analysen identifiserer risikoforhold det ikke er planlagt for med særlig hensyn til påvirkning av ytre miljø i prosjektets bygge- og anleggsfase. Resultatene fra analysen skal i neste planfase videreføres i tiltaksplanleggingen i prosjektets miljøoppfølgingsplan (MOP).

Planområdet for boligprosjektet ligger langs østsiden av Bondivann, ca. 1,3 km sør for Asker sentrum. Foruten et gammelt bolighus med uthus og atelier (kunstnerboligen), er planområdet per i dag ubebodd. Tiltaket er planlagt konsentrert i den søndre delen av planområdet, og utgjør bygging av tre husrekker i skråningen som utgjør kjernen av området «Kunstnerlia». Vegetasjon og terrenget i nordre del av eiendommen skal bevares, i tillegg til vegetasjonen innenfor strandsonen mot Bondivann.

Hensikten med utbyggingen er å etablere nye miljøriktige boliger i Kunstnerlia. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med gjeldende kommunedelplan, og eksisterende «Kunstnerbolig» med omgivelser innenfor planområdet skal restaureres og revitaliseres med økt tilgjengelighet for folk. Det skal også etableres offentlig gang- og sykkelveg gjennom planområdet for å sikre trafikksikker skolevei, samt effektiv adkomst til Bondivann stasjon og økt tilgang til kultur- og naturområder i nærområdet for befolkningen.

Planinitiativet utløser ikke behov for KU, da initiativet forutsettes å være i samsvar med gjeldende kommunedelplan 2014-2026, som ble vedtatt den 18-12-2014.

Overordnet sårbarhetsvurdering viser at planområdet i sin helhet, med sin nærhet til Bondivann, er vurdert til ***moderat sårbart*** for inngrep***.*** Ved gjennomføring av myndighetskrav og nødvendige tiltak for å hindre forurensning vil risiko for uønskede hendelser imidlertid reduseres betydelig.

Resultatet av miljørisikoanalysen viser at tiltaket kan gjennomføres uten store risikoelementene for miljø, så lenge man tar særlig hensyn til forhold knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen.

Analysen viser at det er tre problemstillinger som det må tas spesielt hensyn til:

1. Håndtering av anleggsvann og overflatevann i anleggsfasen – risiko for avrenning av partikler/miljøgifter til Bondivann.

2. Inngrep i kantsone mot Bondivann – risiko for endrede avrenningsforhold/naturlig infiltrasjon.

3. Massehåndtering og forurensning/fremmede arter – risiko for spredning av grunnforurensning og fremmede arter.

Innhold

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Om tiltaket 5
1.3 Analyseprosess og avholdte møter 5
1.4 Områdebeskrivelse 6
1.4.1 Naturmiljø 7
1.4.2 Kilder til forurensning i bygge- og anleggsfase 8
1.4.3 Grunnundersøkelser 9

2 Metoder 10
2.1 Introduksjon 10
2.2 Akseptkriterier 10
2.3 Sannsynlighet- og konsekvenskategorier 10
2.4 Risikomatrise 11

3 Sårbarhetsvurdering av planområdet 12

4 Miljørisikovurdering 14
4.1 Risikomatrise 14
4.2 Forslag til avbøtende tiltak 20

5 Konklusjon 21

6 Referanser 22

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Miljørisikoanalysen er utarbeidet av Norconsult AS på oppdrag for Asker og Bærum Boligbyggerlag AL (ABBL) i forbindelse med arbeidet med ny reguleringsplan for boligprosjektet «Kunstnerlia» i Asker kommune (GBNR 51/29 m.fl.). Miljørisikoanalysen identifiserer og vurderer relevante farer, mulige sårbarheter og risikoforhold det ikke er planlagt for med hensyn til påvirkning av ytre miljø i prosjektets bygge- og anleggsfase. Analysen identifiserer behov for risikoreduserende tiltak der det er relevant.

Resultatene fra miljørisikoanalysen skal i neste planfase videreføres i tiltaksplanleggingen i prosjektets miljøoppfølgingsplan.

1.2 Om tiltaket

Hensikten med tiltaket er å etablere nye miljøriktige boliger i blokkbebyggelse i Kunstnerlia. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med gjeldende kommuneplan, og eksisterende «Kunstnerbolig» med omgivelser innenfor planområdet skal restaureres og revitaliseres med økt tilgjengelighet for folk. Det skal også etableres offentlig gang- og sykkelveg gjennom planområdet for å sikre trafikksikker skolevei, samt effektiv adkomst til Bondivann stasjon og økt tilgang til kultur- og naturområder i nærområdet for befolkningen.

Tiltaket er planlagt konsentrert i den søndre delen av planområdet, og utgjør bygging av tre husrekker i skråningen som utgjør kjernen av området «Kunstnerlia». Vegetasjon og terreng i nordre del av eiendommen skal bevares, i tillegg til vegetasjonen i strandsonen. Naturvernsonen langs Bondivann vil halveres i bredde i forhold til det som er angitt på kommunens BAF-sonekart fra 1989. Den nye bredden er foreslått sammenfallende med den markerte furen mellom trærne i strandsonen og skogen i skråningen. Det er imidlertid bare i søndre del av planområdet bredden reduseres, og dette er kompensert i nordre del av planområdet ved at eksisterende terreng og vegetasjon er bevart i større grad der enn det som er angitt i BAF-sonekartet fra 1989. Dette er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for 2014-2026 (bebyggelsen er konsentrert på søndre del av planområdet, slik at ca. 50% av det totale tomtearealet kan avsettes til naturvern).

I planinitiativet er det tegnet inn tre brygger som består av to løse moduler og en fast modul (lenkes til land med en hengslet landgang). Hver enkelt konstruksjons omfang er beregnet til inntil 2,7 x 16 m, og vil strekke seg fra et fundament ved turveien, gjennom naturvernssonen, og videre ut i vannet. I gjeldende kommunedelplan er området definert som naturområde (langs strandsonen og i nordre del av området), og framtidig boligbebyggelse (angitt som felt BO4). Planinitiativet utløser ikke behov for KU, da initiativet forutsettes å være i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

1.3 Analyseprosess og avholdte møter

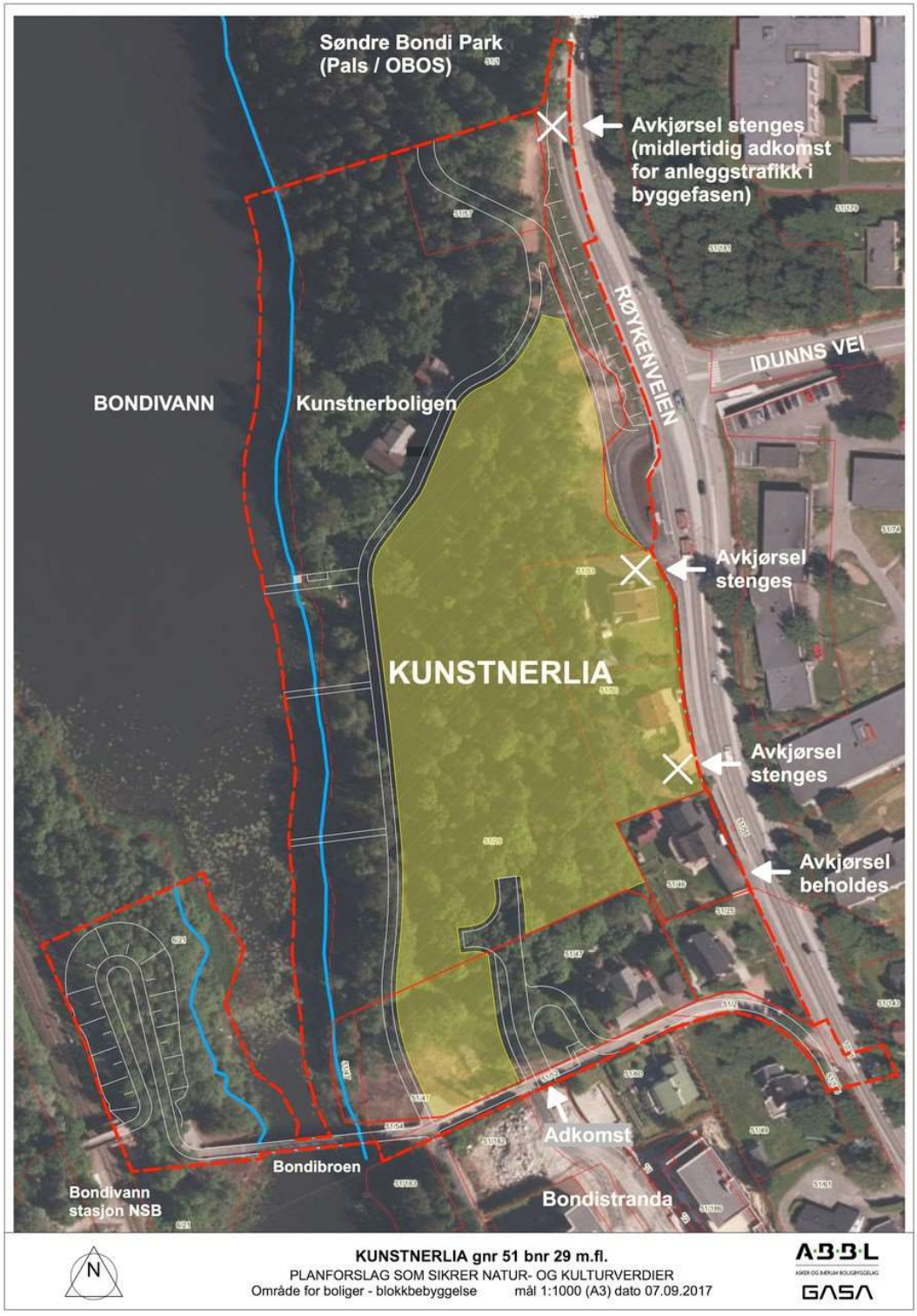
Det ble gjennomført et overordnet analysemøte for vurdering av miljørisiko knyttet til prosjektet i ABBL sine lokaler i Sandvika den 21. september 2017. Med utgangspunkt i resultatene fra dette møtet er det utformet en overordnet miljørisikoanalyse for prosjektets bygge- og anleggsfase. Resultatene av analysemøtet er oppsummert i risikomatrisen i kapittel 4. Deltakere i analysemøtet er listet i tabell 1-1.

Tabell 1-1. *Deltakere i analysemøte for miljørisiko, Kunstnerlia reguleringsplanfase.*

Navn	Fag	Organisasjon
Bård Hagen	Regulering	GASA Arkitekter
Mette Heidi Kirksæther	Byggherre	ABBL
Øistein Preus Hveding	Miljørådgiver	Norconsult

1.4 Områdebeskrivelse

Kunstnerlia ligger langs østsiden av Bondivann, ca. 1,3 km syd for Asker sentrum. Området ligger i en nord-sydgående dal med Askerelva / Bondivann i dalbunnen. Foruten den gamle «Kunstnerboligen» med uthus /atelier, er tomten i dag ubebodd. Den er en bratt, vestvendt terrenghelling fra veien og ned til Bondivann. Området mellom veien og vannet har en gjennomsnittlig bredde på ca. 100 -110 m og en høydeforskjell på 27-29 m. Syd for den eksisterende boligen flater terrenget ut de siste 25 meter mot vannet. Bondivann er en innsjø på ca. 146 da. Vannet strekker seg nesten fra Asker sentrum i nord, og 1,7 km rett sørover mot Gullhella. Jernbanen danner en markert grense mot vest langs hele vannet, mens østsiden grenser mot naturlig skog og bebyggelse. Viktigste tilførselselva til Bondivann er Askerelva som renner inn i nordenden og ut midt på vannet mot øst.



***Figur 1**: Planavgrensning for Kunstnerlia.*

1.4.1 Naturmiljø

Bondivann vurderes å ha viktige biologiske kvaliteter knyttet til vann, våtmark og fuktige kantsoner. Særlig er den rike kantsonen rundt vannet er kjerne til særlig stor diversitet og biologisk mangfold ved lokaliteten. Innsjøen er ikke klassifisert som en «kalksjø», men er vurdert som til type; *små, kalkrik og*

klar, TOC2-5, i vann-nett.no. Verdien er likevel vurdert som svært viktig (A-verdi), sett i sammenheng med hele vassdragsstrengen fra Semsvann til Oslofjorden.

Bondivann er en vegetasjonsrik innsjø med viktige kvaliteter knyttet både til vannmassene og kantsoner med myr, våtmark og fuktskog. Typiske arter i kantsonene er elvesnelle, gul nøkkerose, sverdlilje, flaskestarr og gulldusk, samt myrhatt, myrkongle, langstarr, vassgro og bekkekarse. Den fuktige kantsonen rundt vannet er på nesten 4 km, og gir opphav for et stort artsmangfold, og høy diversitet innen vegetasjon og ulike biologiske nisjer.

Av fisk er det registrert blant annet ørret, abbor, sik og ål, samt en rekke fremmede arter som suter, mort, dvergmalle, gjedde, sørv og ørekyt. Bondivann har en særlig viktig betydning for våtmarks- og vanntilknyttede arter, og har en særlig viktig funksjon for arter som lever i fuktgradientene, det vil si i sonene som utgjør overgangen mellom vann og skogsmark.

1.4.2 Kilder til forurensning i bygge- og anleggsfase

De viktigste miljøutfordringene knyttet til bygge- og anleggsfasen for Kunstnerlia er:

- Forurenset overflatevann (slam/partikler, nitrogen, og lekkasje fra maskiner/kjøretøy).
- Utpumping av vann fra byggegroper og risiko for forurensning/tilslamming av kantsoner og gyte- og oppvekstområder for fisk.
- Håndtering av forurenset overvann/avrenning fra rigg- og anleggsområder.
- Avrenning (nitrogen, miljøgifter) fra midlertidige deponier med sprengstein.

Partikkelspredning
Partikkelforurensning kan oppstå i forbindelse med anleggsarbeidet som en følge av avrenning fra grøfter og byggegroper, samt fra mellomlagrede sprengsteinmasser. Omfang og konsekvens av avrenningen er avhengig av infiltrasjonskapasitet i buffer, avstand til resipient, mengde og frekvens, partikkeltype, og eventuelt tiltak som iverksettes for å rense eller begrense avrenningen (f.eks. renseanlegg og sedimenteringsbasseng).

Høye partikkelnivå i vann kan føre til negativ påvirkning av fisk og andre ferskvannsorganismer. Over tid kan det medføre tilslamming av gyte- og oppvekstområder for fisk, samt nedsatt biologisk produksjon. Partikler fra sprengstein er nydannede, og dermed uslipte, kantete og flisete (avhengig av type stein). Dette kan ha fysiske effekter gjennom at skarpe partikler trenger gjennom epitel og slimlag hos fisk, samt skader filtrerende bunndyr og plankton. Hos fisk forårsaker dette slimutsondring, og kan i ekstreme tilfeller føre til dødelige skader på gjellene.

Den europeiske innlandsfiske kommisjonen EIFAC har angitt grenseverdier for suspenderte finpartikler med hensyn til tålegrenser for fisk (salmonider og karpefisk). For konsentrasjoner under 25 mg/l er det ikke rapportert skader på fisk. Verdier mellom 25-80 mg/l viser noe redusert avkastning, mens det må være verdier over 400 mg/l for at det skal ha større betydning for populasjonen.

Nitrogen
Mellomlagrede sprengsteinmasser medfører risiko for utlekking av nitrogenforbindelser til nærliggende vannresipienter på grunn av sprengstoffrester som er igjen i steinmassene. Nitrogenforbindelser kan i høye konsentrasjoner være giftige for fisk. For planområdet er denne problematikken knyttet til avrenning til Bondivann via overvannet. Risikoen er spesielt relevant i perioder med mye nedbør hvor det kan oppstå flomhendelser. Risiko for redusert vannkvaliteten og biologisk påvirkning ved

nitrogenavrenning er avhengig av faktorer som mengde sprengstoffrester i massene, pH-verdi, vanntemperatur, vannføring, samt resipienttype og -størrelse.

Miljøgifter
Under bygge- og anleggsfasen kan det oppstå mindre utslippsuhell med anleggsmaskiner og kjøretøy. Dette kan medføre lekkasje og utlekking av oljer og andre miljøgifter. Forebyggende tiltak mot akutt forurensning skal gjennomføres i samsvar med forurensningslovens kapittel 6 og byggherreforskriften.

Overflatevann og naturlig partikkelspredning
I tilfeller med ekstrem nedbør/flomhendelser under anleggsarbeidet, kan gravemasser, midlertidige deponi og eventuelle midlertidige rensedammer vaskes bort. Hvis massene og rensedammene inneholder mye partikler og nitrogen kan dette føre til utlekkasje av forurensning i Bondivann. I en flomsituasjon har resipienten imidlertid normalt allerede høye konsentrasjoner av partikler og nitrogen grunnet høy avrenning og erosjon fra terreng/kantsonen rundt vannet.

Vannkvalitetsanalyser viser som regel en tydelig sammenheng mellom vannføring, suspendert stoff og næringsstoffer. I vannkvalitetsundersøkelser for Øyeren i perioden 1996-2000 registrerte man for eksempel hele 67,0 mg/l suspendert stoff under høstflommen i 2000, mens middelkonsentrasjonen i vekstperioden for de ulike årene var mellom 2,6 og 3,8 mg/l. Tilsvarende variasjoner ble funnet for nitrogen, der konsentrasjoner av totalnitrogen og nitrat under høstflommen i 2000 (hhv. 1140 µg tot-N/l og 670 µg NO_3-N/l) var tre til fire ganger gjennomsnittskonsentrasjonene (Kjellberg, 2002).

Dette viser at selv om betydelige mengder partikler kan vaskes ut, er forurensningspotensiale derfor beskjeden i forhold til andre tilførsler som forekommer naturlig ved store nedbørsmengder. Likevel er det viktig å sørge for at sprengsteinmassene o.l. inneholder minst mulig partikler og nitrogen før flomhendelser oppstår, slik at avrenning mot Bondivann begrenses så langt det er mulig.

1.4.3 Grunnundersøkelser

Sonderingene viste at dybden til faste masser eller berg varierer fra 0,2 til 5,8 m i bor-punktene. Skovlboringene viser at grunnen ut mot Bondivann består av ca. 3 m torv over bløt. Leirig og sandig silt. Massene har høyt innhold av organisk materiale.

2 Metoder

2.1 Introduksjon

Miljørisikoanalysen for Kunstnerlia er basert på de overordnede prinsipper for sårbarhets- og risikovurdering som er beskrevet i veileder: *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, utarbeidet av* Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017). I henhold til siste utgave av veilederen utgitt i 2017, er konsekvenser for ytre miljø (natur og miljøverdier) anbefalt tatt ut av veileder for kommunenes ROS-analyser. Dette medfører at miljørisikoanalysen har et særlig ansvar og funksjon for å fange opp hendelser med risiko for ytre miljø. Strukturen og gjennomføringen av analysen er i tillegg basert på Norsk Standard 5814 *Krav til risikovurderinger.* Risiko for en bestemt uønsket hendelse er en funksjon av *sannsynligheten* for at *hendelsen inntreffer og konsekvensen av at hendelsen inntreffer:*

Risiko = sannsynlighet x konsekvens

Videre er risikonivået knyttet opp mot risikoakseptkriteriene (tabell 2-1) og presentert i en risikomatrise. Resultatene fra risikovurderingen er videre grunnlag for prioritering av tiltak. Videre redegjøres det for valg av sannsynlighets- og konsekvenskategorier og akseptkriterier.

2.2 Akseptkriterier

Akseptkriterier gitt i tabell 2-1 er benyttet i analysen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Om dette ikke er mulig/ikke gir ønsket effekt, vurderes tiltak som begrenser konsekvens.

Tabell 2-1. *Akseptkriterier for risiko.*

Høy risiko	Risiko må reduseres – gjennomføring av forebyggende tiltak eller beredskapstiltak er nødvendig
Middels risiko	Aktiv risikohåndtering – gjennomføring av forebyggende tiltak eller beredskapstiltak skal vurderes. Tiltak vurderes etter kost/nytte.
Lav risiko	Forenklet risikohåndtering – opprettholdelse av forebyggende tiltak, med internkontroll og avviksbehandling

2.3 Sannsynlighet- og konsekvenskategorier

Sannsynlighet og konsekvens er i denne miljørisikovurderingen vurdert etter følgende kriterier.

Tabell 2-2. *Kategorier for sannsynlighet benyttet i miljørisikovurderingen for Kunstnerlia.*

Kategori	Sannsynlighet	Beskrivelse
5	Svært sannsynlig	Kan skje regelmessig. Forholdet er kontinuerlig tilstede.
4	Sannsynlig	Kan skje av og til. Periodisk hendelse.
3	Mindre sannsynlig	Kan skje.
2	Lite sannsynlig	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse.

Tabell 2-3. *Kategorier for konsekvens benyttet i miljørisikovurderingen for Kunstnerlia.*

Kategori	Betegnelse	Beskrivelse av konsekvens	Beskrivelse omdømme
1	Ubetydelig	Liten miljøskade. Tiltak ikke nødvendig. Gjeldende utslippskrav overholdes.	Brudd på lovkrav, men lite oppmerksomhet.
2	Mindre alvorlig	Miljøskade. Tiltak bør vurderes. Restaureringstid < 1 år Brudd på gjeldende utslippskrav. Kortvarig miljøpåvirkning på grunn av: • Økt tilførsel av lett nedbrytbart stoff (KOF og BOF) og/eller næringssalter (eutrofiering). • Tilførsel av partikler (tilslamming av gyteplasser for fisk) • Tilførsel av miljøgifter • pH-endringer (skade på fisk og bunndyr).	Brudd på lovkrav, vil gi oppmerksomhet/avvik.
3	Alvorlig	Betydelig miljøskade. Tiltak skal vurderes. Restaureringstid 1-3 år. Forurenset grunn som krever oppgraving. Påvirkning på naturmiljø som beskrevet over for *alvorlig konsekvens*, men i så stor grad og over så lang tid at tilførselen kan forårsake langvarig endring i vannkvalitet og forhold for organismer i utslippsområdet.	Brudd på lovkrav, vil gi pålegg/bøter.
4	Svært alvorlig	Alvorlig og langvarig miljøskade. Tiltak er nødvendig. Lokale og regionale konsekvenser. Restaureringstid 3-10 år	Alvorlig brudd på lovkrav, vil gi bøter/påtale.

2.4 Risikomatrise

Tabell 2-4. *Kategorier for konsekvens benyttet i miljørisikovurderingen for Kunstnerlia.*

		Konsekvens			
		1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet	1. Lite sannsynlig	**1**	**2**	**2**	**4**
	2. Mindre sannsynlig	**2**	**4**	**6**	**8**
	3. Sannsynlig	**3**	**6**	**9**	**12**
	4. Svært sannsynlig	**4**	**8**	**12**	**16**

3 Sårbarhetsvurdering av planområdet

Begrepet «Sårbarhet» kan beskrives som *'i hvilket omfang og alvorlighetsgrad et system kan påvirkes av en alvorlig hendelse'*. Graden av sårbarhet i et område eller for et system/ anlegg, bestemmes av dets evne til å forutse, håndtere, motstå, og restituere seg fra, en alvorlig hendelse.

Det er ulike måter å redusere et område/systems sårbarhet på. Dette kan være forebyggende tiltak for å fjerne risiko, eller handlingsplaner for bedret håndtering av situasjoner som kan oppstå, som f.eks. skjøtselsplan for vegetasjon og beredskapsplan for håndtering av akutte utslipp til resipient.

Sårbarhet graderes i fire nivå (se tabell 3-1 under).

Tabell 3-1. *Gradering av sårbarhet.*

Nivå	Gradering
1	Svært sårbart
2	Moderat sårbart
3	Lite sårbart
4	Ikke sårbart

Forurensning til Bondivann i forbindelse med bygge- og anleggsfasen utgjør den viktigste miljørisikoen knyttet til planområdet i forbindelse med boligprosjektet Kunstnerlia. Anleggsvirksomheten vil medføre ulike typer arbeid som kan medføre risiko for forurensning til Bondivann via overflatevann, lekkasjer fra anleggsmaskiner/kjøretøy, og uønskede hendelser som medfører alvorlige akutte utslipp.

Bondivann innehar biologiske kvaliteter knyttet til nærhet til vann, våtmark og fuktige kantsoner med markante fuktgradienter mellom skog og innsjø. Bondivann har *antatt god* økologisk tilstand, men er lite undersøkt. Innsjøen er under påvirkning fra avrenning fra vei- og boligområder, og har dårlig tilstand ift nivå av termotolerante koliforme bakterier. I følge VannNett.no er det vurdert at det er høy risiko (rød klassifisering) for at Bondivann ikke oppnår miljømål «God – grønn» økologisk tilstand innen 2021 (standard miljømål ihht. Vannforskriften/ EUs vannrammedirektiv). Det er derfor svært viktig at det ikke oppstår redusert vannkvalitet i Bondivann som en følge av tiltaket.

På dette grunnlaget er planområdet pr. i dag vurdert til ***moderat sårbart.***

4 Miljørisikovurdering

4.1 Risikomatrise

Hendelse/ situasjon		Beskrivelse av årsak/ mulig risiko	S	K	R	Status og kommentar/ tiltak
1	**Naturmiljø**					
1.1	Tiltaket medfører redusert vannkvalitet/økologisk status for Bondivann	Hendelsen oppstår grunnet mangelfull miljøoppfølging og feil/manglende krav til miljøtiltak i reguleringsplan.	2	3	6	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Før rammetillatelse til bygging gis skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan (MOP) hvordan miljømål skal ivaretas i detaljprosjektering og bygge- og anleggsfase. I miljøoppfølgingsplanen skal krav og avbøtende tiltak mot forurensning av nærliggende resipient, Bondivann, beskrives i detalj. Bondivann har *antatt god* økologisk tilstand, men er lite undersøkt. Innsjøen er under påvirkning fra avrenning fra vei- og boligområder, og har dårlig tilstand ift nivå av termotolerante koliforme bakterier. I følge VannNett.no er det vurdert at det er høy risiko (rød klassifisering) for at Bondivann ikke oppnår miljømål «God – grønn» økologisk tilstand innen 2021 (standard miljømål ihht. Vannforskriften/ EUs vannrammedirektiv). Det er derfor svært viktig at det oppstår redusert vannkvalitet som følge av tiltaket. Prosjektmål: Tiltaket skal ikke medføre redusert økologisk tilstand i Bondivann.
1.2	Tiltaket medfører økt risiko for erosjon, utglidning og partikkelavrenning ved ekstremvær/flomhendelser.	Endrede forhold for naturlig drenering, brudd på eksisterende drenasje/flomveier, økt forekomst av tette flater og manglende tiltak/ kapasitet for overvannshåndtering.	2	3	6	Status: Hendelsen skal ivaretas etter byggherreforskriften. Områdets 200-års vannstand er beregnet til å være k+ 101,89 (inkl. sikkerhetsmargin på 0,5 m) Flomsikkert nivå, med anbefalt byggegrense er angitt til k + 102 (kilde: Sweco, 2014b). Tiltaket forutsettes etablert med hensyn til overnevnte marginer.
1.3	Fjerning av kantvegetasjon	Tiltaket medfører risiko for brudd på vedtatt BAF-sone ved fjerning av	1	3	3	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Kantvegetasjonen skal ivaretas innenfor BAF-sonen som er vedtatt justert i

Hendelse/ situasjon		Beskrivelse av årsak/ mulig risiko	S	K	R	Status og kommentar/ tiltak
		kantvegetasjonen langs Bondivann nedenfor planområdet.				henhold til Asker kommes kommunedelplan. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Asker kommune
1.4	Bryting av fuktgradienter mellom terreng og resipient	Inngrep i BAF-sonen medfører at fuktige habitater som flekker av myr- og sumpskog dreneres.	1	3	2	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.
1.5	Spredning av fremmede arter i forbindelse med graving og masseutskiftning	Hendelsen oppstår grunnet mangelfulle rutiner og/eller kjennskap til fremmede arter. Planområdet har i dag en kjent problematikk knyttet til særlig Kjempebjørnekjeks og parkslirekne.	2	3	6	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Kjempebjørnekjeks har høyt fokus i Asker kommune, og er et kjent problem innenfor tiltakets planområde. Topplagsmasser skal håndteres innenfor eiendommen. Ved bortkjøring av infiserte vegetasjonsmasser, skal de pr. definisjon defineres som avfall, og leveres til destruksjon. Permanent disponering av masser med fremmede skadelige arter skal dokumenteres med mengder og disponeringssted. Dokumentasjon overleveres byggherren.
1.6	Skade på prioritert vegetasjon (trær)	Tiltaket medfører at store verneverdige trær hugges og fjernes.	1	3	3	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Friske større trær skal ivaretas og sikres ihht. skjøtselsplan. Tiltaket forutsetter at trær i byggeområdet felt BB i hovedsak må fjernes for å gi plass til tiltaket. Ingen verdifulle/rødlistede trær er imidlertid registrert i dette området. En døende Ask nedenfor Kunstnerboligen er påvist rammet av askeskuddsyke. Treet skal fjernes som en følge av tiltaket etter anbefaling fra profesjonell arborist. Død ved fra skal etter fellingen ivaretas i hauger og legges i nærliggende naturvernområde for stimulering av biologisk mangfold.
1.7	Avrenning av nålformede steinpartikler fra sprengstein -masser skader fisk og andre ferskvannsorganismer	Avrenning fra sprengsteinmasser medfører spredning av nålformede partikler som kan forårsake skader på gjelleepitel hos fisk.	1	2	2	Status: krav til håndtering av overflatevann og tiltak mot avrenning/utslipp av vann til Bondivann fra midlertidige deponier, grøfter og byggegroper beskrives i miljøoppfølgingsplanen. Problemstillingen er trolig mindre relevant for planområdet. I anleggsfasen skal det etableres en rekke infiltrasjonsløsninger med sandfang for sedimentering av mulige avrenning av sprengsteinpartikler.

Hendelse/ situasjon		Beskrivelse av årsak/ mulig risiko	S	K	R	Status og kommentar/ tiltak
1.8	Støy i forbindelse med anleggsarbeidet medfører negativ påvirkning på biologisk mangfold. Bondivann	Hendelsen oppstår grunnet manglende planlegging og/eller ved anleggsgjennomføring i perioder hvor sårbare biologiske prosesser forekommer.	4	2	4	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Krav og tiltak mot støyforurensning i forhold til arbeidstider tid/årstid skal beskrives i tiltakets miljøoppfølgingsplan.
1.9	Lysforurensning fra anleggsarbeidet forstyrrer biologisk mangfold	Lysforurensning fra kvelds/ og nattarbeid i forbindelse med anleggsarbeidet forstyrrer biologisk mangfold i kantsonen av Bondivann.	4	2	4	Status: Krav til arbeidstider og rigg-/belysning i anleggsfasen blir ivaretatt i tiltakets miljøoppfølgingsplan.
1.10	Utrasing grunnet fylling for bro over jernbanen ved rampe/ GS-veg på vestsiden av Bondivann	Anleggsarbeid ved rampe/GS-veg på vestsiden kan medføre risiko for utglidninger av masser grunnet behov for oppbygging av fylling meget nær Bondivann for bro over jernbanen.	3	2	6	Status: Tiltaket skal avklares nærmere med BaneNor og Asker kommune før mulig igangsettelse for tiltaket gis. Alternative tiltak til fylling for bro skal vurderes. Dette kan være en konstruksjon, som f.eks. blir fundamentert punktvis, evt. en stål-rampe på peler eller annen rampe uten behov for masseutfylling.
2	**Forurensning**					
2.1	Akutt utslipp av miljøgifter (eks. drivstoff og andre oljeforbindelser).	Hendelsen kan oppstå ved velt, brann og eksplosjon ved uhell eller ulykker hvor kjøretøyer og/eller store anleggsmaskiner er involvert.	2	4	8	Status: Tiltak beskrives i MOP og ivaretas i kontrakt med entreprenør. Det skal gjennomføres opplærling av alt personell som skal jobbe på anlegget. Kontroll av tilstand på kjøretøy og store anleggsmaskiner. Forebyggende tiltak mot akutt forurensning skal gjennomføres i samsvar med forurensningslovens kapittel 6 og byggherreforskriften.
2.2	Manglende beredskap på håndtering av akutte utslipp	Det er ikke planlagt for håndtering av akutte store utslipp.	2	3	6	Status: Tiltak beskrives i MOP og ivaretas i kontrakt med entreprenør. Alle maskiner skal ha absorbent for oppsamling av akutte utslipp, samt mindre utslipp/lekkasje fra maskiner/kjøretøy. Det skal innarbeides sikkerhetsrutiner for håndtering av kjemikalier og sikker fylling av drivstoff og lagring så langt fra resipient som mulig. Forebyggende tiltak mot akutt forurensning skal

Hendelse/ situasjon		Beskrivelse av årsak/ mulig risiko	S	K	R	Status og kommentar/ tiltak
						gjennomføres i samsvar med forurensningslovens kapittel 6 og byggherreforskriften.
2.3	Søl/avrenning av miljøgifter fra anleggsmaskiner og kjøretøy	Hendelsen oppstår ved uhell/ manglende renhold og vedlikehold av kjøretøy og anleggsmaskiner.	3	2	6	Status: Tiltak beskrives i MOP og ivaretas i kontrakt med entreprenør. Det skal etablere egen vaskeplass for kjøretøy/anleggsmaskiner. Denne vaskeplassen skal ha løsning for oppsamling og/eller infiltrasjon av vann.
2.4	Støvflukt	Hendelsen oppstår grunnet manglende renhold av anleggsmaskiner og kjøretøy	3	1	3	Status: Skal ivaretas i kontrakt med entreprenør.
2.5	Spredning av grunnforurensning	Hendelsen oppstår grunnet manglende kontroll/ forundersøkelse på registrert grunnforurensning og/eller forekomst som ikke er registrert.	1	2	2	Status: Skal ivaretas i miljøoppfølgingsplanen om relevant. Det er ikke registrert grunnforurensning i planområdet.
2.6	Avrenning fra diffuse kilder	Som en følge av anleggsvirksomheten kan skjult eller nedgravd forurensning eksponeres og lekke ut.	1	2	2	Status: Det er pr. i dag ikke konkret mistanke om forurensning fra diffuse kilder ved planområdet. Man må midlertid være oppmerksom på problemstillingen i bygge- og anleggsfasen.
2.7	Partikkelspredning fra anleggsvirksomheten	Hendelsen kan oppstå ved ukontrollert avrenning til Bondivann fra grøfter og byggegroper i forbindelse med grave- og sprengningsarbeid.	3	2	6	Status: krav til håndtering av overflatevann skal beskrives i miljøoppfølgingsplanen.
2.8	Avrenning av nitrogen og kjemikalier til Bondivann fra urensede sprengsteinmasser	Hendelsen oppstår ved manglende eller mangelfull rens- og/eller sedimentasjonsløsning for håndtering av overflatevann.	2	2	4	Status: krav til håndtering av overflatevann skal beskrives i miljøoppfølgingsplanen. Se også hendelse 1.5. Det skal etableres infiltrasjonsløsninger med sandfang for sedimentering av

Hendelse/ situasjon		Beskrivelse av årsak/ mulig risiko	S	K	R	Status og kommentar/ tiltak
						mulige avrenning fra sprengsteinmasser.
2.9	Lekkasje av avløpsvann grunnet brudd på ledninger i planområdet.	Hendelsen kan oppstå ved uhell under gravearbeider eller grunnet mangelfulle ledningskart for influensområdet.	1	2	2	Status: Skal ivaretas i kontrakt med entreprenør.
2.10	Lekkasje av avløpsvann fra anleggsbrakker/riggområde	Mangelfull løsning eller manglende kontroll med håndtering av avløp fra brakkerigg.	1	2	2	Status: Skal ivaretas i kontrakt med entreprenør.
2.11	Lekkasje av kloakk grunnet skade på avløpsanlegg i Bondistranda 29c (tidligere Røykenveien 117).	Bondistranda 29c har i dag ingen tilkobling til offentlig nett. Anlegget er antatt å ligge åpent med synkekum og infiltrasjonsgrøft. Hendelsen kan oppstå ved uhell under gravearbeider.	1	2	2	Status: Skal ivaretas i kontrakt med entreprenør. Tiltaket har ivaretatt risiko for hendelsen ved at anlegget for Bondistranda 29c skal tilknyttes eksisterende avløpsanlegg for Bondistranda før anleggsstart.
2.12	Lekkasje av kloakk grunnet skade på avløpsanlegg i Kunstnerbolig	Kunstnerboligen har ingen tilkobling til offentlig nett. Anlegget er åpent med synkekum og infiltrasjonsgrøft. Hendelsen kan oppstå ved uhell under gravearbeider. Se også hendelse 2.7.	1	2	2	Status: Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Tiltaket har ivaretatt risiko for hendelsen ved at boligen skal totalrenoveres og tilknyttes kommunalt avløpsanlegg. Eksisterende anlegg skal sikres før anleggsstart.

4.2 Forslag til avbøtende tiltak

I tabell 4-1 under er forslag til mulige avbøtende tiltak listet. Tiltakene er foreløpig på et overordnet nivå, og vil beskrives nærmere etter relevans og kost/nytte i prosjektets miljøoppfølgingsplan.

Tabell 4-1. *Forslag til avbøtende tiltak mot forurensning og påvirkning av naturmiljø.*

#	Tiltak
4-1	**Overvåkningsplan** • Det utarbeides en enkel plan for overvåkning av vannkvalitet i Bondivann under anleggsperioden. Planen kan omfatte vannprøvetaking i f.eks. tre runder, med vannprøve før, under og etter, gjennomføring av tiltaket.
4-2	**Forslag til mulige rensetiltak for anleggsfasen** • Det skal etableres rensedam ved behov. • Rensedammen skal ivareta sedimentering og fordrøyning. • Overvannet ledes via dreneringskanal som legges sonen mellom lagringsområdet og resipient. • Det skal være stengemulighet på utløpet for rensedammene for å unngå lekkasje til resipient ved uhell/store utslipp i forbindelse med anleggsarbeidet. • Vurdere lukkede rensedammer for sedimentering og oppsamling av avrenning av olje, drivstoff o.l. • Infiltrasjonsfilter for infiltrasjon i sidegrøfter og sidehelling • Kantvegetasjon; all eksisterende vegetasjon i området mellom mulige lagringsområder og Bondivann skal bevares så langt det er mulig. Disse områdene fungerer som naturlig buffer mot uønsket avrenning.
4-3	**Deponier - overvannshåndtering** • Hele lagringsområdet for sprengstein dekkes med membran før utlegging av masser for optimal kontroll på overvannet. Videre etableres en tett dreneringskanal i buffersonen mellom lagringsområdet og resipient. • Etablering av avskjærende grøfter/kanaler med sandfangskummer. • Fokus på blokkering av naturlige flomveger og eventuelt erstatte avrenningsmuligheter ved fjerning av naturlige overvannsdrenering.
4-4	**Tiltak i forbindelse med anleggsarbeidet** • Vise stor varsomhet ved bruk av sprøytebetong (eks. fjellskjæring mad alunskifer) nær vannforekomst. Ved denne typen arbeid skal det etableres oppsamling av anleggsvann på stedet for å unngå avrenning av betongvann. • Innarbeiding av sikkerhetsrutiner for håndtering av kjemikalier og drivstoff. • Rutiner for oppsamling og rensing av akutte små-utslipp fra maskiner/kjøretøy. • Sørge for tilgang på utstyr for oppsuging/vask av akutte utslipp ved behov. • Oppfølging med vannprøver i resipient ved mistanke om utslipp • Vaskeplass med oljeavskiller for kjøretøy/maskiner. • Sprengstein skal ikke under noen omstendighet fylles i Bondivann. • Fremmede arter; Topplagsmasser skal håndteres innenfor eiendommen. Ved bortkjøring av infiserte vegetasjonsmasser, skal de pr. definisjon defineres som avfall, og leveres til destruksjon.

5 Konklusjon

Miljørisikoanalysen viser at tiltaket kan gjennomføres uten store risikoelementene for ytre miljø, så lenge man tar særlig hensyn til forhold knyttet til håndtering av overflatevann i nedbørsperioder og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen.

Forebyggende tiltak mot akutt forurensning skal gjennomføres i samsvar med forurensningslovens kapittel 6 og byggherreforskriften. Det skal utarbeidet en egen miljøoppfølgingsplan for prosjektet som skal ivareta myndighetskrav og beskrive nødvendige tiltak for å hindre uønskede hendelser i bygge- og anleggsfasen. Ved gjennomføring av krav og nødvendige tiltak mot forurensning vil risiko for uønskede hendelser reduseres betydelig.

6 Referanser

AB Trepleie AS (2017). Notat datert 26-04-2017 vedr. askeskuddsyke i Kunstnerlia. 1 s.

ABBL (2017). Forslag til reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for GBNR 51/29 m.fl. asker kommune. Utarbeidet av GASA Arkitekter AS, datert 12.09.2017.

Asker Elveforum (2017). Innspill til planarbeidet for regulering av Bondilia, saks.nr 17/378. Notat sendt til GASA Arkitekter AS, 19.02.2017. 3 s.

GASA Arkitekter (2017a). Foreløpig plankart. 1s.

GASA Arkitekter (2017b). Foreløpig landskapsplankart. 1 s.

Kjellberg, G. Samordnet vannkvalitetsovervåkning i Glomma. Resultater og konklusjoner fra perioden 1996-2000. NIVA rapport 4497-2002. 128 s.

Sweco (2014a). Notat biologisk mangfold. Kunstnerlia boligfelt. Utført på oppdrag fra Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL). 32 s.

Sweco (2014b). Oppdatering av flom- og vannlinjeberegning for Kunstnerlia (Bondivann, Asker kommune). Utført på oppdrag fra Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL). 15 s.
Sweco (2014c). Kunstnerlia, Asker. Grunnundersøkelser, datarapport oktober 2014. Utørt på oppdrag fra Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL). 42 s.

Vann-nett (2017). Faktaark Bondivann, Asker kommune. Lastet ned: 10.10.2017. Finnes online her: http://vann-nett.no/portal/Water?WaterbodyID=009-5509-L

GASA

ARKITEKTKONTORET GASA AS
ADRESSE
MØLLERGATA 12
POSTNR. STED
N-0179 OSLO
TELEFON
22 31 34 70
NO 940 952 662 MVA
WEB
WWW.GASA.NO

Til Asker kommune,
Plan- og bygningsavdelingen v/ Sissel Haug

Sissel.Haug@asker.kommune.no

Vår ref.: Kunstnerlia - BH Deres ref.: S13/6349 Oslo, 29.08.2014

Detaljregulering for gnr 51 bnr 29 m.fl. Bondilia (planområdet "Kunstnerlia") Utredning av alternative adkomstløsninger.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) har 22. mai 2014 varslet oppstart av privat detaljregulering for eiendommen gnr 51 bnr 29 m.fl. Bondilia. ABBL kaller planområdet for "Kunstnerlia".

I gjeldende kommuneplan er området definert som LNF-område, men er i forslaget til revidert kommuneplan foreslått omdisponert til framtidig utbyggingsområde, felt BO4 (Kunstnerlia). Det er altså en forutsetning for godkjennelse av reguleringsplanen at formålsendringen først vedtas i kommuneplanen KP 2014-2026.

Det har ikke kommet innsigelser mot formålsendring av Kunstnerlia fra overordnede myndigheter, så langt forslagsstiller kjenner til. Det er imidlertid i forbindelse med høringen av KP 2014-2026 kommet merknader fra enkelte beboere på Bondistranda, - merknader som retter seg mot den forutsatte adkomstløsningen til felt BO4.

Plan- og bygningsavdelingen (PBA) har derfor i oppstartsmøtet 30.04.2014 forutsatt at det som en del av planarbeidet skal vurderes alternative adkomstløsninger til planområdet Kunstnerlia.

I boligområdet Bondistranda, sør for Kunstnerlia, har enkelte beboere med støtte fra Bondibroen og Omegn Vel, engasjert seg mot framtidig gjennomgangstrafikk til det potensielle boligområdet i Kunstnerlia. Beboerne har i omfattende grad benyttet lokalavisa som talerør, og er åpenbart også svært aktive med å fremme sine synspunkter overfor politikere og kommunens planavdeling. Etter hva vi leser i lokalavisa, gikk ordføreren befaring på Bondistranda mandag 25. august i regi av en gruppe beboere. Ordføreren ønsket ikke å uttale seg om saken, men lovet i følge avisa at saken blir en del av den tverrpolitiske prosessen fram mot sluttbehandlingen av ny kommuneplan.

På vegne av ABBL vil forslagsstiller med denne utredningen etterkommet PBA's krav om en utredning av alternative adkomstløsninger. Samtidig ønsker forslagsstiller å balansere den informasjon og de synspunkter som inntil nå har blitt fremmet av den nevnte gruppen beboere på Bondistranda. Forslagsstiller mener det er rimelig at begge parter blir hørt før konklusjoner trekkes og vedtak blir fattet.

ABBL og forslagsstiller har tillit til at kommunen som planmyndighet holder seg til de prosedyrer som gjelder for behandling av reguleringssaker, og at beslutningene blir tatt på et planfaglig grunnlag.

Det har ingen relevans for kommunens behandlingen av detaljreguleringsplanen for Kunstnerlia om den alminnelige opplysningsplikten ved boligkjøp er oppfylt eller ikke på Bondistranda. Det har heller ingen relevans for kommunens behandling av reguleringssaken at utbyggeren tilfeldigvis er den samme i Kunstnerlia som på Bondistranda.

Forslagstiller har respekt for at naboer og Velet engasjerer seg i reguleringssaken, men argumentasjonen mangler tilsynelatende relevant innsikt i saksforholdet. Bondistranda er ikke et boligområde, planlagt og oppført i enden av en intern boligvei, som nå plutselig får snudd alle forutsetninger på hodet og bomiljøet ødelagt ved at en kynisk utbygger foreslår en adkomstvei gjennom bebyggelsen, slik enkelte beboere på Bondistranda og Bondibroen og Omegn Vel gir inntrykk av.

Det virker derfor nødvendig å starte med en rekapitulering av de planfaglige føringene som PBA, og politikerne gjennom sine vedtak, har lagt for utviklingen av Kunstnerlia. Disse rammebetingelsene er i hovedsak nedfelt i de tilgrensende, gjeldende reguleringsplanene på sør- og nordsiden av planområdet :

PlanID 122f - Bondibroen nord (Bondistranda), vedtatt 23.03. 2010.
PlanID 122g - Søndre Bondi gård, vedtatt 31.08.2010.

De tre planområdene Søndre Bondi gård, Kunstnerlia og Bondistranda ligger i aksen for sentrumsnær boligutvikling som i gjeldende kommuneplan 2007-2020 betegnes som *"Askers sørkorridor"* fra Asker sentrum og ned til Nordre Gullhella. Utbygging av boliger i denne aksen er i samsvar med *Kommunal planstrategi for Asker kommune 2012-2015.* Planprogrammet for kommuneplanen 2014-2026 foreslår at planstrategien vedtas slik den foreligger. I strategien inngår knutepunktutvikling, styrking av kollektivtransport, inkl. økt kundegrunnlag for NSB Spikkestadbanen.

Pkt. 1 - PlanID 122f Bondibroen nord (Bondistranda)

1.1 - ABBL arrangerte 19. november 2003 et informasjonsmøte for styret og medlemmer av Bondibroen og Omegn Vel om forestående oppstart av privat regulering for det tidligere gartneriet på eiendommen gnr 51 bnr 3, angitt som felt BO6 i arealdelen til KP 2002-2016.
PBA forutsatte at felt BO6 skulle ha adkomst fra eksisterende T-kryss i Røykenveien, ved brua over Askerelva. Velet ønsket ikke et oppgradert T-kryss ved Askerelva, og oppfordret ABBL til å utrede en alternativ løsning med ny rundkjøring i eksisterende T-kryss Røykenveien x Skytterveien.

1.2 - ABBL utredet de to adkomstalternativene og la disse fram for PBA og Statens vegvesen, region øst (SVRØ).
I et møte mellom PBA og SVRØ den 9. januar 2004 ble det besluttet å gå for forslaget om en ny rundkjøring m/ fotgjengerundergang i Røykenveien x Skytterveien. Begrunnelsen for en slik sentrumsrelatert løsning, var at forventet boligutbygging langs Røykenveiens vestside vil medvirke til at hele strekningen fra Lensmannslia til Askerelva vil inngå som en del av sentrumsutviklingen i Asker. Likeverdig trafikkbelastning er vanligvis en forutsetning for valg av rundkjøring, men her la man til grunn en framtidig økning av trafikken ut fra områdene på vestsiden av Røykenveien.
Følgende ble forutsatt : *"Den nye adkomsten fra rundkjøringen skal betjene eksisterende bebyggelse innenfor planområdet Bondibroen nord og reguleres med henblikk på å betjene framtidig videreutvikling av områdene på vestsiden av Røykenveien, nord for planområdet."*
Det ble også stilt krav om rekkefølgebestemmelser.

1.3 - Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet i mars 2004. Planområdet omfattet ny rundkjøring m/ fotgjengerundergang, felt BO6 og eksisterende småhusbebyggelse ("Bondikroken") ned til Askerelva. PBA stilte som forutsetning for utvikling av felt BO6 at det ble regulert en offentlig adkomstvei gjennom feltet til områdene på nordsiden. Det skulle knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny rundkjøring m/ undergang og til den gjennomgående adkomstveien.

1.4 - Grunneieren til gartnerieiendommen gnr 51 bnr 2, Høva gård, søkte i 2005 om formålsendring fra LNF til utbyggingsområde i forbindelse med kommende kommuneplanrevisjon (KP 2007-2020). Det ble inngått en samarbeidsavtale mellom grunneieren og ABBL om en helhetlig reguleringsplan for utbygging av de to eiendommene under ett.
På bakgrunn av dette fikk man i juni 2006 et politisk prinsippvedtak i Plan- og næringsutvalget om at Høva gård i sin helhet kunne innlemmes i et utvidet felt BO6.

1.5 - Oppstart av reguleringsarbeidet for det utvidete planområdet Bondibroen nord ble varslet i juni 2006. Forutsetning for utvikling av det utvidete felt BO6 var som tidligere at det ble regulert adkomst fra ny rundkjøring i Røykenveien x Skytterveien og en offentlig adkomstvei gjennom feltet til områdene på nordsiden. Planområdet strakte seg nå opp til "Stasjonsveien" (gangveien fra Røykenveien til brua over Bondivann). Det skulle knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny rundkjøring m/ undergang og til den gjennomgående adkomstveien.

1.6 - Reguleringsarbeidet ble gjennomført i tett dialog med SVRØ, PBA og Kommunalteknisk avdeling (KTA). Som følge av kravet om en kommunal adkomstvei gjennom boligområdet, ble det diskutert veistandard og satt fokus på trafikksikkerhet og fartsdemping.
I et møte 18.04.2007 med PBA og KTA fremmet ABBL / GASA et forslag om å utforme veien som et gatetun. GASA's referat fra møtet ga inntrykk av at KTA som veiholder kunne akseptere dette, men i en påfølgende e-post av 02.05.2007 bemerket KTA v/ Torkild Løfsgaard at dette ikke var korrekt oppfattet. Han understreket at gatetun ***ikke*** er en god løsning i Asker og således ikke ønskelig. Løfsgaard hadde forstått det slik at plansjef Tor Arne Midtbø, som deltok i møtet, hadde sluttet seg til hans synspunkter. Forslaget om gatetun ble med dette skrinlagt.

1.7 - I samråd med PBA og KTA ble den gjennomgående adkomstveien regulert til offentlig kjørevei KL A, som er kommunens høyeste standard for adkomstvei og dimensjonert iht. PBA's krav om at veien også skal være framtidig adkomst til områdene nord for planområdet (Kunstnerlia). Planområdet grenser i nord til "Stasjonsveien" (gangveien fra Røykenveien til brua over Bondivann), slik at adkomstveien også er regulert over eiendommen gnr 51 bnr 60 og deler denne eiendommen i to eneboligtomter.
Ved avkjørselen fra rundkjøringen og på strekningen nord for den nye bebyggelsen er veien KL A m/ fortau. Gjennom bebyggelsen er det regulert en privat G/S-vei som slynger seg langs den offentlige kjøreveien.

> ***NB :*** Med tanke på framtidig gjennomgående biltrafikk, er fartsdempende tiltak og trafikksikring ivaretatt i form av innsnevringer på tre kortere strekninger i adkomstveien, der det er anlagt kryssing for myke trafikkanter på opphøyde gangfelt. Forslaget til fartsdemping og trafikksikring ble godkjent av KTA og PBA i dialogmøte, og deretter implementert i reguleringsplanen.

1.8 - Reguleringsplanen ble 1.gangsbehandlet i Bygningsrådet 18.06.2008 og lagt ut til offentlig ettersyn. Plankartet viste den offentlige adkomstveien fra ny rundkjøring i Røykenveien x Skytterveien, gjennom boligområdet og fram til planavgrensningen i nord mot "Stasjonsveien". Det ble arrangert et åpent informasjonsmøte 28.08.2008.

1.9 - Reguleringsplan 122f ble vedtatt i Kommunestyret 23.03.2010.
Det politiske vedtaket forutsetter at det ubebygde området (Kunstnerlia) nord for planområdet skal ha framtidig adkomst fra rundkjøringen i Røykenveien x Skytterveien via offentlig vei KL A gjennom Bondistranda.

1.10 - Boligområdet Bondistranda ble ferdigstilt sommeren 2014. Rundkjøringen og den offentlige adkomstveien gjennom området er opparbeidet iht. rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen. Adkomstveien er i samråd med PBA blitt opparbeidet halvveis inn på eiendommen gnr 51 bnr 60, slik at begge de to regulerte eneboligparsellene har fått tilrettelagt adkomst fra veien. Fortauet langs adkomstveien, og offentlig G/S-vei langs Bondivann, er opparbeidet helt fram til "Stasjonsveien". Rundkjøringen og det kommunale veianlegget er pr. dato godkjent og overtatt av henholdsvis SVRØ og Asker kommune.

1.11 - Bemerkning i forbindelse med kommunens overtakelse av veianlegget :
Enkelte beboere på Bondistranda har i sine innlegg i Asker og Bærum Budstikke vist til at den omstridte veien er skiltet som "gatetun" ved avkjørselen fra rundkjøringen.
Det stemmer at det ble satt opp skilt nr. 540 "Gatetun", men dette har skjedd som følge av en feil angivelse på skiltplanen som Rambøll AS har sendt inn på sak S09/5456 Infrastrukturprosjektet. Det burde vært angitt og montert skilt nr. 366 "Fartsgrensesone" 30 km/t i samsvar med den regulerte veiklassen (KL A). Skilt nr. 540 "Gatetun" blir feil også iht. gjeldende skiltnormaler :
- I følge skiltnormalene skal ikke veier som er oppdelt i kjørebane og gangbane (fortau) skiltes som "Gatetun".
- Når veien forlenges nordover til Kunstnerlia, i tråd med forutsetningen i reguleringsplanen for Bondistranda, blir dessuten veien for lang til å være skiltet med gatetun (kjøreavstanden til boligene blir lengre enn 300 meter).

Innerst i kjøreveien har Bondistranda Huseierforening på eget initiativ satt opp sorte trafikkskilt som om det skulle være en privat vei. Veien er imidlertid regulert til offentlig vei og må således skiltes med offentlige skilt når kommunen v/ KTA nå har overtatt veiene.

Disse avvikene er påpekt i protokollen for overtakelsesforretningen med KTA, som ble avholdt mandag 25.08.2014.

Pkt. 2 - PlanID 122g Søndre Bondi gård

2.1 - Pals Eiendom AS varslet oppstart av privat detaljreguleringen for boligutvikling på Søndre Bondi gård i januar 2008. Reguleringsprosessen gikk således parallelt med sluttfasen av ABBL's regulering for Bondistranda.

2.2 - Allerede fire år før oppstarten av dette reguleringsarbeidet hadde SVRØ og PBA blitt enig om at etableringen av en ny rundkjøring i krysset Røykenveien x Skytterveien forutsatte at planområdet Bondibroen nord, og de potensielle utbyggingsområdene nord for dette, skulle ha adkomst fra rundkjøringen (se pkt. 1.7 ovenfor).
På bakgrunn av dette har PBA aldri stilt krav om regulering av en adkomstvei til Kunstnerlia over Søndre Bondi gård, eller bedt om å få en slik løsning utredet i forbindelse med reguleringen av Søndre Bondi gård.

2.3 - I sin høringsuttalelse, datert 02.09.2009, ved offentlig ettersyn, stilte SVRØ krav om sanering av eksisterende avkjørsel til boligen (Røykenveien 103) på naboeiendommen gnr 51 bnr 29 (Kunstnerlia). SVRØ foreslo i stedet å koble ny adkomst til boligen til den offentlige G/S-veien gjennom Søndre Bondi gård til undergangen i krysset Røykenveien / Idunns vei. SVRØ påpekte at dette skulle være en midlertidig adkomstløsning, inntil eiendommen gnr 51 bnr 29 iht. planene *"skal utvikles til boligformål, hvor adkomsten skal kobles på boligområdet sør for eiendommen"*, altså gjennom Bondistranda.
Høringsuttalelsen ble tatt til følge og adkomstløsningen ble implementert i reguleringsplanen til 2.gangsbehandling. Pga. de svært problematiske terreng- og stigningsforholdene i nordre del av Kunstnerlia, ble det regulert inn 3 parkeringsplasser for boligen ("kunstnerboligen") oppe ved den offentlige G/S-veien.

2.4 - Reguleringsplan 122g ble vedtatt i Kommunestyret 31.08.2010.
Det politiske vedtaket er basert på Kommunestyrets godkjenning av planID 122f et halvt år tidligere, hvor det er lagt til rette for adkomst til det potensielle utbyggingsområdet Kunstnerlia fra sør. Reguleringsplanen for Søndre Bondi gård forutsetter derfor at den midlertidige kjøreadkomsten via offentlig G/S-vei til eksisterende "kunstnerbolig" i Kunstnerlia skal opphøre ved en framtidig utbygging i Kunstnerlia.
Reguleringsbestemmelsene §3.4 : *"Eiendommen gnr/bnr 51/29 kan ha midlertidig adkomst via gang-/ sykkelvei gjennom området regulert til boliger - blokkbebyggelse. Denne adkomsten skal opphøre dersom dagens bruk av gnr/bnr 51/29 blir endret med hjemmel i plan- og bygningsloven."*

2.5 - Rammetillatelse ble gitt 06.12.2013 for oppføring av ca. 60 nye leiligheter i blokkbebyggelse.
Pals Eiendom AS har planlagt utbyggingen av Søndre Bondi gård i samsvar med de føringer som ligger i gjeldende planID 122g. Pr. dato er det ikke søkt om igangsettingstillatelse.

2.6 - Pals Eiendom AS søkte 19.05.2014 om tomtedeling iht. gjeldende reguleringsplan planID 122g. Søknaden ble godkjent 11.08.2014 (delegasjonssak 14/912). Oppmålingssak ble opprettet 14.08.2014 og oppmålingsforretningen m/ matrikkelføring vil bli gjennomført innen 16 uker etter dette.

Pkt. 3 - Statens vegvesen's krav til avkjørsler fra Røykenveien

3.1 - I tillegg til Asker kommune er Statens vegvesen en viktig premissgiver for arealplanleggingen. I sin rammeplan for avkjørsler har vegvesenet gitt Røykenveien holdningsklasse "meget streng", som innebærer at veien i prinsippet skal være uten avkjørsler. Et viktig tiltak i vegvesenets trafikksikkerhetsarbeid har derfor vært å sanere eksisterende avkjørsler, og samle dem i nye felles avkjørsler på strategisk riktige steder.

3.2 - På strekningen fra krysset Røykenveien x Lensmannslia til Askerelva har SVRØ stilt krav om at eiendommer på vestsida av Røykenveien skal ha adkomst enten fra Lensmannslia i nord, eller fra den nye rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien, så langt dette er mulig.

Pkt. 4 - Alternative adkomstløsninger for planområdet Kunstnerlia

4.1 - PBA og politikerne har gjennom sine planfaglige krav og politiske vedtak i de to parallelle reguleringssakene, planID 122f - Bondibroen nord (Bondistranda) og planID 122g - Søndre Bondi gård, lagt premissene for adkomstløsningen til det mellomliggende planområdet Kunstnerlia : Planmyndighetene har åpnet for en adkomst fra sør, som pr. dato står ferdig opparbeidet med ny rundkjøring og adkomstvei KL A m/ fortau gjennom Bondistranda. Samtidig har planmyndighetene i prinsippet lukket muligheten for adkomst fra nord gjennom Søndre Bondi gård.

Det kan selvsagt i ettertid være relevant for kommunen å revurdere de føringer som er gitt i en godkjent reguleringsplan, både for tiltak innenfor det aktuelle planområdet og for utviklingen av tilliggende områder. Av hensyn til forutsigbarheten i arealplanleggingen og de investeringer som eventuelt allerede er gjort, mener imidlertid ABBL og forslagsstiller at endringer ikke må gå vesentlig på tvers av de hovedlinjene kommunen har lagt for områdeutviklingen, med mindre dette er av vesentlig samfunnsmessig betydning eller gevinst.

4.2 - Det er nå nedlagt betydelige investeringer i opparbeidelsen av en ny rundkjøring i krysset Røykenveien / Skytterveien og en offentlig adkomstvei KL A m/ fortau. Veianlegget er dimensjonert for å ta trafikkmengden fra begge boligprosjektene Bondistranda og Kunstnerlia. Adkomstveien er utformet i samråd med PBA og KTA med fokus på trafikksikkerhet og fartsdemping.

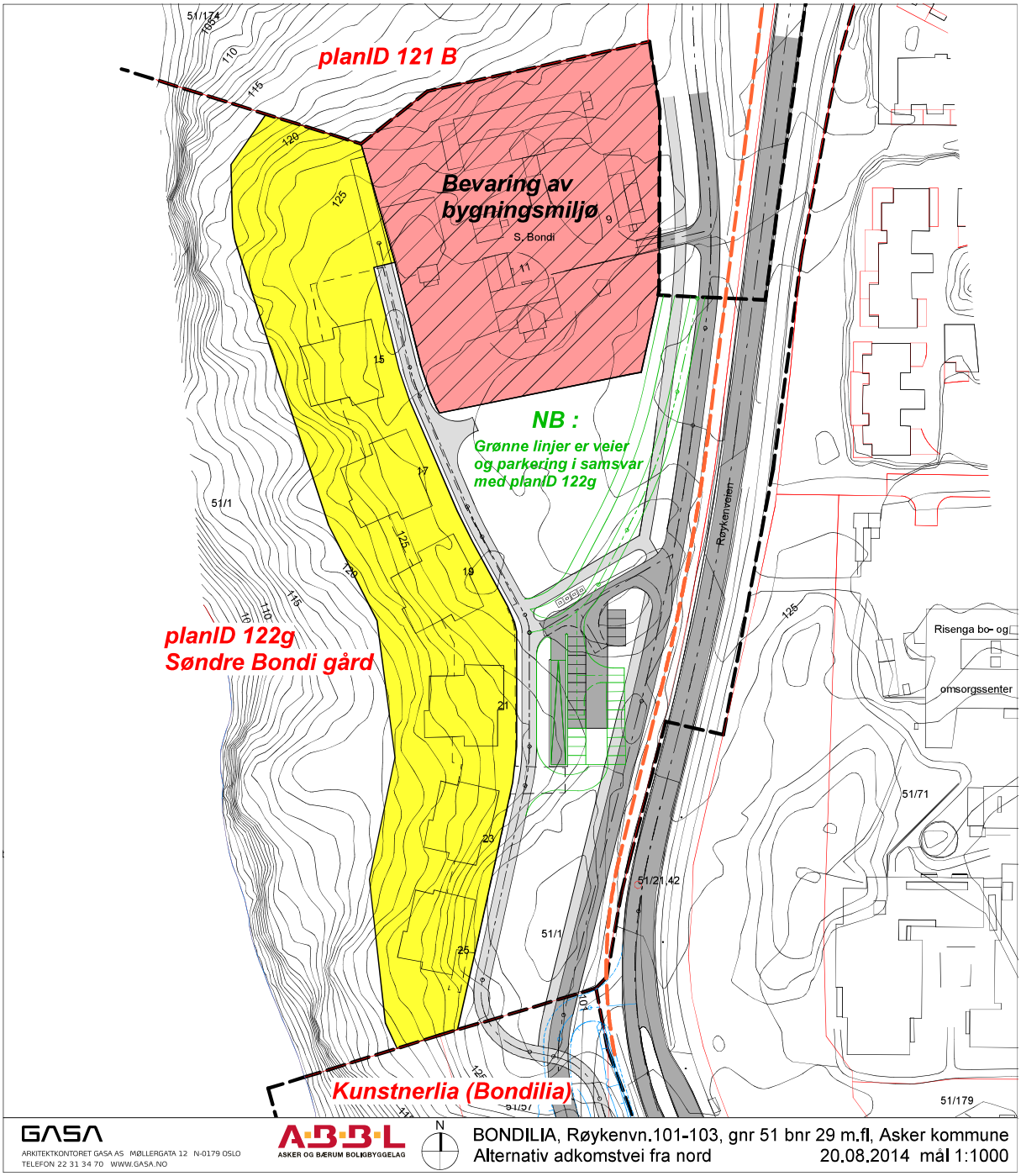
4.3 - I sin uttalelse, datert 23.06.2014, til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet for Kunstnerlia, skriver Statens vegvesen : *"Vi forutsetter at intensjonen bak reguleringsplan for Bondistranda (planID 122f) følges opp og at adkomst til boligområdet skjer i fra sør. Vi tillater ikke andre adkomster til boligområdet enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan."*
Uttalelsen er basert på de føringene som er nedfelt i de tilgrensende gjeldende reguleringsplanene, som utelukker adkomst fra nord gjennom planID 122g Søndre Bondi gård. Det betyr ikke nødvendigvis at SVRØ vil motsette seg en alternativ adkomst til Kunstnerlia fra Lensmannslia i nord.
SVRØ's forhåndsuttalelse utelukker derimot å opprettholde eksisterende avkjørsel til Kunstnerlia eller etablering av ny permanent avkjørsel på denne strekningen av Røykenveien.

4.4 - Etter forslagsstillers vurdering gjenstår det da kun *ett* mulig alternativ til adkomstløsning, i tillegg til den løsning som allerede er etablert fra syd gjennom Bondistranda : Fra nord gjennom planområdet Søndre Bondi gård.
Det kompliserer imidlertid forholdet vesentlig at utviklingen av Søndre Bondi gård pr. medio 2014 er i en svært framskreden fase, hvor det allerede foreligger rammetillatelse (se pkt. 2.5 ovenfor) og en godkjent tomtedeling etter gjeldende planID 122g (se pkt. 2.6 ovenfor).

4.5 - Forslagsstiller har på vegne av ABBL utarbeidet en skisse, datert 20.08.2014, av en mulig alternativ adkomstvei til Kunstnerlia fra Lensmannslia i nord, gjennom planområdet Søndre Bondi gård.
Det er selvsagt svært relevant for denne utredningen å innhente Pals Eiendom AS sine synspunkter på hvilke konsekvenser utbyggeren mener det vil kunne ha for boligprosjektet på Søndre Bondi, dersom en slik endring av rammebetingelsene skulle bli pålagt dem på det nåværende tidspunkt i prosessen. Forslagsstiller har derfor den 20. august 2014 oversendt skissa til Pals Eiendom AS v/ André Vernfelt og bedt om en uttalelse.

> ***NB:*** *Tilbakemeldingen fra Vernfelt er foreløpig at saken vil bli styrebehandlet med det første.*
> *Uttalelsen fra Pals Eiendom AS vil bli ettersendt så snart den foreligger.*

Skissa er nedkopiert og lagt inn på neste side.



Skissa er nedkopiert (altså ikke i angitt målestokk). Den viser planområdet Søndre Bondi gård, med gårdstunet øverst i nord (regulert til bevaring av bygningsmiljø) og den planlagte blokkbebyggelsen i det gule byggeområdet.
På den nordre strekningen fra Lensmannslia (utenfor skissa) fram til gården er adkomstveien iht. gjeldende reguleringsplan, planID 121 B (fra 1995) : Kjørevei KL A og G/S-vei er adskilt med 4 m bred rabatt. G/S-veien er på vestsiden av kjøreveien. Regulert bredde = 15,75 m.
Etter passering av avkjørselen til gården, er kjøreveien lagt så nær opptil Røykenveien som mulig. Adkomstveien har 2,5 m grøfteareal mot støyskjermen langs Røykenveien. Støyskjerm (tykk, rød stiplet linje) er plassert 4 m fra veikant (hvit kantlinje) i Røykenveien iht. SVV Håndbok.
Etter den justerte avkjørselen til Pals-prosjektet, er veien ført videre sørover som offentlig kjørevei KL A m/ fortau for å få mest mulig bredde på det som er igjen av grønnarealet mellom husene og adkomstveien. Regulert vei m/ fortau = 12,5 m. ***NB :*** *På skissa er bare asfaltert veibredde tegnet, ikke formålsgrensene (grøfteareal) langs veiene.*
Veier og parkeringsplass iht. planID 122g er lagt inn på skissa med grønn strek for å synliggjøre avvik fra gjeldende regulering :
Adkomstvei, G/S-vei og gjesteparkering er endret. Nedkjøringsrampa til garasjekjelleren er imidlertid uendret.

4.6 - Forslagsstiller mener det er vanskelig å finne holdbare argumenter for å flytte et konfliktforhold fra et boligområdet til et annet. Det er ingen grunn til å forvente at de framtidige beboerne på Søndre Bondi vil være mer tolerante til gjennomgangstrafikk enn beboerne på Bondistranda. Spesielt tatt i betraktning at det allerede er ferdigstilt en fullverdig adkomstvei gjennom Bondistranda.

4.7 - I tillegg til de åpenbare konfliktene som man må forvente vil oppstå i forhold til den langt framskredne utviklingen av boligområdet på Søndre Bondi, er det minst fire forhold som taler mot å endre adkomsten :

1 - Likeverdig trafikkbelastning er vanligvis en forutsetning for valg av rundkjøring. PBA og SVRØ har ved valget av rundkjøring i krysset Røykenveien x Skytterveien lagt til grunn en framtidig økning av trafikken (se pkt. 1.2 ovenfor).

2 - Valget av adkomst til Kunstnerlia fra sør er en logisk konsekvens av terreng- og stigningsforholdene i nordre del av planområdet. Det vil nærmest være en umulighet å etablere en adkomstvei inn fra nord med akseptabel stigning ned til en garasjekjeller under den planlagte konsentrerte bebyggelsen i søndre del av Kunstnerlia.
Eksisterende adkomstvei fra Røykenveien ned til "kunstnerboligen" har en nivåforskjell på 17 m over en lengde på ca. 100 m. I gjennomsnitt tilsvarer dette en stigning på ca. 1: 6. Det vil imidlertid være naturlig å legge garasjekjelleren noen meter lavere enn "kunstnerboligen" slik at nivåforskjellen vil være ca. 21 m.

3 - Adkomstveien fra sør gjennom Bondistranda er allerede opparbeidet og ferdigstilt iht. gjeldende reguleringsplan.

4 - En adkomstvei inn fra nord vil gjøre et betydelig større inngrep i planlagte naturvernområder, både på Søndre Bondi gård og i Kunstnerlia. I sin uttalelse, datert 23.06.2014, til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet for Kunstnerlia, konkluderer Fylkesrådmannen slik : *"Fylkesrådmannen anbefaler at kulturmiljøet "Kunstnerlia", med bygningene, veifaret og et område rundt tunet reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø."*
Den bratte grusveien ned til "kunstnerboligen" er altså også et aktuelt bevaringsobjekt.

4.8 - I et dialogmøte den 23. januar 2014 med SVRØ og PBA i forkant av oppstartsmøtet for reguleringsarbeidet, tok ABBL opp spørsmålet om SVRØ kan tillate en *midlertidig* avkjørsel for anleggstrafikk. Hensikten med forslaget er å unngå å belaste bomiljøet på Bondistranda med anleggstrafikk.
I e-post av 09.04.2014 gir SVRØ sin godkjennelse til å etablere midlertidig anleggsadkomst ved dagens avkjørsel til "kunstnerboligen" i Røykenveien 103. SVRØ har bekreftet dette også i sin forhåndsuttalelse, datert 23.06.2014, til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet for Kunstnerlia.

4.9 - Norconsult AS er engasjert av ABBL for å utrede trafikkmengden (bilkjøring) som det framtidige boligfeltet i Kunstnerlia vil påføre Bondistranda. Trafikkanalysen foreligger i en foreløpig versjon pr. 12.08.2014. Notatet oppsummerer at den økte trafikkbelastningen vil være godt innenfor rammen av maks. kapasitet for den regulerte og anlagte veitypen (adkomstvei klasse A). Endelig trafikkanalyse vil foreligge i uke 38, etter at det er foretatt ny telling til kontroll av beregningsgrunnlaget. Notatet vil bli ettersendt så snart det foreligger.

Pkt. 5 - Forslagsstillers konklusjon

Det er svært sannsynlig at Pals Eiendom AS, i denne langt framskredne fasen av deres prosjekt, vil motsette seg en planendring som gir adkomst til Kunstnerlia gjennom planID 122g Søndre Bondi gård.

Forslagsstiller kan ikke se at det kan være av vesentlig samfunnsmessig betydning eller kvalitativ gevinst å tvinge igjennom en planendring. Snarere tvert imot. ABBL og forslagsstiller mener at det ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv ville virke svært betenkelig om Asker kommune nå skulle velge å *ikke* benytte det ferdigstilte veianlegget som er et resultat av kommunens planfaglige krav og politiske vedtak.
Fersk trafikkanalyse slår fast at adkomstveien har kapasitet til å avvikle den framtidig økte trafikkbelastningen.

En eventuell endring av vedtaket om adkomst fra sør, ville dessuten i realiteten bety at en viktig tomteressurs i *"Askers sørkorridor"* blir avskåret fra adkomst og dermed ikke kan utvikles til boliger. Det ville i så fall ikke være i tråd med *Kommunal planstrategi for Asker kommune* som forutsetter knutepunktutvikling, styrking av kollektivtransport, inkl. økt kundegrunnlag for NSB Spikkestadbanen.

På vegne av ABBL ber forslagsstiller derfor om at Asker kommune senest i forbindelse med den endelige behandlingen av kommuneplanen KP 2014-2026 i Kommunestyret den 14. oktober 2014 bekrefter at kommunen står ved sine tidligere vedtak om at planområdet Kunstnerlia skal ha adkomst fra sør gjennom Bondistranda.

Dokumentasjon for punktene i denne redegjørelsen kan oversendes på forespørsel (møtereferat, tegninger, e-poster).

Vennlig hilsen

Bård Hagen
Arkitektkontoret GASA AS
Tlf.: 90 98 90 20

PALS
EIENDOM AS

ABBL
Att. Mette Heidi Kirksæter
Pb.385
1301 Sandvika

Dato.06.09.2014

UTREDNING ALTERNATIV ADKOMSTVEI FRA NORD

Viser til deres orientering og skisse oversendt 20.08 på mail, hvor dere viser til at dere har blitt pålagt å utrede alternative adkomstveier til deres prosjekt i Kunstnerlia (Bondilia).

Dere ber i denne sammenheng om våre synspunkter på en adkomstvei fra Nord gjennom Gbnr.51/1.

Vi ønsker under ingen omstendighet å øke trafikkbelastningen gjennom Gbnr.51/1 utover det som blir konsekvensen av vedtatt utbygging på denne tomten.

Vi har i hele planprosessen forsøkt å skjerme eksisterende vegetasjon og grøntområder i størst mulig grad. Dette for å videreføre uttrykket og kvalitetene gården i dag står for – Landlig og sentralt.

En økning av trafikkmengden med flere hundre passeringer daglig vil i stor grad ødelegge ute – og oppholdsarealene i parken samtidig som en større vei vil ødelegge vegetasjonsbelte og lanskapsformasjonen langs Røykenveien.

Området som er regulert til spesialområde bevaring vil forringes vesentlig.

Trafikkøkningen vil i sterk grad redusere attraktiviteten til planlagte boliger, og kan i ytterste konsekvens medføre at Pals Eiendom AS ikke finner det forsvarlig å starte utbygging.

Vennlig hilsen
Pals Eiendom AS

Andre` Vernfelt

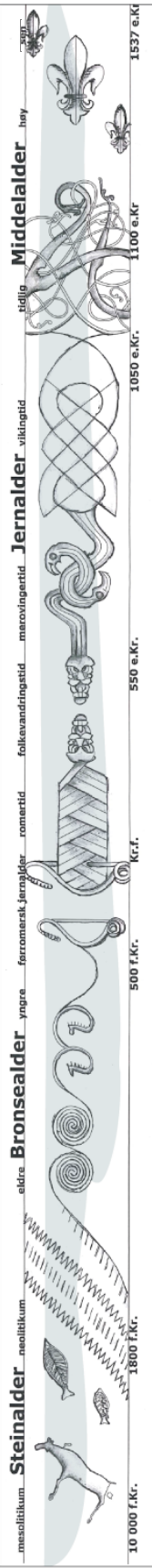
Postadresse:
Postboks 214
1377 Billingstad

Besøksadresse:
Billingstadsletta 38
1396 Billingstad

Direkte tlf: 90 19 60 29
Sentralbord: 66 77 05 00
Telefaks: 66 77 05 66
E-post: pals.eiendom@pals.no

Bankforbindelse: NORDEA
Bankgirokonto nr. 6034.05.23302
Foretaksnummer 883778782 MVA
Swift: NDEAOKK

AKERSHUS
fylkeskommune



2014/15398

14.april 2015

Registreringsrapport

Røykenveien 101 og 103.

Asker kommune

Lars Søgaard Sørensen

Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune

SAKSNR OG NAVN		2014/15398 RØYKENVEIEN 101 OG 103			
KOMMUNE		ASKER			
TILTAKSHAVER		ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL			
GÅRDSNR. OG NAVN			BRUKSNR. OG NAVN		
51 BONDI SØNDRE			29 BONDILIEN, 47 FAGERHEIM, 57.		
ØKONOMISK SAMMENDRAG	UNDERSØKELSEN ER UTFØRT AV		DATO/ PERIODE	TYPE ARBEID	TIMER
	LARS SØGAARD SØRENSEN		13.6.2014	FORARBEID	2
			26.6 - 2.7. 2014	FELTARBEID	14
			14.4.2015	RAPPORT	8
	SUM				24
	FUNN			ASKELADDEN IDNR.	
	X	INGEN FUNN			
		FUNN AV AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER			
		FUNN AV IKKE AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER			
		UTVIDET REGISTRERING – UTGRAVD			
	NATURVITENSKAPELIGE PRØVER				ANTALL

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING 4

Områdebeskrivelse 4
Steds- og gårdsnavn 6
Gårdsnavnsbeskrivelse 6
Tidligere funn på den berørte gården 7
Automatisk fredete kulturminner 8
Gjenstandsfunn 8

METODE 8

Overflateregistrering 8
Maskinell sjakting 8

UNDERSØKELSEN 9

Fotoliste 10
Kartliste 10

Innledning

Bakgrunn for registreringen av automatisk fredete kulturminner er regulering til nye boliger på gb.nr. 51/29 i Asker kommune. Registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. Utgiftene til registreringen dekkes av tiltakshaver jf. kml § 10. Registreringen ble gjennomført av arkeolog Lars Søgaard Sørensen i perioden 26.6 – 2.7.2014.

Områdebeskrivelse

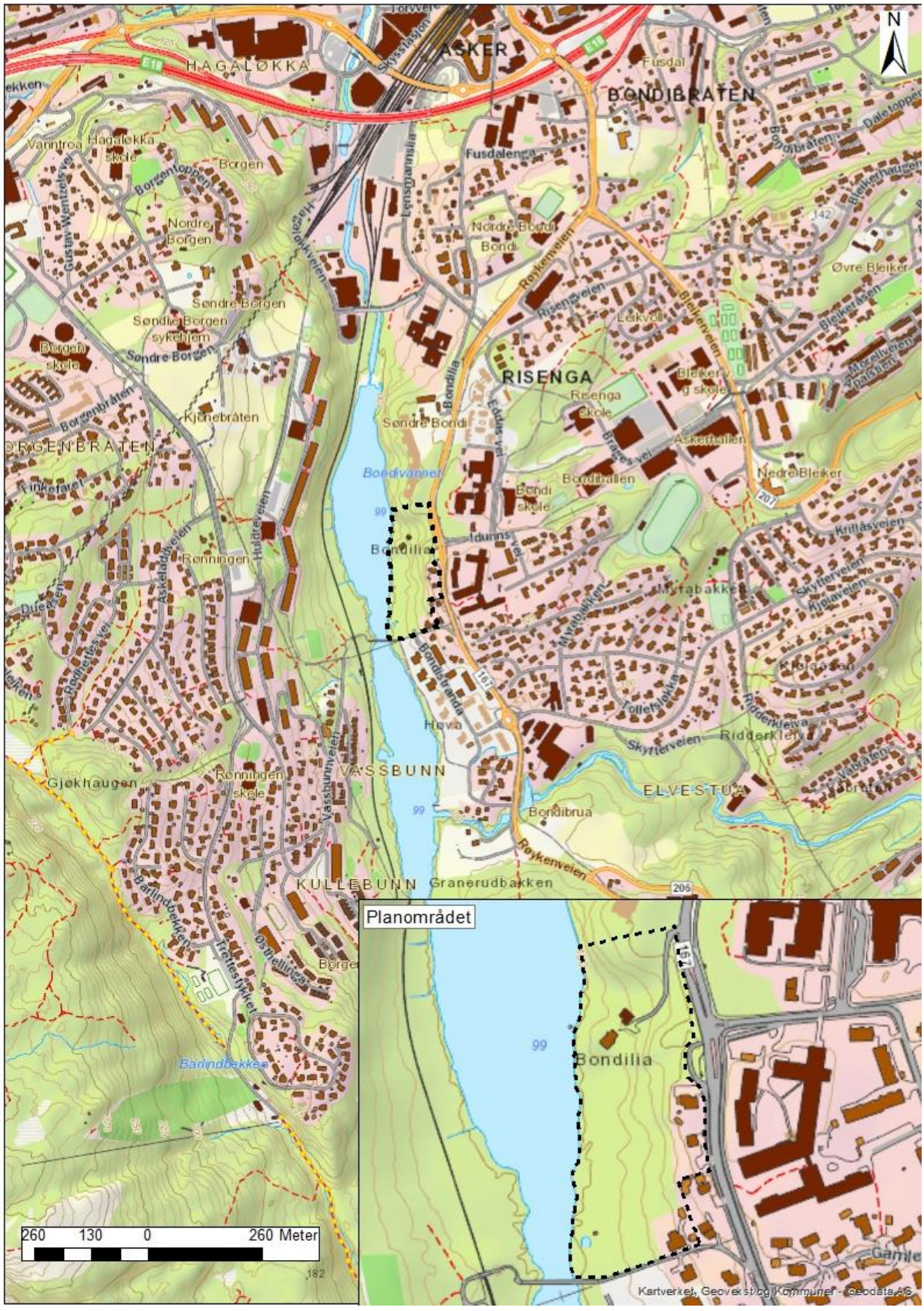
Berørte gårder:

Gnr./navn	Bnr./navn
51 Bondi søndre	29 Bondilien, 47 Fagerheim, 57.

Størsteparten av Asker kommune er skogkledd og sterkt kupert i flere geologiske foldninger av skiferberg. Bebyggelsen er konsentrert i den østlige delen av kommunen med utsikt over Oslofjorden. Den vestlige delen av kommunen er preget av skog og flere bergåser, herunder Skaugumsåsen og Vardåsen.



Foto 1: Sentrale del av planområdet, sett mot nord.



Kart 1: Oversiktskart over planområdets geografiske plassering.

Planområdet er plassert ca. 1,5 km sør for Asker sentrum i et sterkt utbygget boligområde. Området ligger på østsiden av Bondivannet og terrenget heller ned mot vannet. Området består av skog med en eldre villa, Bondilia, som ligger innenfor planområdet. Undergrunnen i planområdet varierer mellom skiferberg og homogen, gul, sandblandet leire.

Steds- og gårdsnavn

Gårdsnavnene i et område kan i mange tilfeller fortelle oss mye om bosetningshistorien. Enkelte navn kan knyttes opp til bestemte tidsrom. Andre ganger kan de fortelle om karakteristiske naturtrekk som i dag er tapt, eller gi informasjon om aktivitet som har vært knyttet til området eller gården.

Grunnlaget for den tradisjonelle gårdsnavnskronologien er opplysninger innsamlet og systematisert av Oluf Rygh (1898a-b). Ryghs opplysninger om stedsnavnene og de eldste skriftlige navnbeleggene gir sammen med kjente kulturminner, oldsaksfunn og topografi et utgangspunkt for videre diskusjon av bebyggelsens alder.

Gårdsnavnsbeskrivelse

Bondi menes at stamme fra «bua», hvilket indikerer at det kan være tale om et godt sted å bo.Gården kan ha vært oppdyrket allerede i jernalder. Gården er første gang nevnt i skriftlige kilder i 1377 i DN (Diplomatarium Norvegicum).

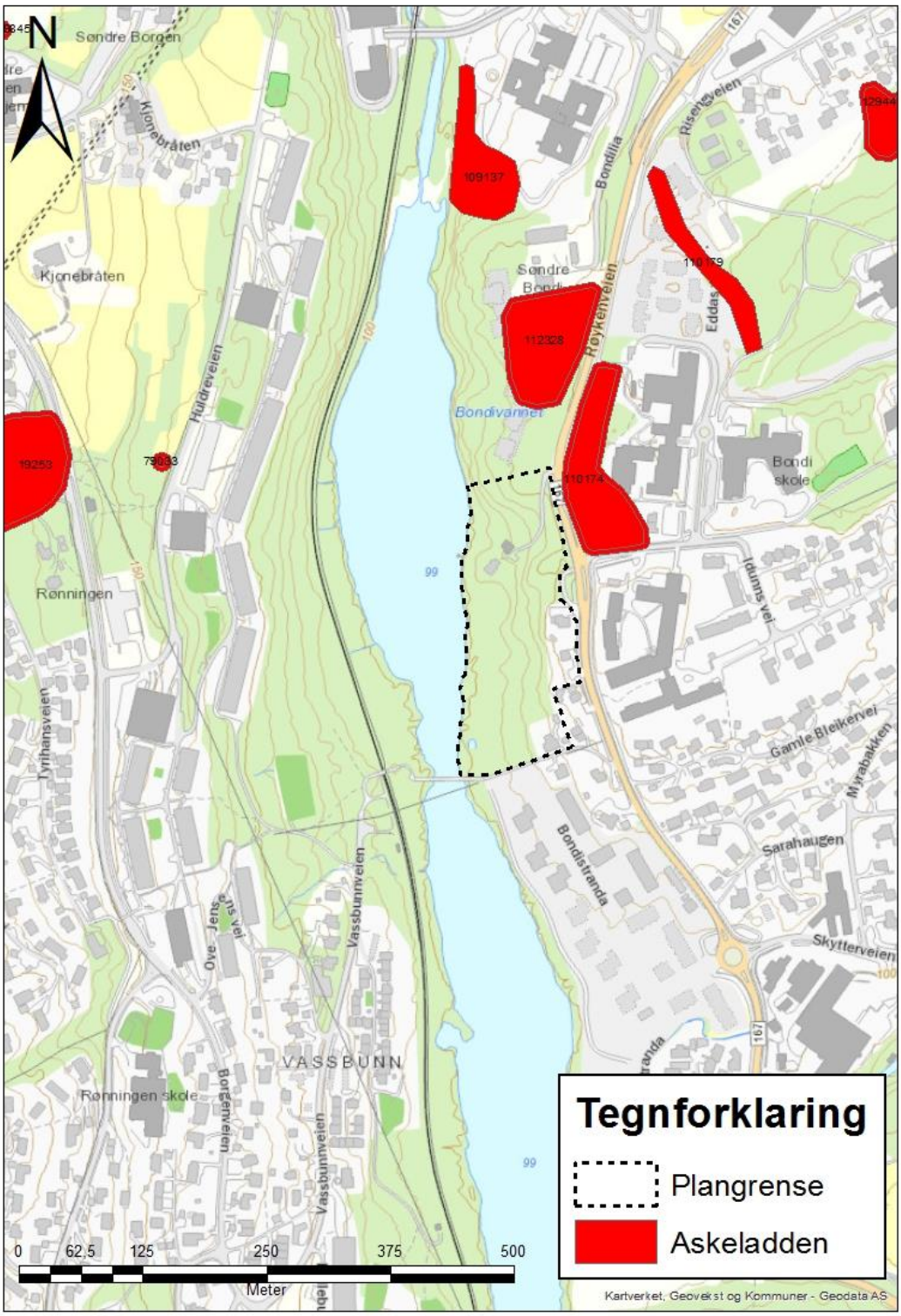
Utdrag fra Rygh:

b.2, s.157

> 51. 52. Bondi søndre og nordre. Udt. Bø2nni. – i Bondini
> DN. II 347, 1377 III 312, 1377. V 231, 1380. RB. 166. Bundenn
> 1617. Bonde 1723.1/1.
>
> Bondin, sms. Med vin. 1ste Led synes at maatte være Participiet
> búandi, boende, af búa. En Sammensætning af dette med vin maatte
> kunne betyde: Sted, hvor Folk bor, eller hvor man kan bo, hvor der er godt
> Bosted. Navnet findes foruden her i Sande i Jarlsberg; ogsaa Bunde i Vang
> i Valdres er vistnok samme Navn.

Tidligere funn på den berørte gården

Tidligere er det funnet flere kulturminner på gården i form av et gravfelt (Id110174) og et større bosetningsområde (Id112328) fra jernalderen.



Kart 2: Oversiktskart over automatisk fredete kulturminner i området.

Automatisk fredete kulturminner

Området ligger i et rikt kulturlandskap. Vest for Bondivannet ligger flere automatisk fredete kulturminner, herunder en gravhaug (Id 79033) fra jernalderen.

Askeladdens idnr.	Funntype	Datering	Gårdsnr./-navn	Avstand til planen
79033	Gravhaug	Jernalder	6 Borgen	Ca. 300 meter
110174	Gravfelt	Jernalder	51 Bondi søndre	Ca. 50 meter
112328	Bosetningsområde	Jernalder	51 Bondi søndre	Ca. 100 meter

Gjenstandsfunn

C.nr.	Beskrivelse	Illustrasjon
35600	Jernøse til metallsmeltning, regulær form med tange. L. 18,6 cm, tange ca. 10,5 cm, b. øse 4,8 cm, dybde 2,5 cm.	

Metode

Overflateregistrering

I skog og utmark blir området befart til fots og gjennomgått systematisk visuelt for å se etter synlige kulturminner som gravhauger/røyser, steinstrenger, kullgroper, tjæremiler, tufter, hulveier mfl. Kulturminnene vil fortegne seg som fordypninger, forhøyninger eller som steinansamlinger der størrelse, beliggenhet og form kan gi informasjon om den aktiviteten som har vært i området. Undergrunnen blir sondert ved hjelp av jordbor, en ca. 1 meter lang metallstang der det er frest ut et spor som gjør det mulig å ta ut en profil av undergrunnen. Overflatebefaringen gir også grunnlag for planlegging av ev. videre undersøkelser. Områdets topografi, undergrunn og plassering i forhold til kjente funn i nærområdet vurderes. Aktuelle lokaliseringsfaktorer varierer etter landskapsutnyttelse og erverv til forskjellige tider, og landskapet kan ha forandret seg mye frem til i dag.

Maskinell sjakting

I dyrket mark er det vanlig å bruke gravemaskin for å søke etter strukturer skjult under matjorden. Man bruker skuffen som en høvel og skreller av matjorden for å avdekke forhistoriske lag og strukturer. Slike strukturer kan være bosetningsspor i form av kulturlag, tufter, stolpehull, veggrøfter, kokegroper og ildsteder. Det kan være spor etter erverv i form av dyrkingslag, rydningsrøyser, geiler, steinstrenger, stakketufter, veifar, eller det kan være spor etter gravskikk i form av overpløyde gravhauger, røyser eller flatmarksgraver. Strukturene vil ofte skille seg fra matjord og undergrunn ved at de har annet fyll og konsistens. Ved stor tvil om strukturen er av forhistorisk art kan den snittes for å bekrefte eller avkrefte. Bredde på, og avstand mellom, sjakter blir bestemt av evaluering av undergrunn, prioriteringer og disponibel tid.

Undersøkelsen

Registreringen av planområdet ble gjennomført i perioden 26.6 – 2.7.2014. Hele planområdet ble først overflateregistrert og deretter ble to mindre områder registrert med maskinell sjakting.

Sør for huset «Bondilia» ble det gravd tre sjakter med en bredde på ca. 2 meter med varierende lengde. I den sørlige delen av planområdet ble det gravd en enkelt sjakt med en bredde på ca. 2,5 meter og en lengde på 10 meter. Sjaktene ble lagt hvor det var størst potensiale for å påvise arkeologiske strukturer.



Kart 3: Oversiktskart over gravde sjakter ved registreringen.

Undergrunnen i den delen av området som ble sjaktet, besto av homogen, gul, sandblandet leire. Matjordslaget hadde en varierende tykkelse på mellom 20-35 cm. I den øvrige del av planområdet består undergrunnen av skiferberg.

Det ble ikke påvist arkeologiske strukturer i forbindelse med registreringen.



Foto 2: Oversiktsbilde av sjakt 2 og 3 sør for «Bondilia», sett mot sørvest.

Den maskinelle sjaktingen ble gjennomført med en 8 tonn gravemaskin fra firmaet Topeas & Haug. Maskinfører var Tommy Borgsø. Asker. Sjakter ble målt inn med DPOS-GPS av Lars Søgaard Sørensen, Akershus fylkeskommune.

Fotoliste

Foto 1: Sentrale del av planområdet, sett mot nord. 4
Foto 2: Oversiktsbilde av sjakt 2 og 3 sør for «Bondilia», sett mot sørvest. 10

Kartliste

Kart 1: Oversiktskart over planområdets geografiske plassering..... 5
Kart 2: Oversiktskart over automatisk fredete kulturminner i området. 7
Kart 3: Oversiktskart over gravde sjakter ved registreringen..... 9

Til:	Mette Heidi Kirksæther
Fra:	Birger Hollerud, Norconsult AS
Dato	2017-10-20

Kunstnerlia - Geoteknisk vurdering for utbygging

1 Innledning

På oppdrag fra Asker og Bærum Boligbyggelag er Norconsult involvert i prosjektering av et boligfelt ved Kunstnerlia i Asker kommune, se beliggenhet på figur 1. Boligfeltet skal bygges på østsiden av Bondivannet, og prosjektet omfatter også en rampe for gangvei på vestsiden av vannet. Dette notatet omhandler geotekniske vurderinger for utbyggingen. Områdestabiliteten er omhandlet i Norconsults rapport RIG-RAP-002 «Kunstnerlia. Vurdering av områdestabilitet», datert 2017-10-18.



Figur 1, beliggenhet av området ved Kunstnerlia vist med rødstiplet linje

2 Styrende dokumenter

Følgende dokumenter utgjør regelverket som danner grunnlag for de geotekniske vurderingene:

- NS-EN-1990:2002+NA:2008: Eurocode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner
- NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2016: Eurocode 7: Geoteknisk prosjektering, Del 1: Allmenne regler
- NS-EN-1997-2:2007+NA:2008: Eurocode 7: Geoteknisk prosjektering, Del 2: Regler basert på grunnundersøkelser og laboratorieprøver
- NS-EN:1998-1:2004/NA:2014: Eurocode 8: Prosjektering av konstruksjoner for seismisk påvirkning.
- Statens vegvesens Håndbok V220
- Norconsults firmaprosedyre FP07: Prosedyre for dokumentproduksjon (kvalitetssystem)

3 Geoteknisk kategori, pålitelighetsklasse og tiltaksklasse

Tiltaket defineres i geoteknisk kategori 2 iht. Eurokode 7 punkt 2.1, og i pålitelighetsklasse 2 iht. Eurokode 0 (NS-EN 1990) tabell NA.A1 (901). Grunnlag for valget er at utbyggingen skal utføres med konvensjonelle typer konstruksjoner uten vanskelige grunn- eller belastningsforhold, og at tiltaket ikke medfører unormale risikoer.

Iht. veiledning om byggesak, anbefales geoteknisk tiltaksklasse 2.

4 Datagrunnlag

Som grunnlag for vurdering av grunnforholdene har vi benyttet åpne kilder som NVEs skredatlas og NGUs løsmassekart og flyfoto. Videre er alle relevante grunnundersøkelser som vi kjenner til listet opp i referanselisten i kapittel 9 (ref. nr. 1 - 3). Det ble utført befaringer i området av Norconsult 2017-08-15, 2017-08-28 og 2017-09-19. Det ble foretatt registrering av berg i dagen der det var synlig og ved befaring 2017-08-28 ble planlagte borpunkt for supplerende grunnundersøkelser inspisert.

5 Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser mest forvitringsmateriale og noe tynn hav/strandavsetning i de aktuelle områdene, se figur 2.

Område 1, øst for Bondivannet

For område 1 er det rapportert grunnundersøkelser i både ref. 1, 2 og 3. Ref. 1 presenterer 2 totalsonderinger. I ref. 2 vises resultater fra 20 sonderinger og 1 prøveserie (skovlboring). Ref. 3 presenterer 3 prøvegroper. En del av sonderingene (11 stk.) i ref. 2 er utført med håndholdt utstyr (Cobra) grunnet vanskelig adkomst. Disse sonderingene gir en usikker bestemmelse av bergdybde da en slik sondering kan stoppe i f.eks. en stor blokk. Totalsonderingene (9 stk.) angir sikker bergdybde.

Område 1 er flatt ned mot Bondivannet i vest og fra inntil ca. 30 m fra strandlinjen stiger terrenget til dels bratt opp mot Røykenveien som ligger omtrent 30 m høyere i øst.

De fleste sonderingene og de tre prøvegropene viser beskjedne dybder til berg (mindre enn 2,3 m) og det er observert berg i dagen noen steder i nord (se figur 2). Noe større bergdybder på inntil 5,8 m er

påvist i sondering 5 (ref. 1) og 2, 4, 7, 10 og 18 (ref. 2). Det er kun sonderingene langs Bondivannet som viser bløte masser. Prøveserien i borpunkt 7 viser torv ned til ca. 3 m dybde over siltig og til dels sandig leire samt ca. 4 – 9% organisk innhold. Denne prøveserien bestod av forstyrrede prøver og det ble ikke utført forsøk for å fastslå om det var kvikkleire i noen av prøvene. Da det er påvist kvikkleire på vestsiden av Bondivannet kan det også være kvikkleire langs østbredden av vannet, se figur 2.

Ved befaring er det observert berg i dagen flere steder i den nordøstre delen av område 1, se figur 2.

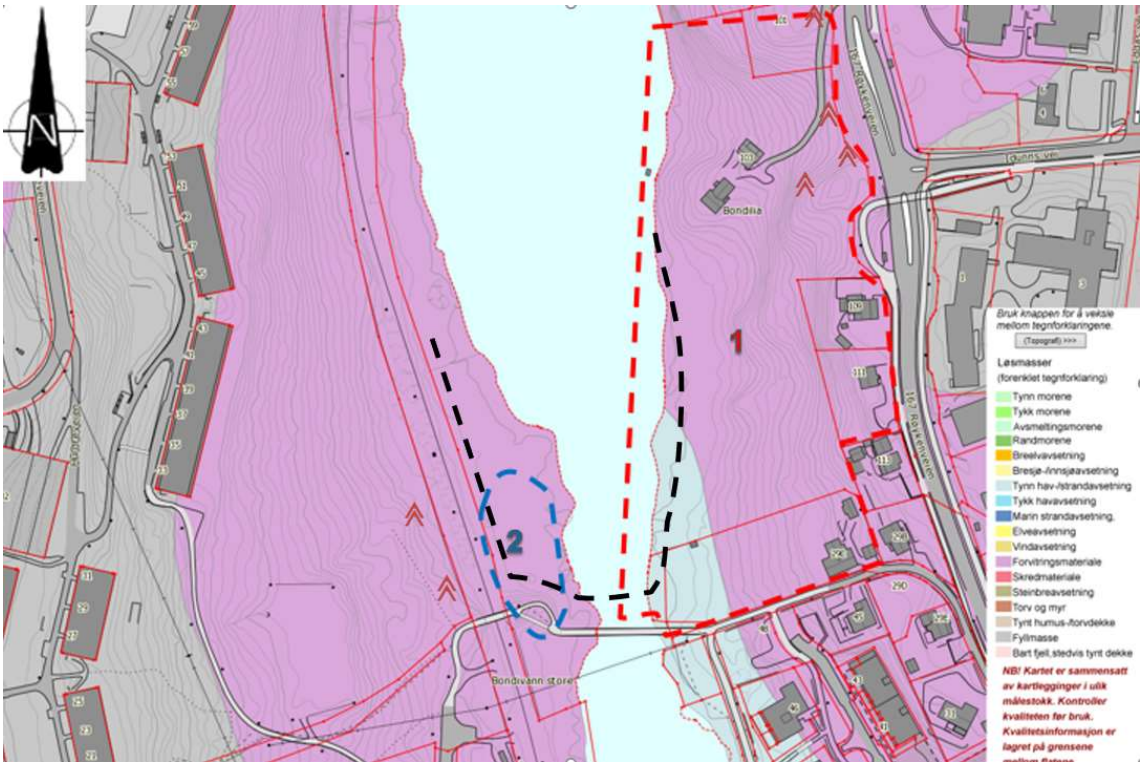
Område 2, vest for Bondivannet

Det er kun ref. 1 som presenterer grunnundersøkelser for dette området.

Mellom jernbanelinjen og Bondivannet ned til gangveien er Område 2 flatt. Jernbanen ligger på en omtrent 1,5 – 2 m høy fylling. Vest for jernbanen stiger terrenget stort sett bratt (størrelsesorden 1:5 – 1:2) opp mot blokkbebyggelsen på Bondi. Bunntopografien i Bondivannet er ikke oppmålt, men siv og planter i vannet antyder at det er meget grunt rett øst for område 2.

Det er utført 4 sonderinger som viser dybde til berg på 1,9 – 7,2 m. Sonderingsmotstanden er meget lav ned til antatt berg. Opptatte prøver viser torv ned til ca. 5 m dybde. Ved borpunkt 2 er det påvist bløt kvikkleire mellom 5 og 7 m dybde, samt et tynt, innskutt sandlag. Mulig utstrekning av kvikkleireområdet er antydet på figur 2.

Det er observert berg i dagen ved befaring like vest for jernbanelinjen, se figur 2.



Figur 2, NGUs løsmassekart med avgrensning av område 1 som skal bebygges (mørk rødstiplet) og område 2 der det skal etableres ny rampe til jernbaneovergangen (blåstiplet). Markerer omtrentlig posisjon av observert berg i dagen. Sortstiplet linje antyder omtrentlig mulig utstrekning av kvikkleireområdet. Avgrensing mot nord er uskikker.

6 Prinsipper for utgraving og fundamentering av bygg

Tegning nr. C0001 (rev. E02, ref. 4) viser plassering av planlagte bygg. Byggene lengst vest og ned mot Bondivannet (husrekke A) skal ha ok laveste gulv ≥ kote +102,0. Dette betyr at det må sprenges ut for østre del av byggene mens underkant bygg i vest vil komme på løsmasser. Øvrige bygg skal godt ned i terrenget slik at det antas at sprengning blir nødvendig for det aller meste av disse byggene.

Der deler av bygget kommer på berg og andre deler kommer på løsmasser bør hele bygget fundamenteres på berg. Ved beskjedne dybder til berg kan man utføre dette med vanlig utgraving eller med sjaktede pilarer. Det kan bli vanskelig å lense en byggegrop nær Bondivannet vesentlig dypere enn vannstanden i dette vannet, dette kan begrense hvor dypt det er enkelt å grave/sjakte og støpe fundamenter. Ved større dybder anbefales peler. Det er til dels noe harde masser over berg og trolig områder med skrått berg. Det blir trolig et relativt begrenset antall peler. Disse faktorene gjør at borede stålkjernepeler trolig er den beste løsningen for dette prosjektet.

Midlertidig utgraving for byggene kan generelt utføres uavstivet med skråningshelning 1:1,5. For byggene nærmest Bondivannet kan utgraving foretas som beskrevet over ned til nivå med vannet, ca. kote + 99,6. Geotekniker må kontrollere graveplan for utbyggingen, da det lokalt kan bli relativt dype utgravinger eller spesielle utfordringer nær Bondivannet.

7 Skjæringer og fyllinger for veier

Tegning nr. C0001 (rev. E02, ref. 4) viser plassering av planlagte veier.

Område 1, øst for Bondivannet

Permanente skjæringer i løsmasser for veier kan generelt anlegges med skråningshelning 1:2. Skråningshelning for permanente fyllinger kan også generelt ha helning 1:2 dersom fyllingen utføres med friksjonsmasser og man før utfylling fjerner evt. bløte eller humusholdige masser. Geotekniker må kontrollere grave- og fyllingsplaner for å se om det kan være skråninger der den generelle angivelsen av helning må justeres.

I området mellom Bondivannet og de nederste boligene er det påvist torvmasser og bløte silt/leirmasser. Her kan det også være kvikkleire, se figur 2. Evt. fyllinger/utgravinger her må vurderes spesielt av geotekniker, både med hensyn på stabilitet og evt. vanninntrengning. Ut fra tegning C0001 ser det imidlertid ikke ut til å bli utgraving for annet enn nybygg, som er omtalt i kapittel 6. Det vil bli en mindre oppfylling for GS-veien som går langs Bondivannet. Denne oppfyllingen bør, etter fjerning av vegetasjon og avretting, legges på et lag med geonett og fiberduk. Dette vil sikre stabilitet og hindre at oppfyllingen trenger ned i underliggende masser. For å få minst mulig setninger bør oppfyllingen utføres med lette masser, lettklinker eller tilsvarende. De lette massene må ha noe større egenvekt enn vann, slik at de ikke flyter opp ved flom. Forsterkningslag og bærelag legges på til slutt.

Område 2, vest for Bondivannet

Det skal konstrueres en rampe for adkomst fra broa over Bondivannet til broa over jernbanelinjen. Denne rampen var tenkt bygget opp vha. en fylling slik tegning C0001 (ref. 4) viser. Fyllingen er vist med skråningsutslag som møter eksisterende terreng. Da eksisterende løsmasser består av torv over kvikkleire vil en fylling på dagens terreng ikke være stabil. Mulige løsninger er diskutert under.

Masseutskiftning

En mulig løsning kan være masseutskiftning til berg med sprengstein. Dette ville kreve masse-utskiftning under vann til berg da det er påvist bløt kvikkleire helt ned mot berg. Masseutskiftningen må utføres til et godt stykke lengre ut enn der fyllingsfoten treffer eksisterende terreng for å få til en stabil fylling. Største registrerte bergdybde er ca. 7 m lavere enn vannstanden i Bondivannet. Største virkelige bergdybde der det må utføres masseutskiftning kan være betydelig større. Store dybder og at utgravingen må skje under vann gjør dette til en svært krevende oppgave der resultatet vil bli vanskelig å verifisere. Det vil bli store volumer med dårlige masser som må fjernes og deponeres, hvilket betyr store kostnader. En del gravemasser vil dessuten lett komme ut i Bondivannet slik at det kan bli et miljøproblem. Denne løsningen frarådes.

Avstivet utgraving

Masseutskiftningen kan tenkes utført kun direkte under rampen ved at massene på utsiden holdes på plass ved hjelp av en støttekonstruksjon, f.eks. spunt eller jetpeler. Deretter kan rampen bygges opp ved hjelp av en armert fylling, slik at man slipper store skråningsutslag. Spunt vil bli kostbart da den vil måtte stives av (stag til berg) for å ta både jordtrykk og vanntrykk. Jetpeler er meget kostbart og kan være problematisk i torvmasser. Det vil bli en utfordring å holde vannet ute fra byggegropen. Denne løsningen frarådes.

Rampe på peler

Rampen kan fundamenteres på peler til berg. Ved å benytte stålkjernepeler kan man få til en sikker fundamentering uten betydelige inngrep i dagens terreng og i de torvholdige og bløte løsmassene. Stålkjernepelene kan etableres fra dagens terreng, om nødvendig ved hjelp av kjørelemmer eller noe forsterkning av terrengoverflaten. En rigg for boring av stålkjernepeler er relativt liten. Den etablerte infrastrukturen i området vil bli vesentlig mindre belastet enn ved store massetransporter ut og inn av anleggsområdet. Det presiseres at man i minst mulig grad bør bruke luft ved boring, da dette erfaringsmessig kan medføre at stabiliteten til løsmassene svekkes.

Vi anbefaler at rampen fundamenteres på borede stålkjernepeler uten betydelige terrenginngrep.

8 Jordskjelv

Østsiden unntatt vestligste boliger langs Bondivannet

Seismisk grunntype er fastsatt i henhold til NS-EN 1998-1: 2004+A1:2013+NA:2014.

Det er valgt grunntype A (Fjell eller fjell liknende geologisk formasjon, medregnet høyst 5m løsmasser).

Etter tabell NA.3.1 blir Forsterkningsfaktor S=1,0

Eurokode 8 (NS-EN 1998-1: 2004+A1:2013+NA:2014) Tabell NA.4(902) angir seismiske klasser for bygninger. Dette tiltaket er Iht. standarden «boligbygg» og plasseres i seismisk klasse II.

For seismisk klasse II er γ_I = 1,0 etter tabell NA.4(901)

Grunnens spissverdiakselerasjon ved berg bestemmes etter seismisk sonekart for Norge ut fra figur NA.3(901) i NS-EN 1998-1.

a_{g40Hz} = 0,55 m/s^2 for Asker

$a_{gR} = 0,8 \cdot a_{g40Hz}$ = 0,42 m/s^2

$a_g \cdot S = a_{gR}\ \gamma_I\ S$ = 0,42 x 1,0 x 1,0 = 0,42 m/s^2

Vi kan se bort fra Eurokode 8 siden $a_g \cdot S$ < 0,49 m/s^2 og q ≤ 1,5 (NA.3.2.1(4))

Vestsiden og vestligste boliger på østsiden av Bondivannet

Totalsonderingene tyder på torv og kvikkleire i prøveseriene. Utførte totalsonderinger under gs-veien (borpunkt 4, 7, 10, 13 og 16, ref. 2) viser tilsvarende sonderingsmotstand i totalsonderingene som ved borpunkt 2 og 3 (ref. 1). Derfor kan man forvente samme løsmasser under vestlige deler av nærmeste boliger mot Bondivannet som borpunktene i vest.

Det er valgt grunntype S2 (Avleiring av jord som kan gå over i flytefase, sensitive leirer eller annen grunnprofil som ikke er med i typene A- E)

For å bestemme forsterkningsfaktor må det utføres grunnresponsanalyse.

Eurokode 8 (NS-EN 1998-1: 2004+A1:2013+NA:2014) Tabell NA.4(902) angir seismiske klasser for bygninger. Dette tiltaket er Iht. standarden «boligbygg» og plasseres i seismisk klasse II.

For seismisk klasse II er γ_I = 1,0 etter tabell NA.4(901)

Behov for jordskjelvanalyse ($a_g \cdot S$) bestemmes når grunnresponsanalyse er gjennomført.

9 Referanser

1. Norconsult, «Grunnundersøkelser datarapport», rapport RIG-RAP-001 datert 2017-09-18.
2. Sweco, «Kunstnerlia, Asker. Grunnundersøkelser. Datarapport», datert 27.10.2014.
3. Multiconsult, «notat 1. Røykenveien X Idunnsvei, Grunnforhold», Oppdr.nr.: 811868 datert 19. november 2008.
4. Norconsult, tegning C0001 «Plan. Adkomstvei, gs-veier og midlertidig anleggsvei», datert 2017-10-02.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
02	2017-10-20	For bruk	BH	ANBRA	PIKMO
01	2017-10-18	For utsendelse til oppdragsgiver	BH	ANBRA	PIKMO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)



Kunstnerlia, Asker

Grunnundersøkelser Datarapport

OKTOBER 2014

SWECO

SWECO

RAPPORT

Kunstnerlia, Asker

Rapport nr.:	Oppdrag nr.:	Dato:
1	17 69 90	27.10.2014

Kunde:
Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

KUNSTNERLIA, ASKER

GRUNNUNDERSØKELSER
DATARAPPORT
OKTOBER 2014

Sammendrag:
Sweco Norge AS har på oppdrag for Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) utført grunnundersøkelser på en tomt like øst for Bondivann i Asker kommune. Det planlegges oppføring av boligblokker på eiendommen.

Det er foretatt 20 stk. sonderinger (fjellkontrollboringer og totalsonderinger) for å kartlegge dybder til faste masser eller berg. Det er også tatt opp poseprøver fra en skovlboring i borpunkt nr. 7.

På grunn av bratt terreng og vanskelig adkomst med borrigg, er en del av sonderingene utført med håndholdt utstyr (Cobra). Sonderingene viser at dybden til faste masser eller berg varierer fra 0,2 m til 5,8 m i borpunktene. Skovlboringen viser at grunnen ut mot Bondivann består av ca. 3 m torv over bløt, leirig, sandig silt. Massene har høyt innhold av organisk materiale.

Borpunktene er innmålt med koordinater og høyde. Det vises til vedlagte borplan.

Det er ikke foretatt geotekniske vurderinger i denne rapporten.

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.

Utarbeidet av: Jan Slungaard	**Sign.:** Jan Slungaard
Kontrollert av: Solveig Tveter Bratlie	**Sign.:** Solveig Tveter Bratlie
Oppdragsansvarlig / avd.: Hans Jonny Kvalsvik/ Anleggsavdelingen	**Oppdragsleder / avd.:** Frode Løset/ Miljørådgivning

rao4n 2008-01-23

Innhold

1 INNLEDNING 1
2 FELT- OG LABORATORIEARBEIDER 1
3 LOKALISERING, TOPOGRAFI 1
4 GRUNNFORHOLD 2

Tillegg

NR. 1 TEGNFORKLARING OG JORDARTSKLASSIFISERING
NR. 2 MARKUNDERSØKELSER - BOREMETODER
NR. 3 LABORATORIEUNDERSØKELSER

Vedleggsliste

Vedlegg nr. 1 Oversiktskart
Vedlegg nr. 2 Borplan 1:1000
Vedlegg nr. 3 Fjellkontrollboringer/totalsonderinger
Vedlegg nr. 4 Prøveserie (skovlboring)
Vedlegg nr. 5 Korngradering

rao4n 2008-01-23

1 INNLEDNING

Sweco Norge AS har på oppdrag for Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) utført grunnundersøkelser på en tomt øst for Bondivann i Asker kommune. Det er planlagt å føre opp boligblokker med underliggende parkeringskjeller på tomten.

Datarapporten gir en oppsummering av utførte undersøkelser. Det er ikke foretatt geotekniske vurderinger i denne rapporten.

2 FELT- OG LABORATORIEARBEIDER

Feltarbeidet er utført av Mesta AS i september 2014.

Det er boret 20 stk. fjellkontrollboringer/totalsonderinger for å kartlegge dybder til faste masser eller berg. På grunn av bratt terreng og vanskelig adkomst med borrigg, er en del av sonderingene utført med håndholdt utstyr (Cobra). Totalsondering gir normalt sikker bergbestemmelse ved at det bores ned til berg og inn i berg.

I borpunkt nr. 7 er det tatt opp løsmasseprøver (poseprøver) ned til 5 m dybde. Prøvene er analysert i geoteknisk laboratorium hos Multiconsult AS i oktober 2014.

Borpunktene er innmålt med koordinater og høyde av Mesta AS. For plassering av borpunkter vises det til vedlagte borplan.

3 LOKALISERING, TOPOGRAFI

Den undersøkte tomten avgrenses av Bondivann i vest (ca. kote 99) og av Røykenveien i øst (ca. kote 129). Tomten har en utbredelse på ca. 100 m i retning vest/øst og ca. 150 m i retning nord/syd. Tomten er forholdsvis bratt.

Tomten består i dag av en blanding av løvskog og barskog.

rao4n 2008-01-23

4 GRUNNFORHOLD

Fjellkontrollboringer (Cobra) og totalsonderinger viser at dybden til faste masser eller berg varierer fra 0,2 m til 5,8 m i borpunktene. Utskrift av boringer er medtatt som vedlegg til denne rapporten.

Prøveserien (skovlboring) viser at grunnen ut mot Bondivann består av ca. 3 m torv med en underliggende bløt, leirig, sandig silt. Torvmassene (H3) er lite omdannet. Vanninnholdet varierer mellom 488 % og 620 %. Humusinnholdet varierer mellom 47,9 % og 81,9 %. Silten har også et meget høyt vanninnhold og et organisk innhold som varierer mellom 4,4 % og 9,4 %.

rao4n 2008-01-23

TILLEGG

NR. 1 TEGNFORKLARING OG JORDARTSKLASSIFISERING
NR. 2 MARKUNDERSØKELSER - BOREMETODER
NR. 3 LABORATORIEUNDERSØKELSER

rao4n 2008-01-23

SWECO

Tegnforklaring og jordartklassifisering

TEGNINGSSYSTEMER I PLAN

Symbol	Metode	Anmerkning	Symbol	Metode	Anmerkning
◎	Prøveserie	Prøver tatt med boreredskap (skovl, kannebor, prøvetager mm)	✡	Fjellkontroll-boring	Boring ned til og i fjell
□	Prøvegrop		⊖	Vannstands-måling	
⊠	Prøvebelastning		⊖	Vannprøver	
■	Setningsmåling		⊖	Poretrykksmåling	
○	Enkel sondering	Sondering uten registrering av motstand	⊗	In situ permabili-tetsmåling	Infiltrasjonsforsøk, prøvepumping mm
●	Dreiesondering		+	Vingeboring	
▽	Dreie-trykk sondering	Maskinsondering med automatisk opptegning	Ⓣ	Totalsondering	Boring ned til og i fjell

Nivåer og dybder (i meter)

$\frac{12,8}{\div 5,7}$ 18,5 + 3,0

Over linjen: Kote terreng eller elvebunn, sjøbunn ved boring i vann

Ut for linjen: Boret dybde i løsmasser (18,5). Event. boret dybde i fjell angis etter plusstegn (+3,0)

Under linjen: Kote antatt fjell (÷5,7). Dersom det er antatt at fjell ikke er påtruffet, angis ~

KORNFRAKSJONER

Kornstørrelse i mm	Betegnelse av fraksjonen	Signatur	Betegnelse
>600	Blokk		STEIN/BLOKK
600-60	Stein		
60-20	Grovgrus		GRUS
20-6	Mellomgrus		
6-2	Fingrus		
20-0,6	Grovsand		SAND
0,6-0,2	Mellomsand		
0,2-0,06	Finsand		
0,06-0,002	Silt		SILT
< 0,002	Leir		LEIRE

Den kvantitative største fraksjon nevnes i substantivform, de øvrige fraksjoner tas med i adjektivform etter prosentandel i den utstrekning det er av betydning for karakterisering av jordarten.

Eksempler: sandig grus; steinig sand; sandig silt.

DREIESONDERING

Sonderingsmotstand	Last kN	Antall halve omdr. pr. m
Meget liten motstand	1	0
Liten motstand	1	<35
Middels stor motstand	1	35-125
Stor motstand	1	125-250
Meget stor motstand	1	>250

UDRENERT SKJÆRSTYRKE

Betegnelse av leire	Betegnelse av skjærstyrke	Skjærstyrke kN/m²
Meget bløt leire	Meget lav skjærstyrke	<12,5
Bløt leire	Lav skjærstyrke	12,5-25
Middels fast leire	Middels høy skjærstyrke	25-50
Fast leire	Høy skjærstyrke	50-100
Meget fast leire	Meget høy skjærstyrke	>100

SENSITIVITET
Sensitivitet er forholdet mellom skjærstyrken til uforstyrret og omrørt materiale.

Betegnelse av leire	Betegnelse av sensitivitet	Sensitivitet St
Lite sensitiv leire	Lav sensitivitet	<8
Middels sensitiv leire	Middels høy sensitivitet	8-30
Meget sensitiv leire	Høy sensitivitet	>30

Med *kvikkleire* forstås en leire som i omrørt tilstand er flytende, dvs. omrørt skjærstyrke $< 0{,}5$ kN/m²

SWECO

Markundersøkelser - Boremetoder

FORMÅL: Grunnundersøkelser utføres vanligvis for å klarlegge grunnens beskaffenhet tilstrekkelig til at grunnarbeider og fundamenteringsarbeider kan utføres på en teknisk og samtidig økonomisk forsvarlig måte.

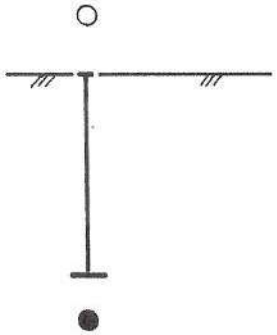
- Sonderinger utføres for å få en orientering om grunnens lagringsfasthet og dybder til antatt fjell eller fast grunn.
- Vingeboringer utføres for in-situ bestemmelse av udrenert skjærfasthet i leire.
- For nærmere bestemmelse av grunnens geotekniske egenskaper tas det opp prøver.

Markundersøkelsene vil også kunne omfatte måling av grunnvannstand og poretrykk, måling av deformasjon i grunnen og på konstruksjoner, samt belastningsforsøk på f.eks. peler.

ENKEL SONDERING

Utstyret består av Ø 22 mm stålrør i 1m lengder som skrus sammen med glatte skjøter. Det benyttes en Ø 25 mm 200 mm lang spiss. Boret bores ned ved hjelp av en bærbar slagmaskin. Normal kapasitet 20 - 100 m pr.dag.

Enkel sondering gir veiledende bestemmelse av dybden til antatt fjell eller fast grunn. Utstyret har begrensninger med hensyn til sikker fjellbestemmelse.

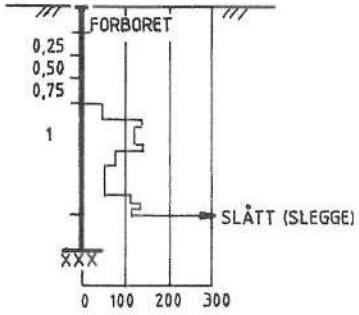


DREIESONDERING

Utstyret består av Ø 22 mm stålrør i 1 m lengder som skrus sammen med glatte skjøter. Spissen er pyramideformet med lengde 200 mm og største sidekant 25 mm.

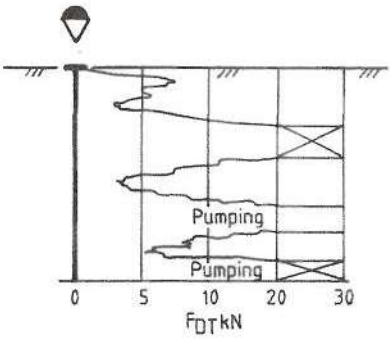
Boret belastes trinnvis opptil 1 kN. Synker ikke boret ved 1 kN belastning, dreies den ned med motor. Antall halve omdreininger noteres. Normal kapasitet 20 - 100 m pr.dag.

Diagrammet viser antall halve omdreininger pr.meter synkning. Belastning på utstyret angis i kN til venstre.



DREIETRYKKSONDERING

Utstyret består av Ø 36 mm stålrør i 2 m lengde som skrus sammen i glatte skjøter. Det benyttes en Ø 40 mm 225 mm lang spiss påsveiset en 5 mm høy skrueformet sveiselarve.
Boret drives ned med konstant nedpressningshastighet 3 m/min. og med konstant omdreiningshastighet 25 omdr./min. Nedpressningskraften blir målt kontinuerlig ved hjelp av en automatisk skriver. Når motstanden øker slik at normert nedtregningshastighet ikke kan opprettholdes, økes rotasjonshastigheten. Dette anføres i diagrammet.



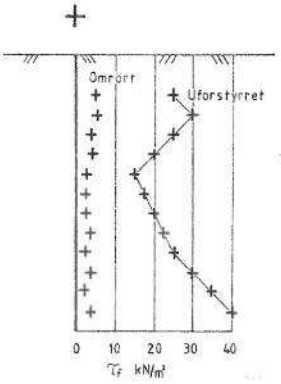
FJELLKONTROLLBORING

Utsyret består av Ø 32 mm stålrør med muffeskjøter og hard-metallkrone. Boret drives av en hydraulisk borhammer under spyling med vann under høyt trykk. Når fjellet er nådd, bores noe ned i fjellet, vanligvis ca. 3 m, under registrering av borsynk for sikker påvisning.

VINGEBORING

Vingeboring brukes til å bestemme in-situ udrenert skjærfasthet av kohesjonsmaterialer, vesentlig leire. Utstyret består av et vingekors som presses ned i grunnen. I ønsket dybde måles det maksimale torsjonsmoment ved sakte omdreining til brudd. Maksimalt moment gir grunnlag for beregning av skjærfasthet som bestemmes i uforstyrret og etter brudd, i omrørt tilstand. Forholdet mellom skjærfasthet før og etter brudd kalles sensitivitet (St)

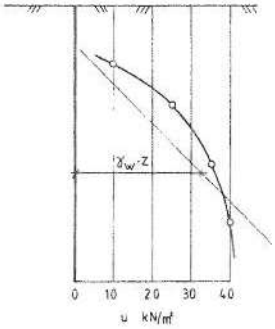
Lommevingebor er et forenklet utstyr for omtrentlig bestemmelse av udrenert skjærfasthet f.eks. i grøfter og utgravninger. Måledybden er begrenset til 3 meter.



PORETRYKKSMÅLING

Trykket i porevannet i en gitt dybde måles med poretrykkmåler (piezometer). Utstyret består av et Ø32 mm porøst filter (bronse eller epoxy) av lengde 300 mm som trykkes ned i ønsket dybde ved hjelp av forlengelsesrør. Fra filteret føres en plastslange opp til over terreng. Poretrykket måles som vannstand i plastslangen eller ved hjelp av manometer tilkoblet systemet.

Alternativt måles poretrykket ved hjelp av elektrisk registrering av trykket på en fleksibel membran.



PRØVETAGNING

For opptak av uforstyrrende prøver benyttes vanligvis Ø54 mm NGI stempelprøvetager. Standard prøvelengde 800 mm.

Skovlbor benyttes for opptak av prøver i de øvre jordlag. Skovlboret er laget av to skålformede stålblader som skrus ned ved hjelp av Ø 19 mm forlengelsesrør med muffe.

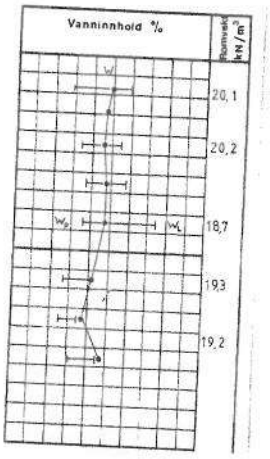
For opptak av omrørte prøver av torv, leire og delvis sand og grus under grunnvannstanden, kan kannebor benyttes. Kanneboret er nederst forsynt med en snodd spiss og forlenges med Ø 22/Ø 12 mm sonderør.

SWECO

Laboratorieundersøkelser

FORMÅL: Laboratorieundersøkelser utføres for klassifisering og identifisering av jordarten. I tillegg utføres forsøk for bestemmelse av jordartens mekaniske egenskaper og parametere for bruk i geotekniske analyser.

Korndensitet (Spesifikk vekt) (ρ_s i t/m³) er forholdet mellom masse av korn og kornvolum i prøven.



Romvekt (γ i kN/m³) er forholdet mellom total tyngde og totalt volum av prøven.

Vanninnhold (w) angir i prosent forholdet mellom masse av porevann og masse av korn etter uttørkning ved 110°C.

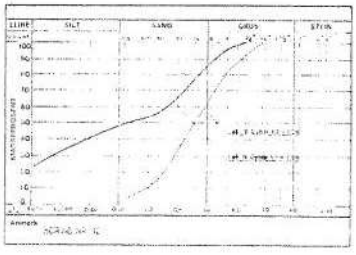
Flytegrense (w_L) angir i prosent vanninnhold av omrørt jord på grensen mellom flytende og plastisk tilstand.

Plastisitetsgrense (wp) angir i prosent vanninnhold av omrørt jord på grensen mellom plastisk og halvstiv tilstand.

Plastisitetsindeksen (Ip i %) er differansen mellom flyte- og utrullingsgrense. $Ip = w_L - wp$.

Udrenert skjærstyrke (s_u i kN/m²) av leire bestemmes ved hurtige enaksiale trykkforsøk på uforstyrrede prøver med Ø 54 mm og høyde 10 cm. Skjærstyrken settes lik halve trykkfastheten.

Skjærstyrken måles også i uforstyrret og omrørt tilstand ved konusforsøk hvor nedsynkningen av en normert konus registreres og skjærstyrken tas ut av en kalibreringstabell.



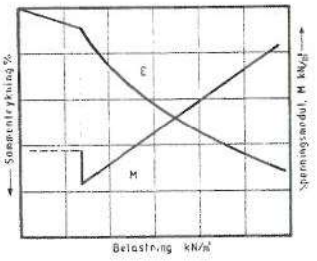
Saltinnhold (i g/l) bestemmes ved å måle elektrisk ledningsevne i en liten mengde utpresset porevann. Saltinnholdet angis ekvivalent med en natriumkloridkonsentrasjon med samme ledningsevne.

Kornfordelingen i jord bestemmes ved sikting og dråpeforsøk. For fraksjoner større enn 0,074 mm utføres kornfordelingsanalysen ved hjelp av en siktesats. For finere fraksjoner (silt og leire) bestemmes kornfordelingen ved hjelp av dråpeforsøk. Analysen bygger på Stoke's lov. En viss mengde tørket materiale slemmes opp med vann til en jevn suspensjon som settes til sedimentasjon. Etter bestemte tidsintervaller tas det ut prøvedråper fra en gitt dybde i oppløsningene med mikropipette. Dråpene slippes i en anisoloppløsning, og falltiden over en gitt høyde bestemmer mengden. Kornstørrelsen bestemmes fra sedimentasjonstiden.

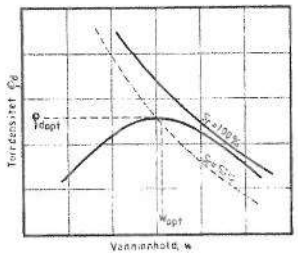
Kompressibiliteten av jord bestemmes ved konsolideringsforsøk i ødometer. Prøvehøyden er 20 mm og diameter 50 mm. Prøven bygges inn i en stålsylinder og belastes trinnvis. For hvert lasttrinn måles sammentrykning av jordprøven som en funksjon av tid etter pålastning. For praktiske formål kan variasjon i kompressibilitet utrykkes ved en parameter, spenningsmodulen M. Diagrammet viser en typisk belastningskurve, og spenningsmodulen er definert som

$$M = \frac{\delta\sigma'}{\delta\varepsilon}$$

Forsøksresultatene gir grunnlag for beregning av konsolideringssetningene og setningenes tidsforløp.



Komprimeringsforsøk (Proctor-forsøk) utføres for bestemmelse av jordens komprimeringsegenskaper. Forsøket utføres ved innstamping av materiale i en stålsylinder ved varierende vanninnhold. Stempelets tyngde, fallhøyde og antall slag holdes konstant. Den maksimale tørrdensitet ρ_{dopt} og tilsvarende vanninnhold w_{opt} bestemmes.



Luftporøsitet (A_r) er volum av luft (gass), Vg, angitt i prosent av total volum, V.

$$Ar = \frac{Vg}{V}$$

Metningsgraden (S) er volum av porevann, Vw, angitt i prosent av porevann, Vp.

$$S = \frac{Vw}{Vp} \qquad Vp = Vw + Vg$$

Porøsitet (n) er porevolum,Vp, angitt i prosent av total volum, V.

$$n = \frac{Vp}{V}$$

Permeabilitetskoeffisienten (k i mm/s) er et uttrykk for materialets evne til å slippe væske gjennom porene definert som strømningshastighet for en hydraulisk gradient lik 1. I laboratoriet måles permeabiliteten ved direkte vanngjennomgangsforsøk.

Jordart	k (mm/s)
grus	10
sand	$10 - 10^{-3}$
silt	$10^{-3} - 10^{-6}$
leire	$10^{-6} - 10^{-8}$

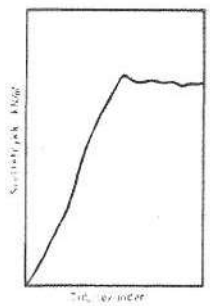
Typiske variasjonsområder

I finkornig jord kan permeabiliteten bestemmes på grunnlag av konsolideringsforsøk i ødometer.

Fri svelling er volum av en leirprøve som får svelle fritt etter tilsetting av destillert vann angitt i prosent av volumet av tørr prøve.

Fritt svellevolum er volum av vann innesluttet i en leirprøve etter fri svelling angitt i prosent av volumet av tørr prøve.

Svelletrykk på leirprøver fra svakhetssoner i fjell måles i ødometer. En tørket prøve bygges inn, konsolideres og tilføres destillert vann. Volumet av prøven holdes konstant under svelling, og prøvens aktive svelletrykk registreres.



VEDLEGG

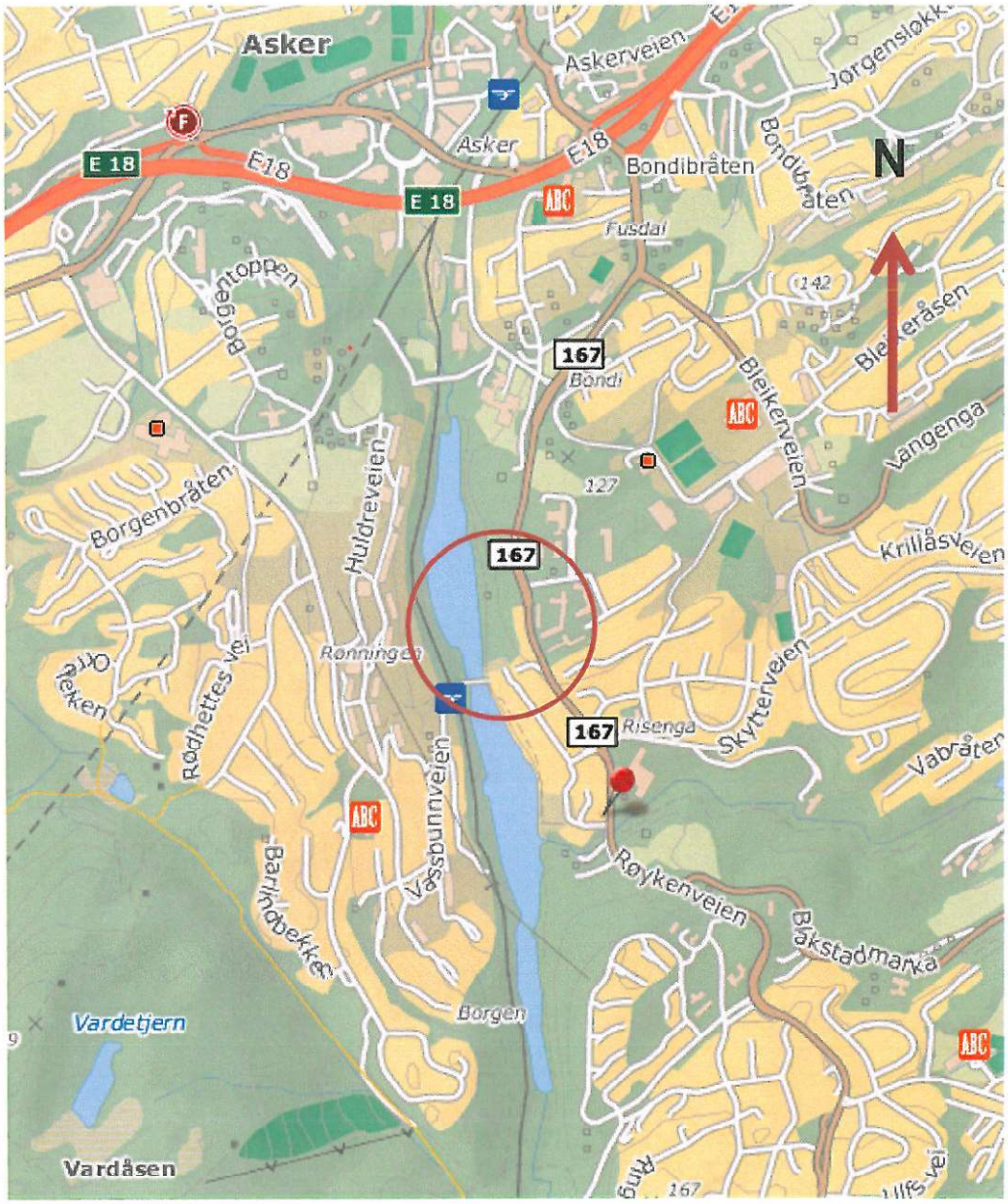
VEDLEGG NR. 1	Oversiktskart
VEDLEGG NR. 2	Borplan 1:1000
VEDLEGG NR. 3	Fjellkontrollboringer/totalsonderinger
VEDLEGG NR. 5	Prøveserie (skovlboring)
VEDLEGG NR. 6	Korngradering

rao4n 2008-01-23

VEDLEGG NR. 1

OVERSIKTSKART

rao4n 2008-01-23



OpenStreetMap-contributors

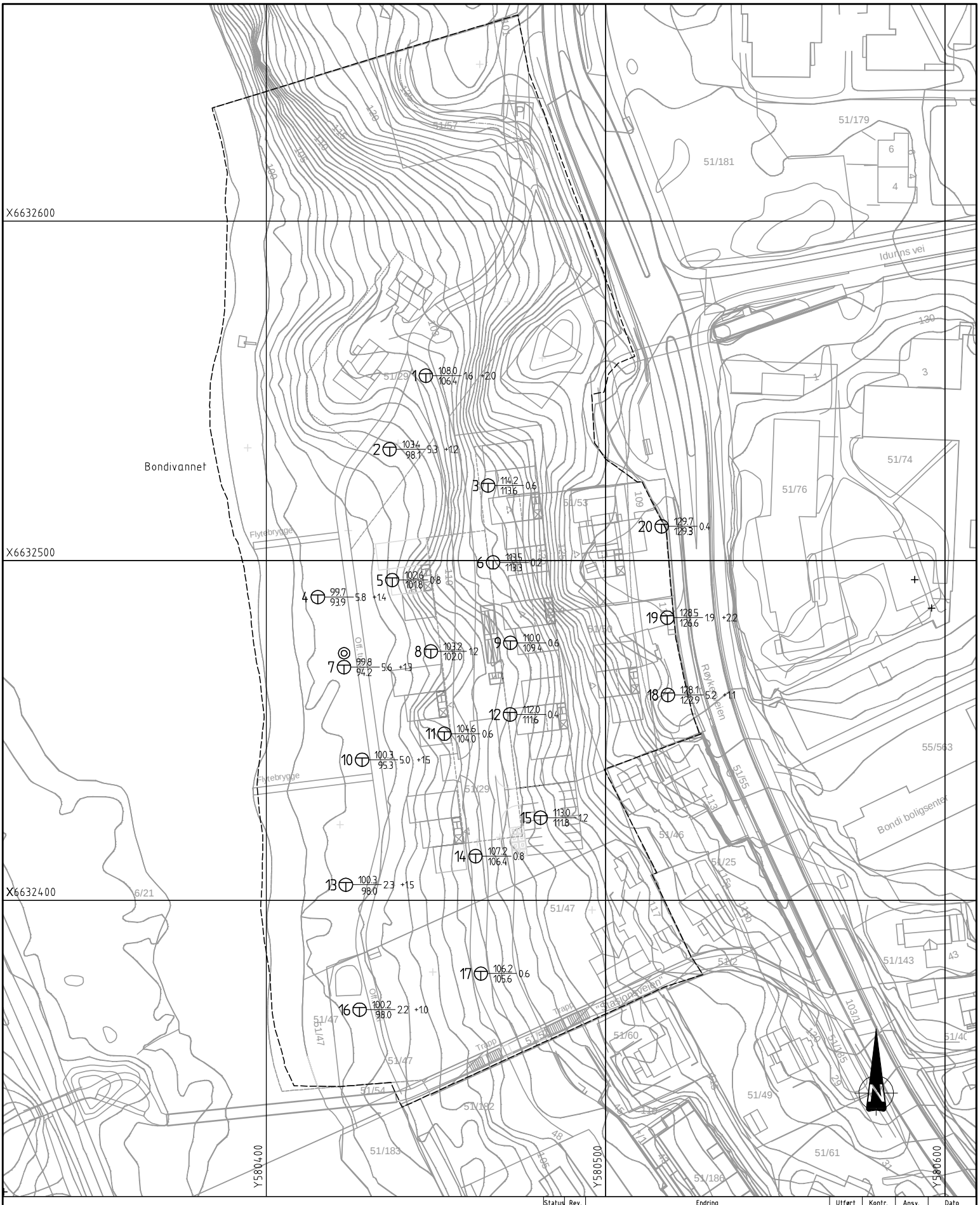
OVERSIKTSKART

rao4n 2008-01-23

VEDLEGG NR. 2

BORPLAN 1:1000

rao4n 2008-01-23



TEGNFORKLARING:

- FJELLKONTROLLBORING/ TOTALSONDERING
- PRØVESERIE

Status	Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
			NOSOLV	NOSLUN	NOFRLO	27.10.2014

ABBL

Kunstnerlia, Asker

Borplan

Målestokk 1:1000 | Format A3

Oppdragsleder: Frode Løset

Oppdragsnr. **176990**

SWECO
Sweco Norge AS
DRAMMENSVEIEN 260, 0212 OSLO
TLF.: 67 12 80 00 FAX.: 67 12 58 40

Disiplin: G | Løpenummer: | Status: | Rev.: 1

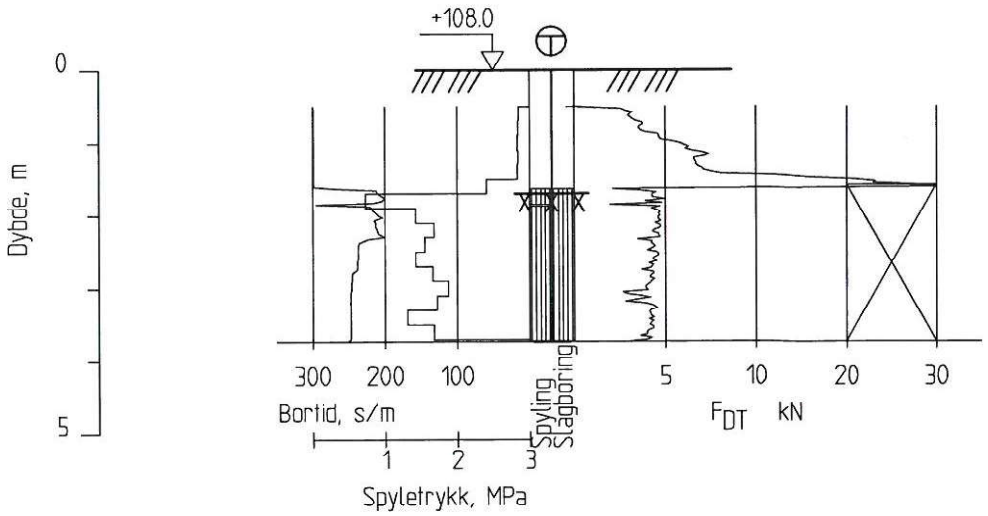
s:\oppdrag\trd\251\582631 osloveien 140\07 beregninger\stabgraf.rit\profil 1 -dagens-situasjon.dwg
Plottedato: 31.07.14

VEDLEGG NR. 3

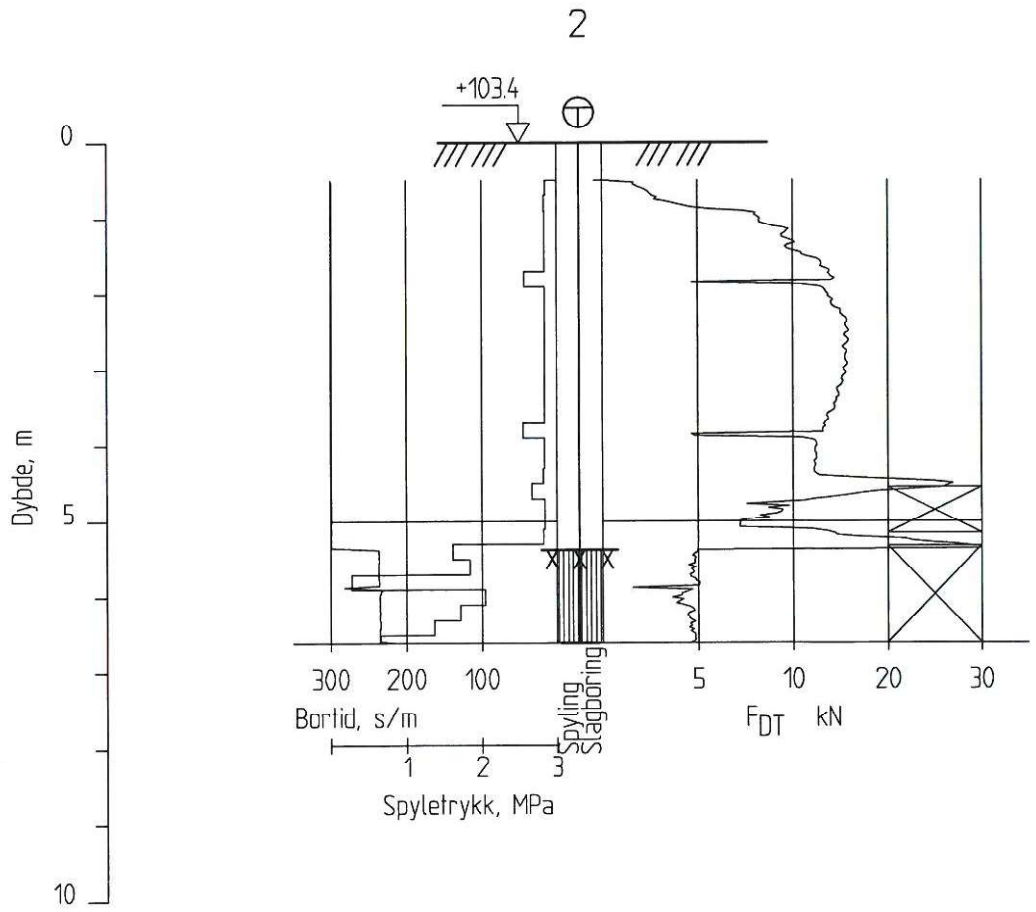
FJELLKONTROLLBORINGER/TOTALSONDERINGER

rao4n 2008-01-23

1



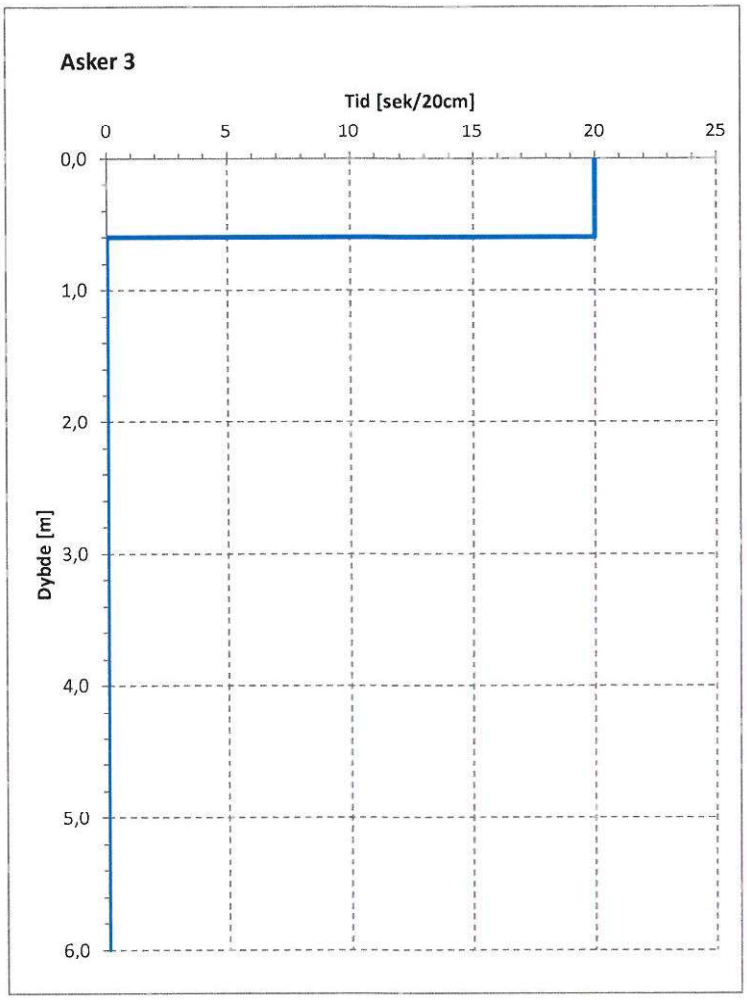
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 1	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	



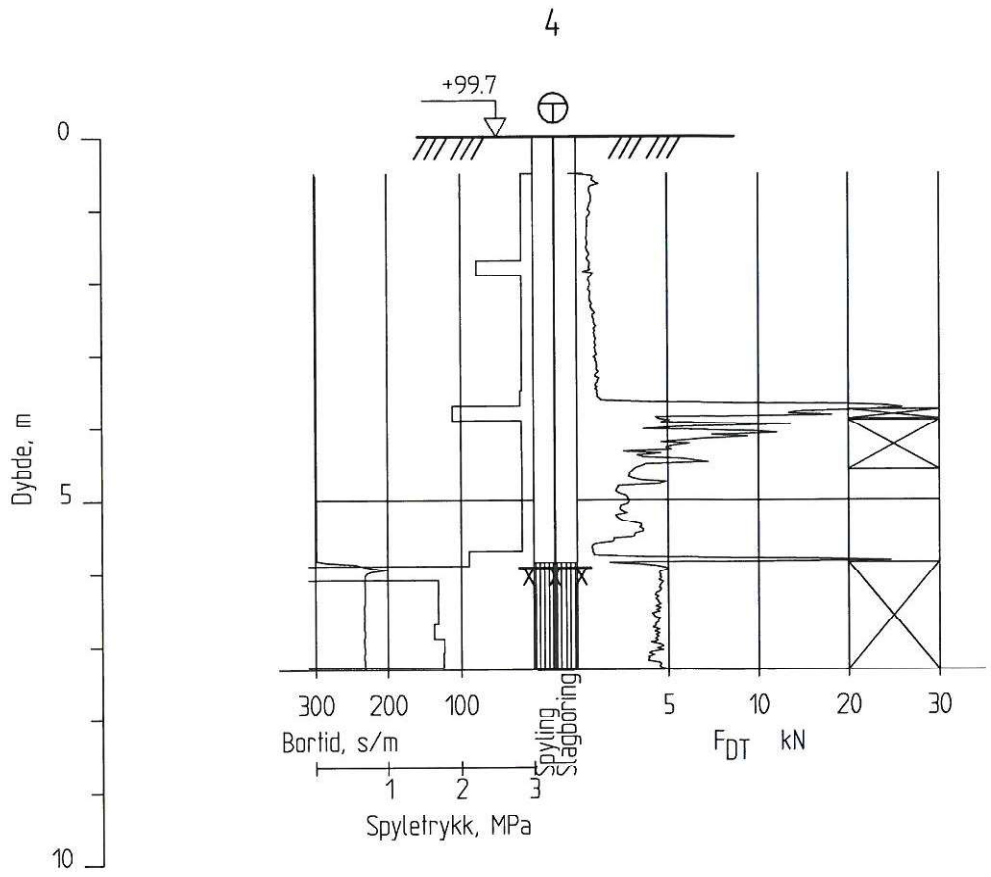
TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 2	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 3

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	20	20
0,2	0,4	20	40
0,4	0,6	20	60
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0	0	0



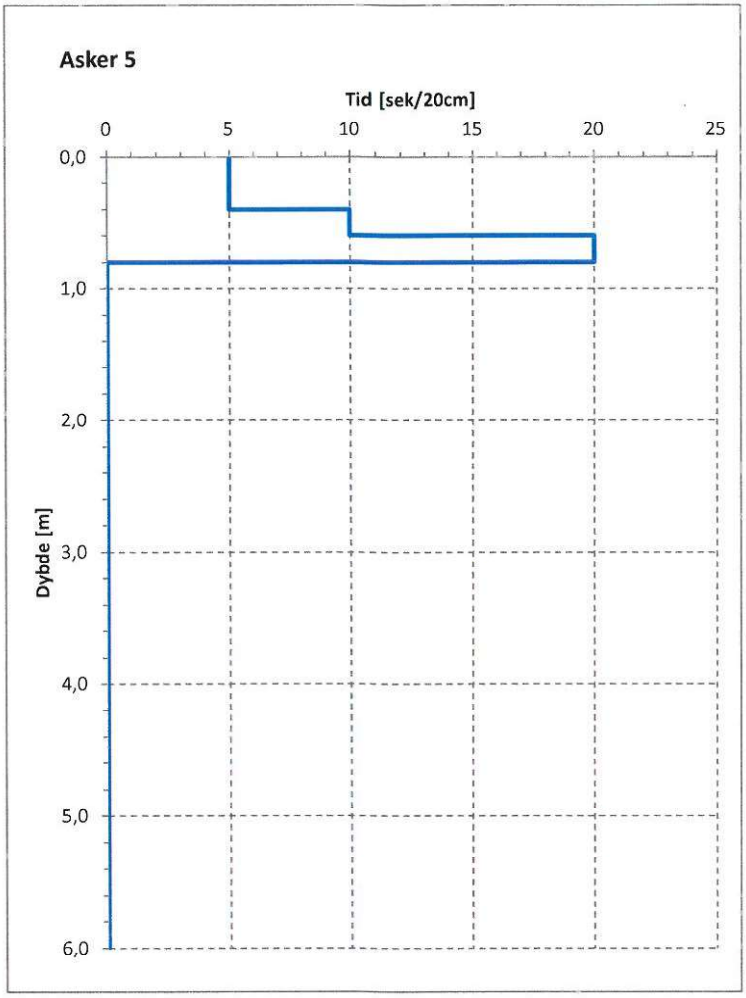
Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	
Merknad: Jord og dårlig fjell			



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 4	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 11.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 5

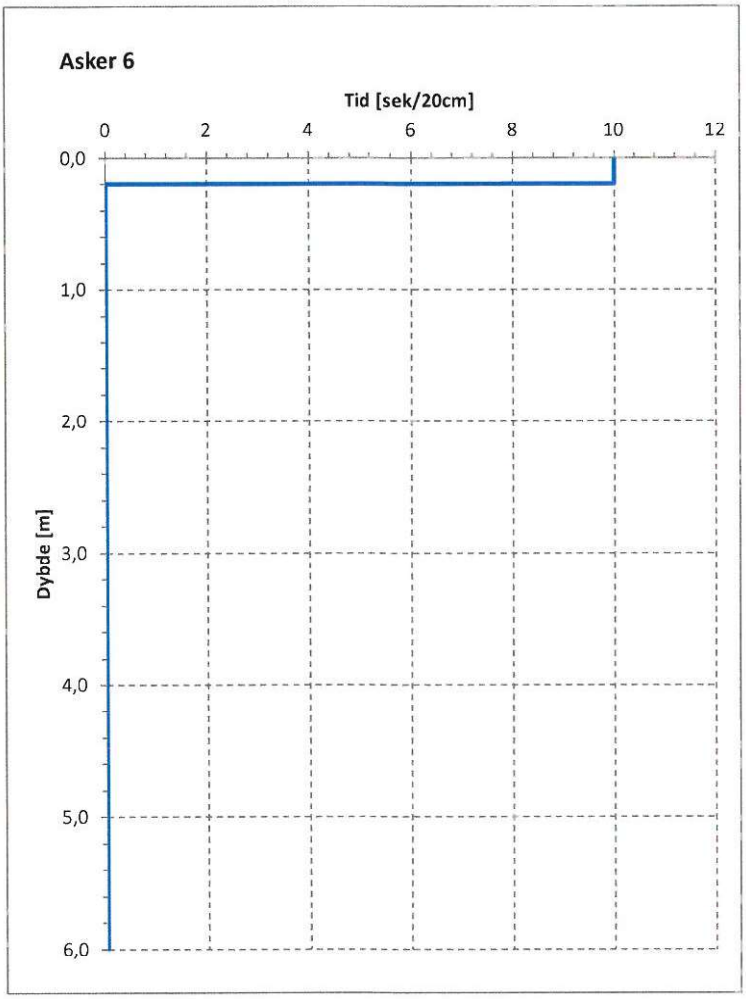
Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	5	5
0,2	0,4	5	10
0,4	0,6	10	20
0,6	0,8	20	40
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	
Merknad:			

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 6

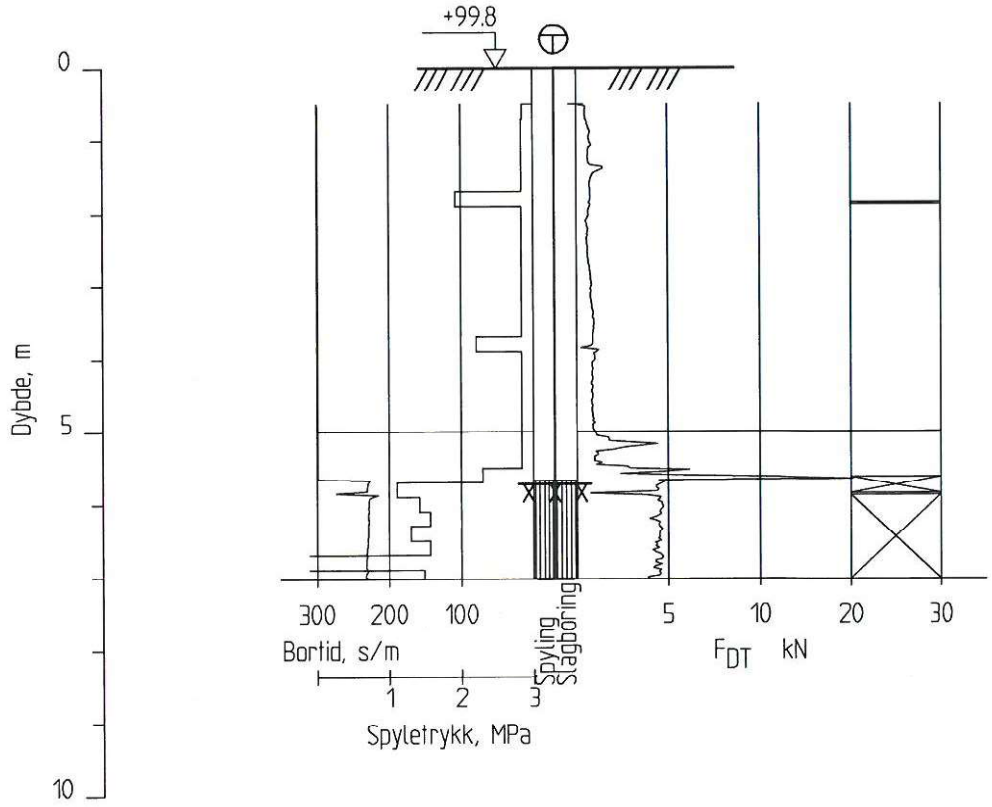
Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	10	10
0,2	0,4	0	0
0,4	0,6	0	0
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0	0	0



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

Merknad:
Jord/stein og blokk, mulig fjell ved stopp

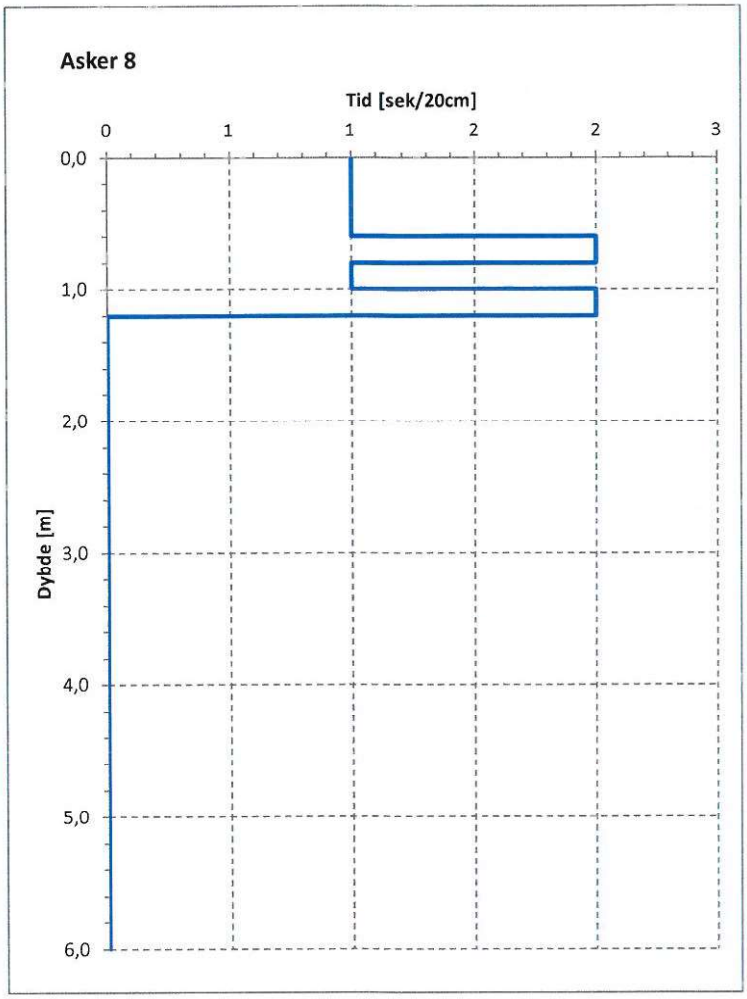
7



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 7	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 8

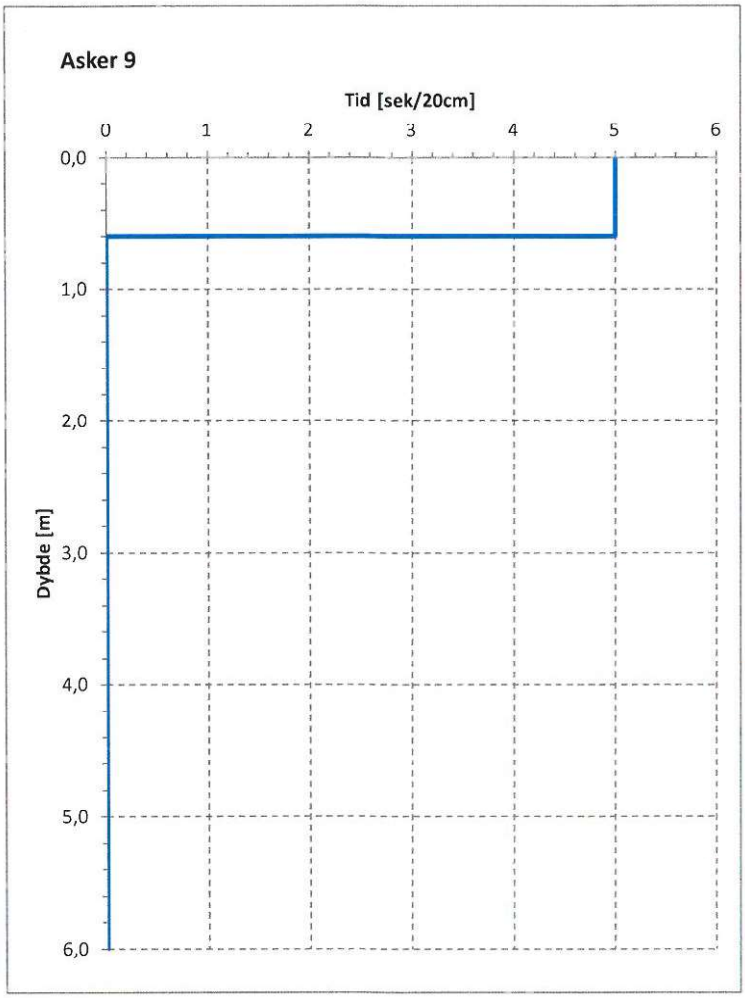
Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	1	1
0,2	0,4	1	2
0,4	0,6	1	3
0,6	0,8	2	5
0,8	1,0	1	6
1,0	1,2	2	8
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	
Merknad: Jord grus og mulig fjell ved stopp			

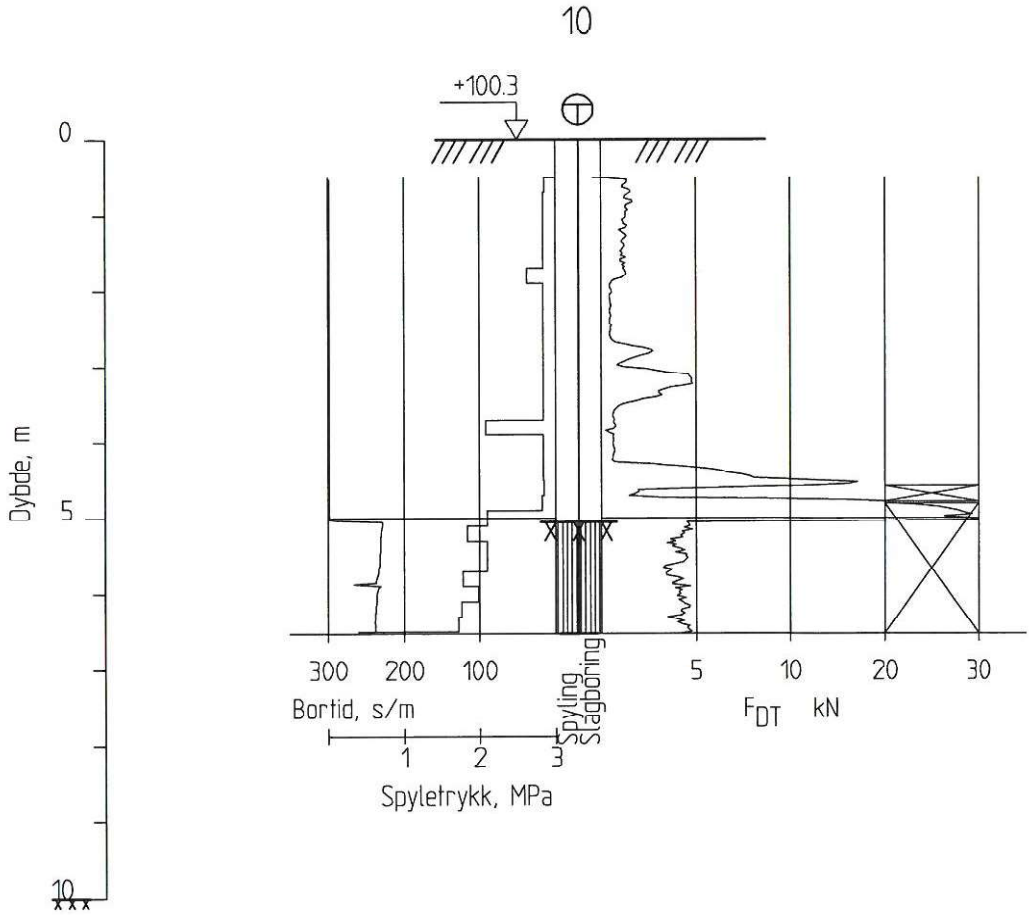
Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 9

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	5	5
0,2	0,4	5	10
0,4	0,6	5	15
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0	0	0



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

Merknad:
Jord/stein og blokk, mulig fjell ved stopp

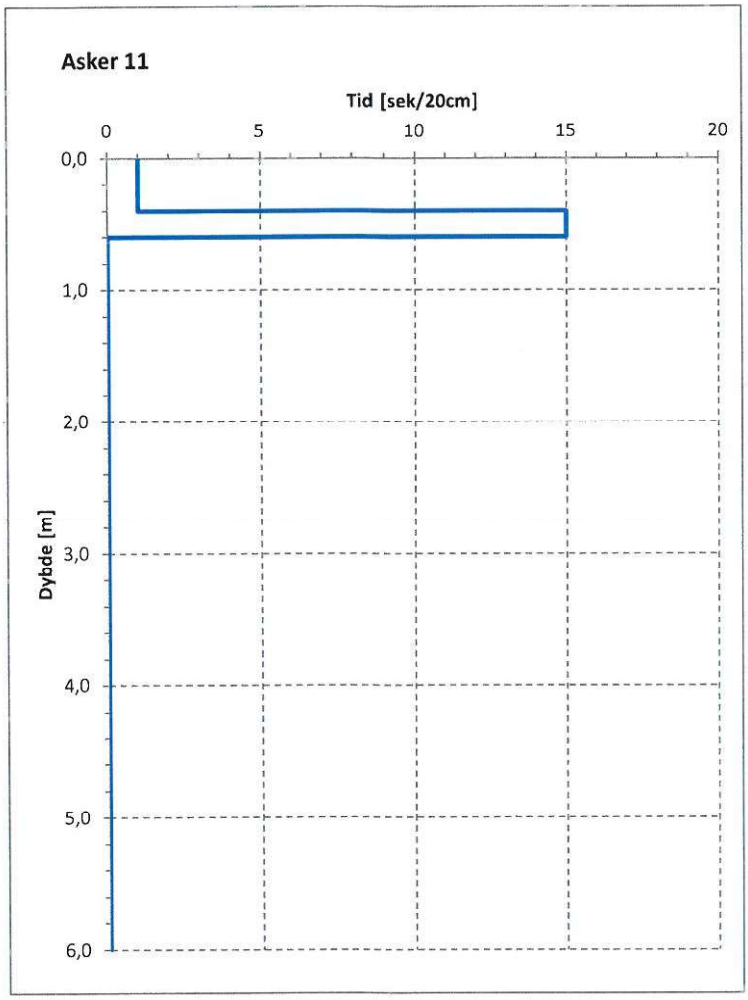


TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 10	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia
Sted: Asker
Hull nr.: 11

Dato: 11.09.2014
Utført av : Andre

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	1	1
0,2	0,4	1	2
0,4	0,6	15	17
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



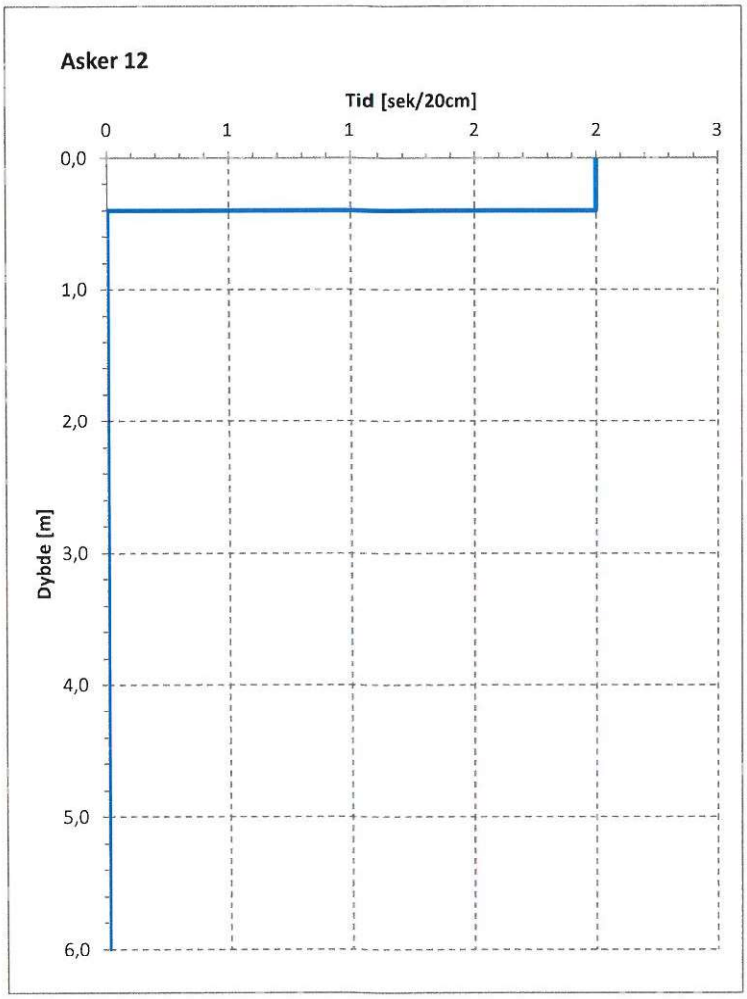
Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

Merknad:

jord grus/stein og mulig fjell ved stopp

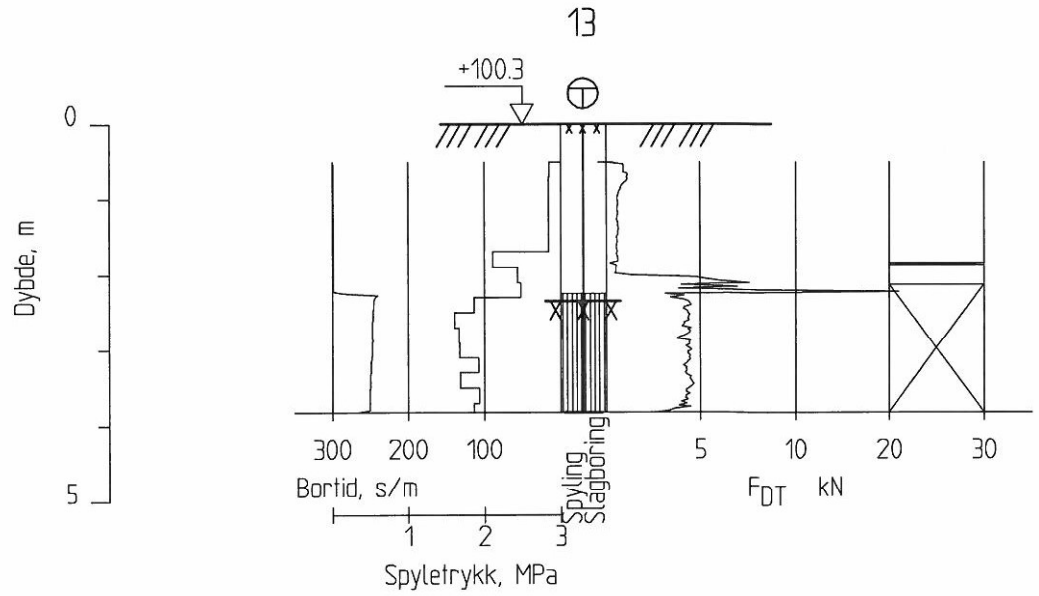
Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 12

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	2	2
0,2	0,4	2	4
0,4	0,6	0	0
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0	0	0



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

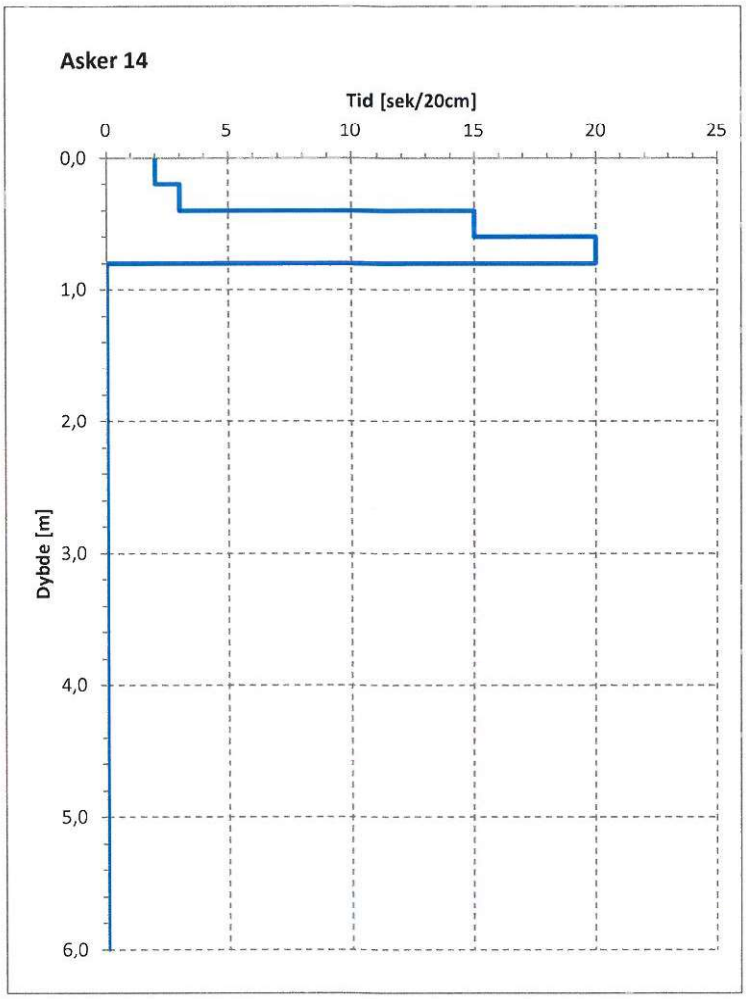
Merknad:
Jord stein og blokk, mulig fjell ved stopp



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 13	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 14

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	2	2
0,2	0,4	3	5
0,4	0,6	15	20
0,6	0,8	20	40
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		

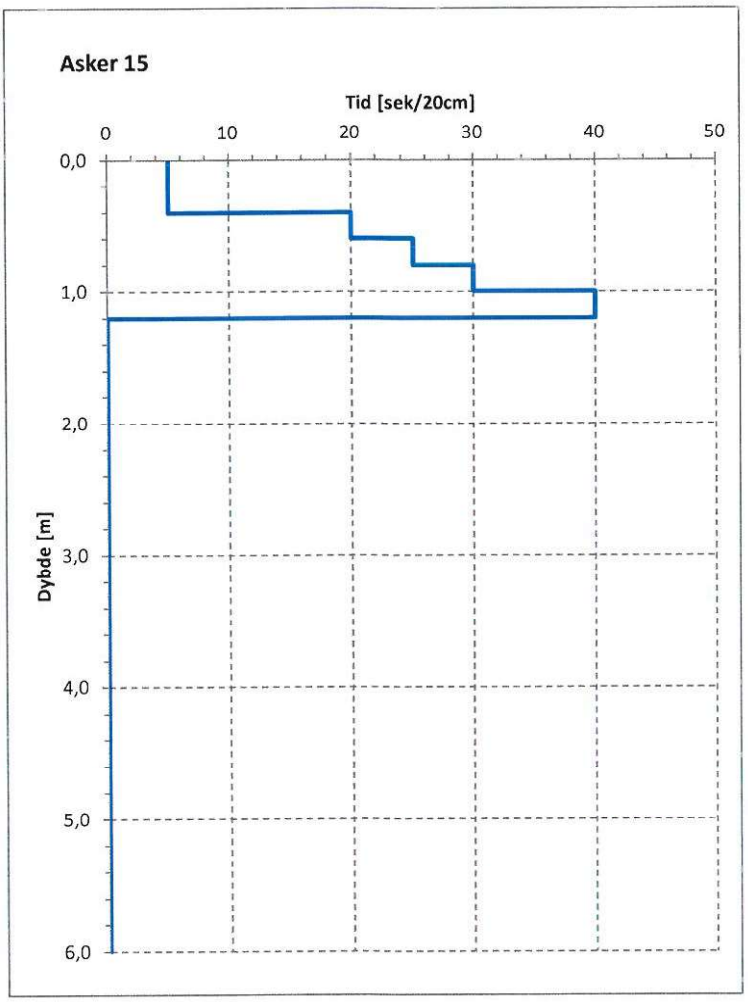


Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

Merknad:
Jord stein og blokk, mulig fjell ved stopp

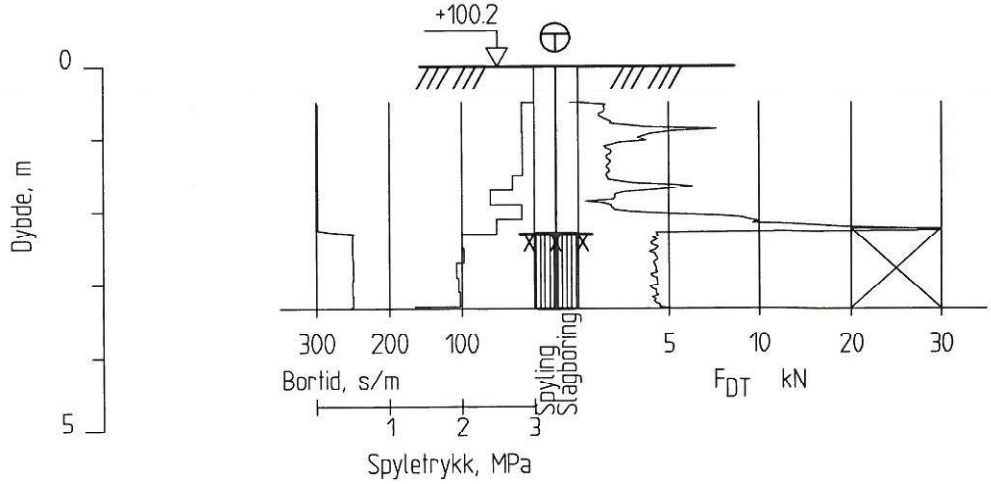
Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 15

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	5	5
0,2	0,4	5	10
0,4	0,6	20	30
0,6	0,8	25	55
0,8	1,0	30	85
1,0	1,2	40	125
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	
Merknad: jord stein og blokk, mulig fjell ved stopp			

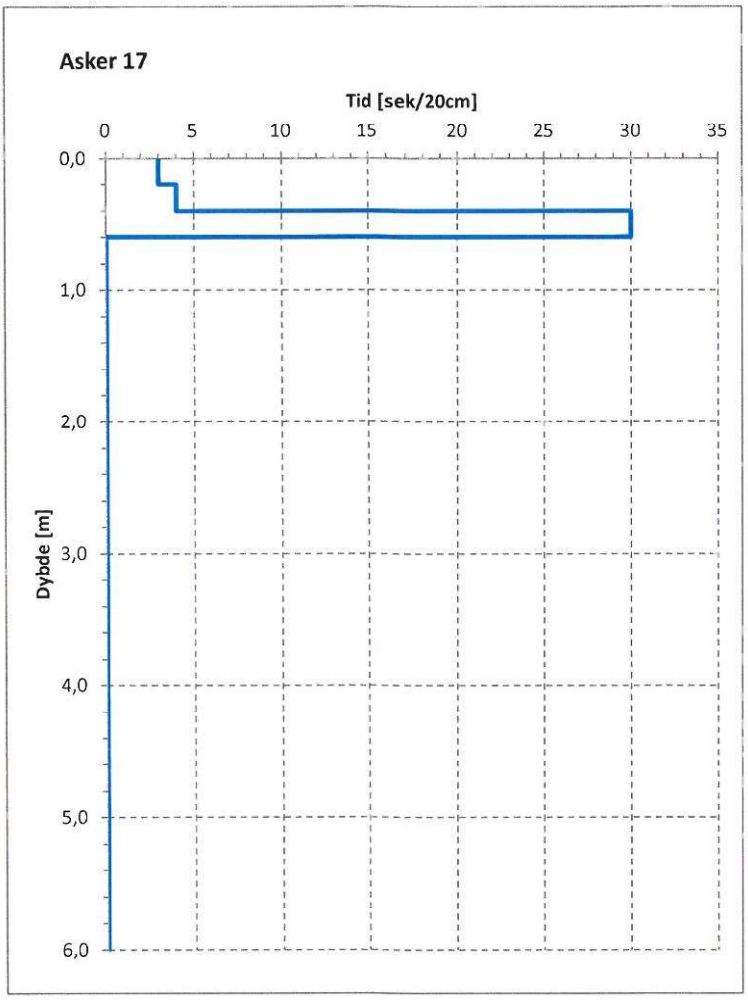
16



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 16	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 10.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 17

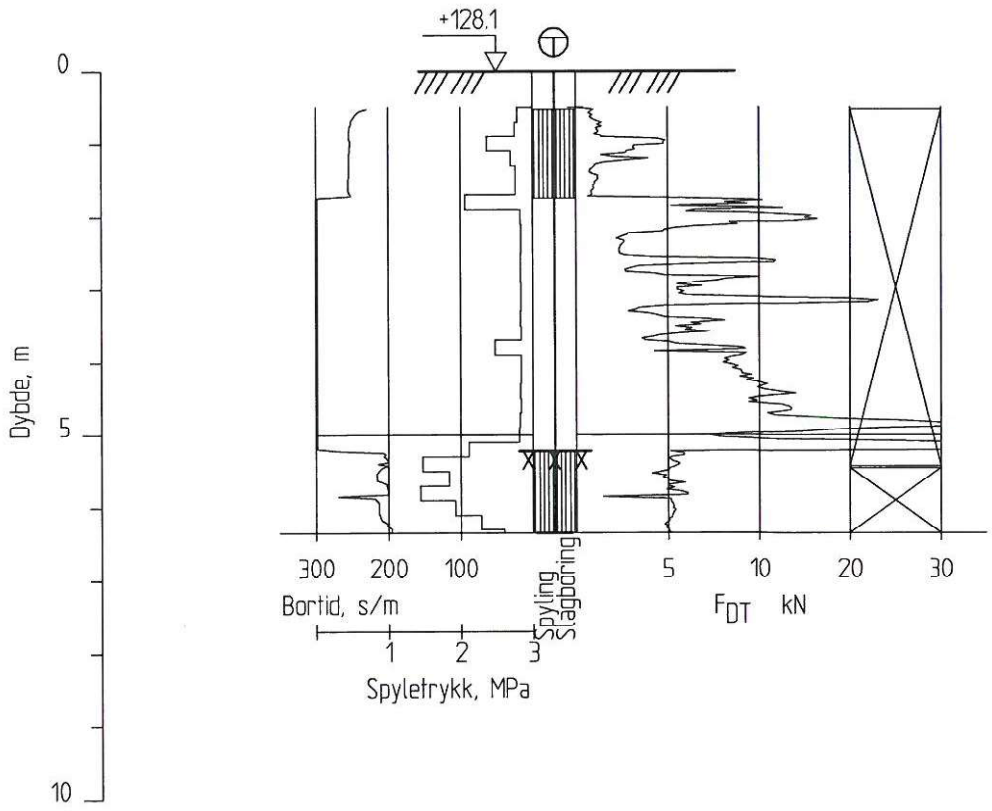
Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	3	3
0,2	0,4	4	7
0,4	0,6	30	37
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

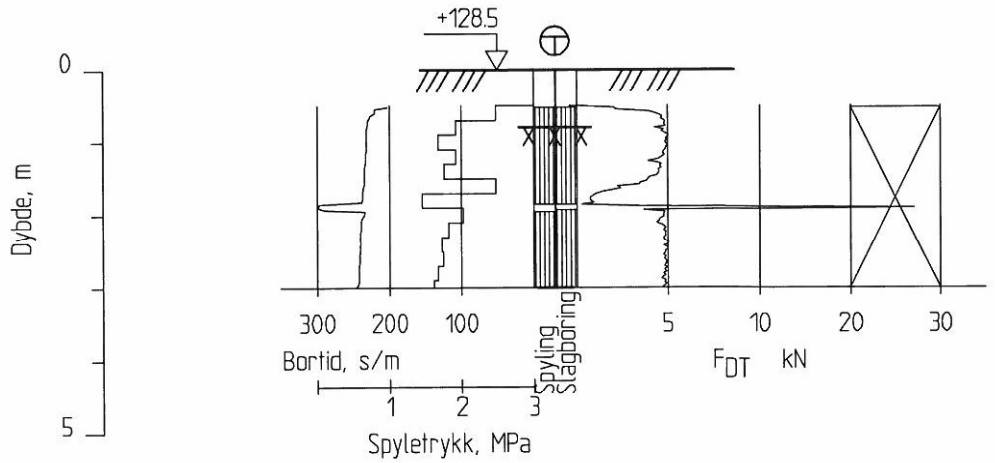
Merknad:
Jord stein og blokk, mulig fjell ved stopp0

18



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 18	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV Kontr. NOSLUN	Oppdragsnr.	176990
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

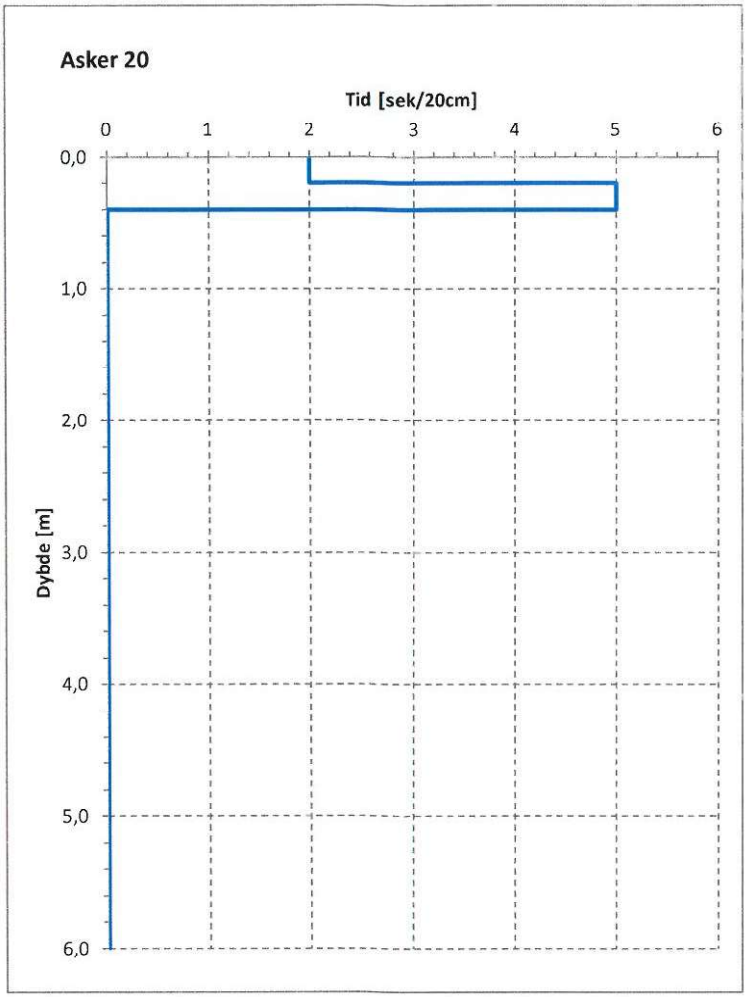
19



TOTALSONDERING	Borpunkt nr. 19	Dato	27.10.2014
		Målestokk	1:100
Boret av MESTA AS	Tegnet NOSOLV	Oppdragsnr.	176990
	Kontr. NOSLUN		
Kunstnerlia, Asker	SWECO	PB 400, 1327 LYSAKER TLF: 67 12 80 00 FAX: 67 12 58 40	

Oppdrag: Kunstnerlia **Dato:** 11.09.2014
Sted: Asker **Utført av :** Andre
Hull nr.: 20

Dybde		Tid	
Fra [m]	Til [m]	Tid [sek/20cm]	Samlet tid [sek]
0,0	0,2	2	2
0,2	0,4	5	7
0,4	0,6	0	0
0,6	0,8	0	0
0,8	1,0	0	0
1,0	1,2	0	0
1,2	1,4	0	0
1,4	1,6	0	0
1,6	1,8	0	0
1,8	2,0	0	0
2,0	2,2	0	0
2,2	2,4	0	0
2,4	2,6	0	0
2,6	2,8	0	0
2,8	3,0	0	0
3,0	3,2	0	0
3,2	3,4	0	0
3,4	3,6	0	0
3,6	3,8	0	0
3,8	4,0	0	0
4,0	4,2	0	0
4,2	4,4	0	0
4,4	4,6	0	0
4,6	4,8	0	0
4,8	5,0	0	0
5,0	5,2	0	0
5,2	5,4	0	0
5,4	5,6	0	0
5,6	5,8	0	0
5,8	6,0		



Grunnvann estimat:		m	
Løsmasse tykkelse:		m	
Bæredyktig bunn:		m	
Fast bunn:		m	

Merknad:
Jord grus og stein, mulig fjell ved stopp

VEDLEGG NR. 4

PRØVESERIE (SKOVLBORING)

rao4n 2008-01-23

Dybde (m)	Beskrivelse (kt. 99,8)	Prøve	Test	Vanninnhold (%) og konsistensgrenser 10 20 30 40 50	ρ (g/cm³)	Porøsitet (%)	Organisk innhold (%)	Udrenert skjærfasthet (kPa) 10 20 30 40 50	S_t (-)
	TORV H3 lite omdannet			488			81,9		
	TORV H8			620			75,5		
	TORV H9			526			47,9		
	SILT godt omdannet iblandet silt			144			9,4		
	SILT, leirig, sandig iblandet torv h9		K	92			4,4		
	SILT, leirig med organisk materiale		K	79			9,1		
5	SILT, leirig med organisk innhold, bløt								
10									
15									
20									

Symboler

- ○ Vanninnhold
- ⊢⊣ Plastisitetsindeks, I_p
- 15–○–5 (10) Enaksialforsøk (strek angir deformasjon (%) ved brudd)
- ▼ Omrørt konus
- ▽ Uomrørt konus
- ρ = Densitet
- S_t = Sensitivitet
- T = Treaksialforsøk
- Ø = Ødometerforsøk
- K = Korngradering

ρ_s: 2.75 g/cm³
Grunnvannstand: m
Borbok: mesta
Lab-bok: 2086

PRØVESERIE

Borhull: SK. 7

SWECO NORGE AS

KUNSTNERLIA, ASKER

Dato: 2014-10-07

Multiconsult
www.multiconsult.no

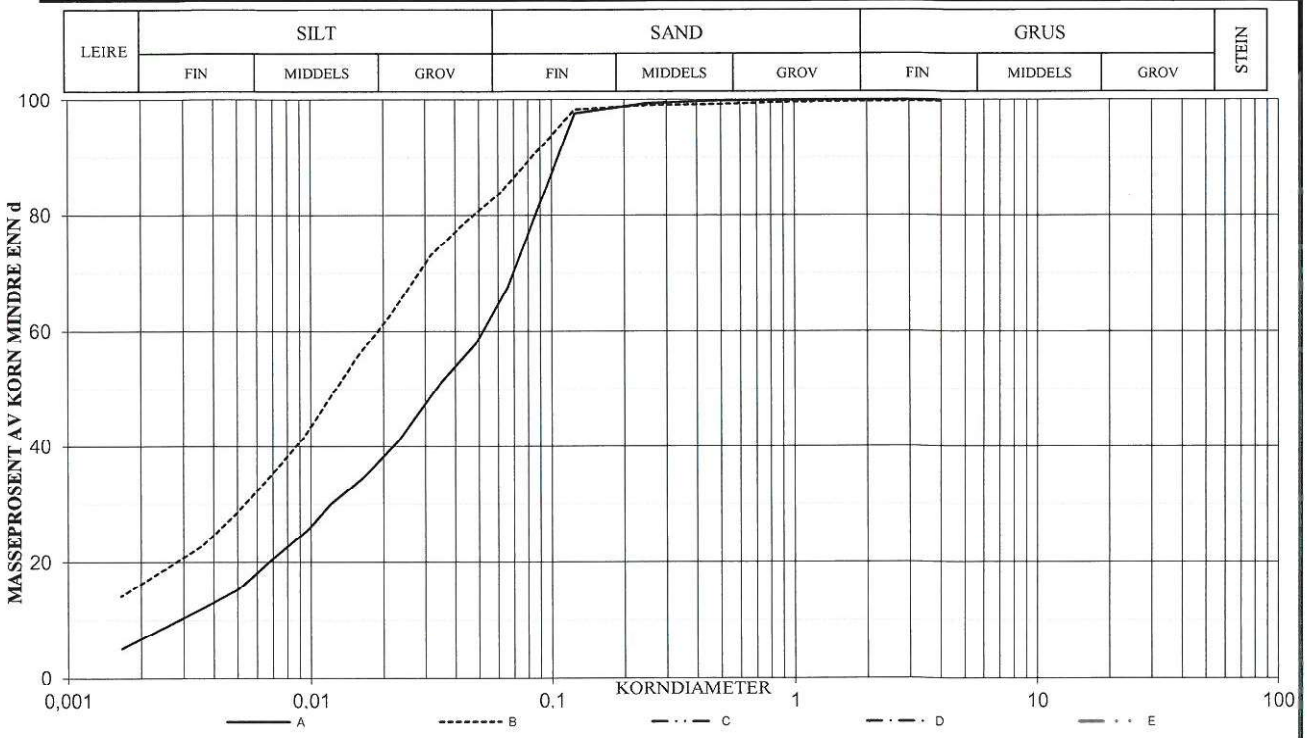
Konstr./Tegnet:	Kontrollert:	Godkjent:
METS	GEO	GEO
Oppdragsnummer:	Tegningsnr.:	Rev nr.:
126781	10	00

VEDLEGG NR. 5

KORNGRADERING

rao4n 2008-01-23

BOL	SERIE NR.	DYBDE (kote)	JORDARTS BETEGNELSE	Anmerkninger	METODE TS	VS	HYD
A	SK 7	3,4-4,0	SILT, leirig, sandig			X	X
B	SK 7	4,0-5,0	SILT, leirig			X	X
C							
D							
E							



SYMBOL:
Ogl. = Glødetap (%)
Ona. = Humusinnhold (%)
Perm. = Permeabilitet (m/s)

$$C_z = \frac{D^2_{30}}{(D_{60})(D_{10})} \qquad C_u = \frac{D_{60}}{D_{10}}$$

METODE:
TS = Torr sikt
VS = Våt sikt
HYD = Hydrometer

SYM BOL	Telc gruppe	W %	Su kN/m2	Su r kN/m2	Plastisitet Wf	Wp	Glødetap Ogl %	< 0,02 mm %	Tot. densitet kN/m3	D_{10} mm	D_{30} mm	D_{50} mm	D_{60} mm
A										0,0031	0,0121	0,0337	0,0526
B											0,0054	0,0129	0,0192
C													
D													
E													

KORNGRADERING

SWECO NORGE AS
KUNSTNERLIA, ASKER

Konstr./Tegnet	Kontrollert
GEO	METS
Godkjent	Dato
GEO	03.10.14

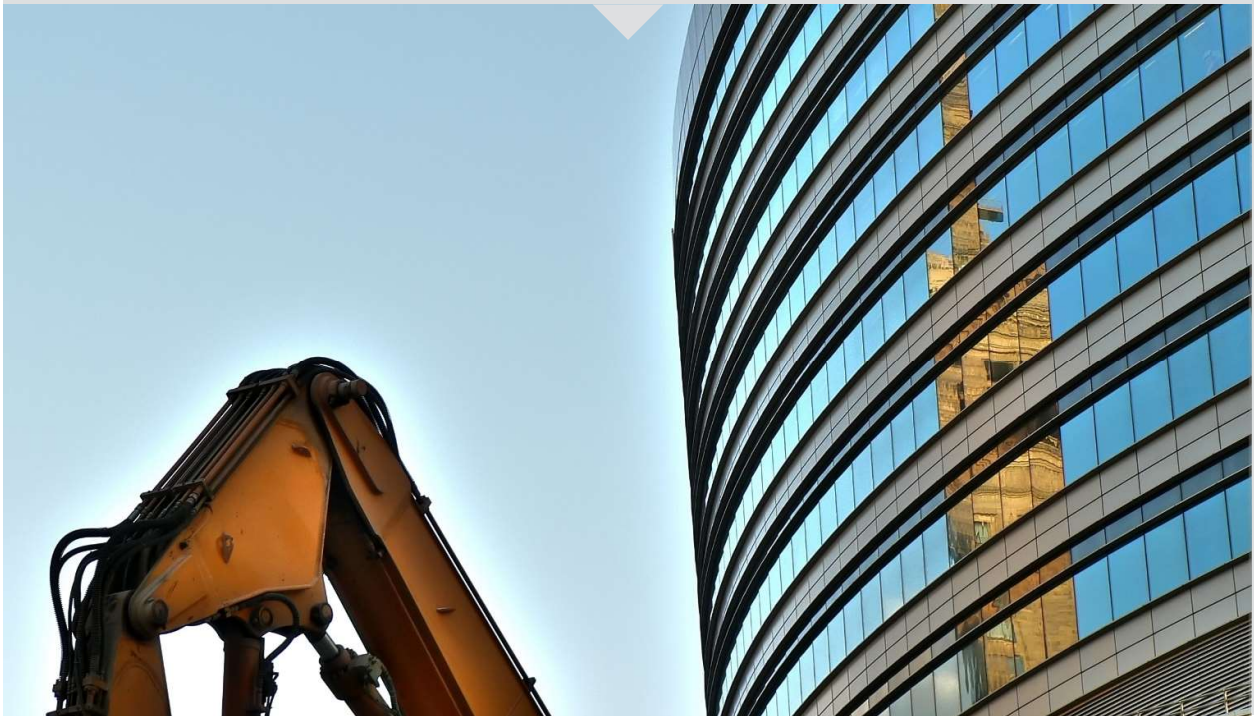
Multiconsult
www.multiconsult.no

OPPDRAG NR.	TEGN.NR	REV.
126781	60	00

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Kunstnerlia

Datarapport Grunnundersøkelser



Oppdragsnr.: 5141592 **Dokumentnr.:** RIG-RAP-001 **Versjon:** 01
2017-09-18

Norconsult

Oppdragsgiver:	Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
Oppdragsgivers kontaktperson:	Mette Heidi Kirksæther
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Pia Kristin Mortensen
Fagansvarlig:	Birger Hollerud
Andre nøkkelpersoner:	Andreas Brathetland

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	2017-09-18	For bruk	BH	ANBRA	PIKMO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

I forbindelse med vurdering av områdestabilitet og geotekniske vurderinger for utbyggingen er det utført geotekniske grunnundersøkelser for å supplere tidligere utførte undersøkelser.

Sonderingene viser løsmassetykkelser på 1,6 – 7,2 m over berg. På østsiden av Bondivannet er det varierende sonderingsmotstand mens sonderingene på vestsiden viser meget lav motstand helt ned til antatt berg. Opptatte prøver fra vestsiden viser i hovedsak ca. 5 m torv over bløt kvikkleire.

Foreliggende rapport er en ren datarapport som presenterer resultatene av de utførte grunnundersøkelsene. Rapporten inneholder ingen geotekniske vurderinger eller anbefalinger.

Innhold

1	**Oppdrag**	**5**
2	**Beliggenhet**	**6**
3	**Utførte undersøkelser**	**7**
4	**Sonderingsresultater**	**8**

Vedlegg	Antall sider	Tittel	Utarbeidet av
A	1	Geotekniske tegninger, plan og profiler	Norconsult AS
B	1	Borprofil - Totalsondering	Norconsult AS

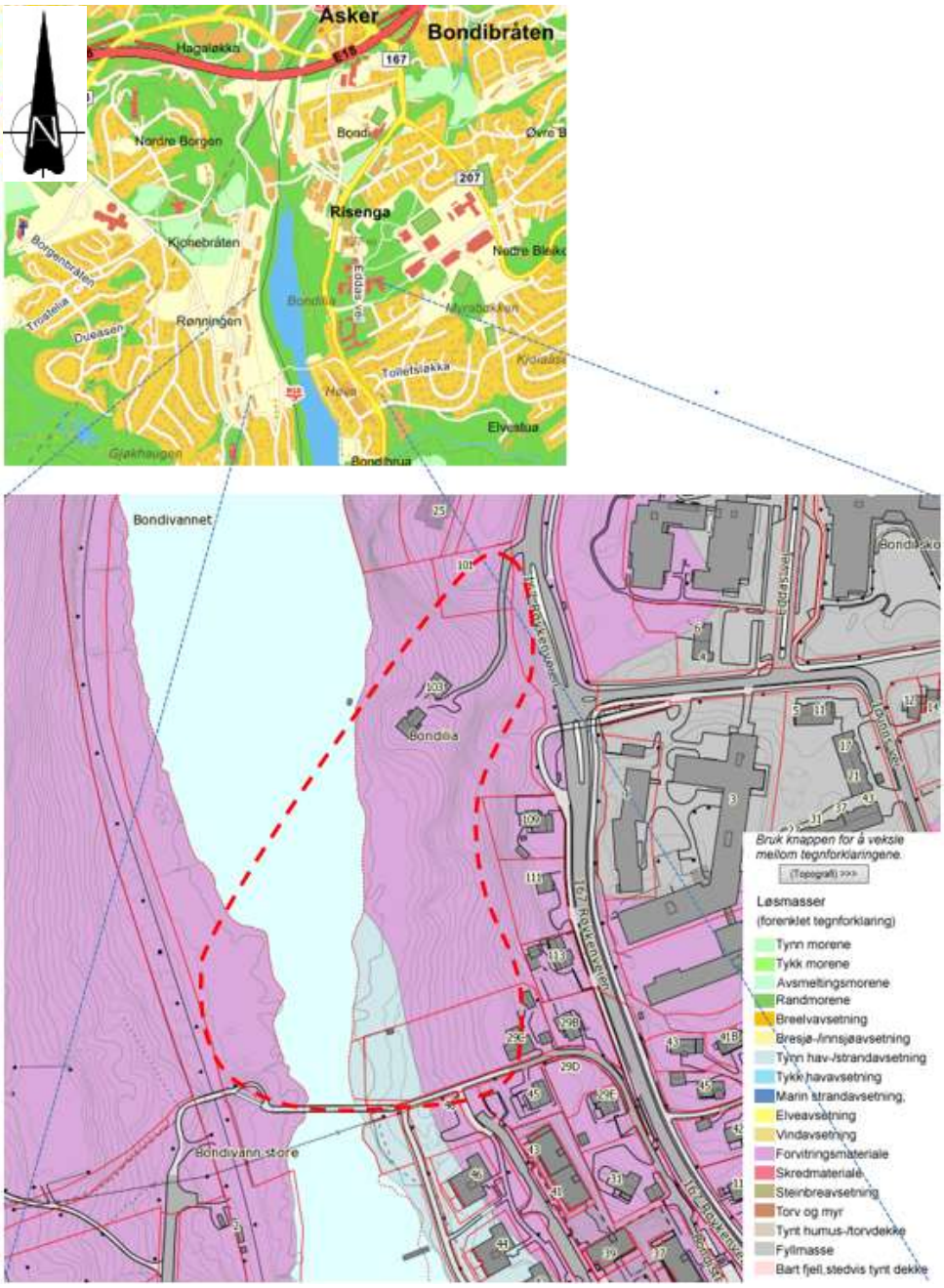
Tegninger og figurer	Antall sider	Tittel	Målestokk	Utarbeidet av
001	1	Borplan	1:500	Norconsult AS
101 - 106	6	Totalsonderinger	1:200	Norconsult AS
B1-B2	2	Borprofil	N/A	NGI
K1	1	Kornfordelingskurve	N/A	NGI

1 Oppdrag

Det planlegges utbygging for boliger med veier i Kunstnerlia i Asker kommune og det skal utføres geotekniske vurderinger inklusive områdestabilitetsvurdering. På oppdrag fra ABBL har Norconsult planlagt og fulgt opp geotekniske grunnundersøkelser. Norconsult Fältgeoteknik AB utførte disse undersøkelsene i august 2017. I denne rapporten presenteres resultatene fra grunnundersøkelsene.

2 Beliggenhet

Områdets beliggenhet er vist med stiplet, rød linje på et utsnitt av NGUs løsmassekart nederst. Det øverste utsnittet er fra gule sider. Plassering av borpunktene er vist på vedlagte tegning 001.



Figur 1, områdets beliggenhet

3 Utførte undersøkelser

Grunnundersøkelsene ble utført 29-30. august 2017. Boreleder var Joel Lindgren fra Norconsult Fältgeoteknik. Det ble utført 6 totalsonderinger og 2 prøveserier. I prøvepunkt nr. 2 ble det tatt uforstyrrede prøver i 54 mm hylser. I prøvepunkt 3 ble det tatt naverprøver.

For beskrivelse av boremetoder og symboler henvises det til geoteknisk vedlegg A og B.

Plassering av sonderingene er vist på vedlagte borplan, tegning 001. I tabellen nedenfor er koordinater til sonderingene angitt. Kartunderlaget er i Euref 89, UTM 32/NN2000.

Borpunkt	Type boring	X	Y	Terrengkote (moh)	Boret i løsmasse	Boret i berg
1	T	6540719,0	543059,5	100,6	4,2	3,0
2	T, PR	6540701,8	543064,6	99,9	7,2	3,2
3	T, PR	6540660,3	543070,7	99,9	5,8	3,0
4	T	6540621,2	543077,0	100,5	1,9	3,2
5	T	6540581,5	543083,0	112,6	5,4	3,2
6	T	6540561,8	543085,7	120,80	1,57	2,9

Tabell 1, borpunkter

Det er utført geotekniske laboratorieundersøkelser på prøvene, se vedlagte borprofil B1 og B2 samt kornfordelingskurve (K1).

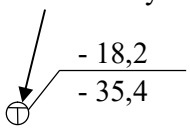
4 Sonderingsresultater

Sonderingene viser løsmassetykkelser på 1,6 – 7,2 m. På østsiden av Bondivannet er det kun utført 2 sonderinger. Sondering nr. 5 ca. 2 m med liten motstand før den øker kraftig og er meget stor ned mot berg på 5,4 m dybde. Sondering nr. 6 viser faste masser og dybde til berg på 1,6 m. Sondering 1-4 på vestsiden av Bondivannet viser stort sett meget lav sonderingsmotstand. Laboratorieundersøkelsene på prøveserien i borpunkt nr. 2 viser torv ned til ca. 5 m dybde og derunder kvikkleire med et sandlag. Leirmassene har meget lav uforstyrret skjærfasthet, ca. 10 kN/m^2.

PLAN

○ Enkel sondering	● Dreiesondering	▽ Dreietrykksondering
✡ Fjellkontrollboring	ⓣ Totalsondering	▽ Trykksondering
+ Vingeboring	▼ Ramsondering	ⓢ Standard Penetration Test (SPT)
□ Prøvegrop	◎ Prøveserie	▣ Prøvegrop med prøveserie
Vannprøver	Vannstandsmåling	Poretrykksmåling
Permeabilitetsmåling	☒ Prøvebelastning	■ Setningsmåling
∩ Elektrisk sondering	^^^ Fjell i dagen	

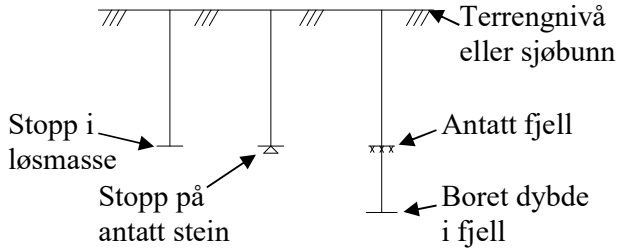
Metodesymbol er plassert i borposisjon. Evt. flere utførte sonderinger er markert ved siden av.



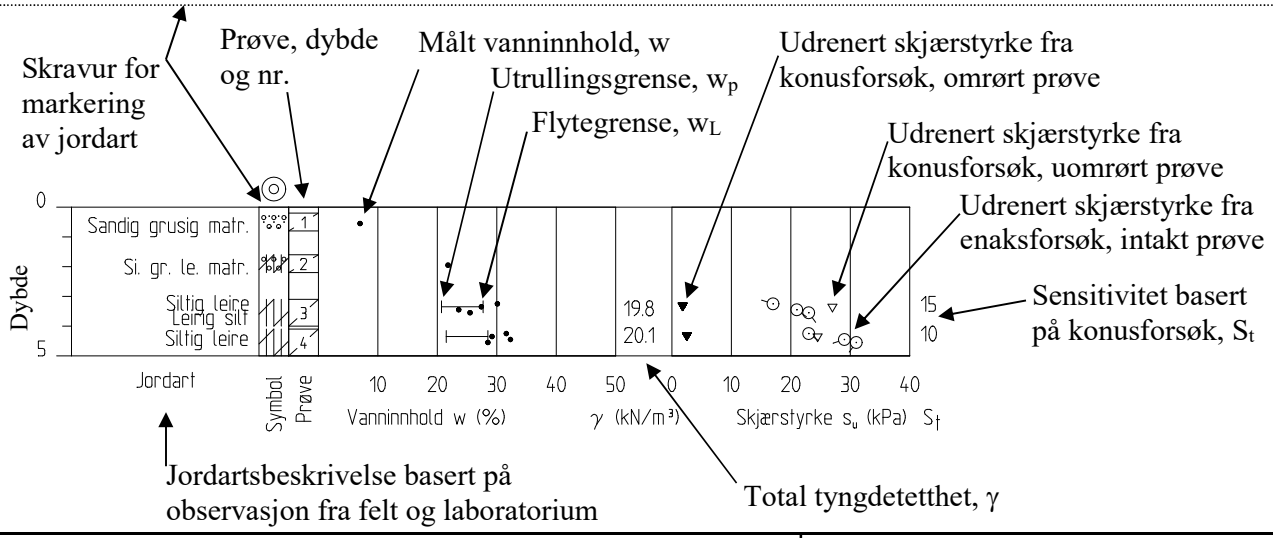
Over linjen : Kote terreng eller sjøbunn/elvebunn.
Ut for linjen : Boret dybde i løsmasse + boret dybde i fjell.
Under linjen : Kote antatt fjell, ∿ hvis fjell ikke er påtruffet.

PROFILER

Enaksialt trykkforsøk (s_u) (15) (5) (10) ( ) = aksial deformasjon ved brudd
Torsjonsvinge (s_u) ✻
Penetrometer (s_u) □



Leire | Silt | Sand | Grus | Stein | Blokk | Moreneleire / Grusig morene
Fyllmasse | Fjell | Matjord | Torv/planterester | Trerester/sagflis | Skjell | Gytje/dye



Prosedyrer og presentasjon

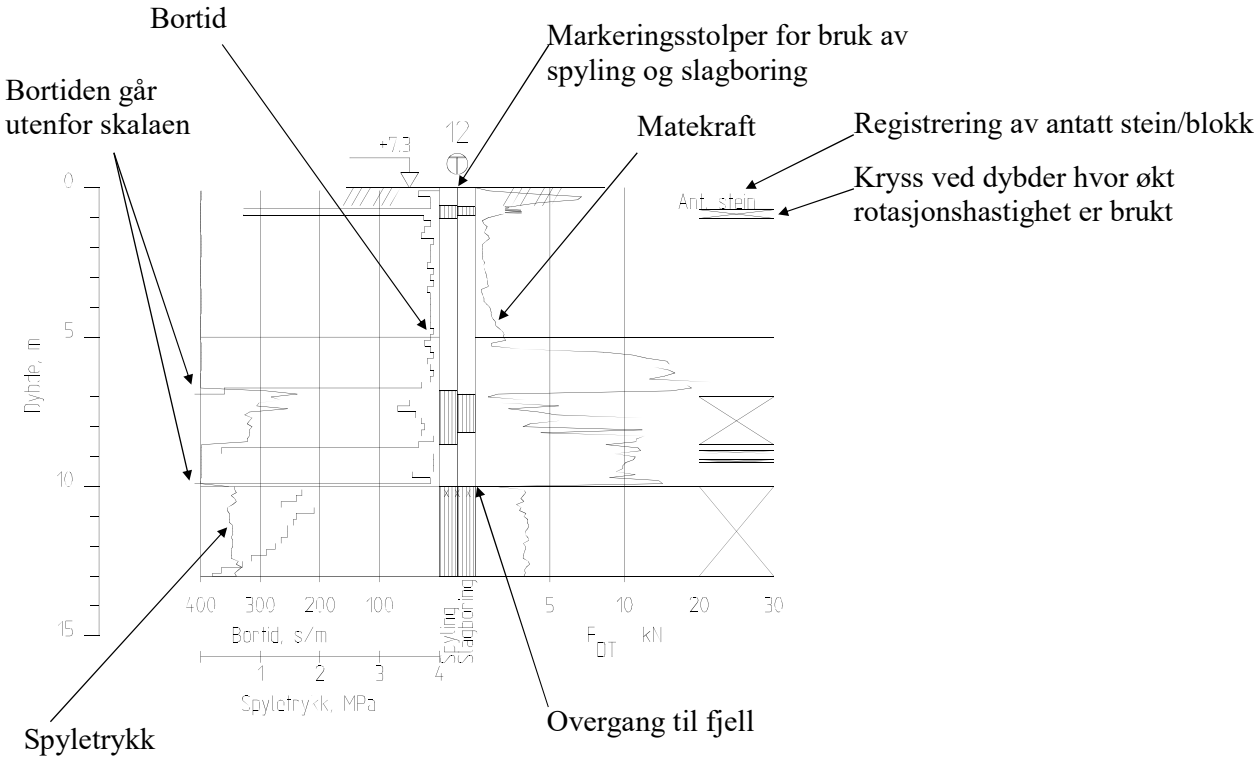
Geotekniske tegninger, plan og profiler

Norconsult

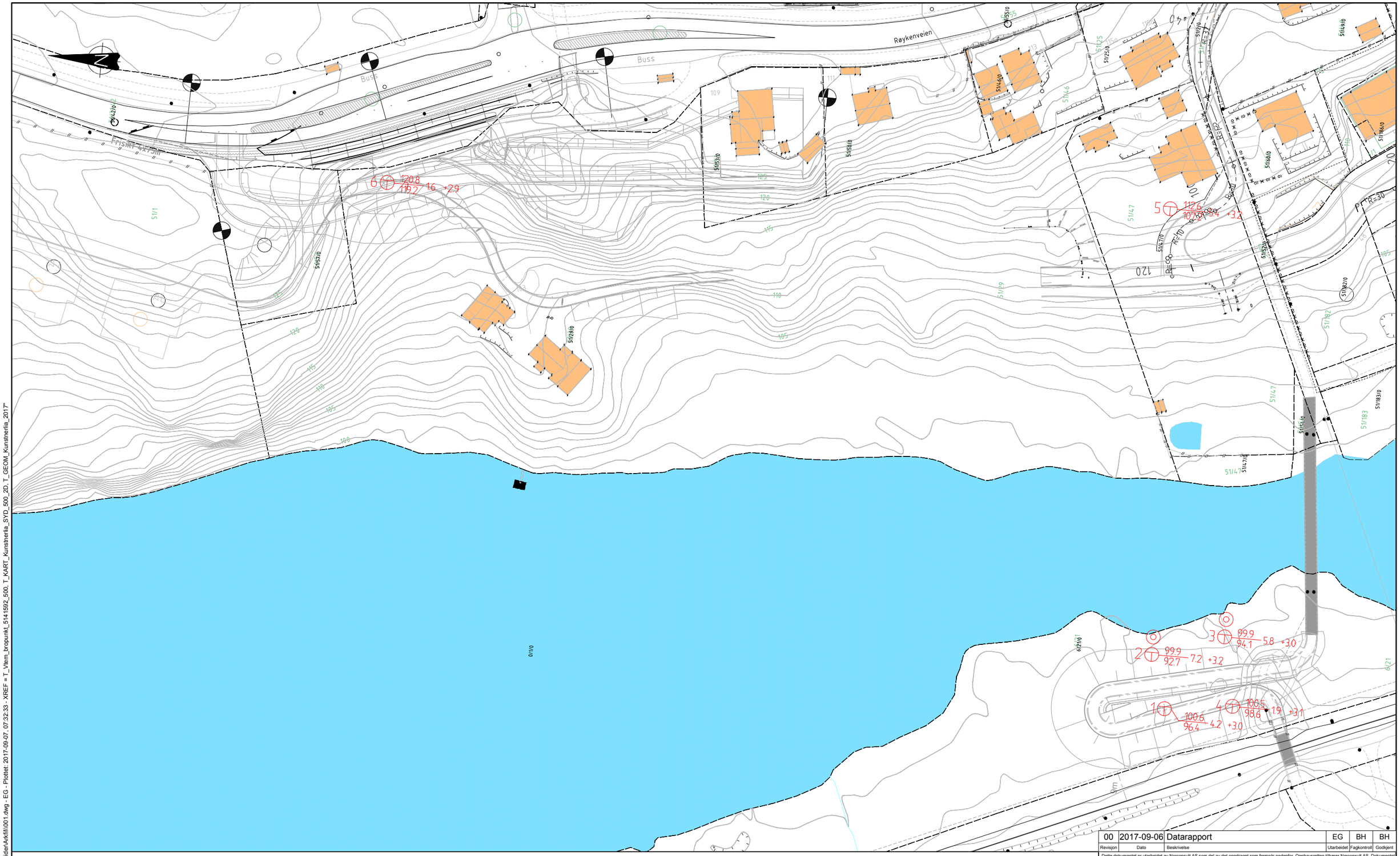
MÅLESTOKK	DATO

UTFØRT	KONTROLLERT	RAPPORT	VEDLEGG
Arne Kavli	Torgeir Døssland	5141592	A

Utstyr:	Ø 57 mm butt borekrone med tilbakeslagsventil. Ø 44 mm borestenger.
Som dreietrykksondering:	Konstant rotasjonshastighet 25 omdreininger/min. Nedpressingshastighet 3 m/min (20 sek/m). Når normert nedtrengningshastighet ikke er mulig, økes rotasjonshastigheten til 75 omdreininger/min.
Som fjellkontrollboring:	Dersom nedtrengingen igjen stopper opp, går en over til prosedyre som for fjellkontroll. Dvs. at en først setter på spyling, hvoretter ny stopp i nedtrenging fører til at en også setter på slaghammer. Med denne prosedyren kan det bores gjennom steiner og ned i fjell. Ved påvisning av fjell, bør det bores 2-3 meter ned i antatt fjell.
Presentasjon:	Skravur for vannspyling og slag i egne kolonner. Kurver for nedpressingskraft, boretid og spyletrykk. Kryss for markering av økt rotasjon.



Prosedyrer og presentasjon		Norconsult	
Borprofil - Totalsondering			
		MÅLESTOKK	DATO
UTFØRT Arne Kavli	KONTROLLERT Torgeir Døssland	PROSJEKT 5141592	VEDLEGG **B**



FORKLARINGER

- Prøveserie
- Totalsondering
- Terrengkote / Bergkote — Boret dybde i løsmasser + boret dybde i berg

1:500 0 10 20 30 40 50 m

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

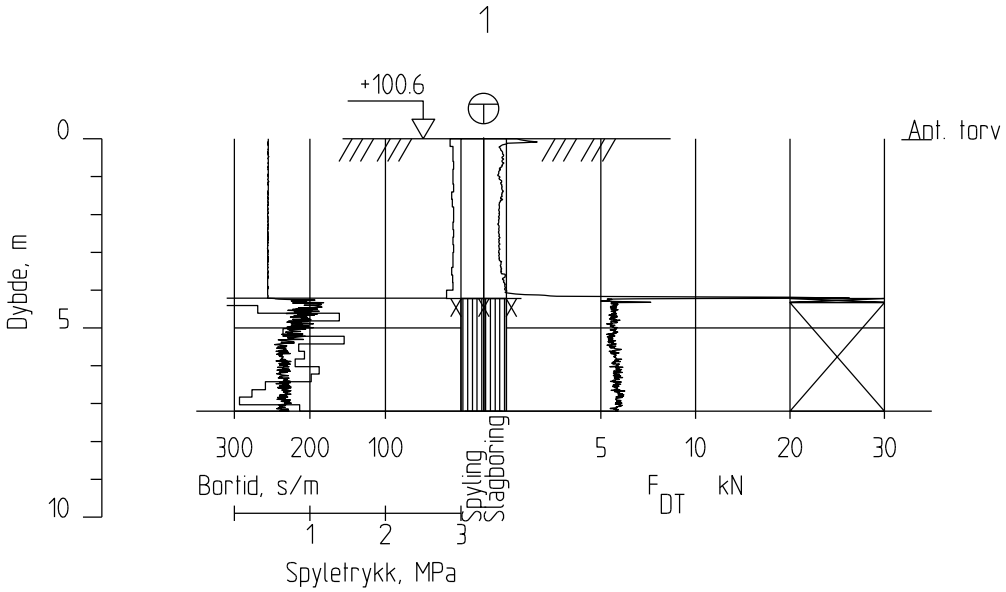
Målestokk (gjelder for A1 format): 1:500

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Utførte boringer

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	001	00

"X:\nor\oppdrag\Askim\5141\5\5141592\DAK\Grunnarbeider\Arkfil\001.dwg - EG - Plottet: 2017-09-07, 07:32:33 - XREF = T_Vann_bropunkt_5141592_500, T_KART_Kunstnerlia_SYD_500_2D, T_GEOM_Kunstnerlia_2017"



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

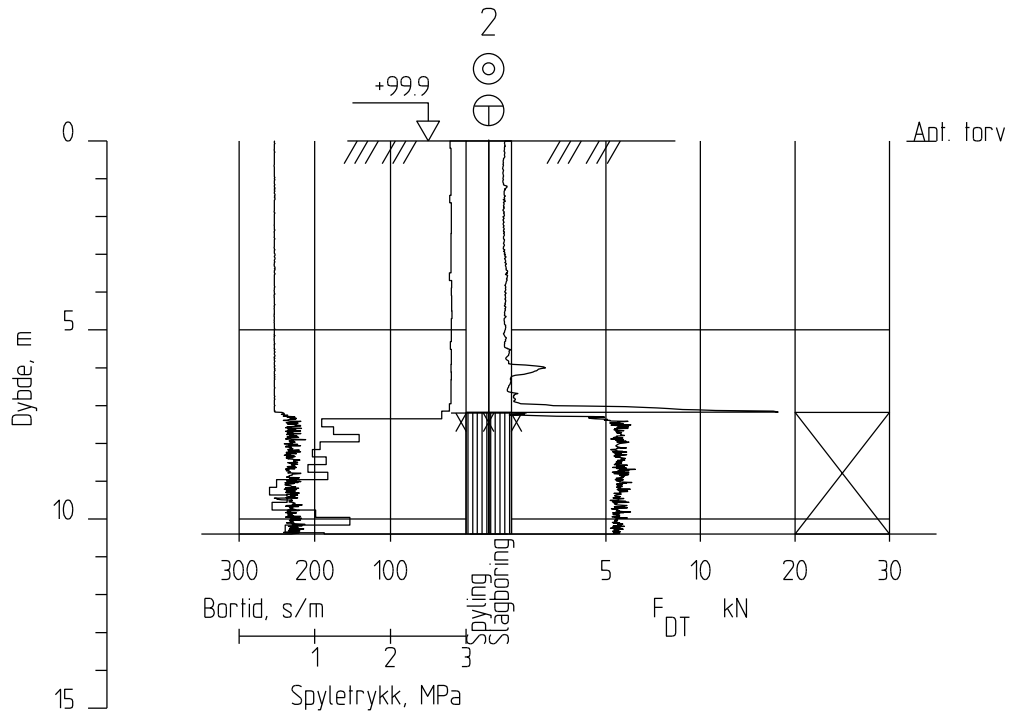
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format)
1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 1

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	101	00



00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

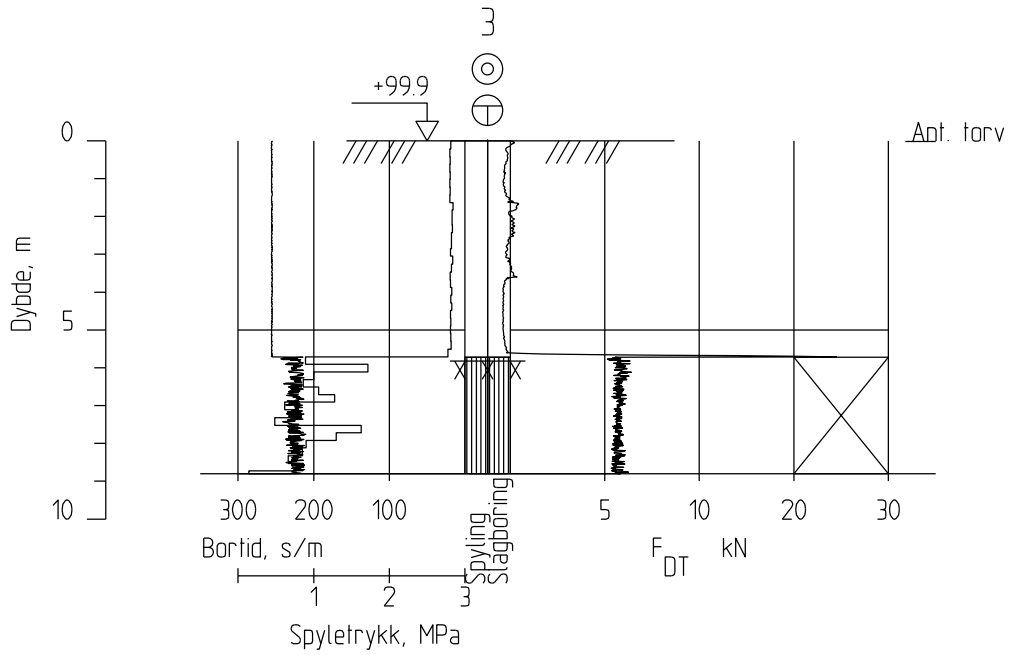
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format)
1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 2

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	102	00



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

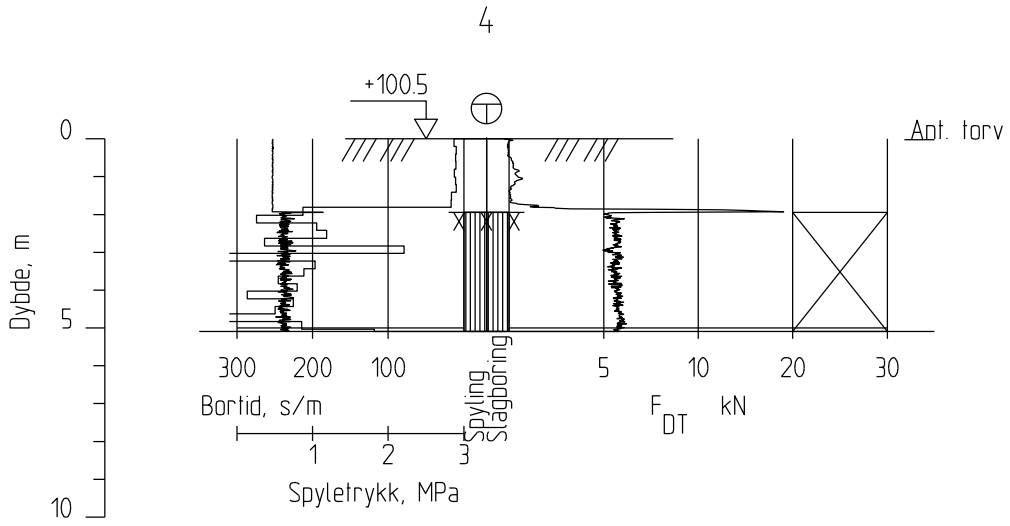
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format): 1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 3

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	103	00



00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

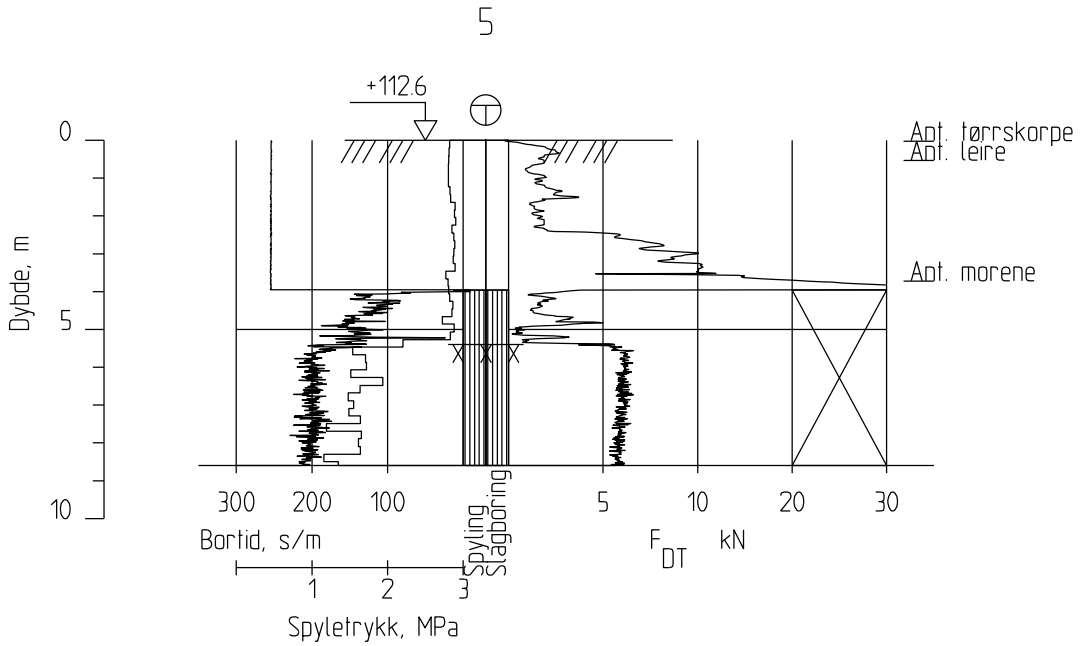
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format)
1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 4

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	104	00



00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

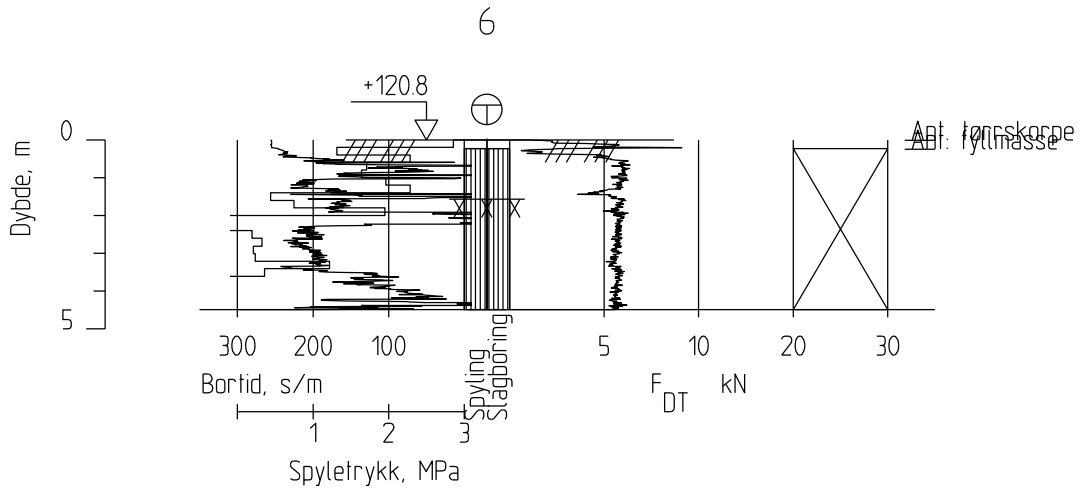
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format) 1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 5

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	105	00



00	2017-09-06	Datarapport	EG	BH	BH
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

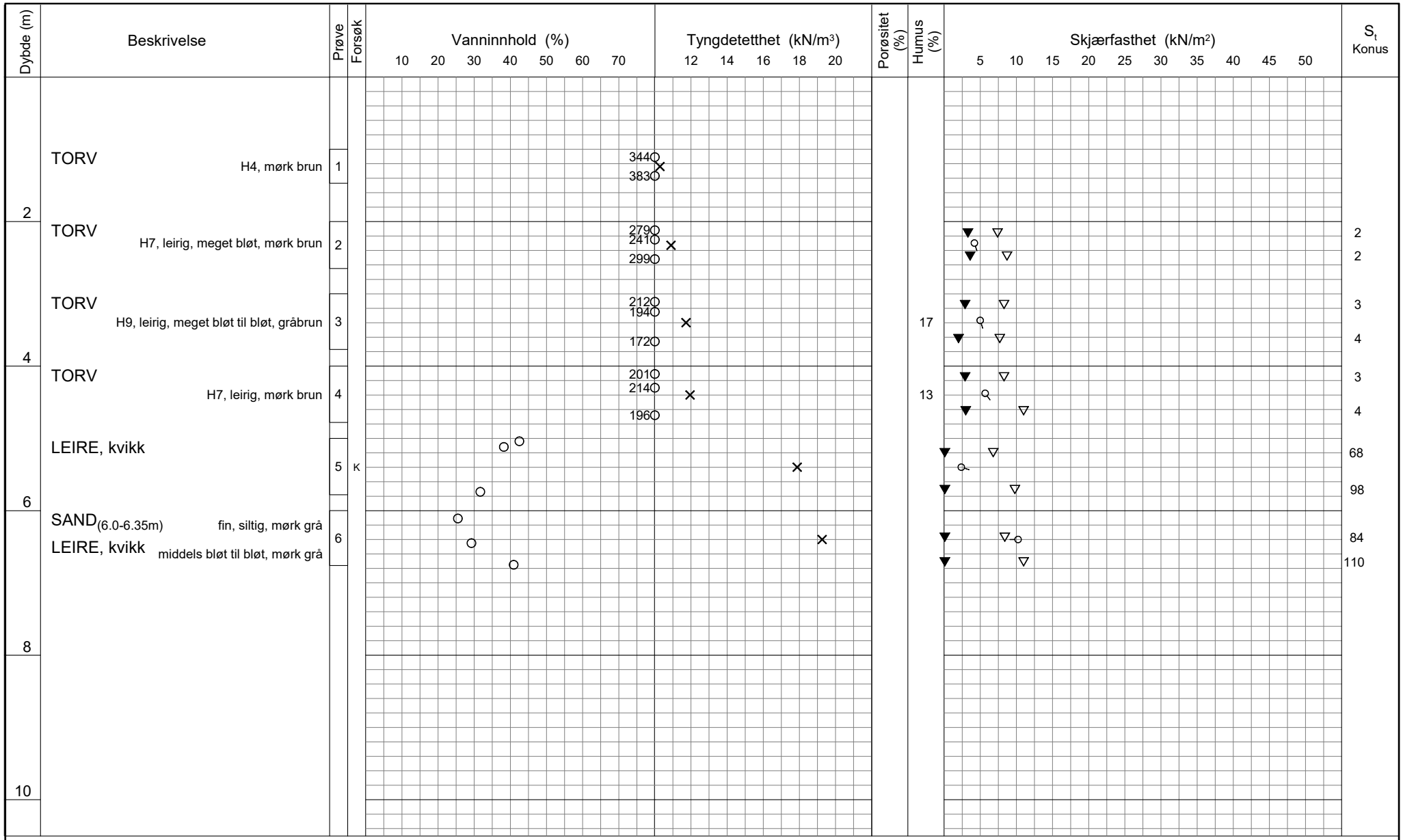
Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A4 format)
1:200

Geoteknikk
Grunnundersøkelser
Totalsondering, borhull 6

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	106	00



TEGNFORKLARING:

- Plastisitetsgrense/Vanninnhold/Flytegrense
- Enaks. trykkforsøk/def.ved brudd
- Konus forsøk, uforstyrret
- Konus forsøk, omrørt
- Vingeboring
- Treaksial forsøk, aktiv
- Treaksial forsøk, passiv
- Direkte skjærforsøk
- S_t Sensitivitet
- Ø = Ødometer forsøk
- D = Direkte skjærforsøk (DSS)
- P = Permeabilitetsforsøk
- K = Korngraderingsanalyse
- T = Treaksial forsøk
- K/S = Kalk-/Sement stabilisering

Dato/Rev. 2017-06-23/7

Kunstnerlia

Borprofil

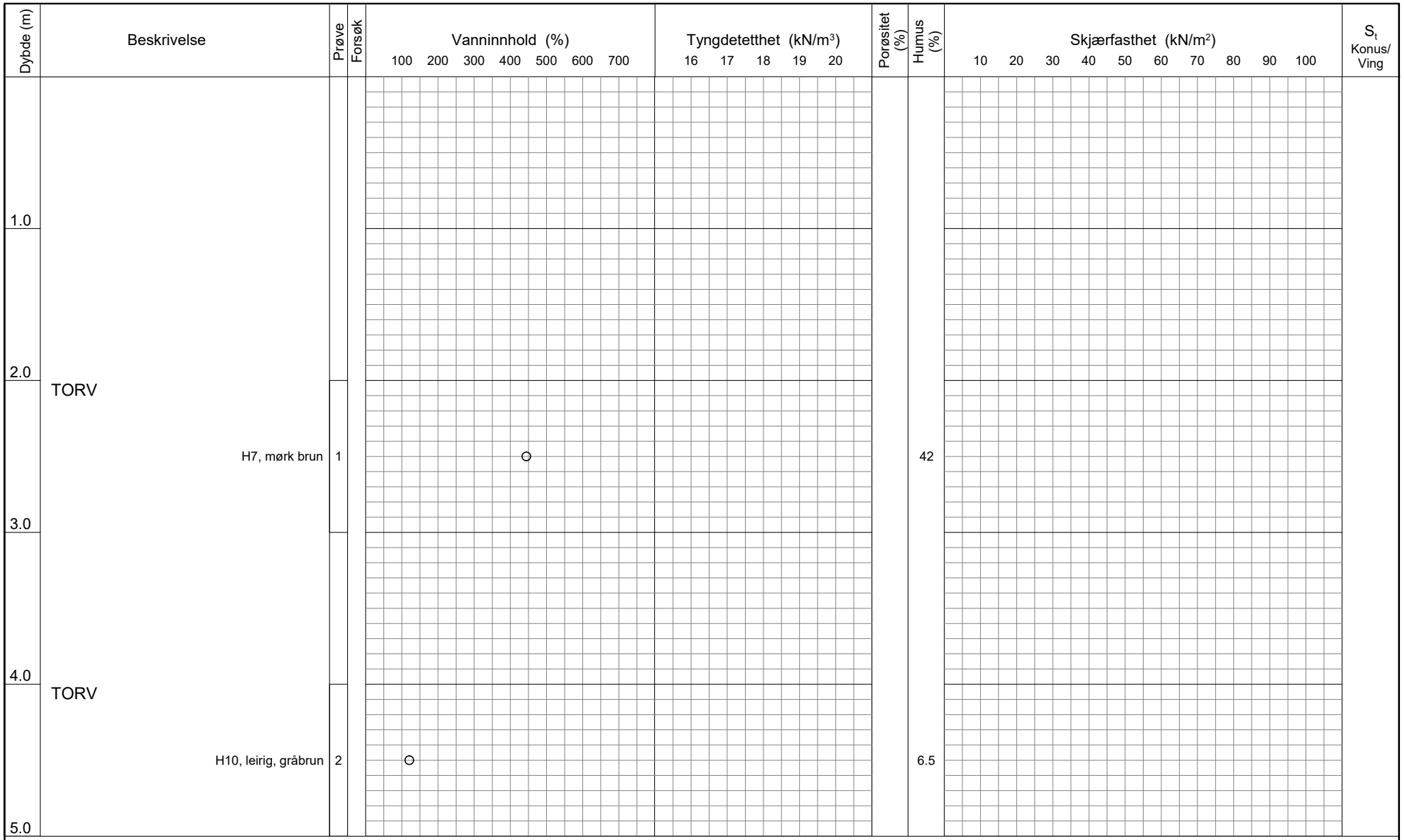
Borpunkt nr.: 2

Prøvetype: 54 mm
Terrengkote: 99.9 moh
Grunnvannst. dybde: - m
Dato boret: 2017-08-29

Dokument nr. 5141592
Figur nr. B1
Dato 2017-09-15
Tegnet av / kontr. FI / ThV

NGI

H:\LABDATA\20172017170023 - Norconsult\28- Kunstnerlia\Index\Borprofil\Borprofil_20170023-28_2.grf



TEGNFORKLARING:

- Plastisitetsgrense/Vanninnhold/Flytegrense
- Enaks. trykkforsøk/def.ved brudd (0 / 15 / 5 / 10)
- Konus forsøk, uforstyrret
- Konus forsøk, omrørt
- Vingeboring
- Treaksial forsøk, aktiv
- Treaksial forsøk, passiv
- Direkte skjærforsøk
- S_t Sensitivitet
- Ø = Ødometer forsøk
- D = Direkte skjærforsøk (DSS)
- P = Permeabilitetsforsøk
- K = Korngraderingsanalyse
- T = Treaksial forsøk
- K/S = Kalk-/Sement stabilisering

Dato/Rev. 2017-06-22/7

Kunstnerlia

Borprofil

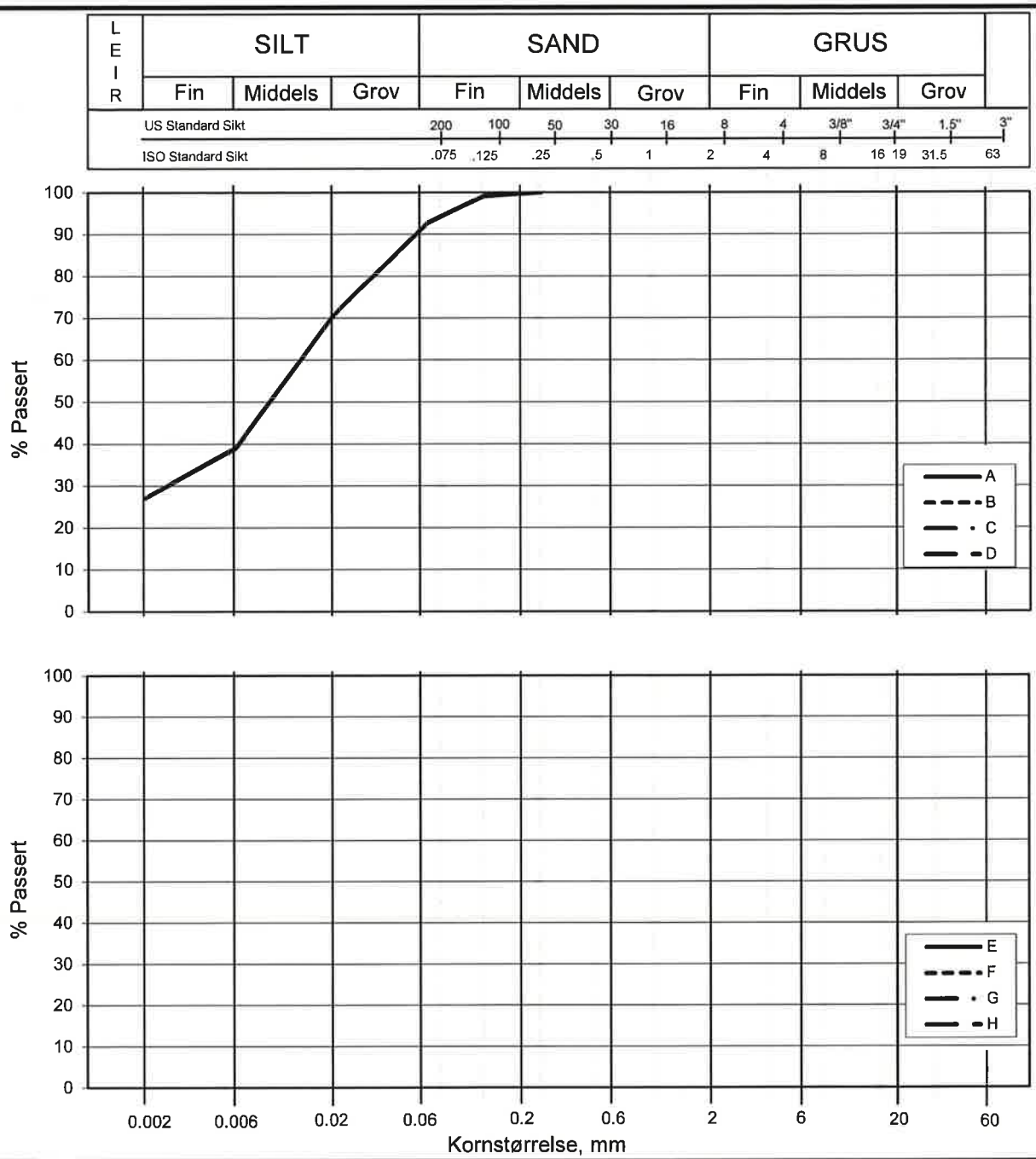
Borpunkt nr.: 3

Prøvetype: Poser
Terrengkote: 99.9 moh
Grunnvannst. dybde: - m
Dato boret: 2017-08-29

Dokument nr.	
5141592	
Figur nr.	
B2	
Dato	Tegnet av / kontr.
2017-09-14	JRB / FI

NGI

H:\LABDATA\2017\20170023 - Norconsult\28- KunstnerliaIndex\Borprofil\Borprofil_20170023-28_3.grf



Kurve	Hull nr.	Prøve nr.	Dybde m	C_u (d_{60} / d_{10})	Tele gr.	Leir innh. %	Jordartsbetegnelse	Metode tørr/våt sikt
A	2	5	5.25		T4	27.1	LEIRE, siltig	fall.drop
B								
C								
D								
E								
F								
G								
H								

Rev. 2 / Dato 2017-02-15 / Sign. SK

#VALUE!

Kunstnerlia

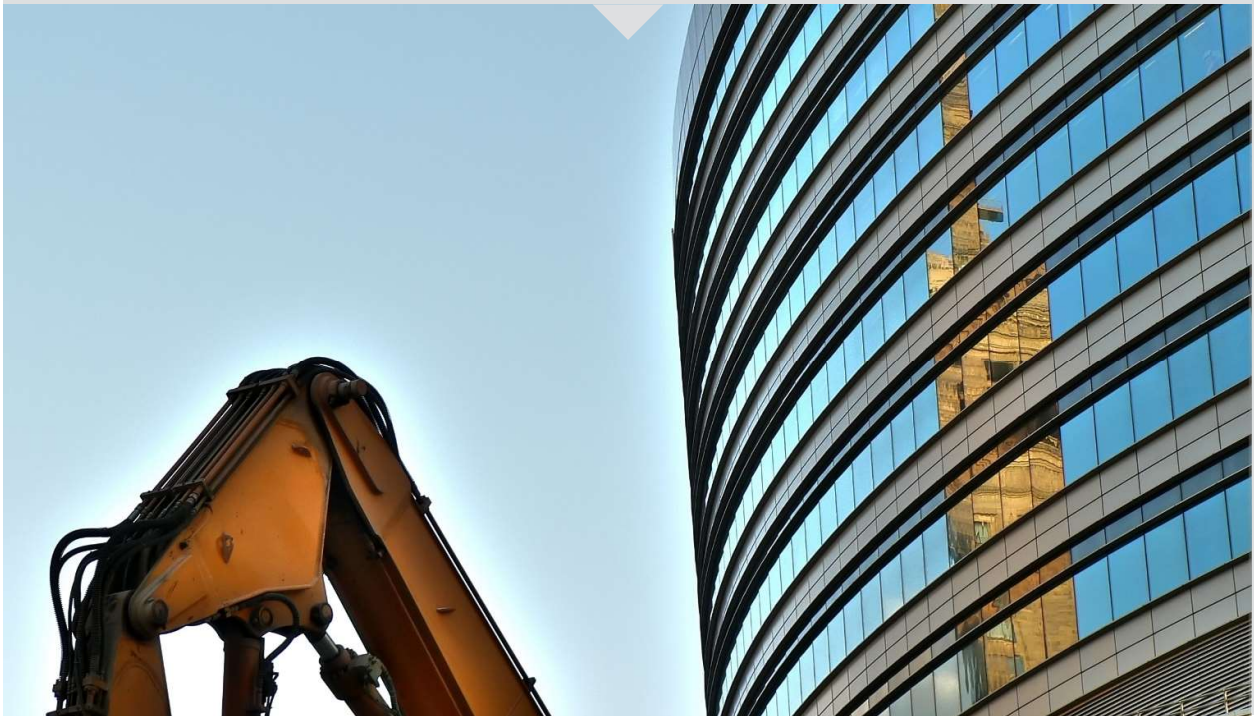
Kornfordelingskurver

Dokumentnr.	
20170023-28	
Figurnr.	
~~xx.xx~~ K 1	
Dato	Tegnet av / Kontr.
2017-09-14	FP/MAS

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)

Kunstnerlia

Vurdering av områdestabilitet



Oppdragsnr.: 5141592 **Dokumentnr.:** RIG-RAP-002 **Versjon:** 02
2017-10-18

Norconsult

Oppdragsgiver:	Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)
Oppdragsgivers kontaktperson:	Mette Heidi Kirksæther
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Pia Kristin Mortensen
Fagansvarlig:	Birger Hollerud
Andre nøkkelpersoner:	Andreas Brathetland

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
02	2017-10-18	For bruk	BH	ANBRA	PIKMO
01	2017-10-09	For bruk	BH	ANBRA	PIKMO

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Ved Kunstnerlia på østsiden av Bondivannet i Asker kommune skal det bygges nye leilighetsbygg. På vestsiden av vannet skal en gangvei mellom en bro over vannet og en bro over jernbanen slakes ut, noe som kan medføre en betydelig oppfylling. Norconsult har vurdert områdestabiliteten i henhold til NVEs retningslinjer og presenterer vurderingene i denne rapporten.

Tidligere og nye grunnundersøkelser viser at det for det meste er relativt grunt til berg, men dybder opp til 7,2 m er også registrert. Tidligere utførte undersøkelser påviste ikke kvikkleire og var heller ikke utført på en slik måte at dette kunne påvises. Undersøkelsene utført for den pågående prosjekteringen påviste at det er et relativt tynt lag med bløt kvikkleire på vestsiden av Bondivannet. Dette kvikkleirelaget kan strekke seg over til strandsonen av Bondivannets østside, men antas ikke å strekke seg videre til skråningen opp mot Røykenveien.

Områdestabiliteten på begge sider av Bondivannet er vurdert som tilfredsstillende da det ikke er betydelige høydeforskjeller i de områder det er påvist eller antas å kunne være kvikkleire.

Områder som potensielt kan bli berørt av skred skal defineres som hensynssoner i reguleringsplaner. Her er det ikke noen slike områder og derfor ikke behov for å definere noen hensynssoner

I henhold til NVEs retningslinjer skal det foretas uavhengig kontroll av områdestabilitetsvurderingene.

Innhold

1 Innledning **5**

2 Grunnlag **6**

3 Topografi og grunnforhold **7**

3.1 Område 1, øst for Bondivannet 7

3.2 Område 2, vest for Bondivannet 8

4 Vurdering av områdestabilitet **9**

4.1 Område 1 9

4.2 Område 2 9

5 Faregradsklassifisering **10**

6 Referanser **11**

1 Innledning

Ved Kunstnerlia øst for Bondivannet i Asker kommune skal det bygges noen boliger med tilhørende veier, se område 1 på figur 2. I den forbindelse skal en gangvei på vestsiden av Bondivannet utbedres ved at helningen skal slakes ut, se område 2 på figur 2.

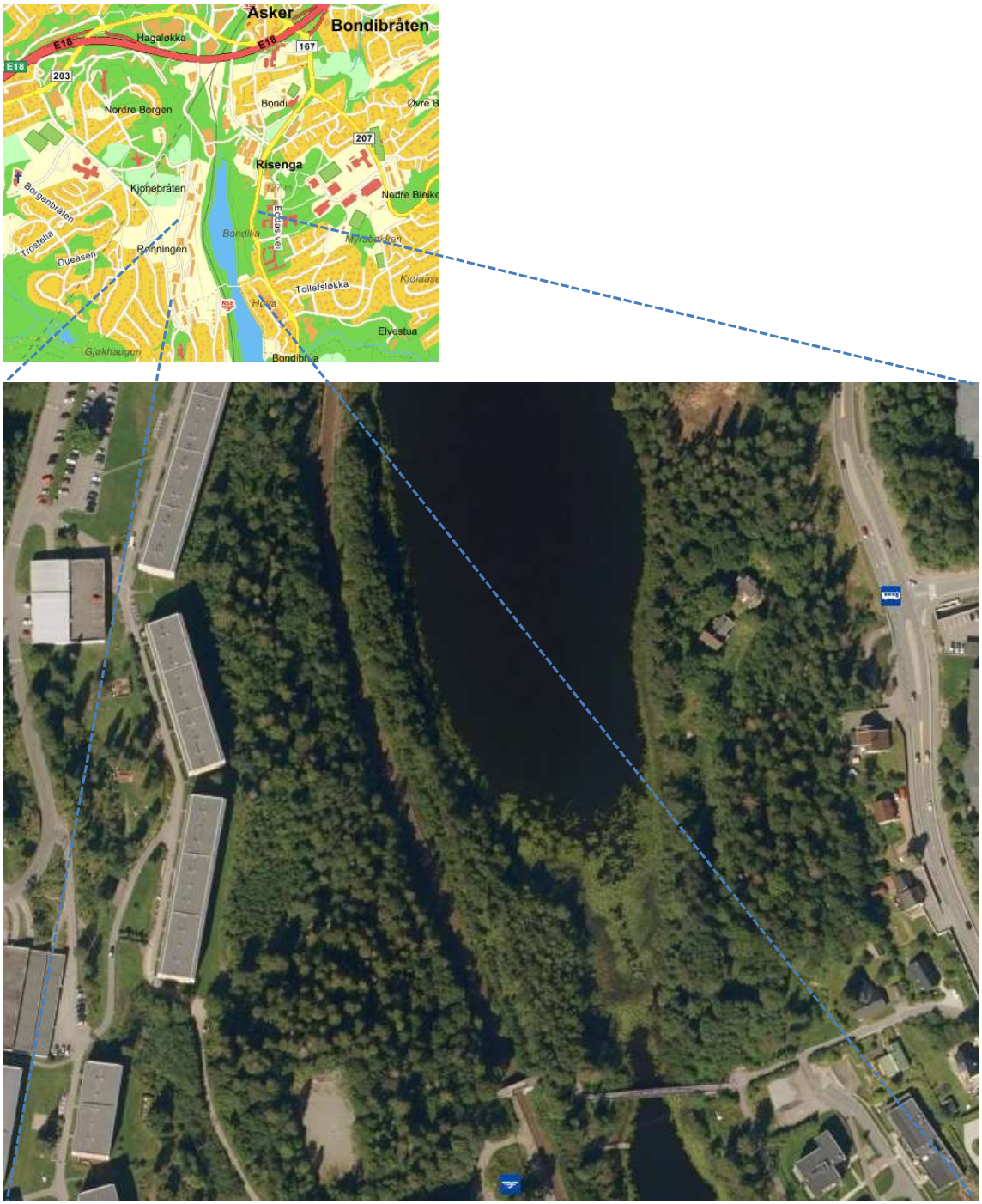
Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK10) stiller krav om utredning av skredfare i utsatte områder. I planområdet er det påvist løsmasser som faller inn under definisjonen av sprøbruddmateriale i NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» og NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». NVEs retningslinjer er lagt til grunn for vurderingene i denne rapporten. De geotekniske vurderingene er begrenset til områdestabilitet, herunder fare for skred i kvikkleire/sprøbruddmateriale.

Det planlagte tiltaket medfører større tilflytting/personopphold enn tiltak i tiltakskategori K3 og må derfor plasseres i tiltakskategori K4 i henhold til NVEs veileder nr. 7/2014, tabell 5.2

Det er tidligere utført grunnundersøkelser som er rapportert i ref. nr. 2 og 3. Supplerende grunnundersøkelser utført etter anbefaling av Norconsult for å få bedre underlag for å vurdere områdestabilitet og andre geotekniske forhold er rapportert i ref. nr. 1. Norconsult har beskrevet grunnforholdene med hovedvekt på opplysninger i disse rapportene og utført vurderinger med hensyn på områdestabilitet for planområdet og tilstøtende områder.

2 Grunnlag

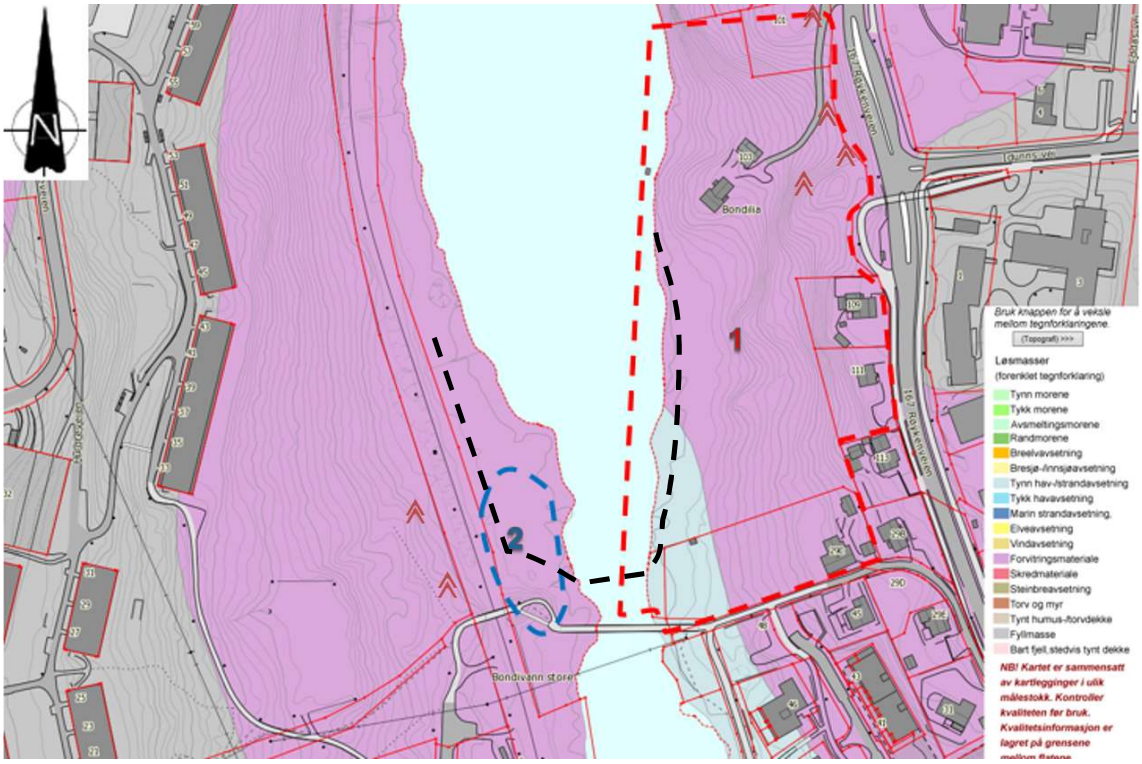
Alle relevante grunnundersøkelser som vi kjenner til er listet opp i referanselisten i kapittel 6 (ref. nr. 1 - 3). Det ble utført befaringer i området av Norconsult 2017-08-15 og 2017-09-19 for blant annet å foreta registrering av berg i dagen der det var synlig. Flyfoto av området er vist i figur 1.



Figur 1, områdets beliggenhet fra kart.gulesider.no (øverst) og flyfoto fra finn.no.

3 Topografi og grunnforhold

NVEs skredatlas viser ikke kvikkleire ved eller nær Kunstnerlia og heller ikke noen skredhendelser i nærheten. Dette utelukker imidlertid ikke at kvikkleire kan forekomme.



Figur 2, NGUs løsmassekart med avgrensning av område 1 som skal bebygges (mørk rødstiplet) og område 2 der det skal etableres ny rampe til jernbaneovergangen (blåstiplet). markerer omtrentlig posisjon av observert berg i dagen. Sortstiplet linje antyder omtrentlig mulig utstrekning av kvikkleireområdet. Avgrensing mot nord er uskikker.

NGUs løsmassekart (se figur 2) viser antatte grunnforhold. Det er for det meste «Forvitringsmateriale» i de aktuelle områdene, men noe «Tynn hav-/strandavsetning» i søndre del av område 1. I øst og vest er det områder med fyllmasser. I områder med marine avsetninger (som hav-/strandavsetninger) kan man ofte finne vanskelige grunnforhold og også kvikkleire. Det må imidlertid bemerkes at NGUs løsmassekart kun må betraktes som orienterende og grensene mellom forskjellige typer løsmasser lokalt kan variere betydelig fra det som er angitt. Terrenget stiger til dels bratt på begge sider av Bondivannet.

Det er utført omfattende grunnundersøkelser i området (se referanselisten, kapittel 6). Omfanget av og resultatene fra disse undersøkelsene er presentert for hvert enkelt område i kapitlene under. Borplanene i ref. 1 og 2 viser plassering av utførte sonderinger. I tillegg har Multiconsult utført 3 prøvegroper langs vestsiden av Røykenveien, ikke langt fra krysset med Idunnsvei, se ref. 3.

3.1 Område 1, øst for Bondivannet

For område 1 er det rapportert grunnundersøkelser i både ref. 1, 2 og 3. Ref. 1 presenterer 2 totalsonderinger. I ref. 2 vises resultater fra 20 totalsonderinger og 1 prøveserie (skovlboring). Ref. 3

presenterer 3 prøvegroper. En del av sonderingene i ref. 2 er utført med håndholdt utstyr (Cobra) grunnet vanskelig adkomst.

Område 1 er flatt ned mot Bondivannet i vest og fra inntil ca. 30 m fra vannlinjen stiger terrenget til dels bratt opp mot Røykenveien som ligger omtrent 30 m høyere i øst.

De fleste sonderingene og de tre prøvegropene viser beskjedne dybder til berg (mindre enn 2,3 m) og det er observert berg i dagen noen steder i nord (se figur 2). Noe større bergdybder på inntil 5,8 m er påvist i sondering 5 (ref. 1) og 2, 4, 7, 10 og 18 (ref. 2). Det er kun sonderingene langs Bondivannet som viser bløte masser. Prøveserien i borpunkt 7 viser torv ned til ca. 3 m dybde over siltig og til dels sandig leire med ca. 4 – 9% organisk innhold. Da det er påvist kvikkleire på vestsiden av Bondivannet kan det også være kvikkleire langs østbredden av vannet, se figur 2.

Ved befaring er det observert berg i dagen flere steder i den nordøstre delen av område 1, se figur 2.

3.2 Område 2, vest for Bondivannet

Det er kun ref. 1 som presenterer grunnundersøkelser for dette området. Det er utført 4 totalsonderinger og tatt opp 2 prøveserier, den ene med uforstyrrede prøver (54 mm).

Mellom jernbanelinjen og Bondivannet ned til gangveien er Område 2 flatt. Jernbanen ligger på en omtrent 1,5 – 2 m høy fylling. Vest for jernbanen stiger terrenget stort sett bratt (størrelsesorden 1:5 – 1:2) opp mot blokkbebyggelsen på Bondi. Bunntopografien i Bondivannet er ikke oppmålt, men siv og planter i vannet antyder at det er meget grunt rett øst for område 2, se figur 1 og 3.

Totalsonderingene viser dybder til berg på 1,9 – 7,2 m. Sonderingsmotstanden er meget lav ned til antatt berg. Opptatte prøver viser torv ned til ca. 5 m dybde. Ved borpunkt 2 er det påvist bløt kvikkleire mellom 5 og 7 m dybde, samt et tynt, innskutt sandlag. Mulig utstrekning av kvikkleireområdet er antydet på figur 2.

Det er observert berg i dagen ved befaring like vest for jernbanelinjen, se figur 2.



Figur 3, bilde fra gangbro mot nord, område 2 til venstre.

4 Vurdering av områdestabilitet

Vurderingene av potensiell skredfare er utført basert på NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner» og NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Veilederen viser at aktsomhetsområder kan avgrenses til områder med kvikkleire/sprøbruddmateriale og der det er jevn helning brattere enn 1:20 og total skråningshøyde > ca. 5 m. Videre fremgår at de aller fleste løsneområder for kvikkleireskred har terrenghelning større enn 1:15.

Det er påvist kvikkleire (omrørt skjærfasthet < 0,5 kPa) i område 2.

4.1 Område 1

Det er ikke utført undersøkelser som kan påvise kvikkleire/sprøbruddmateriale i dette området. En prøveserie (pkt. 7, ref. 2) viser bløt, leirig silt. Kvikkleire er påvist på vestsiden av Bondivannet (pkt. 2, ref. 1). Det kan være kvikkleire lengst ned mot Bondivannet også på østsiden, men det er trolig kun i mindre områder da noen av totalsonderingene viser beskjedne dybder til berg eller faste masser og det trolig er torv i de øvre løsmasselagene.

Store deler av dette området har helning og/eller høydeforskjell som er større enn kravet til aktsomhetsområde i NVEs veileder nr. 7/2014. Der det er bratt er det imidlertid stort sett påvist kun tynn løsmasseoverdekning og/eller relativt faste masser. I den søndre delen av området (sondering 13 og 16, ref. 2) er det påvist løsmassetykkelser på kun litt over 2 m. Lengre nord (sondering 4, 7 og 10, ref. 2) er løsmassetykkelsen mellom 5 og 5,8 m. Sonderinger nede i skråningen (sondering 5, 8 og 11, ref. 2) øst for de dypeste sonderingene viser at det er meget grunt (0,6 – 1,2 m) til berg i et nivå som er mindre enn 5 m opp fra Bondivannet. Dermed har man ikke en kombinasjon av bratt helning og kvikkleire/sprøbruddmateriale i område 1, og vår vurdering er at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

4.2 Område 2

Under torvmassene og i dybde 5 – 7 m (pkt. 2, ref. 1) er det påvist kvikkleire med omrørt skjærfasthet så lav som 0,1 kN/m^2, se figur B1 (ref.1). Det er usikkert hvor stor utstrekning dette kvikkleireområdet har, men i sydlig og vestlig retning er det kun et tynt lag eller ingen kvikkleire da det enten er påvist torv nesten ned mot berg (borpunkt 3, figur B2, ref. 1) eller det er relativt grunt til berg.

Området der det antas å kunne være kvikkleire er meget flatt og har høydeforskjeller som er vesentlig mindre enn 5 m. Der terrenget stiger på vestsiden av jernbanelinjen er det observert berg i dagen flere steder og vi vurderer det slik at dette området ikke vil la seg påvirke av eventuelle lokale skred der det er kvikkleire. Jernbanefyllingen er meget gammel og var opprinnelig en del av Drammensbanen som ble åpnet i 1872. Det som måtte ha vært av torv og bløte sedimenter under denne fyllingen antas å ha konsolidert for lenge siden, slik at fyllingen ligger stabilt på berg. Fyllingsskråningen er relativt slak, og det vurderes ikke som sannsynlig at jernbanelinjen vil bli påvirket av eventuell ustabilitet i torv- og leirmassene på østsiden.

Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende også i område 2.

5 Faregradsklassifisering

Kvikkleirefaresonens utstrekning er antydet med sortstiplet strek i figur 2. Dette området inkluderer både løsneområde og utløpsområde. Avgrensningen mot nord er usikker.

En tabell for vurdering av faresonens faregrad i henhold til ref. 5 er vist i tabell 1.

Faktorer	Vekt-tall	Faregrad, score				Score	Poeng
		3	2	1	0		
Tidligere skredaktivitet	1	Høy	Noe	Lav	Ingen	0	0
Skråningshøyde, meter	2	>30	20-30	15-20	<15	0	0
Tidligere/nåværende terrengnivå (OCR)	2	1,0-1,2	1,2-1,5	1,5-2	>2,0	2	4
Poretrykk Overtrykk, kPa	3 -3	>+30 >-50	10-30 -(20-50)	0-10 -(0-20)	Hydrostatisk	1	3
Kvikkleiremektighet	2	>H/2	H/2-H/4	<H/4	Tynt lag	1	2
Sensitivitet	1	>100	30-100	20-30	<20	3	3
Erosjon	3	Aktiv/glidn.	Noe	Lite	Ingen	1	3
Inngrep forverring forbedring	3 -3	Stor Stor	Noe Noe	Liten Liten	 Ingen	0	0
Sum		51	34	16	0		15
% av maksimal poengsum		100 %	67 %	33 %	0 %		29

Tabell 1, faregradsklassifisering

Tabellen viser at det er lav faregrad, som er definert mellom 0 og 17 poeng. Det antas at tiltaket ikke vil ha innvirkning på områdestabiliteten, dermed blir score etter inngrepet den samme som før.

Tiltaket medfører tilflytting av personer i mange boenheter, og tiltaket må derfor settes i tiltakskategori K4. Det kreves derfor at områdestabilitetsvurderingen kvalitetssikres av uavhengig foretak i henhold til NVEs retningslinjer.

6 Referanser

1. Norconsult, «Grunnundersøkelser datarapport», rapport RIG-RAP-001 datert 2017-09-18.
2. Sweco, «Kunstnerlia, Asker. Grunnundersøkelser. Datarapport», datert 27.10.2014.
3. Multiconsult, «notat 1. Røykenveien X Idunnsvei, Grunnforhold», Oppdr.nr.: 811868 datert 19. november 2008.
4. NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner», revidert 22. mai 2014.
5. NVEs veileder nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», datert april 2014.

SWECO

NOTAT

KUNDE / PROSJEKT	KUNDE	DATO
KUNSTNERLIA UTVIKLING AS Flomvurdering Atelierhagen/Kunstnerlia- Bondivannet, Asker	Mette Heidi Kirksæther	09.02.2022
PROSJEKTNUMMER 10227797	UTFØRENDE Kjetil Sandsbråten	REV. DATO

Flomanalyse Atelierhagen/Kunstnerlia - Bondivannet, Asker
Vurdering av flomvannstand og flomforhold

1. Innledning

Sweco Norge AS har på oppdrag fra Kunstnerlia Utvikling AS utført en vurdering av virkninger av flom og vannstandsforhold for den planlagte utbyggingen Atelierhagen – Kunstnerlia på østsiden av Bondivannet i Asker. Dette er også en oppdatering og revurdering av tidligere flomanalyser for området.

Sweco gjorde sist i 2014 en oppdatering av denne flomanalysen. Denne var igjen en oppdatering og vurdering av flomberegninger utført av Norconsult i 2002 og 2010 for Askerelva og Asker sentrum og fra Sweco i 2004 for Bondivann/Askerelva. I tillegg ble det foretatt en flomvurdering i 2013 av Hydrateam i forbindelse med planutviklingen av Føyka/Elvely-området i Asker sentrum.

Basert på disse vurderingene ble det i arbeidet fra 2014 beregnet en 200 års flom inkludert 20 % klimapåslag på 46,5 m^3/s og vannstandsstigningen langs Bondivannet ble satt til kote 101,89 inkludert 50 cm sikkerhetsmargin.

Både flomberegningsmessig, modellteknisk og ikke minst når det gjelder forbedring av hydrologisk, meteorologisk og topografisk datagrunnlag har det vært vesentlige endringer over denne perioden. I tillegg er risikoforståelsen av dagens og fremtidige klimautfordringer vesentlig forbedret i de siste årene. Samlet sett gir dette grunnlag for en ny vurdering av både flomstørrelser og vannstandsberegninger.

NVE har basert på bakgrunn av hydrologiske modeller, erfaring fra norske vassdrag og en digital terrengmodell (NVE 7/2011) utarbeidet aktsomhetsområder for flom som et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som potensielt kan være flomutsatt. Utbyggingen i Kunstnerlia ligger utenfor denne beregnede sonen. Nivået på aktsomhetskartet er imidlertid tilpasset kommunal oversiktsplanlegging og kartene sier ingen ting om sannsynlighet og bør derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

2. Kort oppgavebeskrivelse

Det foretas en vurdering av tidligere flomberegning vurdert opp mot dagens metodikk og et bedret datagrunnlag for å estimere en 200 års flom inkludert nødvendig klimapåslag. Sammen med planlagt plassering av nye bygninger i forbindelse med utvikling av Atelierhagen/Kunstnerlia modelleres dette i en hydraulisk modell og vannstandsforholdene under ekstreme flommer beregnes.

Sweco
Drammensveien 260
Box 80 Skøyen
NO-0212 Oslo,
Telefon +47 67 12 80 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
967032271
Hovedkontor: Oslo

Kjetil Sandsbråten
Fagsjef Hydrologi & Vannressursforvaltning

Mobil +47 971 29 216
Kjetil.Sandsbraten@sweco.no

3. Nedbørfeltbeskrivelse, flomberegning og klimapåslag

Atelierhagen/Kunstnerlia ligger på østsiden av Bondivannet i Asker kommune nedstrøms Asker sentrum. Bondivannet er en del av vassdraget Askerelva (009.1Z) og har utløp i Blakstadbukta i Oslofjorden. Vannstanden i Bondivannet bestemmes av utløpsforholdene ved en kunstig terskel straks nedenfor utløpet av vannet og størrelse på nedbørfelt og flomestimat for planområdet er gitt av dette. Nedbørfeltets størrelse er beregnet til 35,1 km^2. Nedbørfeltet plassering er vist i Figur 1.



Figur 1 Nedbørfeltet til utløpet av Bondivannet. Plassering av Kunstnerlia markert med rød sirkel.

Flomberegningen er sist beskrevet i Sweco 2014. Beregningen tok utgangspunkt i flomfrekvensanalyse fra nærliggende vannmerker vurdert sammen med en flomhendelse fra oktober 2000. Under denne hendelsen, den 30.10.2000, ble vannføringen anslått til 33,5 m^3/s og vannstanden i Bondivannet målt til 100,7 (Norconsult 2002). Basert på frekvensanalyse av nærliggende målestasjoner ble vannføringen for en flom 100 års gjentaksintervall på dette tidspunktet anslått til 30,5 m^3/s. Denne flomhendelsen på høsten 2000 representerte dermed i overkant av en hundreårs flom.

Tidligere flomfrekvensanalyser på representative og nærliggende stasjoner er nå oppdatert her i denne analysen og også sammenlignet med annen ny metodikk som NIFS og med nedbør-/avløpsmodellen PQRUT.

Målestasjonen i Sæternbekken ligger geografisk sett nærme og har lignende feltparametere. Det er også sammenlignet med to andre stasjoner i nærheten, 6.10 Gryta og stasjonen 8.8 Blomsterkroken som ligger litt lenger ned i vassdraget til Sæternbekken. Nedbørfeltet som vurderes har relativt like høydefordeling, men har noe større nedbørfelt og større effektiv innsjøprosent enn referansestasjonene benyttet i flomfrekvensanalysen. Det kan antas noe større demping og lavere respons enn i disse.

Oppdatert flomfrekvensanalyse gir samlet sett noe redusert Q_{200} flom sett i forhold til beregningene gjort tidligere på 2000 -tallet. Dette skyldes i hovedsak lengre måleserier og dermed sikrere estimater for disse målestasjonene. Resultater fra flomfrekvens-analysen er vist i Tabell 1.

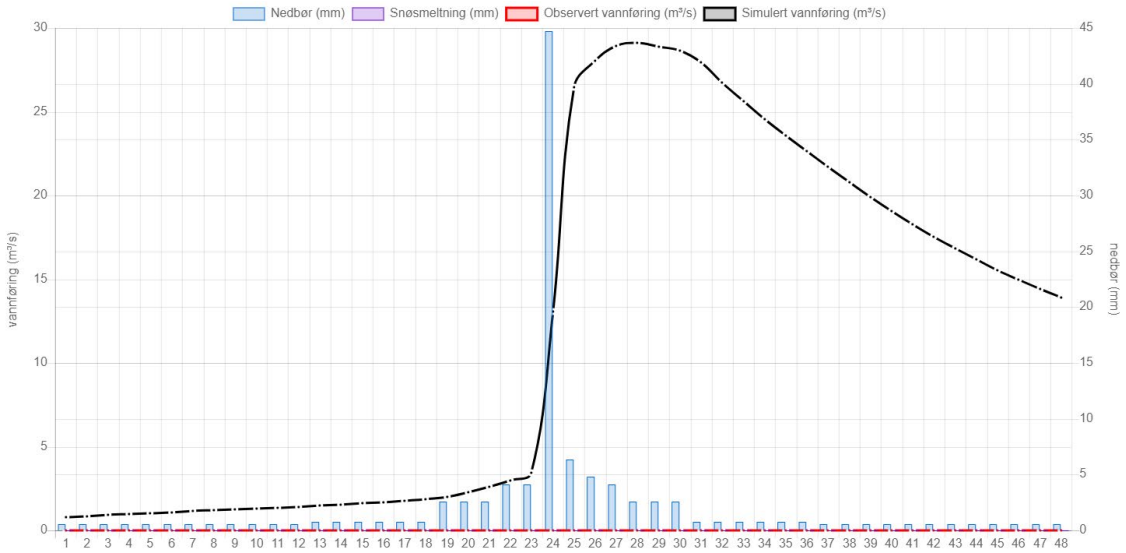
Tabell 1 Feltkarakteristikk og flomverdier fra flomfrekvensanalyse for referansestasjoner, døgnmidler.

Målestasjon	Feltareal km^2	Eff.sjø %	q_N l/s pr.km^2	Hmin/Hmax m.oh.	Median høyde m.oh	q_M l/s pr.km^2	q_{200} l/s pr.km^2	Q200 m^3/s
6.10 Gryta	7,03	0,41	20,56	165/435	300	228	583	
8.6 Sæternbekken	6.28	0,01	17.55	102/420	240	256	669	
8.8 Blomsterkroken	22,5	0,29	18,34	21/458	208	264	668	
Bondivannet	*35,1*	*1,52*	*18.1*	*99/457*	*242*	*250*	*650*	*22,8*

Når flomverdier beregnes som døgnmiddelverdier slik det gjøres i forbindelse med en flomfrekvens-analyse på døgnverdier, må også kulminasjonsverdien estimeres. Observerte forholdstall mellom kulminasjonsflom og døgnmiddelflom for nærliggende stasjoner med lignende nedbørfeltstørrelse varierer mellom 1,43 for 6.10 Gryta til 2,41 for 8.6 Sæternbekken. For målestasjonen 8.2 Bjørnegårds-svingen i Sandvikselva, som har større nedbørfeltareal, men betraktelig mindre effektiv sjøprosent, er forholdet mellom $Q_{Momentan}/Q_{Døgn}$ på 1,53. Beregnes forholdet teoretisk for Bondivann med metodikken beskrevet med det empiriske formelsettet i NVE (2011) gis dette forholdet til 1,51 og en maksimal kulminasjonsflom på 34,45 m^3/s.

I forbindelse med Etatsprogrammet «NATURFARE – infrastruktur, flom og skred (NIFS)», et samarbeids-prosjekt mellom NVE, Jernbaneverket og Statens vegvesen ble det i 2015 utarbeidet et nasjonalt formel-verk for beregning av flom i små nedbørfelt. (NVE 13/2015). Kulminasjonsverdi, Q200, for avløp fra Bondivannet er beregnet til 28,3 m^3/s med denne metodikken.

Beregninger med PQRUT og nedbørsdata fra IVF kurve fra nærliggende meteorologiske stasjon i Asker gir kulminasjonsverdi på 29,1 m^3/s som vist i Figur 2.



Figur 2 Resultat fra beregning med PQRUT

Som ventet gir bruk av forskjellig metodikk og over forskjellige tidsperioder noe avvikende resultater, men resultatene ligger i samme størrelsesorden. Bruk av flomfrekvensanalyse (FFA), regionale flomformler og nedbør-/avløpsmodeller gir sammenlignbare resultater, men med resultatene fra FFA noe høyere.

Det benyttes beregnet kulminasjonsflom Q_{200} ut av Bondivann basert på FFA på 34,5 m^3/s (982 l/s pr. km^2). Dette er noe lavere enn benyttet flomverdi i 2014 som var på 38,75 m^3/s.

NVE 2016 anbefaler et klimapåslag på flom på minst 20 % for Oslo og Akershus og for de fleste vassdrag med flomsonekartlegging. Et unntak er Årosvassdraget hvor det anbefales et klimapåslag på 40 %. De siste årenes flomhendelser, spesielt vest av Oslofjorden, tyder også på en viss økning i dette området. Årosvassdraget er nabovassdrag til Askerelva og vi anbefaler dermed tilsvarende klimapåslag her.

Så selv om Q_{200} flomanslaget for vassdraget er noe lavere enn ved beregningen i 2014 grunnet et bedre statistisk underlag, vil en noe større klimarisiko og påslag gi flommer i samme størrelse som benyttet tidligere.

Dette gir samlet sett en Q_{200} års flom inkludert 40 % klimapåslag, ut av Bondivannet, på 48,3 m^3/s. Dette er marginalt større enn flomverdien inkludert 20 % klimapåslag på 46,5 m^3/s som ble benyttet tidligere.

4. Vannstandsberegninger

For å planlegge sikker arealbruk langs vassdrag er det nødvendig å vite hvor høyt vannstanden går ved store vannføringer, som oftest en 200-års flom, eller i spesielle tilfeller en 1000 års flom ved svært høye risikokrav.

Beregning av vannstand for en gitt vannføring kalles vannlinjeberegninger. Samme metodikk kan benyttes for å vurdere virkningene av nye tiltak i eller langs elveleiet, eller andre fysiske endringer i terreng, elveleie eller i eksisterende hydrauliske strukturer som broer eller leveer (elvevoller).

Vannlinjeberegninger kan utføres ved hjelp av ulike hydrauliske datamodeller. De vanligste metodikkene er endimensjonale, og brukes der vannet følger et godt definert løp i en retning. Hvis vannet strømmer i flere retninger, for eksempel ut over flomsletter, tilbake fra flomsletter eller kutter over meandersvinger, kan man også benytte to- eller tredimensjonale strømningsmodeller. Disse er ofte tyngre i bruk og krever større mengde med terreng- og hydrauliske parametere.

Frem til relativt nylig har slike modellverktøy vært i mindre bruk grunnet manglende tilgang på gode nok terrengdata og gode nok koblinger og håndtering av hydrauliske strukturer i vassdraget. Men med fremvekst av tilgang på laserdata og andre gode terrengdata over større områder samt bedre håndtering av hydrauliske strukturer er disse modellverktøyene blitt bedre i bruk.

Beregningen av vannstander ved ønskede vannføringer i området er utført ved hjelp av den hydrauliske modellen HEC-RAS 6.1 (US Army Corps of Engineers). Den opprinnelige beregningen i området ble foretatt med en tidligere versjon 4.1.

Programmet er en én- og todimensjonal modell for beregning av både stasjonære og ikke stasjonære strømninger og er en av de mest anvendte modellene i bruk i verden innen hydrauliske beregninger i naturlig og kanaliserte elver. Programmet beregner vannstand og hastighet i profilene. Det er benyttet en-dimensjonal beregning i dette arbeidet.

For mer opplysninger om programmet, se http://www.hec.usace.army.mil/software/hec-ras/

Grunnlagsbehov og forutsetninger for vannlinjeberegningene er gitt nedenfor:

- Vannføringer
- Modellert område
- Elvas geometri
- Elvas ruhet / Strømningsmotstand
- Grensebetingelser

Modellert strekning av Askerelva og Bondivannet går fra nedstrøms kulverten under Asker stasjon, gjennom Bondivannet og ned til kryssing Røykenveien, en strekning på om lag 1800 meter. Planlagt boligutvikling Atelierhagen/Kunstnerlia er omtrent halvveis på denne strekningen

For dette området er kartgrunnlaget nå forholdsvis nytt. Laserdata NDH Asker 2017 5 pkt. Dette er laserdata oppmålt i 2017 med en punkttetthet på 5 pkt/m^2, tilsvarende ett punkt hver 0,25 meter. Høydemodell for dataene er NN2000. Laserdata er av nyere dato enn det som var benyttet i tidligere beregning (Sweco 2014).

En beskrivelse av elva og terrengets form er lagt inn i beregningsmodellen. Nye laserdata er benyttet for området i tillegg til innmålte dybder i elven, elvebredden samt for terskelen nedstrøms utløpet av Bondivannet. Denne terskelen er styrende for vannstanden i Bondivannet.

Denne ble kontrollmålt med CPOS-GPS den 2.2.2022 til en terskelhøyde på kote 98.98 (NN2000). Terskelen med overliggende gangbru er vist i Figur 3. Dette er 2 cm lavere enn verdien benyttet i tidligere hydrauliske modeller.



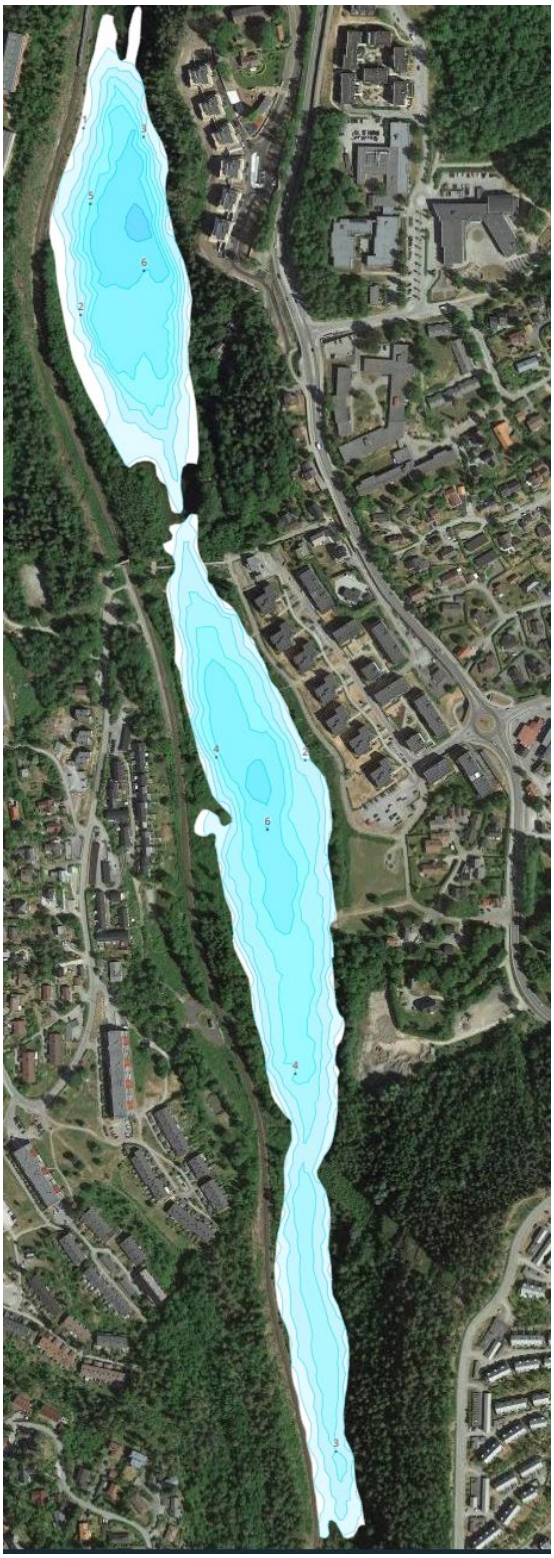
Figur 3 Terskel nedstrøms utløp av Bondivannet.

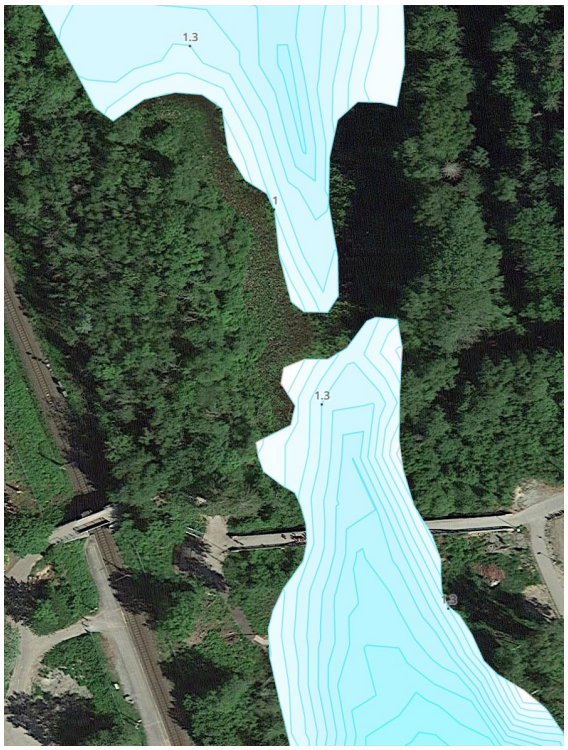
For Bondivannet er det, basert på målinger med «folkenettverket fishdeeper», funnet dybdedata som godt beskriver dybdeforholdene i selve vannet (se Figur 4).

Disse dataene gir samlet en meget nøyaktig beskrivelse av terrenget og en god modell av elveleiet oppstrøms og nedstrøms. Det modellerte området er vist i Figur 6.

Den modellerte elvestrekningen er beskrevet med over 90 tverrsnitt på strekningen. Dette gir en midlere avstand mellom hvert profil på ca. 20 meter, men er betraktelig tettere ved hydraulisk viktige tverrsnitt. Dette er tilstrekkelig for å beskrive vannstandsendringene og variasjon på strekningen. Tverrprofilene er vist i xx nedenfor.

På den modellerte strekningen er det lagt inn to brokryssinger oppstrøms Bondivannet. En kryssing tvers over Bondivatn, vist ovenfor i Figur 5 (tverrprofil 708.8) og en terskel nedstrøms utløpet i sørøst (Figur 3, tverrprofil 183). Spesielt den siste har en innvirkning på vannstandsforholdende i området.





Figur 4 Dybdedata I Bondivannet. Data fra https://maps.fishdeeper.com/



Figur 5 Bro over Bondivannet. Bilde fra 2014.

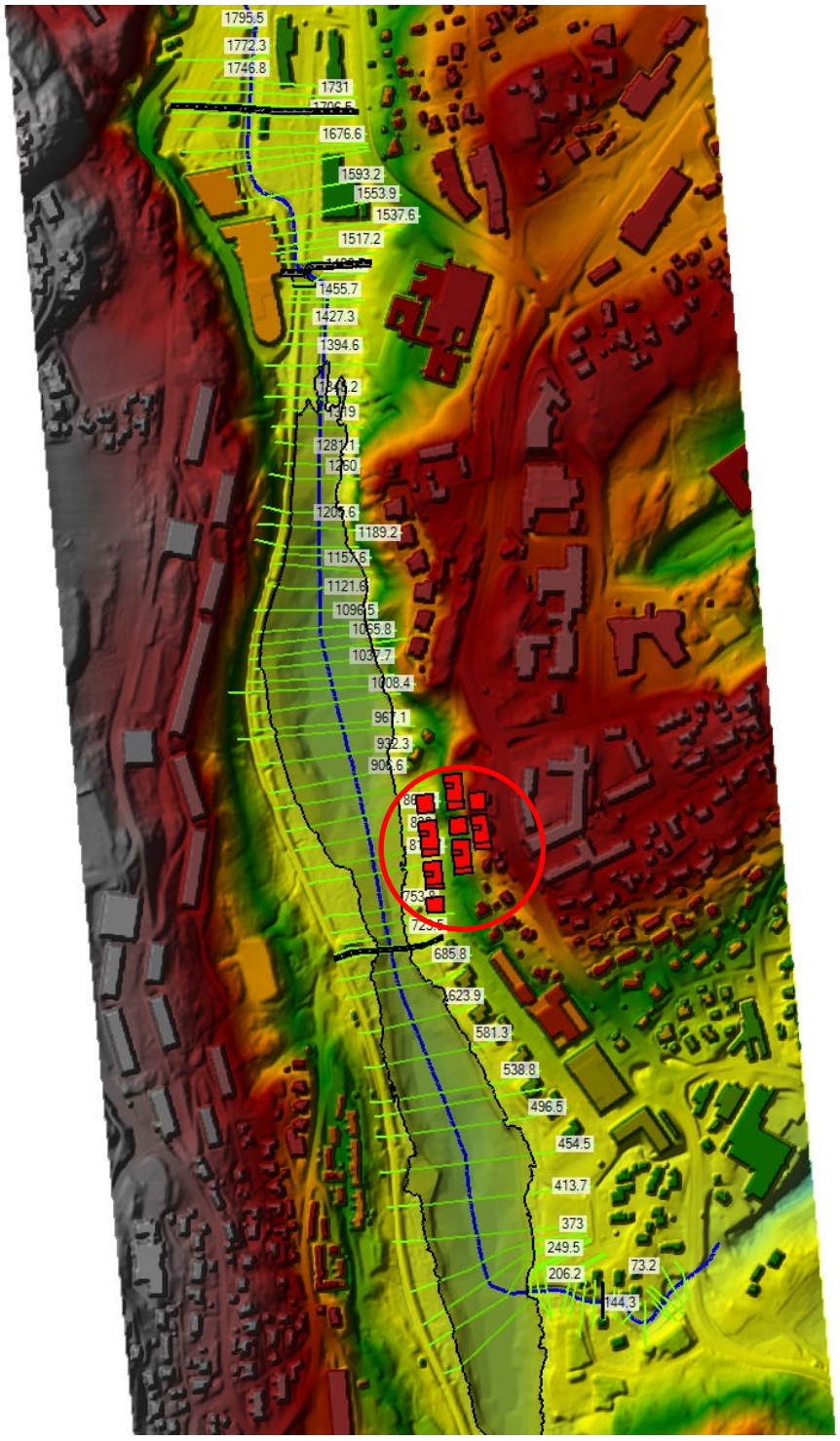
I beregningsmodellen må elvens og terrengets ruhet (strømningsmotstand) uttrykt ved Mannings koeffisient, n, benyttes. Mannings n for elveleie, innsjø- og elvebunn er satt basert på empiriske verdier som referert i Chow 1959. På de oversvømte arealene av elvebredden over normalt flomnivå, er Manningstallet satt til n = 0.040. Bondivannet har en n satt til 0,03 og med noe mer vegetasjon i og langs elva nedstrøms vannet er n her satt til 0,04.

Resultatene fra flomberegningene er brukt som input i den hydrauliske modellen. Det er kjørt modell-beregninger med Q200 med klimapåslag i nedbørfeltet. Det er kjørt for verdier beregnet i 2022 og sammenlignet med verdier benyttet i 2014. Det er for andre vurderinger også kjørt lavvannsforhold og en ekstremverdi på Q200 + 100%.

Tabell 2 Vannføringer i HECRAS modellen.

Flow Change Location							
	River	Reach	RS	Q200klima (2014)	Q200klima (2022)	EKSTREMT	Lavvann
1	Askerelva	Askerelva	1795.5	46.5	48.3	69	1

Det er ikke utført vannføringsmålinger med tilhørende vannstandregistreringer som kan benyttes for å sette øvre og nedre grensebetingelse. Øverst og nederst på strekningen er derfor den naturlige helningen på elveleiet benyttet som grensebetingelse.



Figur 6 Modellert område Bondivannet og Askerelva. Spesielt vurdert område Kunstnerlia er markert med rød ring.

Tidligere i kapittelet nevnes beregnet flommer, elvas geometri og elvas ruhet som forutsetning og grunnlag for en vannlinjeberegning. Nøyaktigheten på denne informasjonen varierer, og skal vurderes når sikkerhetsmarginer fastsettes.

Terrengmodellen som ligger til grunn, har meget gode laserdata. Terrengmodellen utenfor elveleiet anses som meget god. For elveleiet anses modellen også som god, men kan muligens forbedres ytterligere ved innmålinger av enkelte tverrprofil direkte i elven.

Modellens andre grensebetingelser er de forskjellige benyttede flomvannføringer og elvas helning øverst og nederst. Det er ikke foretatt direkte målinger av flomvannstand og flomvannføring i elven og modellen er derfor ikke kalibrert mot sammenhengende vannstander og vannføringer. Det kan ved en senere anledning gjøres innmålinger av sammenhengende vannføring og vannstand for å kunne forbedre modellresultatene.

Fra NVEs interne veileder for vannlinjeberegninger er det anbefalt en sikkerhetsmargin mellom 0.1 – 0.6 meter basert på usikkerheter i deler av underlagsmaterialet. For beregnede vannstander i Bondivannet anbefales det å legge til en sikkerhetsmargin på 20 cm basert på usikkerheten i inngangsparametrene.

5. Resultater

Vannlinjeberegningen er utført for vannføringer som vist Tabell 2 for dagens forhold med plassering av nye bygninger i Atelierhagen/Kunstnerlia som beskrevet.

Vannstanden i Bondivannet ved en Q200 inkludert 40 % klimapåslag tilsvarende en vannføring på 48,3 m^3/s er beregnet til kote 101,42 (NN2000) ved planområdet

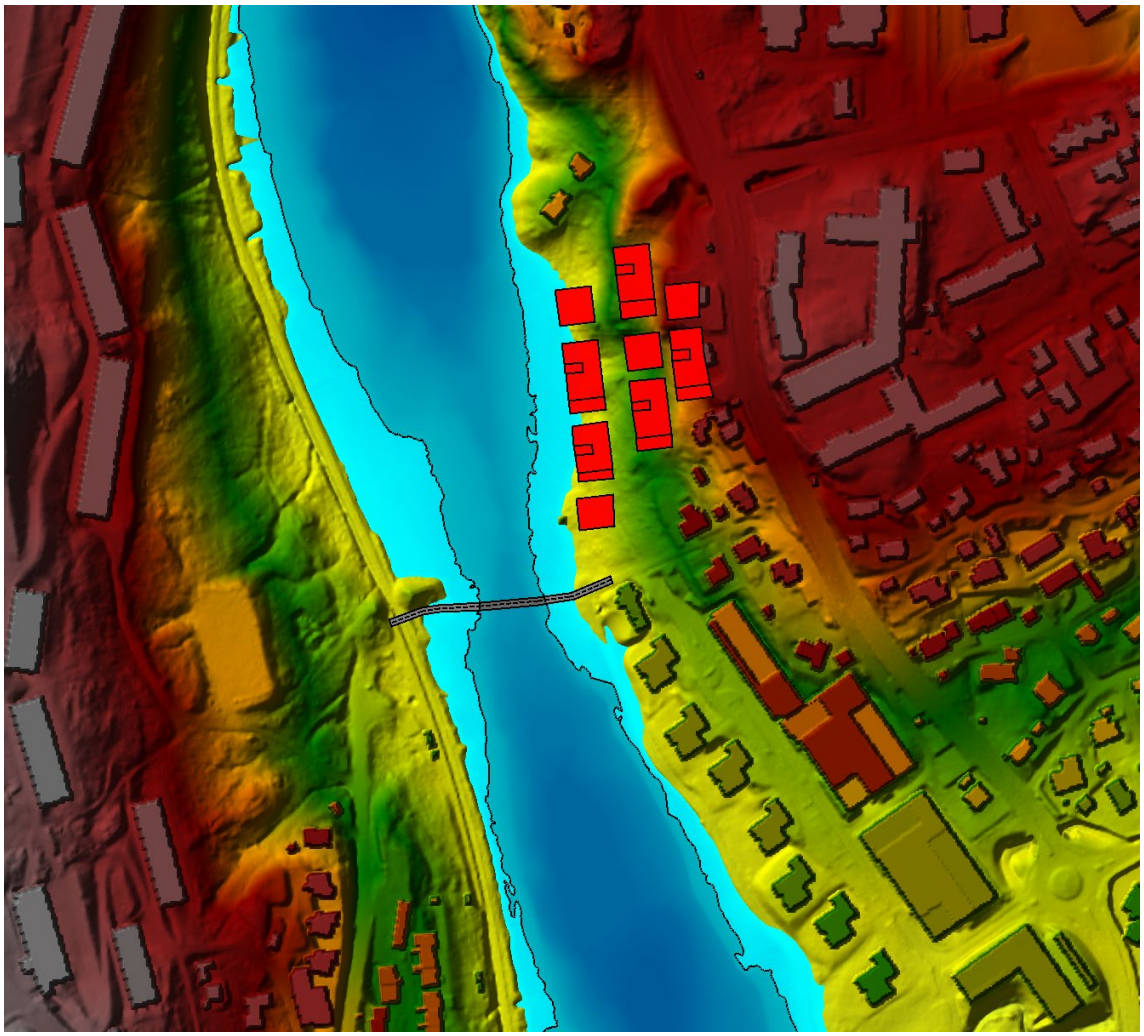
Resultatene (Figur 7) viser at nedre rad med planlagte bygninger, uten terrengjusteringer i dagens terreng, vil være i kanten av flomsonen ved en slik 200 års flom med klimapåslag.

Med en mindre terrengutfylling i forkant av disse byggene vil alle bygg være utenfor flomsonen selv ved Q200 inkludert klimapåslag. En mindre terrengjustering i dette området vil ikke påvirke vannstanden ellers i området.

Sett i forhold til opprinnelig hydraulisk modell i 2014, basert på eldre laserdata, viser nåværende modell 1 cm lavere vannstand under en flomsituasjon enn opprinnelig modell.

Det er også kjørt sensitivitetsanalyser for å fastsette usikkerhetsmarginene i modellen. Mindre justeringer i ruhetsparameter (± 20%) gir små utslag i beregnede vannstander på under 5 cm. Bruk av ekstreme flomvannføringer opp mot det dobbelte av beregnet Q200 flom gir maksimalt 35 cm økning i beregnede vannstander langs Bondivannet.

Det anses dermed som tilstrekkelig å maksimalt sette 25 cm som sikkerhetsmargin for den beregnede flomvannstanden. Dette gir en minimum sikker høyde inkludert sikkerhetsmargin for plassering av bygg på kote 101,42 +0,25 = 101,67 (NN2000).



Figur 7 Q_{200} med 40% klimapåslag.

6. Referanser

HydraTeam AS, **2013**: Hydrologi, Helhetsplanen Føyka-Elvely

Norconsult AS, **2002**: Tiltak mot flom, Askerelva Dok. Nr. USA75-6-R-091150.

Norconsult AS, **2010**: Askerdammen – Vannstandberegninger og flomsonekartlegging i Asker sentrum, rapport nr. 001, Oppdragsnr.: 5101698.

Sweco, **2004**: Vurdering av flomfare i Bondivatn/Askerelva.

Til:	Asker og Bærum Boligbyggelag BA
Fra:	Norconsult AS
Dato	2017-09-12

ABBL. Kunstnerlia, Asker. Redegjørelse vann og avløp inklusive overvann

1 Bakgrunn

Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL) har igangsatt arbeid med detaljregulering av området Bondilia, av ABBL kalt «Kunstnerlia», i Asker kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ca. 100 nye boliger. Norconsult er engasjert av ABBL for prosjektering og utredninger for fagområdene vei, VA (vann og avløp), ingeniørgeologi, geoteknikk og brannsikkerhet.

I henhold til kommuneplanen for Asker kommune 2014-2026 (Del 3 bestemmelser), kreves det ved utarbeidelse av reguleringsplan en redegjørelse for alt overvann i planområdet. Dette gjelder da både takvann, overflatevann samt drensvann og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Det skal også vurderes om det er behov for rensing av overvann.

I tillegg krever Asker kommune ved KTA at tilknytning til kommunalt vann- og spillvannsnett beskrives. I referatet fra oppstartsmøtet for planområdet beskrives det at det er god kapasitet i inntilliggende kommunale vannledninger, som planområdet kan tilknyttes. Det må derimot utredes om det er tilstrekkelig kapasitet i det kommunale spillvanns-nettet og -pumpestasjonen nedstrøms området.

Formålet med dette notatet er å redegjøre for hvilke konsekvenser utbyggingen av Kunstnerlia vil ha for avrenningsforholdene i området, og belyse hvilket omfang av tiltak som er nødvendig for å demme opp for økte overvannsmengder. Utbyggingen skal ikke medføre en forverring av avrenningssituasjonen, og overvannet skal som en hovedregel tas hånd om på egen tomt etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og ikke føres inn på kommunalt avløpsnett. Det tilstrebes derfor at avrenning fra utbygd område ikke skal overskride dagens situasjon.

Videre vil tilknytninger til kommunale vann- og spillvannsledninger bli beskrevet og nedstrøms kapasitet i spillvannsnettet bli utredet, som påkrevd.

1.1 Forutsetninger

Følgende rapporter inngår som en del av grunnlagsmaterialet for redegjørelsen:

- Rapport R01 «R01 Kunstnerlia. Mulighetsstudie/Utredning av alternative løsninger. Alternative adkomster – midlertidig anleggsvei – gs-veier for Bondilia («Kunstnerlia»), gnr/bnr 51/29 m.fl. Asker kommune». Utarbeidet av Norconsult (2015-03-20).
- Notat 5141592-RIG01 «Innledende geoteknisk og bergteknisk vurdering av alternative atkomster til Kunstnerlia – Asker». Utarbeidet av Norconsult (2015-03-16).
- Rapport 176990-1 «Oppdatering av flom- og vannlinjeberegninger for Kunstnerlia (Bondivatn, Asker kommune).» Utarbeidet av SWECO for ABBL (2014-07-25).
- «Kunstnerlia, Asker. Grunnundersøkelser. Datarapport.» Utarbeidet av SWECO for ABBL (2014-10-27).
- Tiltaksanalyse. Vannområde Indre Oslofjord Vest. Utarbeidet av Vannregionen Glomma (2014-03-01).

Følgende dokumenter legges til grunn for redegjørelsen av overvannshåndteringen:

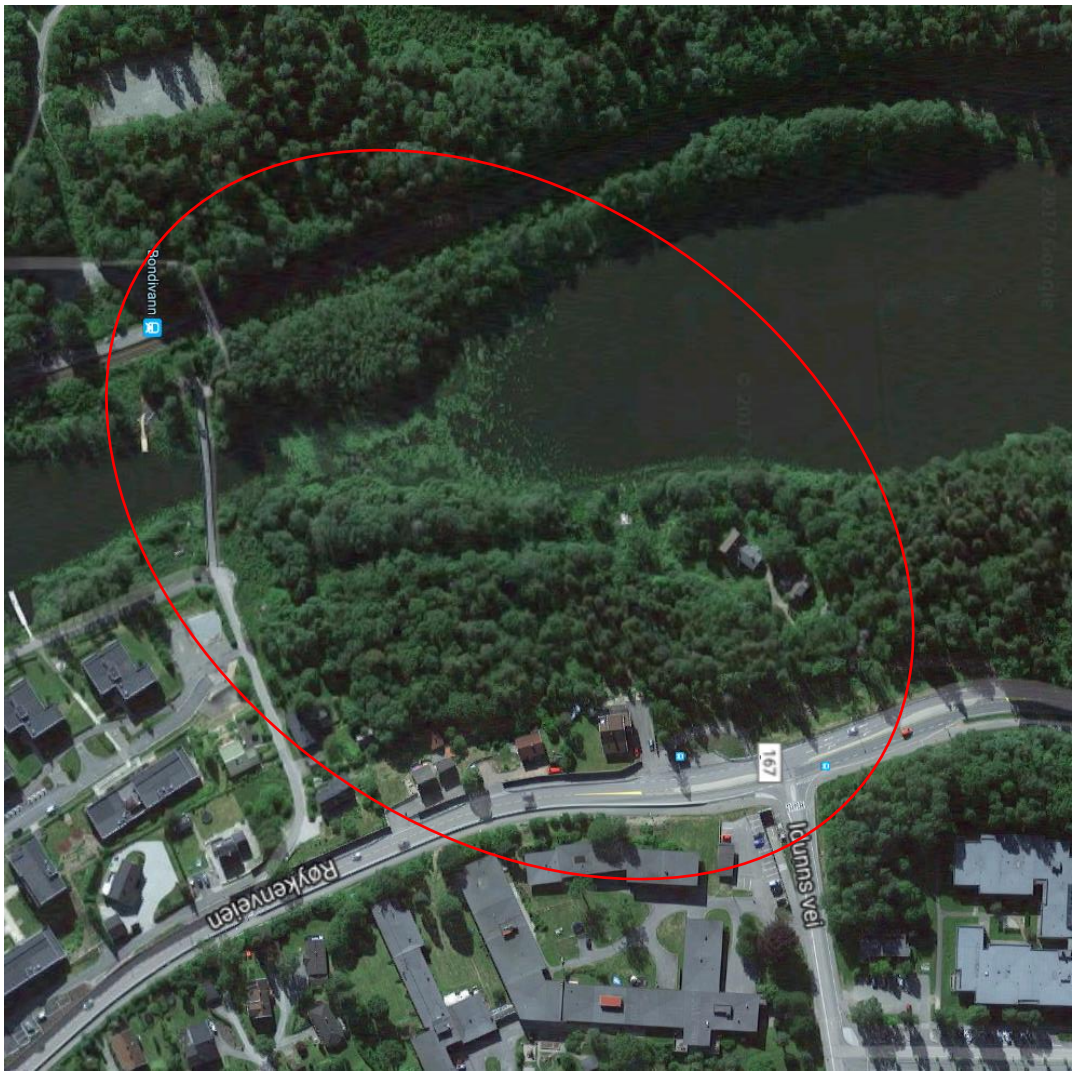
- Kommuneplanen for Asker kommune 2014-2026

- Asker kommunes VA-norm (va-norm.no)
- Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune
- Norsk Vann Rapport 162/2008 Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering
- Norsk Vann Rapport 193/2012 Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem
- Plan- og bygnignsloven
- Byggteknisk forskrift (TEK 10) med veiledning
- Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- Forskrift om rammer for vannforvaltning (Vannforskriften)
- Relevante VA/Miljø-blad og byggedetaljblad

Det ble avholdet et møte med Asker kommune 31.08.2017. Asker kommune var representert ved KTA med fagpersoner innen temaene som ble diskutert: vannmiljø og avløp (overvann og spillvann). Når det gjelder overvann ønsker KTA at Bondivannet ikke skal tilføres mer vann enn det gjør i dag. Dette vannet skal i tillegg være rent. KTA presenterte også forslag til tilknytning for vann og spillvann, og det ble diskutert hvordan det skal arbeides videre med miljørisikovurdering.

1.2 Eksisterende situasjon

Planområdet ligger innenfor det markerte området på Figur 1, og består av ca. 3,0 ha (30 000 m^2) skog med minimal bebyggelse på østsiden av Bondivannet og ca. 0,3 ha (3 000 m^2) med skog og g/s-vei på vestsiden av Bondivannet..



Figur 1 Kartutsnitt med utbyggingsområde markert i rødt (www.maps.google.com, 2017).

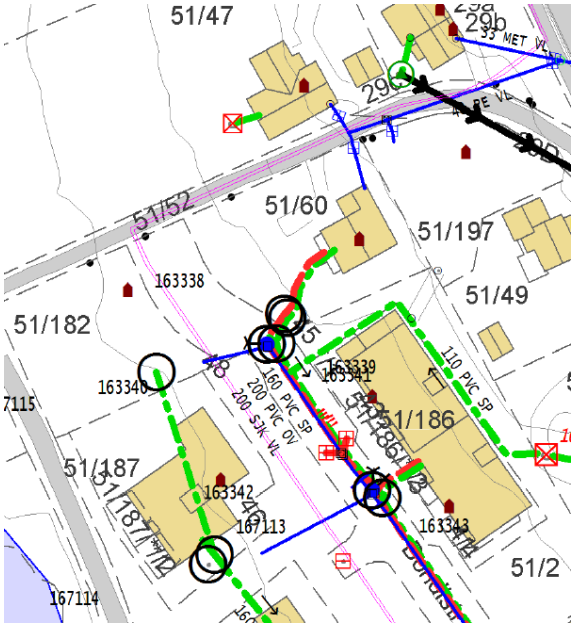
Planområdet ligger i en skråning fra Røykenveien på ca. kote + 127 m ned til Bondivannet på ca. kote + 99. Typisk skråningsvinkel i terrenget varierer mellom 1:1 og 1:2. Mot Bondivannet slakker terrenget ut.

Løsmassekart fra NGU angir at området består av «*Forvitringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen*», som indikerer dårlig infiltrasjonsevne i grunnen. Grunnundersøkelsene utført av SWECO (østsiden av Bondivannet) indikerer at dybden til faste masser eller berg varierer fra 0,2-5,8 m, og at grunnen mot Bondivannet består av ca. 3,0 m torv over bløt, leirig, sandig silt. Norconsult er engasjert for å utføre grunnundersøkelser på vestsiden av Bondivannet.

Bondivannet er en del av Askerelva-vassdraget, som tilhører Vannområde Indre Oslofjord vest. Planområdet ligger ca. 400 m fra utløpet til Bondivannet og ca. 300 m fra innløpet. Totalt nedbørfelt ned til utløpet av Bondivannet er på ca. 35,5 km^2.

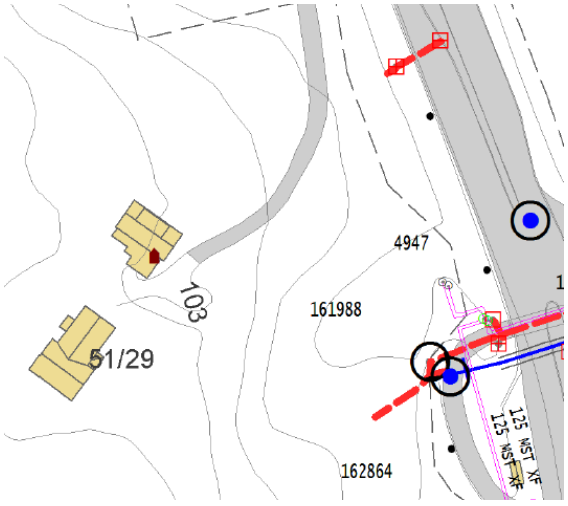
Flom- og vannlinjeberegninger gjort av SWECO viser at vannstanden ved en 200-års flom vil være på kote 101,89 ved planområdet. Det er derfor anbefalt å bygge i området over kote 102,00, eller heve terrenget opp til samme kote for å være på den sikre siden.

Figur 2og Figur 3 viser en oversikt over eksisterende VA-anlegg i området. Det er to ledninger (DN160) fra overvannsanlegget til Røykenveien som drenerer ut i planområdet. Disse ledningene må tas hensyn til når det skal redegjøres for overvann. Hovedledninger for vann og spillvann, som ligger i kjøreveien gjennom Bondistranda (sør for Kunstnerlia), er dimensjonert for påkobling av boligprosjektet i Kunstnerlia (Se Figur 2).



Figur 2 Mulighet for tilknytning til eksisterende kommunale VA-ledninger på Bondistranda (Asker kommune, 2017).

Øst for planområdet er det, i henhold til referat fra oppstartsmøtet, fremført en Ø225 PE ledning til vestsiden av fotgjengerovergangen ved Idunns vei, for å tilrettelegge for vann på Kunstnerlia (Se Figur 3). Tilkoblingsmulighet i vannkum med SID 162864.



Figur 3 Mulighet for tilknytning til eksisterende vannkum 162864 ved fotgjengerundergang øst for planområdet (Asker kommune, 2017).

Det skal ifølge referatet være god kapasitet til å dekke kravet til slokkevann ved tilkobling til kommunalt vannforsyningsnett.

Det er to ledninger (DN160) fra overvannsanlegget til Røykenveien som drenerer ut i planområdet (se Figur 3).

1.3 Fremtidig situasjon

Etter utbygging vil området bli tilført en betydelig andel tette flater, i form av tak, parkeringsplasser og veier, som vist på utomhusplanen i Figur 4.



Figur 4 Utomhusplan (Bjørbekk & Lindheim, 2017).

Terrengformingen vil gi relativt flate partier mellom boligrekkene, slik at man får et «trappeformet» terreng. Det etterstrebes å opprettholde fall og åpne veier mellom bygningene mot Bondivannet for å sikre flomveier. Det skal utføres sprengningsarbeider for å tilpasse terrenget.

Veier og andre trafikkarealer vil etableres som vist i Figur 4.

Takene på boligene er flate. Dette gir mulighet for etablering grønne tak, som vil fungere som et fordrøyningstiltak. Dette vurderes av ABBL.

I området mellom boligrekke A og B skal det etableres en parkeringskjeller med innkjøring sør-vest for bygg B3. Flatene over parkeringskjelleren vil være tette med noe innslag av grønne områder.

2 Beregninger

I Asker kommunes veileder for lokal overvannshåndtering er det spesifisert at beregninger av overvannsmengder, dimensjonering og funksjonskrav m.m. skal utføres i henhold til Asker kommunes VA-norm.

I tillegg sier veilederen at kravene til rensing av overvann avhenger av resipientens sårbarhet, utslippets omfang og vannkvalitetsmål som gjelder for resipienten. Dersom overvannet fra et forurenset område ikke tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må det renses.

2.1 Avrenning

For å beregne dimensjonerende avrenning fra området (<2-5 km^2) før og etter utbygging benyttes den rasjonelle metode:

$Q = \varphi * A * I * K_f$

hvor A er nedbørfeltets areal [ha], I er nedbørintensitet [l/s*ha], φ er avrenningskoeffisient [-] og K_f er klimafaktor.

Nedbørintensitet (I)

Informasjon om nedbørintensitet er hentet fra IVF-kurver fra målestasjon 19710 Asker. Dataene er hentet fra Meteorologisk Institutts klima- og værdatabase, da disse dataene er mer oppdatert enn dataene i Asker kommunes VA-norm.

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)
19710 ASKER
Periode: 1983 - 2010
Antall sesonger: 27

År	1 min.	2 min.	3 min.	5 min.	10 min.	15 min.	20 min.	30 min.	45 min.	60 min.	90 min.	120 min.	180 min.	360 min.	720 min.	1440 min.
2	293,3	261,0	234,9	202,5	147,9	116,3	96,2	72,4	56,0	46,3	35,8	30,4	24,0	16,4	10,7	6,7
5	347,5	314,0	289,6	255,4	193,9	158,7	137,6	107,0	83,3	69,2	51,3	41,9	31,8	20,5	12,9	7,7
10	383,4	349,0	325,7	290,4	224,4	186,7	165,0	129,9	101,4	84,4	61,6	49,6	36,9	23,2	14,4	8,4
20	417,9	382,7	360,4	324,0	253,6	213,6	191,3	151,9	118,8	98,9	71,4	56,9	41,9	25,8	15,8	9,1
25	428,9	393,3	371,4	334,7	262,9	222,1	199,7	158,9	124,3	103,5	74,5	59,2	43,5	26,7	16,3	9,3
50	462,5	426,2	405,4	367,5	291,5	248,4	225,4	180,4	141,3	117,7	84,1	66,4	48,3	29,2	17,6	9,9
100	496,0	458,8	439,0	400,1	319,8	274,5	250,9	201,7	158,2	131,9	93,7	73,5	53,1	31,8	19,0	10,5
200	529,3	491,3	472,6	432,7	348,1	300,5	276,3	222,9	175,0	146,0	103,2	80,6	57,9	34,3	20,4	11,2

Figur 5 Nedbørintensitet Asker, 1983-2010 (www.eklima.no, 2017).

Gjentaksintervall

Gjentaksintervallet settes til 50 år i henhold til Asker kommunes VA-norm.

Konsentrasjonstid

Konsentrasjonstiden (t_k) er den tiden det tar fra en regndråpe faller helt i ytterkanten av feltet til den når frem til utløpet av feltet, og uttrykkes som følger:

$t_k = t_t + t_s$ = tilrenningstiden på overflaten frem til sluket + strømningstiden i rørene

Konsentrasjonstiden er vurdert basert på litteratur og formelen for konsentrasjonstid i Statens Vegvesens Håndbok N200.

Avrenningskoeffisient (φ)

Avrenningskoeffisienter er hentet fra Asker kommunes VA-norm, og gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1 Avrenningskoeffisienter Asker kommune (www.va-norm.no).

Områdetype	Avrenningsfaktor
Hustak, gater og tette flater	0,85-0,90
Boligstrøk, tett bebyggelse	0,60-0,80
Boligstrøk, spredt bebyggelse	0,30-0,50
Dyrket mark og eng	0,15-0,25
Skogsterreng, utmark	0,10-0,25

Klimafaktor (K_f)

Klimafaktor tar høyde for fremtidig økning av nedbør som følge av klimaendringer. Klimafaktoren settes til 50 % i henhold til Asker kommunes VA-norm.

Beregninger av avrenning

Forutsetningene i beregningene er i størst mulig grad hentet fra Asker kommunes VA-norm, som beskrevet ovenfor. Det er også gjort skjønnsmessige faglige vurderinger basert på relevant litteratur. Nedenfor er det listet opp noen av forutsetningene som er gjort.

- Det er kun gjort overvannsberegninger fra området øst for Bondivannet.
- Klimafaktor på 1,5 er lagt til i både før og etter situasjon, for å kun se på forskjellen i avrenning som følge av utbyggingen.
- Konsentrasjonstiden før utbygging er satt til 20 min, og konsentrasjonstiden etter utbygging er satt til 10 min. Grønne tak vil holde tilbake deler av og forsinke avrenningen hvis etablert. Ved bruk av grønne tak beregnes avrenningen fra disse med en forsinkelse på 15 min.
- Avrenningskoeffisienten for tak er redusert fra 0,85 til 0,6 i situasjonen med grønne tak.
- Det er tatt hensyn til at to sluk fra overvannssystemet til Røykenveien drenerer til planområdet.

Før utbygging

$Q_{maks} = \varphi * A * I * K_f = 0,238 * 3\ ha * 225,4\ l/s*ha * 1,5 = \underline{241,6\ l/s}$

Etter utbygging (uten grønne tak)

$Q_{maks} = \varphi * A * I * K_f = 0,419 * 3\ ha * 291,5\ l/s*ha * 1,5 = \underline{549,6\ l/s}$

Dette gir totalt en økt maksimal avrenning på ca. **310 l/s** for planområdet på østsiden av Bondivannet. Denne økte avrenningen må tas hånd om på tomten ved bruk av lokale overvannstiltak.

2.2 Overvannskvalitet

Avrenning fra veianlegg (spesielt med tanke på salting av E18) og arealpress er av de største påvirkningene langs Askerelv-vassdraget. I tillegg til dette er jordbruk en viktig påvirkningsfaktor, samt avrenning fra urbane flater og fritidsaktiviteter (idrettsanlegg, slalombakke, golfbane m.m.). Avrenning fra veianlegg påvirker vassdraget mest, og har ført til økt oppmerksomhet rundt utslipp av miljøgifter.[1] Det er derfor viktig at veiforvaltere setter inn tiltak for å kontrollere forurenset overflatevann fra veianlegg langs vassdraget der dette er påkrevet.

Miljøgifter har gjerne høy affinitet for partikler og organisk materiale, og binder seg til disse. Man har i de seneste årene blitt mer oppmerksom på at gatesandfang kan gi en fjerning av enkelte miljøgifter på nærmere 50 %, dersom forholdene er gunstige med hensyn til hydraulisk belastning og hvis oppfyllingen av sand i sandkammeret er mindre enn halvt fullt.[2] Gatesandfang med dykkere holder også tilbake flytestoffer. Dette minker graden av forsøpling av vassdrag og fjorder.

Gatefeiemaskiner, redusert sandstrøing om vinteren, fjerning av gatesøppel, etc. reduserer videre belastningen på gatesandfang og utslipp til vannforekomsten.[3] Særlig vil gatefeiing kunne gi en betydelig reduksjon av sandtilførsler til gatesandfang, og en tilsvarende reduksjon av forurensingene i overvannet.

Et effektivt tiltak for å bedre overvannskvaliteten er derfor å etablere sandfang der dette er naturlig innenfor planområdet samt å prioritere feiing og renhold av gater og plasser. Det er viktig med jevnlig inspeksjon, vedlikehold og tømming av sandfangene, for å sikre deres funksjon og forhindre at de går tett

Området (før utbygging) består av til dels tynne løsmassedekker og mye fjell i dagen. Det kan derfor med rimelighet antas at det er noe avrenning av forurenset overvann mot Bondivannet fra Røykenveien direkte og fra de to utløpene fra overvannsledninger som er anlagt øst i planområdet. Det ansees som fordelaktig i denne sammenhengen at denne avrenningen ledes ut i terrenget før overvannet når Bondivannet da overvannet da kan infiltrere i grunnen, der de lokale stedlige forhold tillater dette, og ellers finne sin vei mor resipienten gjennom den vegetasjon og organisk materiale som finnes.

Etter utbygging vil det eksisterende utløpet fra den nordre overvannsledningen samt avrenning fra Røykenveien i nord fortsatt ledes ut i terreng da planlagte tiltak innen planområdet her er relativt beskjedne. Avrenningen fra Røykenveien og det eksisterende søndre utløpet av overvannsledningen fra denne vil derimot avskjæres og for en stor del ledes inn i nytt overvannsanlegg via sandfang og deretter fordrøyningmagasiner før det videre enten infiltreres, slippes på eksisterende overvannsledning i syd eller slippes ut på terreng før det når resipienten Bondivannet

2.3 Vannforsyning

Som tidligere nevnt har Asker kommune uttalt at kapasiteten på de vannledningene, som er aktuelle for tilknytning på Kunstnerlia, har god kapasitet. Det vil derfor ikke bli gjort noen ytterligere vurderinger eller beregninger av kapasitet på vannforsyningsnettet.

2.4 Spillvann

For å vurdere muligheten for tilkobling til kommunalt spillvannsnett på Bondistranda, er det gjort en kapasitetsberegning av nettet. Følgende forutsetninger er gjort.

[1] Tiltaksanalyse Vannområdene Indre Oslofjord Vest. (2014). Vannregion Glomma.
[2] Lindholm, O. (2015) Forurensingstilførsler fra veg og betydningen av å tømme sandfang. Vann nr. 1.
[3] EPA (Environmental Protection Agency). (1999) Storm Water. O & M Fact sheet. Catch basin cleaning. EPA 832-F-99-011-1999.

Tabell 2 Forutsetninger for beregning av maksimalt spillvannsforbruk for Kunstnerlia og Bondistranda.

Parameter	Verdi	Enhet
Antall husstander (Kunstnerlia og Bondistranda)	ca. 300	stk
Antall personer pr. husstand	3,5	stk
Antall personekvivalenter	1050	PE
Vannforbruk	160	l/PE*d
Maks døgnforbruk, $f_{d\ maks}$	2	
Maks timeforbruk, $k_{t\ maks}$	2,5	
Infiltrasjon/innlekkingsvann	0,2	l/s*km

Dette gir en midlere spillvannsproduksjon på ca. 2,0 l/s og en maksimal spillvannsproduksjon på ca. **10,0 l/s** for Kunstnerlia og Bondistranda. Dette er langt under kapasiteten på nedstrøms spillvannsledninger og pumpestasjon. Pumpene i kommunal avløpspumpestasjon Bondistranda har en kapasitet på ca. 16,0 l/s (Asker kommune 2017).

3 Løsninger

Det skal legges til rette for at overvannet håndteres mest mulig lokalt og som en positiv ressurs. Det må også være fokus på sikring av vann- og flomveier. Dette innebærer en tredelt løsning (treleddsstrategi), hvor man i første ledd bruker lokale løsninger for å infiltrere eller holde igjen vannet fra den minste nedbøren, for å redusere tilrenningen til avløpsnettet. Ved større nedbørsvolum vil vannet renne videre til åpne overvannsanlegg som forsinker og fordrøyer overvannet. I noen tilfeller er nedbørsmengdene så store at de normale systemene ikke klarer å håndtere avrenningen. Da trenger man åpne og trygge flomveier for å lede bort det store vannvolumet.

Planområdet skal tilknyttes kommunale anlegg for vann og spillvann. Vann og avløpsledninger som skal overtas av Asker kommune til drift og vedlikehold vil bli utformet etter kommunal norm. Grensesnitt mellom private og kommunale anlegg avtales nærmere.

Vedlegg 1 viser utomhusplan med overvannshåndtering; plassering og utforming, samt flomveier.

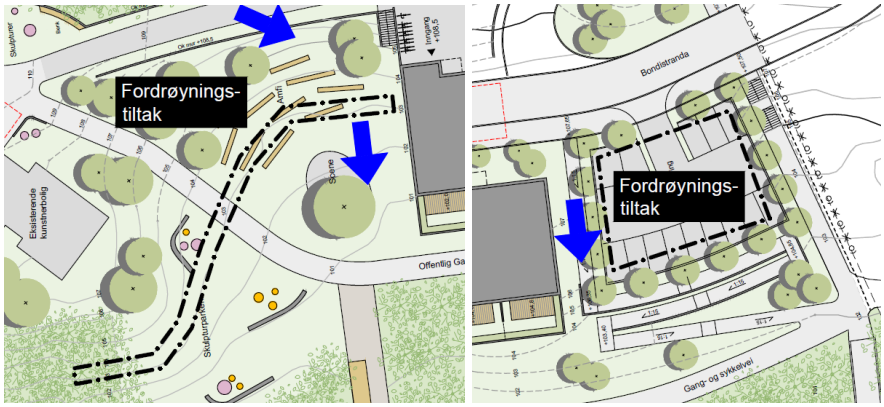
3.1 Lokal overvannshåndtering

Valg og utforming av anlegg for overvannshåndtering må avgjøres i en senere fase, men det gjøres her rede for hvilke prinsipielle løsninger som foreslås bygget og føringer som må legges for utbygger med hensyn til dimensjonering av anleggene.

Et tradisjonelt lukket fordrøyningsmagasin krever store volumer, båndlegger mye plass i grunnen og er forbundet med høye kostnader. Disse volumene kan reduseres ved å legge inn blå-grønne tiltak, det vil si en større andel av gress/vegetasjonskledde flater samt åpne vannveier eller dammer i planområdet. Alternative løsninger omfatter blant annet grønne tak, regnbed, gresskledde forsenkninger/grøfter og åpne vannspeil.

Fordrøyningsanlegg

Det er mulig å tilrettelegge for fordrøyningstiltak i området nord for bygg A1 og ved gjesteparkeringen sør for bygg A4 (Se Figur 6).



Figur 6 Mulige områder for fordrøyningstiltak: nord for bygg A1 og på parkeringsplass sør for bygg A4 (Se Vedlegg 1).

Nødvendig fordrøyningsvolum avhenger av utløpsarrangementet (konstant eller variert vannføring) fra magasinet. I denne redegjørelsen er regnenvelopmetoden benyttet for å beregne fordrøyningsvolumer.

Det er vurdert at man etter utbygging kan legge til rette for en maks. videreført vannmengde fra fordrøyningsmagasinet i nord på 20 l/s og fra fordrøyningsmagasinet i syd på 10 l/s. Disse verdier er valgt med hensyn til at det ønskes å infiltrere vannet i størst mulig grad fra magasinene samt at det er et større potensiale for utslipp til terreng fra magasinet i nord enn i syd både med hensyn til at man her har et større permeabelt område og at eventuelle ulemper forbundet med å slippe vannet på terreng er mindre.

Det forutsettes midlere videreført vannmengde på 75 % fra magasinene. Nødvendige volumer for magasinene i nord og sør er presentert i Tabell 3.

Tabell 3 Nødvendig fordrøyningsvolum for magasinene i nord og sør.

Område	Maks. videreført mengde [l/s]	Nødvendig fordrøyningsvolum [m^3]
Nord (ved amfi)	20	155
Sør (under gjesteparkering)	10	245

Fordrøyningsmagasinene kan anlegges som kasettmagasiner som har stor fleksibilitet med hensyn til form (lengde, bredde og høyde) noe som passer godt til planområdet. Begge magasinene foreslås videre etablert som «infiltrasjonsmagasiner med overløp» hvor det legges til rette for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen fra magasinet tatt i betraktning de begrensninger som ligger i mye fjell i grunnen, tynt løsmasselag og nærhet til Bondivannet. Det vannet som ikke infiltreres får utløp fra magasinene som følger:

- Fra magasinet i nord, som utføres som en lukket infiltrasjonsgrøft langs samme kote nordover fra bygg A1 forbi offentlig gang- og sykkelveg og inn i grøntområdet sydvest for Kunstnerboligen, noen mindre jevnt fordelte utløp syd for gs-veg mens hovedutløpet plasseres i enden nord for gs-veg hvor vannet kan strømme ut i urørt naturlig terreng.
- Fra magasinet i syd under parkeringsplassen, som utføres som et lukket rektangulært magasin med stor grunnflate, en tilknytning til overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivannet vest for gs-veg. Denne løsningen vil utnytte ledig kapasitet i overvannsledningen fra Bondistranda når dette finnes og ellers slippe vannet ut til terrenget i flere adskilte utslippsledninger. Det bør da installeres en tilbakeslagsventil mellom magasinet og overvannsledningen til Bondistranda slik at vann fra overvannsledningen ikke kan strømme inn i magasinet hvis overvannsledningen overbelastes.

Begge magasiner bør ha en drenering ut fra lavest ende (i nord for magasinet i nord og i vest for magasinet i syd). Dette for sikre at magasinene tømmes for vann mellom nedbørshendelser hvis vannet av en eller annen grunn ikke får utløp gjennom infiltrasjon eller overløp.

Grønne tak

Vannmengden fra tak reduseres ved bruk av grønne tak, da en betydelig del av vannet anvendes av plantene og en del fordamper. I tillegg forsinkes avrenningen fra taket ved nedbør. Mengden av nedbør som tilbakeholdes avhenger av beplantingen og øker med tykkelsen på vekst- og jordlaget. Tabell 4 viser en oversikt over avrenningskoeffisienter for grønne tak med ulik beplanting og tykkelse på vekstlag.

Tabell 4 Avrenningskoeffisienter for grønne tak (VA/Miljø-blad nr. 107, 2013).

Beplanting	Tykkelse på vekstlag [mm]	Avrenningskoeffisient
Mose og bergknapp	20-40	0,60
Mose, bergknapp og andre mindre planter	60-100	0,50
Gress og mindre planter	150-200	0,40
Gressplen og større planter/mindre trær	>500	0,10

Ved å anlegge grønne tak av mose og bergknapp på boligene i Kunstnerlia kan man redusere behov for fordrøyningsvolum, grunnet redusert andel tette flater og forsinket avrenning fra taket.

Nødvendige volumer for magasinene i nord og sør ved etablering av grønne tak på boligene er presentert i Tabell 5.

Tabell 5 Nødvendig fordrøyningsvolum for magasinene i nord og sør ved etablering av grønne tak på boligene (verdier for uten grønne tak i parentes).

Område	Maks. videreført mengde [l/s]	Nødvendig fordrøyningsvolum [m^3]
Nord (ved amfi)	20	65 (155)
Sør (under gjesteparkering)	10	155 (245)

Etablering av grønne tak reduserer nødvendig fordrøyningsvolum med 58 % og 37 % for magasinene i henholdsvis nord og sør.

Tak med mose og bergknapp krever minimalt med vedlikehold og ekstra vanning.

Overvann fra Røykenveien

Som tidligere beskrevet er det er to ledninger (DN160) fra overvannsanlegget til Røykenveien som drenerer ut i planområdet (se Figur 3).



Figur 7 Forlengelse av overvannsledninger fra Røykenveien (Se Vedlegg 1).

Som vist i Figur 7 forlenges ledningen lengst nord under prosjektert g/s-vei med utslipp til skogsområde. Ledningen lengre sør forlenges frem til grøft på østsiden av prosjektert vei (ved ny ballbinge og streetbasket). Herfra renner overvannet videre inn i et sandfang, som fører vannet videre til fordrøyningsanlegg nord for bygg A1.

3.2 Flomveier

Under planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag stiller NVE krav til flomsikkerhet for ulik arealbruk langs vassdraget. Bolig, skole og næringsbebyggelse skal sikres mot 200-års flom. Som tidligere nevnt er vannstanden ved en 200-årsflom beregnet til å være på kote 101,89, og all bebyggelse er derfor plasser i området over kote 102,00. Dette må hensynstas ved detaljering av overvannssystemet i området, for å unngå tilbakestuving i systemet, dårlig infiltrasjonsevne osv.

Det er planlagt å tilrettelegge for åpne flomveier mot Bondivannet, langs 3 akser, som vist i Vedlegg 1.

3.3 Overvannskvalitet

Overvann fra veier og plasser tilknyttes overvannssystemet via sandfang. Dersom sandfangene tømmes og vedlikeholdes vil de ha en god renseeffekt på miljøgifter i overvannet. Noen partikler vil føres videre til magasinene, hvor de vil sedimentere. De fineste partiklene og oppløste stoffer infiltreres i grunnen fra magasinene. Videre vil overvann som slippes ut fra magasinet i nord til dels renne over på terrenget før det når Bondivannet. Noe av vannet vil infiltrere, hvis kapasitet i grunnen. Magasinet i syd tilknyttes kommunalt overvannsnett på Bondistranda, og evt. videreførte partikler fra magasinet slippes ut i Askerelva nedstrøms Bondivannet.

Grønne tak vil også ha en positiv effekt på overvannskvaliteten ved at beplantningen vil holde igjen forurensninger fra taket.

3.4 Vannforsyning

Kommunal vannledning fra Bondistranda forlenges og avsluttes med brannkum før nedkjøringen til parkeringskjeller. Denne kummen dreneres til kommunale overvannsledninger, som også forlenges fra Bondistranda og avsluttes med overvannskum.

Det er også mulig å etablere et ringsystem med vannkum (16284) øst for planområdet. Dette vil da fordre kommunal overtakelse av vannledningene gjennom planområdet. Alternativt kan det etableres dobbeltsidig vannforsyning til bebyggelsen i Kunstnerlia.

3.5 Spillvann

Kommunal spillvannsledning fra Bondistranda forlenges og avsluttes med kum før nedkjøring til parkeringskjeller.

4 Oppsummering

Kommunale VA-ledninger fra Bondistranda forlenges inn på planområdet i sør og avsluttes med kummer før nedkjøring til parkeringskjeller. Vann- og spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet for tilkobling fra Kunstnerlia.

Asker kommune ønsker ikke at Bondivannet skal tilføres mer vann etter utbyggingen på Kunstnerlia. Det er derfor planlagt to fordrøyningsmagasiner nord og sør i planområdet med volum på henholdsvis 155 m^3 og 245 m^3. Magasinene etableres som «infiltrasjonsmagasiner med overløp» hvor det legges til rette for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen. Vannet som ikke infiltreres i nord føres til naturlig urørt terreng før det når Bondivannet. I sør tilknyttes magasinet overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivannet.

Etablering av grønne tak på boligene vil redusere nødvendig fordrøyningsvolum med 58 % og 37 % for magasinene i henholdsvis nord og sør.

Vedlegg

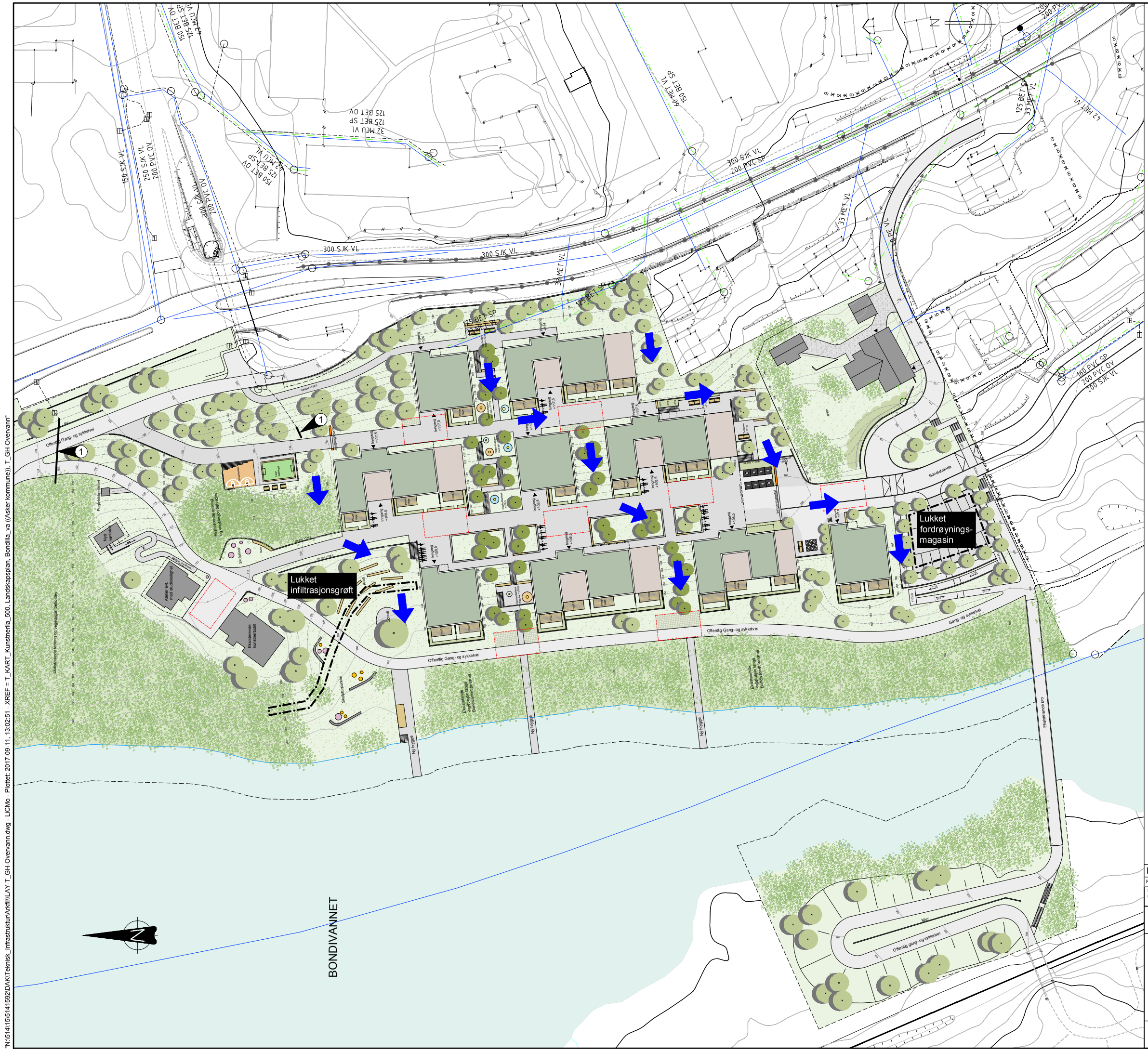
Vedlegg 1 – Utomhusplan med overvannshåndtering (Bjørbekk & Lindheim og Norconsult, 2017)

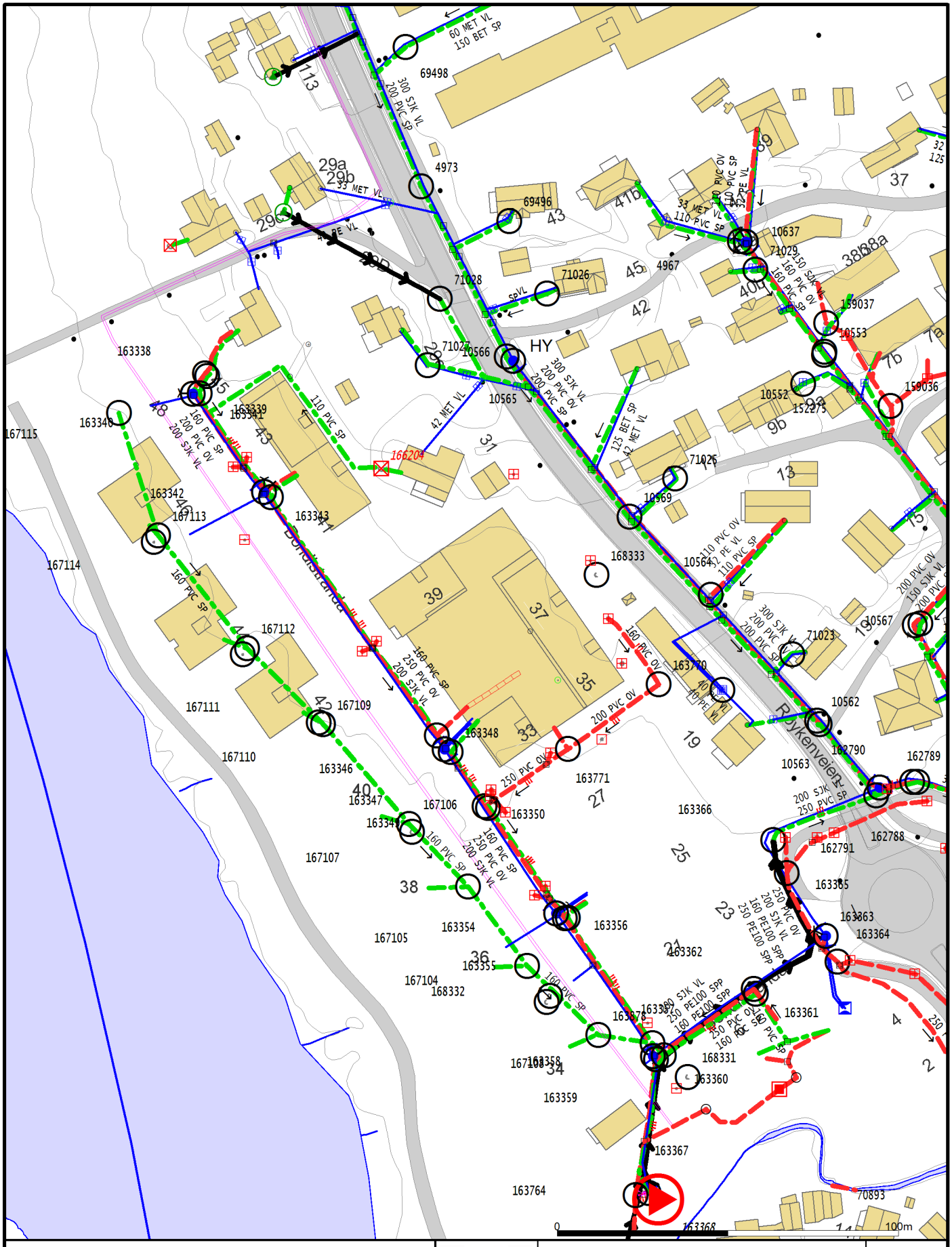
Vedlegg 2 – Eksisterende VA Bondistranda (Asker kommune, 2017)

Vedlegg 3 – Eksisterende VA nord for Kunstnerlia (Asker kommune, 2017)

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
D01	2017-09-12	For godkjennelse hos oppdragsgiver	LiCMo	JAEng/HRe	PiKMo

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.


150 SJK VL
250 SJK VL
200 PVC OV
300 SJK VL
300 SJK VL
200 PVC SP
38 MET VL
125 BET SP
150 BET VL
125 BET SP
150 BET OV
125 BET SP
32 MCU VL
125 BET OV
150 BET SP
150 BET OV
32 MCU VL
60 MET VL
150 BET SP
125 BET SP
33 MET VL
42 MET VL
33 MET VL
160 PVC SP
200 PVC OV
200 SJK VL
Lukket infiltrasjonsgrøft
Lukket fordrøynings-magasin
Offentlig Gang- og sykkelvei
Ny kryss
Ny kryss
Ny kryss
Eksisterende kum
Eksisterende sandfang
Eksisterende bro
Eksisterende lekeplass
Eksisterende ballbinge
Eksisterende fotballbane
Eksisterende trafo
Eksisterende trafo
Eksisterende trafo



- Drensledning
- Overvannsledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann kanal
- Overvann overløpsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann kanal
- Spillvann overløpsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann kanal
- Vann pumpeledni
- Vann tunnel
- Borhull i berg
- Bygg under bakke
- Fiberkabel AK
- Forankring VL
- Gassledning

Asker kommune

Kommunalteknisk avdeling

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende

Dato: 2017.08.31

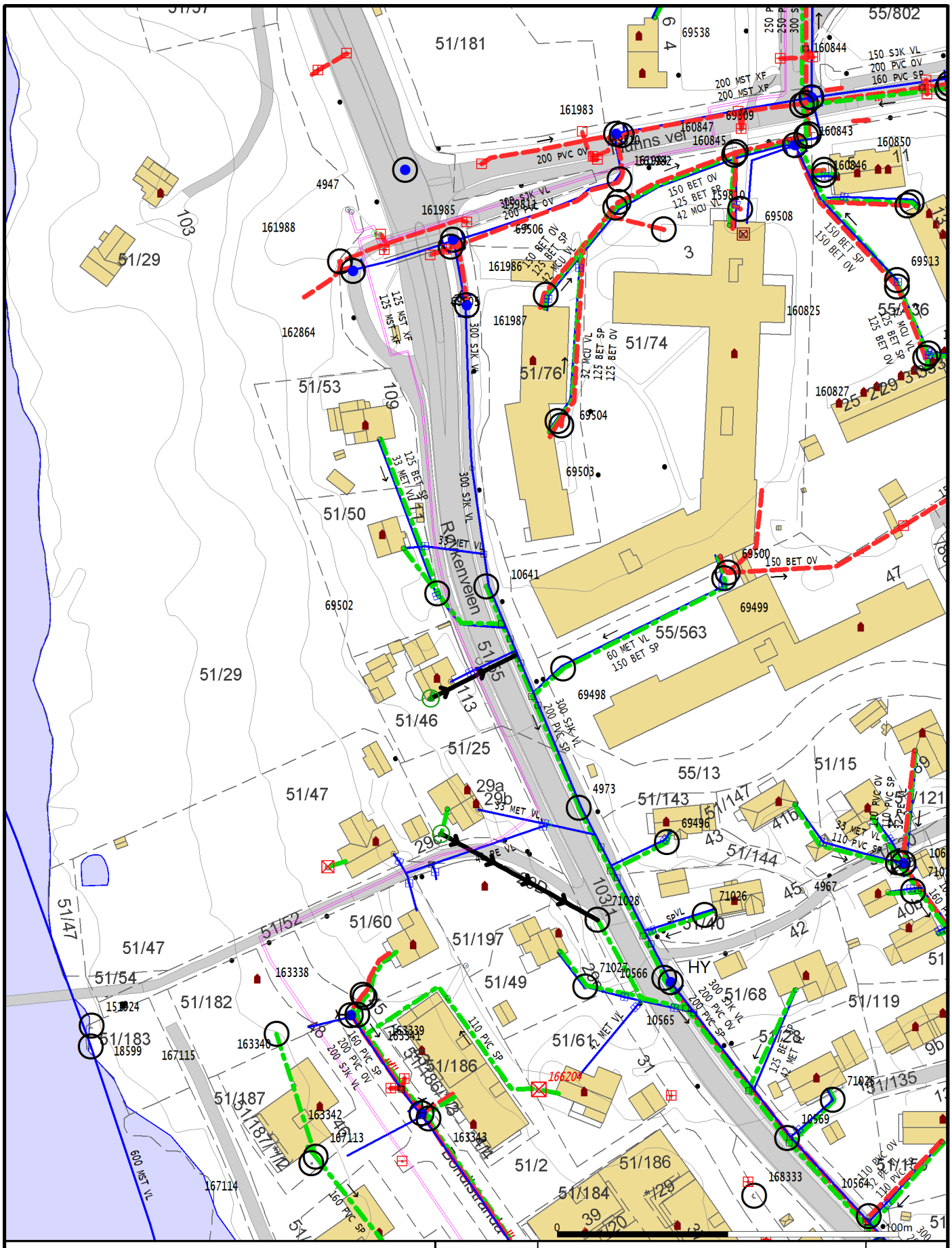
Sign: EDA

Bondistranda

N

Målestokk

1:1500



- Drensledning
- Overvannsledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann kanal
- Overvann overløpsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann kanal
- Spillvann overløpsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann kanal
- Vann pumpeledni
- Vann tunnel
- Borhull i berg
- Bygg under bakke
- Fiberkabel AK
- Forankring VL
- Gassledning

Asker kommune

Kommunalteknisk avdeling

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende

Dato: 2017.09.04

Sign: EDA

N

Målestokk

1:1500

NOTAT BIOLOGISK MANGFOLD

Kunstnerlia boligfelt
Oppdragsgiver: Arkitektkontoret Asker og Bærum boligbyggerlag

Dato 03.11.2014

Til:
Bård Hagen **Arkitektkontoret GASA**

Fra:
Hanna Bjørgaas Sweco Norge AS



Figur 1. Kunstnerbolig, Kunsterlia i Asker kommune. Alle fotografier tatt av Hanna Bjørgaas

pm03n 2008-05-16

Sweco Norge
Vækerø Park, Drammensveien 260, 0283 Oslo

Forord

Dette notatet er utarbeidet i forbindelse med Asker og Bærum boligbyggerlag sitt planforslag om å bygge ut boligfeltet Kunstnerlia ved Bondivann i Asker kommune, for å utgjøre grunnlagsmateriale for ny reguleringsplan.

Vi har i dette notatet beskrevet planområdets naturverdier og naturtyper. Biologisk mangfold er registrert over en vekstsesong (juni – september). Utbyggingens konsekvens for biologisk mangfold i plan- og influensområdet er vurdert. Tiltak for å minimere negativ påvirkning på naturmiljø og biologisk mangfold under og etter anleggsperiode, samt håndtering av fremmede arter, er foreslått.

Utredningene er gjennomført av Hanna Bjørgaas (mastergrad i biologi) og Karel Grootjans (mastergrad i miljøbiologi), og arbeidet er kvalitetssikret av Frode Løset, alle fra Sweco.

Vi har i tillegg til egne befaringer brukt informasjon fra nasjonale databaser, lokalkjente, samt flere fagrapporter fra området. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilfredsstillende Vi vil takke alle som har bidratt med opplysninger og annen hjelp i utredningsarbeidet!

Oppdragsgivers kontaktperson har vært Baard Hagen, Arktitektkontoret GASA AS.

Innhold

FORORD 2
1 BAKGRUNN 4
1.1 Kort om planlagt tiltak 4
2 METODE 7
3 DAGENS SITUASJON BONDIVANN OG ASKERVASSDRAGET – NATURVERDIER OG FREMMEDE ARTER 8
3.1 Vassdraget 8
3.2 Geologi 8
3.3 Naturverdier 8
4 NATURVERDIER OG FREMMEDE ARTER I INFLUENSOMRÅDET 11
4.1 Vegetasjon 11
4.2 Dyre- og fugleliv i influensområdet 15
4.3 Akvatisk miljø og fisk 16
4.4 Rødlistearter, prioriterte arter og svartelistearter 16
4.5 Naturtyper 16
4.6 Utvalgte naturtyper 16
4.7 Svartelistearter 17
4.8 Sammendrag verdi biologisk mangfold 19
5 KONSEKVENSVURDERING 21
5.1 Arealbeslag og omfang 21
5.2 Forstyrrelser 21
5.3 Samlet belastning 21
5.4 Konsekvens for biologisk mangfold 23
7 FORSLAG TIL AVBØTENDE TILTAK 25
8 KUNNSKAPSGRUNNLAG 26
9 REFERANSER 27
10 VEDLEGG 29

1 Bakgrunn

Dette notatet er laget av Sweco Norge AS på oppdrag fra Arkitektkontoret GASA AS ved Bård Hagen. Av referat fra oppstartsmøtet for prosjektet Kunstnerlia (datert 30.04.2014) framgår at det skal utarbeides en planbeskrivelse der blant annet biologisk mangfold i planområdet skal utredes, som grunnlagsmateriale for ny reguleringsplan.

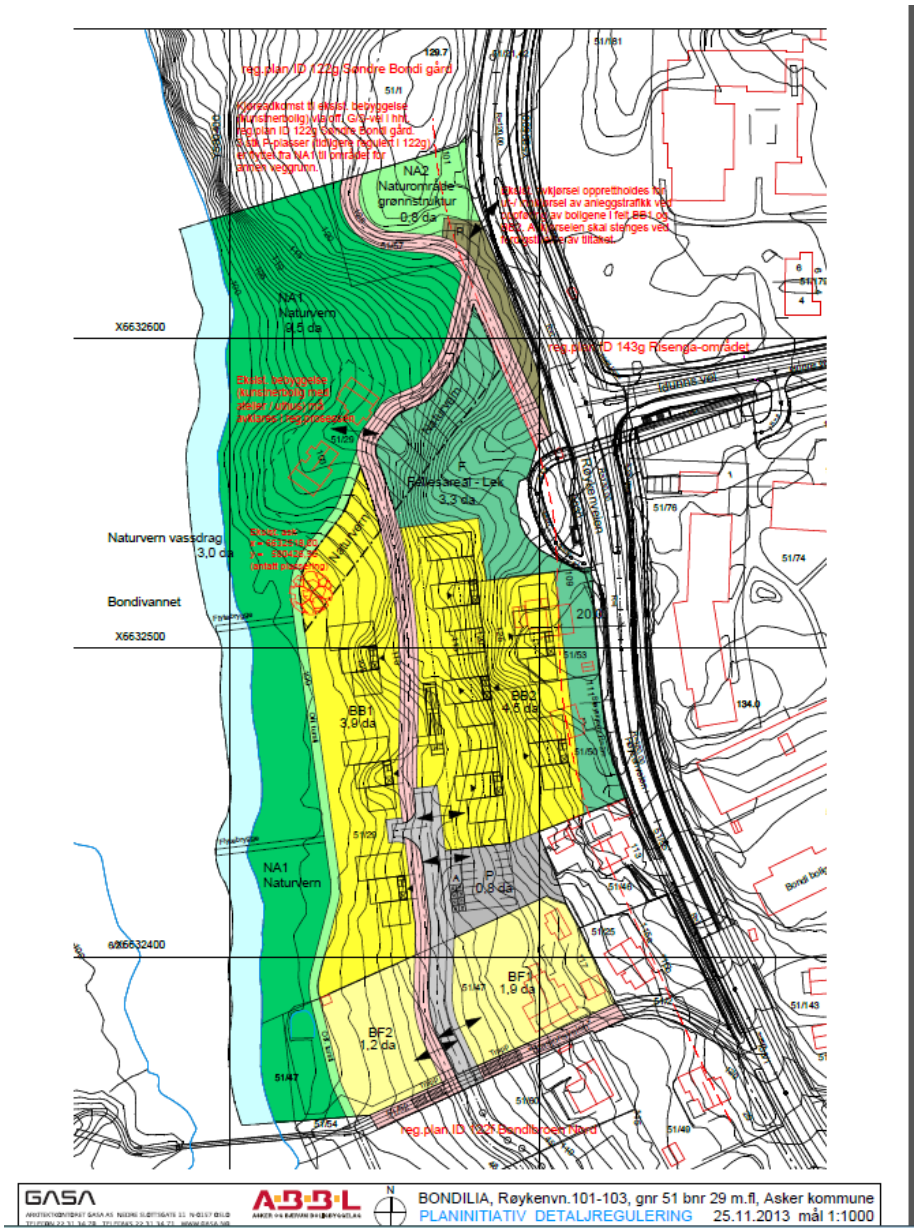
Biologisk mangfold
Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter innenfor hele planområdet. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13 (DN-håndbok 13 2. utgave 2006). Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svartliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse (minimum master / hovedfag i biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller / oppdragsgiver.
Tiltak for håndtering av fremmede/uønskede arter må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

1.1 Kort om planlagt tiltak

Kunstnerlia og eiendommen Røykenveien 117 ligger langs østsiden av Bondivann, ca. 1,3 km syd for Asker sentrum. Kunstnerlia ligger i en nord-sydgående dal med Askerelva / Bondivann i dalbunnen. Ut over et eksisterende bolighus med uthus, er tomta ubebygd. Den er en bratt, vestvendt terrenghelling fra Røykenveien og ned til Bondivann. Området mellom veien og vannet har en gjennomsnittlig bredde på ca. 100 -110 m og en høydeforskjell på 27-29 m. Syd for den eksisterende boligen flater terrenget ut de siste 25 meter mot vannet. Normalvannstanden ble i 2007 angitt til å være på kote + 99,4 og flomsikkert nivå angitt til minimum kote + 101,0 (Kilde: Sweco – se egen flomberegningsrapport).



Figur 2. Planområde sett fra sør. Kilde: Asker kommunes kartportal.



Figur 3. Planforslag Kunstnerlia. Kilde: Arkitektkontoret GASA AS

I følge plantegning fra GASA Arkitekter (mottatt 27.06.2014) skal det bygges tre husrekker oppover i skråningen. Bebyggelsen skal i følge planen konsentreres i søndre del av planområdet. Vegetasjon og terreng på nordre del av eiendommen skal bevares, i tillegg til vegetasjonen i strandsonen (BAF-sone, se Figur 3). Denne naturvernsonen langs Bondivann vil halveres i bredde i forhold til det som er angitt på kommunens BAF-sonekart fra 1989. Den reduserte bredden er foreslått sammenfallende med den markerte furen mellom trærne i strandsonen og skogen i skråningen.

I planinitiativet er to brygger inntegnet (Figur 3). Bryggekonstruksjonene vil bestå av to moduler som lenkes sammen av en hengslet landgang. Konstruksjonen vil strekke seg fra et fundament ved turveien, gjennom naturvernssonen og ut i vannet, ha en bredde på 2,7 meter og en lengde på inntil 16 meter.

I gjeldende kommuneplan er området definert som LNF-område, og hoveddelen av det aktuelle planområdet er uregulert. Planinitiativet utløser ikke behov for KU, da initiativet i følge korrespondanse mellom GASA Arkitekter og Asker kommune (datert 19.11.2013) forutsettes å være i samsvar med KP 2014-2026, når denne blir vedtatt.

2 Metode

For å få informasjon om berggrunnen ble det gjort søk i NGUs nasjonale berggrunnsdatabase (se link i referanselisten). Planområdets biologiske verdier er beskrevet, basert på egne befaringer og annen dokumentasjon. Befaringene fant sted over en vekstsesong, 27.mai, 17, juli og 22. september. For å avdekke tidligere eventuelle kartlagte naturtyper, rødlistede arter, prioriterte arter, verneområder, eller svartelistearter arter (se tekstboks nedenfor), ble det gjort søk i Naturbase, Artskart (se linker i referanselisten) og tilgjengelig litteratur. Metodikk for konsekvensvurderingen følger i hovedtrekk Statens vegvesens håndbok V712.

Om verdifulle naturtyper, truede arter og svartelistearter

Verdifulle naturtyper
DN Håndbok 13 (Direktoratet for naturforvaltning, 2007) beskriver i alt 56 naturtyper klassifisert etter kategoriene A (svært viktig), B (viktig), C (lokalt viktig). Hensikten med slik kartlegging er å ha et grunnlag for å kunne ivareta viktige leveområder for planter og dyr, eventuelt unngå inngrep, skjøtte eller gjøre avbøtende tiltak.

Rødlistede naturtyper
Naturtyper som har risiko for å forsvinne fra Norge er omtalt i Norsk Rødliste for naturtyper 2011 (Lindgaard & Henriksen, 2011) utgitt av Artsdatabanken. Naturtyper vurdert etter rødlista er klassifisert etter følgende skala: Forsvunnet (RE), kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU) og nær truet (NT).

Utvalgte naturtyper
Naturmangfoldloven gir hjemmel for å vedta utvalgte naturtyper, og 13. mai 2011 fastsatte Kongen i statsråd forskrift for fem naturtyper som Utvalgte naturtyper. Utpekingen av utvalgte naturtyper er knyttet til forvaltningsmålet for arter i naturmangfoldlovens § 4. Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde. De fem utvalgte naturtypene er: slåttemark, slåttemyr, kalksjøer, kalklindeskog og hule eiker.

Rødlistearter
Norsk rødliste (Kålås m.fl., 2010) er en vurdering av arters risiko for utdøing. Arter som står i fare for å dø ut fra norsk natur blir kalt truete arter. Artsdatabanken har ansvar for rødlista, som er basert på dagens kunnskap om arter i Norge. Rødlistearter er klassifisert etter følgende skala: Forsvunnet (RE), kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU) og nær truet (NT).

Prioriterte arter
Regjeringen vedtok 20. mai 2011 de første prioriterte artene etter naturmangfoldloven. Prioriterte arter er et av de nye, sentrale virkemidlene i naturmangfoldloven for å ta vare på truede arter. De åtte første prioriterte artene er: fugleartene dverggås og svarthalespove, insektartene elvesand-jeger, eremitt og klippeblåvinge, og planteartene dragehode, honningblom og rød skogfrue.

Svartelistearter
Med økt globalisering har spredningen av fremmede arter økt. Fremmede arter kan fortrenge, utkonkurrere eller forandre livsmiljøet til stedegne arter. Norsk svarteliste over fremmede arter (Gederaas m.fl., 2012) opererer med fem kategorier: Ingen kjent risiko (NK), lav risiko (LO),

3 Dagens situasjon Bondivann og Askervassdraget – Naturverdier og fremmede arter

3.1 Vassdraget

Askerelva er vernet på generelt grunnlag, jevnfør Stortingsproposisjon 4 (1972- 1973) som en del av Oslomarkvassdragene. Å beskytte viktige naturtyper og rødlistearter tilknyttet vassdraget har høy prioritet på Vannportalens liste over tiltak mot biologisk forurensning i Indre Oslofjord Vest (Vannportalen 2014).

Syd for Asker sentrum renner Askerelva ut i Bondivann som er 15 ha stort og 10 m på det dypeste. Flere gamle avfallsfyllinger langs vassdraget er kjent (Sem fylling, Hagaløkka), i tillegg har det ligget industri med utslipp til elva både før og etter Bondivann. Med en midlere vannføring på 1500 l/s kan eventuell diffus avrenning fra tidligere deponier ha noe betydning. Flere av tilførselsbekkene til vassdraget har middels til dårlig vannkvalitet når de renner inn i Askerelva.

3.2 Geologi

Berggrunnen i hele elvas lengde er sedimenter fra kambrosilurtiden og består av skifer, kalkstein og siltstein i veksling (Naterstad m.fl., 1990). Berggrunnen i planområdet består i følge NGUs berggrunnsdatabase av skifer med tynne lag av siltstein og kalkstein. Planområdet dekkes hovedsakelig av forvitringsmateriale, med enkelte forekomster av hav/strandavsetninger sør i området (NGU løsmassedatabase). Berggrunnens kalkrikhet påvirker områdets vegetasjon direkte, og vil øke potensialet for biologisk mangfold i planområdet.

3.3 Naturverdier

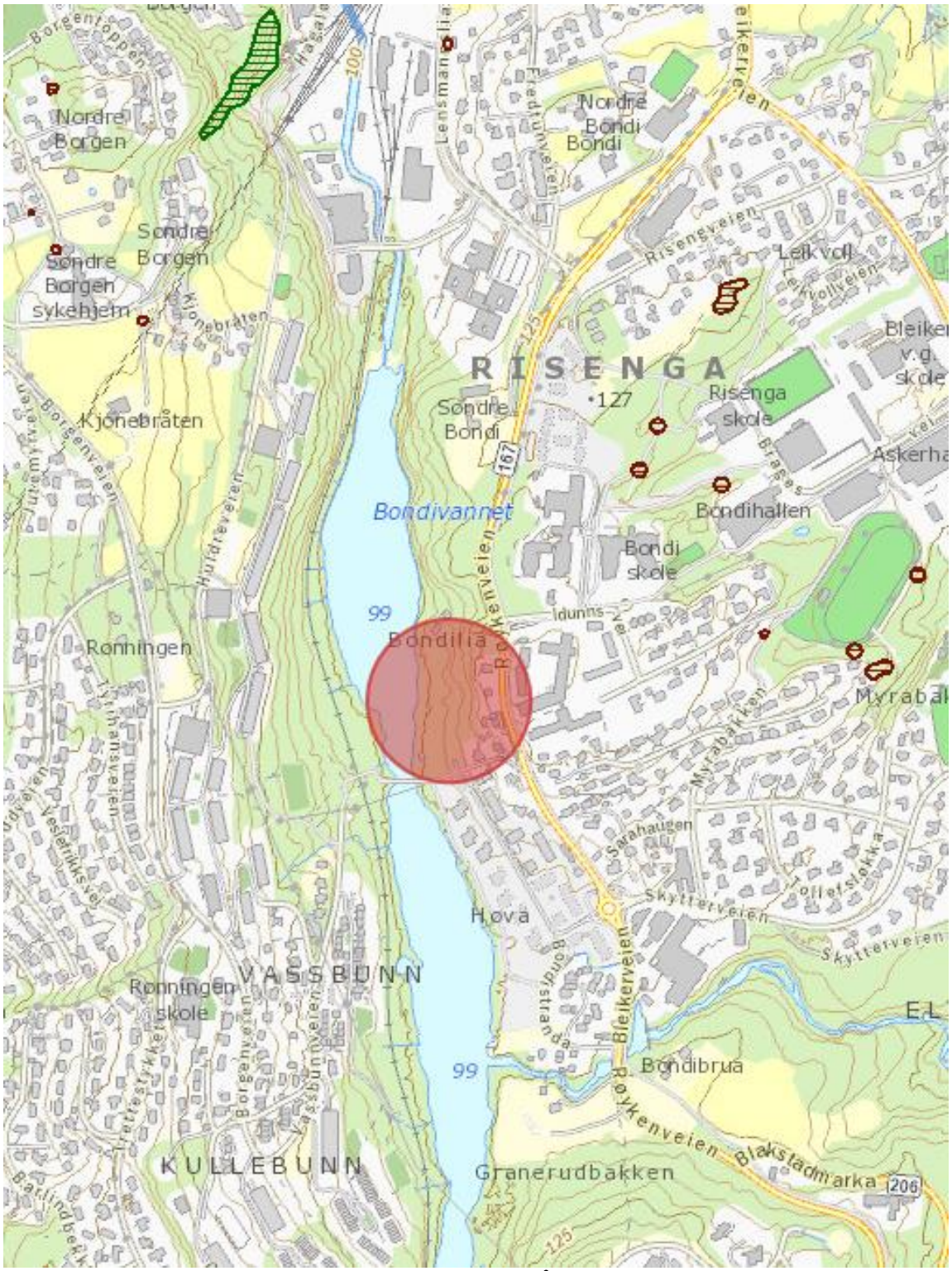
Området har endret karakter betydelig de siste hundre åra, og artsregistreringer og rapporteringer fra tidligere enn 1950 er ikke listet opp her.

Vegetasjon: Området ligger i boreonemoral vegetasjonssone (Moen 1998). En kalklindeskog (Utvalgt naturtype; faktaark Hagaløkkveien 1) er lokalisert ca. 1 km nord for planområdet. Denne er registrert med A-verdi (svært viktig) på grunn av sitt potensial for sjeldne og trua arter (Se Figur 4). Det er registrert mange hule eiker (utvalgt naturtype) med både A- og B-verdi i området, og flere lokaliteter med store gamle trær er registrert øst og nord for Bondivann. (Se figur 3-1). Det er registrert flere områder med rik edellauvskog og kalkskog like nord for Bondivann (Se Figur 4).

I 2005 ble rødlistearten stor andmat (hensynskrevende, DC) registrert ved nordenden av Bondivann (faktaark Bondivann). Kjempesoleie (sterkt truet, EN) er registrert ved Bondi bru (faktaark Askerelva – Åbydammen). Giftrødspore (Nær truet, NT) ble registrert like øst for planområdet i 1993.

Fugl: Den store variasjonen i skogtyper ved Askerelva og langs Bondivann gir gode levekår for mange fuglearter. Langs Askerelva hekker det bl.a. vintererle og fossekall. Bondivann er i Naturbase registrert som beiteområde for gråhegre, og som yngleområde for andefugler. Stær og hettemåke (begge nær truet, NT) ble registrert i 2014 ved Bondivann (Artsdatabankens artskart). Bondivann er viktig som hekke- og beiteområder for ande- og vadefugl, som finner gode forhold i kantvegetasjonen rundt hele vannet, og gråhegre er et vanlig syn. Det er mange arter av spurvefugler og sangere som finner gunstige levekår i kantsonene og krattvegetasjonen langs Bondivann (Pers. Med. Arild Amundsen, viltnemnda).

Akvatisk miljø: Edelkreps ble registrert i Bondivann i 1995. Undersøkelser publisert i 2005 har vist at ferskvannssystemene knyttet til Askerelva inneholder en rik fauna, med flere rødlistede og sjeldne arter. Elvemusling ble funnet flere steder nord for Asker stadion (Blindheim m.fl 2005).



Figur 4. Utvalgte naturtyper i tilknytning til planområdet. Kalklindeskog markert i skravert grønt, hule eiker markert i skravert rødt. Planområdets lokalisering markert med rød sirkel.

pm03n 2008-05-16

Insekter: Det til dels brede beltet av vegetasjon i vannkanten gir Bondivann et stort potensiale for å huse insekter som lever i tilknytning til vannvegetasjon. I en feltundersøkelse nord i Bondivann ble det registrert et mangfold av ferskvannsdyr som vannteger, snegler, edderkoppdyr, vannløpere, vannskorpion, vårfluer, tovinger, vannkalver, og mosdyr (Olsen og Reiso, 2005). Fire øyenstikkerarter ble registrert ved Bondivann i denne undersøkelsen. Ringet strandblomsterflue (Truet, EN), gul strandblomsterflue (Truet, EN), Prionocyphon serricornis (mangler norsk navn, Nær truet, NT) geithams (NT) og almegulfly (NT) er registrert ved Bondivann i perioden 2010 – 2013 (Artsdatabankens artskart). Strandblomsterfluer treffes helst ved næringsrike ferskvann eller sumper, sjelden langt fra vann. Nord i Bondivann er det registrert de tidligere rødlisteartene liten skredder og stor høstlibelle (Olsen og Reiso, 2005).

Svartlisteartene brunskogsnegl (SE, svært høy risiko), vinbergsnegl og boakjølsnegl (begge HI, høy risiko) ble registrert ved Bondivann i perioden 2010 til 2014 (Artsdatabankens artskart).

Øvrig vilt: Øvre del av Askervassdraget, nord for Asker sentrum, er karakterisert som et viktig viltområde, mens selve Bondivann og Askervassdraget ned til sjøen i Blakstadbukta er karakterisert som viltområde (Abel, 2009). Rådyr bruker skogen langs elva gjennom hele året og finner gode beiteforhold i den rike skogen. Sonen langs Askerelva fungerer også som en viktig viltkorridor for hjortevilt (Abel, 2009). Elg bruker en trekkorridor høyere oppe i Vardåsen (Pers. med. Arild Amundsen).

Fisk: Ingen nyere registreringer av fisk i Bondivann er funnet under arbeidet med denne rapporten, men fiskeribiologiske undersøkelser utført i 2001 viser funn av ti arter i vannet, blant annet ål (Kritisk truet, CT. Olsen og Reiso 2005). Ål, regnbueørret og suter ble registrert her i 1989 (Artskart). I følge Naturvernforbundet går ørret opp fra Bondivann og opp til fossen ved Sagvollen (Naturvernforbundets nettsider).

Tabell 1. Fiskearter registrert i Bondivann. Kilde: Olsen og Reiso, 2005).

	abbor	Dvergmalle	gjedde	laks	Mort	Regnbueørret	røye	ørret	sjøørret	sik	suter	sørv	trepigget stingsild	ørekyt	ål
Gupuelva								X							
Semsvann	X		X		X		X	X		X	X		X	X	X
Semsvann-Bondivannet	X		X	X*	X			X	X*	X	X	X		X	X
Hukenbekken	X		X		X			X							
Drengsrudbekken		X						X						X	
Bondivannet	X	X	X		X	X		X			X	X		X	X
Bondibekken	X		X	X	X			X	X					X	X
Åbydammene	X	X	X	X	X				X		X	X		X	X

Askerelva er gyteelv for ørret, og passende gyteområder for ørret er registrert oppstrøms Bondivann, vest for Asker stadion (Olsen og Reiso 2005). Ettersom ørret sannsynligvis er den eneste laksefisken som finnes i området, er det denne som fungerer som vektor for elvemuslingens glochidie-larver. Det er derfor svært viktig å bevare gunstige gyte- og oppvekstforhold for ørreten for å kunne opprettholde reproduksjon hos elvemuslingen (Olsen og Reiso 2005).

4 Naturverdier og fremmede arter i influensområdet

Influensområder vil variere kraftig etter artenes økologi, og influensområdet vil derfor defineres for hver enkelt organismegruppe. Vi følger Direktorat for Naturforvaltnings Håndbok 13 i dette notatet.

4.1 Vegetasjon

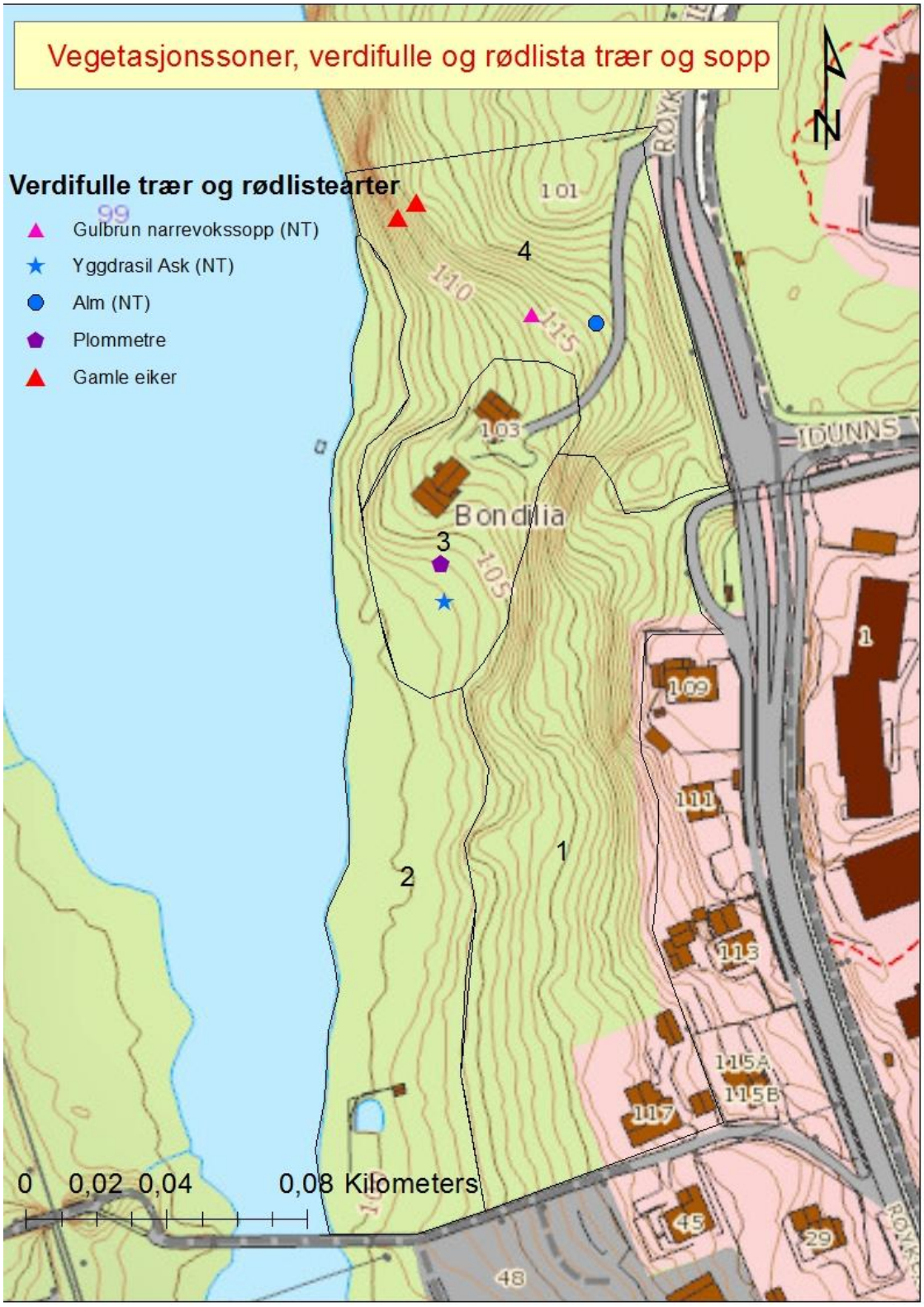
Influensområde: I sør og øst er området avgrenset av bebyggelse og vei, og influensområdet blir derfor tilnærmet likt planområdet. I følge planprogrammet skal området nedenfor den markerte furen mellom sumpvegetasjonen og skogen i skråningen (ca. kote 102) bevares i sin helhet som naturvernsone. Forutsatt at minimalt med inngrep gjøres nedenfor høydekote 102, som er angitt i planprogrammet som laveste angitte boligplan, og tiltak for å unngå avrenning til vannet iverksettes, vil influensområdet i vest være tilnærmet likt planområdet. I følge planprogrammet skal området nordvest for den planlagte gang- og sykkelstien avsettes til hensynssone naturvern, og vil med unntak av området der bryggene legges ned, være relativt uberørt av utbyggingsprosjektet på søndre del av planområdet. Dermed vil vegetasjon nord for planområdet i liten grad bli påvirket av prosjektet. For vegetasjon defineres influensområdet som tilnærmet likt planområdet.

Skogen i influensområdet har høy til særs høg bonitet (Kilden.no). Ingen naturtyper, rød- eller svartlistearter er registrert i influensområdet. I 2005 ble rødlistearten stor andmat (DC) registrert ved nordenden av Bondivann (Faktaark Bondivann). Denne ble søkt etter, men ikke registrert i influensområdet under befaring. Ved Bondibru, som ligger utenfor planområdet, er kjempesoleie registrert (Faktaark Askerelva – Åbydammen). Denne ble også lett etter, men ikke registrert i influensområdet.

Vegetasjonstyper i influensområdet: For å kartlegge vegetasjon har vi funnet det hensiktsmessig å dele influensområdet i tre områder med relativt ensartet vegetasjon (se Figur 5). Ved vannet er terrenget relativt flatt i et belte på 5 – 20 meter (område 2), men skråner så bratt oppover mot Røykenveien (område 1). Kunstnerboligen med tilhørende vei og bearbeidet område (område 3) preges av menneskelig aktivitet. Nord i planområdet blir terrenget brattere, delvis med rasmark, men med enkelte områder med tykkere jorddekke og mer kalkelskende vegetasjon (område 4).

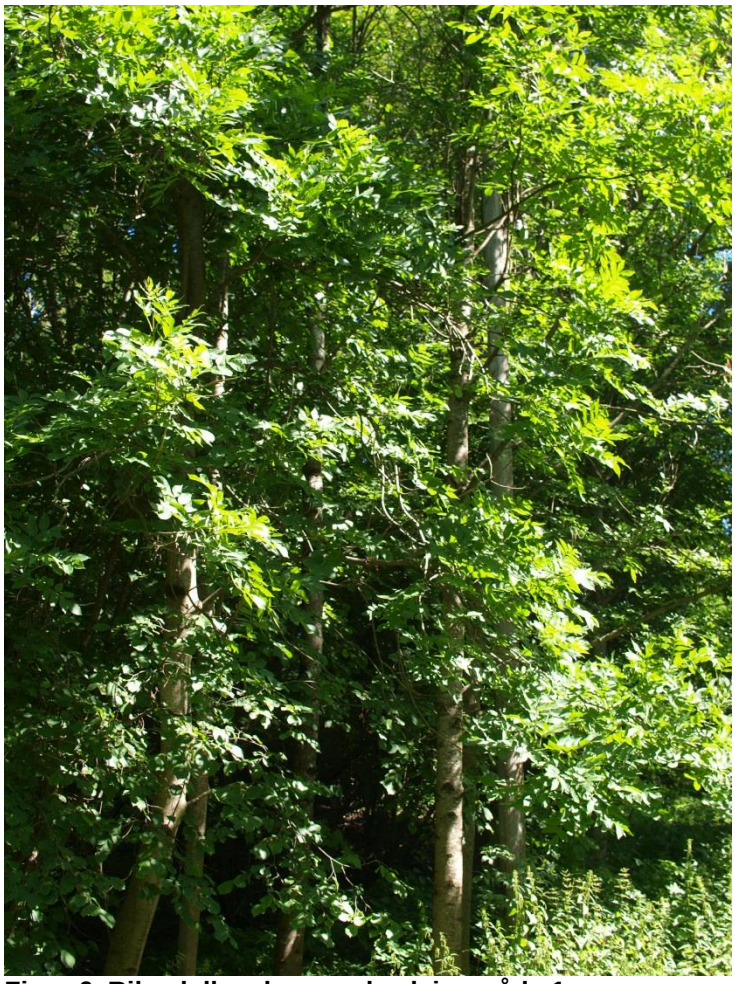
Område 1 består av rik edelløvskog med høg bonitet i en bratt vestvendt skråning. Vegetasjonstype er hovedsakelig or-askeskog (D6; Fremstad, 1997). I følge DN håndbok 13 går vegetasjonstypen inn under naturtype rik edelløvskog, og verdien av området settes etter denne. Området består av varmekjære løvtrær på næringsrik mark der tresjiktet er dominert av edelløvtrær som ask, gråor, hassel, spisslønn, sommereik, lind, med korsved i undervegetasjonen. Noe gran, og middels god kontinuitet med noe læger og gadd, men ikke de største dimensjonene. Området er lite, cirka 100 m^2, og ingen rødlistede arter ble registrert. Berggrunnen er noe kalkrik, men ingen typisk kalkkrevende arter ble registrert, slik som blåveis, leddved, tysbast og taggbregne. Mye død ved, liggende og stående, også i våte partier. Rotvelt og råtnende stubber tyder på god kontinuitet, selv om de groveste dimensjonene ikke ble funnet. Soppfloraen i dette området var triviell.

Av andre kvaliteter viktige for biologisk mangfold er de mange hasselkrattene med en del døde stammer. Disse kan være viktige for en rekke insekter og vedboende sopp.
Området er moderat intakt, men skjemmes av noe søppel opp mot Røykenveien. Mindre forekomster av kjempebjørnkjeks ble registrert (omtales under avsnitt om fremmede arter).



Figur 5. Vegetasjonssoner, rødlistearter og verdifulle naturelementer registrert ved befaring.

pm03n 2008-05-16



Figur 6. Rik edelløvskog med ask i område 1.

Område 2 omfatter flere vegetasjonstyper, og spenner over en gradient fra vannplanter til tørrere skog. Vannvegetasjon domineres av gul nøkkerose, som går over i en takrør-sivaks-sump i de våte partiene nærmest vannet (O5; Fremstad1997), med kjempepiggknopp, myrkongle, soleiehov, dunkjevle, elvesnelle, sverdlilje, kattehale og myrhatt som typiske arter. Lenger inn mot skogen er det våt jordbunn med periodevis vannmetning. Her vokser et belte i varierende bredde med rik sumpvegetasjon, med selje- og vierkratt og gråor, vegetasjonstype opp mot rik sumpskog (E4; Fremstad 1997; DN-håndbok 13), men lokaliteten er liten (smalere enn 5 meter i bredde) og blir ikke definert som naturtype (Jansson m. fl., 2011). Feltsjikt av typiske riksumparter som skjoldbærer, vassrørkvein, myrmjølke, sverdlilje, kattehale, myrhatt, myrfiol. Typiske treslag er gråor, hegg, selje og svartvier. På de tørreste stedene opp mot skogen i skråninga er en middels rik engvegetasjon.

Takrør-sivaks-sump er ikke en truet vegetasjonstype jamfør Fremstad 2001 eller Artsdatabanken 2011, og sumpskogen anses heller ikke som stor og velutviklet nok til å defineres som rik sumpskog. Sammen utgjør de likevel et variert område med en rik og middels krevende flora som krever stabile fuktighetsforhold, og med godt potensial for vannløpere, øyenstikkere og andre insekter knyttet til stille vann.

Noe forsøpling forringer den økologiske kvaliteten i området.



Figur 7. Vannvegetasjon i område 2, sett fra vest.

Område 3 omfatter Kunstnerboligen, omkringliggende bearbeidet mark, og veien som går sørover forbi en stor gammel ask og videre sørover. Ask står på rødlista som nær truet (NT) og dette gamle treet har stort potensial for å huse et mangfold av insekter og andre organismegrupper. Mellom huset og vannet står et stort kratt med svært gamle plommetrær, sannsynligvis en innført sort uten genetisk interesse (Pers. Med, Asmund Åsdal, Skog og Landskap). Her ble også andre kulturarter som stikkelsbær, solbær, rognspirea, hagerips, samt nitrofile arter som krypfredløs (svartelistet med høy risiko, HI), mjødurt og bringebær funnet. Kun trivielle arter, og ingen sopparter, ble registrert.

Område 4 består av koller og rasmark, med enkelte partier med dyp jord. Skogen er en tørr lågurtskog med enkelte kalkkrevende arter, som blåveis, liljekonvall, besk rørsopp og heggetraktsopp. Vegetasjonstype vurderes til å være lågurt-kalkgranskog som står som VU på den norske rødlista (Artsdatabanken 2011; Se vedlegg). Dette korresponderer til naturtype F03 kalkskog i DN Håndbok 13 (Miljøfaglig Utredning 2012), og lokalitetens verdi blir vurdert etter denne.

Spisslønn og ask dominerer, men det er også en del hassel og lind. I nord blir innslaget av gran større, med enkelte store trær over 80 år. En liten alm (nær truet NT) ble registrert ved veien opp mot Røykenveien (se figur). To gamle eiker, begge med ca. 1,20 cm i omkrets i brysthøyde, hvorav én er hul, ble registrert (se kart). Den begrensede størrelsen kan være et resultat av dårlige vokseforhold. Eikene bar ellers preg av å være gamle. Selv om hule eller gamle eiker er en av fem naturtyper som er utvalgt etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (Lovdata, 2011), er det gjort unntak for eiker som står i produktiv skog, og eikene faller derfor ikke inn under dette vernet. Likevel er det biologiske mangfoldet som er knyttet til slike trær, potensielt stort.

Hassel og lind, som også ble funnet mye av i området, er treslag som danner sopprot (mykorrhiza) med mange jordboende sopparter. I dette området ble det ved befaring registrert en rik soppflora, og én rødlistet soppart, gulbrun narrevokssopp (nær truet, NT).

Mangfoldet av sjelden sopp som danner sopprot med hassel og lind være stort på kalkrik grunn (Bendiksen 1997). Potensialet for å finne flere rødlistede sopparter anses derfor som stort, på grunn av kalkrik grunn, mye hassel og lind, og god kontinuitet på skogen.



Figur 8 Kalkskog med rødlisteartene gulbrun narrevokssopp, ask og alm i område 4.

4.2 Dyre- og fugleliv i influensområdet

Insekter: Influensområdet for insekter defineres som planområdet pluss vannkanten rundt Bondivann, ettersom spesielt øyenstikkere og libeller er dyktige flygere som kan ta store områder i bruk. Ingen rødlistede insekter er registrert i nasjonale databaser i influensområdet, og verdien av insektlivet baserer seg derfor på tidligere observasjoner, rapporter og faktaark fra Naturbase. Område 2 har en rik flora og variert vegetasjon, og potensial for vannløpere, øyenstikkere og andre insekter knyttet til stille vann og sumpvegetasjon.

Fugl: Det er ikke mye dokumentasjon av fuglelivet fra selve planområdet, men området har grunnet sin rike og varierte vegetasjon potensiale for en stor diversitet av fugl. Ingen rød- eller svartlisteoppføringer i planområdet er registrert i Artskart.no eller Naturbase. Kun trivielle fuglearter ble registrert under befaring. Planområdet er relativt utilgjengelig og lite brukt av folk, derfor er det sannsynligvis et yndet område for sky fuglearter. Kattugle er nylig registrert i området (Pers. Med. Arild Amundsen) og bruker det muligens til jakt, men spor etter hekking eller aktivitet ble ikke funnet i planområdet. Både spurvehauk og hønsehauk er nylig observert (Pers. Med. Arild Amundsen)og bruker sannsynligvis området til jakt, men ingen spor etter hekking eller aktivitet ble funnet ved befaring.

De store hassel- og seljekrattenesom står langs vannkanten er attraktive for spurvefugl. Kun trivielle arter ble registrert under befaring.

Vilt: Tidligere gikk det et vilttrekk gjennom planområdet, men dette har forsvunnet i forbindelse med utbygging av området (Pers. Medd, Arild Amundsen). I dag er det en del rådyr som sporadisk bruker området, uten at spesielle trekkveier brukes. Elgen trekker ikke så langt ned mot Bondivann (Pers Med. Arild Amundsen).

4.3 Akvatisk miljø og fisk

Forutsatt at ingen større inngrep foretas nedenfor kote 102, som foreslått i planprogrammet, samt at tiltak mot avrenning fra bygg og anlegg blir iverksatt som beskrevet i notat om vannmiljø (Grootjans, 2014), defineres influensområdet for inngrepet som den nordre delen av Bondivann, avgrenset av Bondi bru i sør.

Ingen arter, verken trivielle, rødlistede eller svartlistede, er registrert i selve influensområdet i nasjonale databaser, men det er godt dokumentert at Bondivann har en rik fiskefauna med blant annet ål, som er kritisk truet.

Det akvatiske miljøet ble kun overflatisk undersøkt under befaring. To eksemplarer av andemusling ble funnet i influensområdet, under Bondi bru. Som beskrevet i avsnitt 4.3, viser undersøkelser fra 2005 at ferskvannssystemene knyttet til Askerelva, deriblant Bondivann, inneholder en rik fauna, med flere rødlistede og sjeldne arter (Blindheim m.fl 2005).

4.4 Rødlistearter, prioriterte arter og svartelistearter

I område 1 ble det registrert mye ask (nær truet NT, nasjonal rødliste), både store og yngre trær. På enkelte åpne partier var undervegetasjonen fullstendig dominert av småtrær av ask, eik og lind. Gulbrun narrevokssopp (nær truet NT, nasjonal rødliste), ble registrert i område 4. Ingen rød- eller svartlistede insekter, fugl eller dyr ble registrert i selve planområdet.

4.5 Naturtyper

Område 1: Rik edelløvskog. På bakgunn av vurderinger gjort på befaring, beskrevet under avsnitt 3.2 – Vegetasjon, karakteriseres område 1 som naturtype rik edelløvskog (utforming or-askeskog) etter DN-håndbok 13. Rik edelløvskog er den DN håndbok 13-naturtypen som huser flest truete arter, med til sammen nesten 400 truete arter som har over 20% av sine forekomster i rik edelløvskog (Brandrud m. fl. 2013). Utformingen er relativt liten, er ikke spesielt artsrik, har ikke stort potensial for å huse rødlistearter, og har middels god kontinuitet. Selv om det finnes innslag av lind i edelløvskogen gis lokaliteten derfor C-verdi.

Område 4: Kalkgranskog. Lokaliteten er liten (ca. 100 m2) og middels velutviklet. Funn av to rødlistearter gjør at lokaliteten blir vurdert som svært viktig (A-verdi).

4.6 Utvalgte naturtyper

To gamle grove eiker ble registrert helt nord i området, hvorav begge var over 63 cm i diameter, målt i brysthøyde, og én var synlig hul. (Se kart). Hul eik på denne størrelsen er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven (§§52-56). Eikas rolle som vert for andre arter omtales i Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker (DN-rapport 1-2012): «De mange og langvarige nisjene i eika gjør at en rekke ulike arter lever i tilknytning til gamle, hule eiker. I følge flere kilder er eik det treslaget i Skandinavia som har flest arter knyttet til seg». I følge Veileder til Forskrift om utvalgte naturtyper (DN-Håndbok 31, 2011) er det meldeplikt for alle tiltak som ikke beskrives i den statlige handlingsplanen for denne utvalgte naturtypen (DN-rapport 1-2012), eller som beskrives som tiltak som er egnet til å endre karakteren eller omfanget av en forekomst av en utvalgt naturtype.

De mange og langvarige nisjene knyttet til eik, spesielt gamle, grove og hule eiker, gjør eika til habitat for minst 1500 arter, spesielt insekter og vedboende sopp (DN-rapport -1 2012).



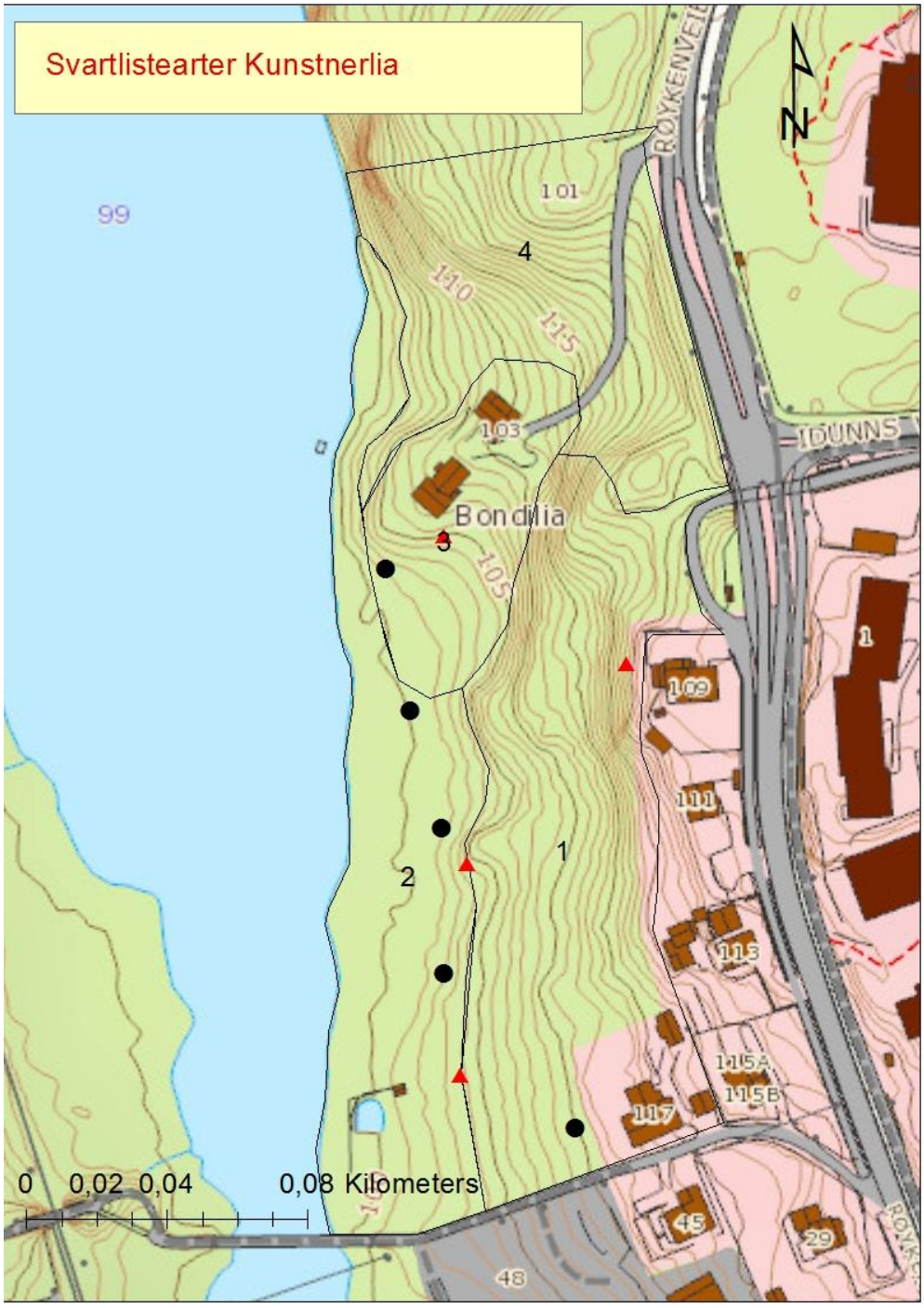
Figur 9 Hul eik (Utvalgt naturtype) i område 4.

4.7 Svartelistearter

I planområdet ble det ved befaring registrert svartlisteartene krypfredløs (HI – høy risiko), rødhyll (HI – høy risiko) og kjempebjørnkjeks (SE – Svært høy risiko). Se Figur 10.

Langs Røykenveien er det i følge Artskart registrert flere funn av svartlistearter i perioden 2009 – 2013. Kanadagullris (SE) i 2013, hvitsteinskløver (SE) 2013, russekål (HI) 2012, vinterkarse (SE) i 2007 og 2012. Kjempebjørnkjeks (SE) er registrert vest for Bondi bru, samt langs Røykenveien i sør.

Brunskogsnegl er registrert vest for elveløpsmunningen i nord i 2004.



Figur 10. Svartlistearter registrert i planområdet. Rød trekant - rødhyll. Svart sirkel - Kjempebjørnkjeks.

pm03n 2008-05-16



Figur 11. Én av flere forekomster av kjempebjørnkjeks (SE) i område 1.

4.8 Sammendrag verdi biologisk mangfold

En hul eik (utvalgt naturtype), samt rødlisteartene gulbrun narrevokssopp, ask og alm ble funnet nord i planområdet. Rik sumpskog ved vannkanten er en sjelden utforming og er derfor vurdert til A-verdi, og kalkskog er vurdert til A-verdi på grunn av forekomst av tre rødlistearter og rik soppflora. Planområdet innehar naturtypen rik edelløvskog, som er relativt artsfattig, med middels kontinuitet, og som derfor vurderes som verdi C. Ande- og vadefugler bruker strandkanten i planområdet. Stær og hettemåke (begge nær truet) er registrert ved Bondivann. Flere rødlistede insekter knyttet til vannvegetasjon er tidligere registrert ved Bondivann.

I planområdet ble det ved befaring registrert svartlisteartene rødhyll (HI – høy risiko) og kjempebjørnkjeks (SE – Svært høy risiko). Se tabell 2.

Tabell 2. Utvalgte naturtyper, naturtyper, rødlistearter, andre verdifulle naturelementer og fremmede arter registrert i influensområdet. NML – Naturmangfoldloven.

Utvalgte naturtyper	**Lokalitet**	**Verneforskrift**	**Avbøtende tiltak**
Hul eik	Område 4	NML §52-56	
Naturtyper		**Verdi**	
Kalkskog F03	Område 4	A (Svært viktig)	Opprydning
Rik edelløvskog F01	Område 1	C (Lokalt viktig)	
Andre verdifulle naturelementer			
Rik sumpvegetasjon	Område 2		Opprydning
Plommetre	Område 3		Bevare om mulig
hasselkratt	Område 1 og 2		Bevare om mulig
Gammel eik	Område 3 og 4		Bevare om mulig
Rødlistearter		**Kategori**	
ask	Område 1 og 4	Nær truet - NT	
alm	Område 4	Nær truet - NT	Bevare om mulig
gulbrun narrevokssopp	Område 4	Nær truet - NT	
stær	Influensområde	Nær truet - NT	
hettemåke	Influensområde	Nær truet - NT	
ringet strandblomsterflue	Influensområde	Sterkt truet - EN	Minimere inngrep i område 2
gul strandblomsterflue	Influensområde	Sterkt truet - EN	Minimere inngrep i område 2
Prionocyphon serricornis	Influensområde	Sterkt truet - EN	Minimere inngrep i område 2
geithams	Influensområde	Nær truet - NT	Minimere inngrep i område 2
almegulfly	Influensområde	Nær truet - NT	Minimere inngrep i område 2
Fremmede arter			
kjempebjørnkjeks	Område 1, 2 og 3	Svært høy risiko - SE	Manuell fjerning
rødhyll	Område 1, 2 og 3	Høy risiko - HI	Manuell fjerning

5 Konsekvensvurdering

5.1 Arealbeslag og omfang

I følge planprogrammet vil byggingen hovedsakelig foregå i område 1 og 3. All vegetasjon i disse områdene vil bli fjernet eller berørt, og fugl og annen fauna vil ikke kunne bruke området.

Område 2: Beltet med vann- og sumpvegetasjon vil kun bli berørt i forbindelse med bygging av to flytebrygger. Her vil en prefabrikkert, 2,7 meter bred flytebrygge i følge planen gå fra den planlagte turveien som ligger 15 – 20 meter fra vannkanten (se figur) og legges oppå vegetasjonen uten å etablere et fundament i den ustabile våtmarken. Denne vil forbindes med en flytebrygge i vannet med en 5-6 meter lang, hengslet landgang. Dette vil redusere inngrepet i den sårbare våtmarkssonen i forhold til en stolpekonstruksjon. Likevel vil disse to bryggene, med tilhørende trafikk av folk, ta opp et areal på mellom 40 og 54 m^2 i BAF-sonen, og fragmentere habitatet for mobile arter.

Område 4: Vi kan ikke se at areal vil gå tapt i dette området som følge av planprogrammets forslag.

Forutsatt at tiltak mot avrenning iverksettes, som beskrevet i Grootjans (2014) kan vi ikke se at inngrepet vil påvirke fisk og andre vannlevende organismer i Bondivann i mer enn liten/ubetydelig grad.

5.2 Forstyrrelser

Det er hovedsakelig fugl som vil kunne bli forstyrret i anleggs- og driftsfase, ettersom annen fauna som lett lar seg forstyrre ikke bruker planområdet i særlig grad.

Anleggsfase: Mange av fugleartene som er registrert i området, som hauker og kattugle, er vare for forstyrrelser. I anleggsfasen vil stor aktivitet og støy føre til at sky arter forsvinner ut av planområdet og antagelig også det nære influensområdet. I det fjerne influensområdet forventes det imidlertid små negative effekter da støy og aktivitet i liten grad vurderes å være særlig annerledes enn den aktiviteten som er i dag. Betydelig trafikk over Bondi bru, samt støy og visuell forstyrrelse fra toglinje på den andre siden av vannet, utgjør allerede betydelige forstyrrelser for fuglelivet i området.

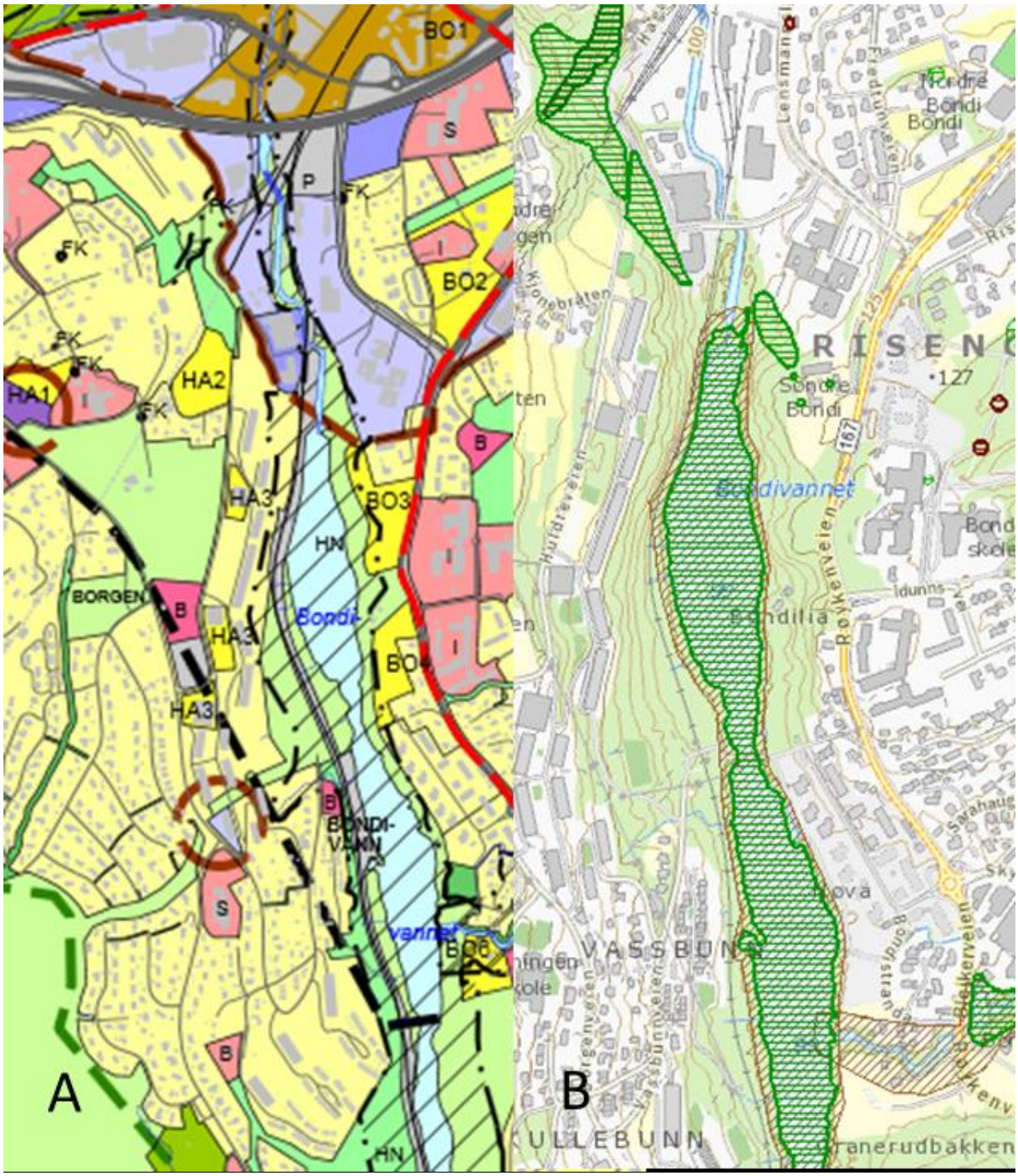
Driftsfase: Trafikk langs turveien og langs bryggeinstallasjonene vil gjøre de grunne våtområdene i det nære influensområdet mindre attraktivt for gråhegre og annen vade- og andefugl som bruker strandkanten og vannvegetasjonen. Hvor stort areal fuglene vil sky er vanskelig å forutse og vil avhenge av en rekke faktorer, som hyppighet, når på døgnet trafikken foregår osv. Vi anser at trafikk langs turvei ikke vil ha stor effekt på spurvefugler og sangere i kratt langs vannet, ettersom mange arter lett venner seg til mennesker.

5.3 Samlet belastning

Ca. 400 meter nord for planområdet ligger en lokalitet med naturtypene rik edellauvskog og flere lokaliteter med store gamle trær. Nordvest for planområdet ligger flere lokaliteter med naturtypene kalkskog og rik edellauvskog, og den utvalgte naturtypen kalklindeskog (se figur 4-1 B). På kommunens høringsforslag til kommuneplan 2014 – 2026 (Se figur 7 A) er store deler av disse områdene avsatt til næringsbebyggelse eller forretningsvirksomhet (Asker kommune, 2013). Den samlede belastningen på rik edelløvskog og kalkskog, med tilknyttede arter, kan derfor bli stor i de neste tjue årene i nærområdet. I et kommuneperspektiv er derimot disse naturtypene relativt godt representert og kartlagt. Naturtypen rik edellauvskog er registrert på 95 lokaliteter i Asker kommune i følge Naturbase, hvorav 39 er definerte som svært viktige. Naturtype kalkskog er registrert på 49 lokaliteter i Asker kommune, hvorav 13 er registrert som svært viktige. Tatt i betraktning av naturtypene er relativt sjeldne, er det mange lokaliteter av høy verdi i Asker kommune. Selv om vi ikke har gjort en analyse av hvor disse naturtypelokalitetene ligger, og hvordan områdene er

regulert i kommende kommuneplan, kan vi ikke se at den samlede belastningen på disse naturtypene er stor i Asker kommune som helhet.

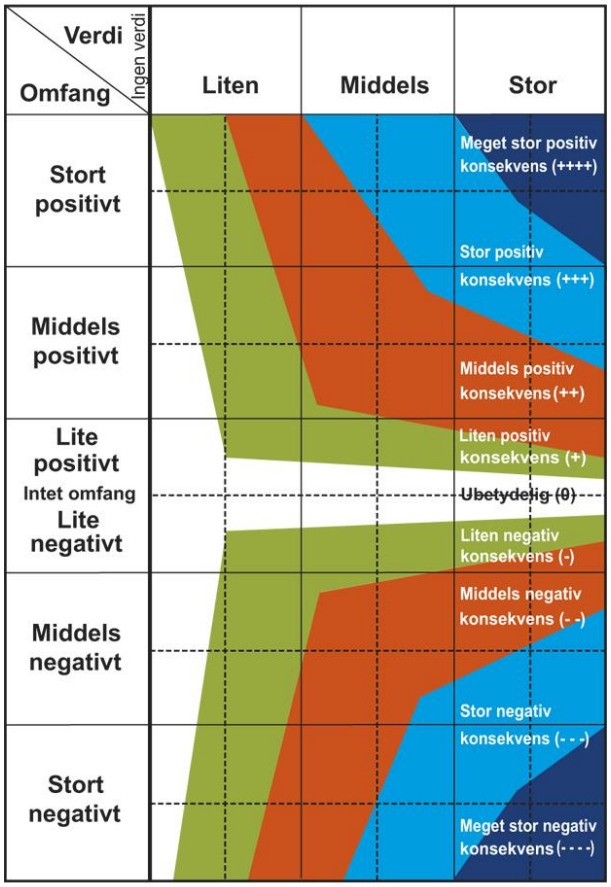
I høringsforslaget planlegges det ikke utbygging i skogområdet på vestsiden av Bondivann, samt i vegetasjonen rundt Bondivann. Fauna tilknyttet Bondivann samt skogholtene som omgir vannet vil dermed ikke miste vesentlige leveområder.



Figur 12 A). Utsnitt av høringsforslag til kommuneplan 2014 - 2026. Kilde: Høringsforslag til kommuneplan 2014 – 2026, Asker Kommune. Lilla felt – Nærings- eller forretningsdrift. B). Utsnitt fra Naturbase som viser naturtyper (grønn skravering) og utvalgte naturtyper (rød skravering) i området.

5.4 Konsekvens for biologisk mangfold

En lokalitet med rik edelløvskog med mye ask (NT) vil i sin helhet gå tapt. Denne ble gitt verdi C, middels til liten verdi. Den samlede belastningen på naturtypen er stor i nærområdet, men sannsynlig liten om man ser hele kommunen under ett i årene som kommer. Konsekvensen vil i følge konsekvensviften (Statens Vegvesens håndbok V712, 2006) bli **liten til middels negativ.**



Figur 13. Konsekvensmatrise brukt i konsekvensvurdering. Kilde: Statens Vegvesen håndbok V712, 2006.

Trafikk langs planlagt gangvei, samt konstruksjon av flytebrygger med forbindelser til gangveien, vil fragmentere et belte med rik sumpvegetasjon. I tillegg til at vegetasjonstypen i seg selv er artsrik, utgjør dette vegetasjonsbeltet et habitat for ande- og vadefugl, og har stort potensial for å huse rødlistede insektarter. Selv om minimalt med inngrep foretas nedenfor kote 102 (se avsnitt 1) vil ferdsel på gang- og sykkelsti til en viss grad kunne påvirke flora og fauna i vannkanten negativt. Middels til lite omfang av inngrepet, og middels til stor verdi, gir **middels til liten negativ** konsekvens.

Kalkskogen nord i området har stor verdi, hovedsakelig på grunn av kalkkrevende soppflora og vegetasjon. Den samlede belastningen på kalkrik skog i området vil bli stor i årene som kommer. Området er sannsynligvis i bruk av fugl som kan la seg forstyrre av anleggsarbeid og trafikk, men området er for lite til å være av stor betydning for noen av enkeltartene. Stor verdi og lite/ubetydelig omfang av inngrepet gir **ubetydelig negativ** konsekvens.

De registrerte naturtypene som vil berøres av planforslaget, kalkskog og rik edelløvskog, er godt representert i Asker kommune. Selv om det ikke er gjort noen analyse av hvordan disse områdene samla sett vil berøres av forslag til kommuneplan 2014 – 2026, regner vi det som sannsynlig at samlet belastning på kalkskog og rik edelløvskog i Asker vil være liten dersom forslaget til kommuneplan går gjennom og planforslaget blir gjennomført.

7 Forslag til avbøtende tiltak

Bevaring av verdifulle naturelementer: For å skjerme vade- og andefugl fra støy og visuell forstyrrelse, og for å opprettholde gode forhold for sangere og spurvefugler, bør selje- og hasselvegetasjonen i område 2, samt det gamle plommetreet ved Kunstnerboligen, stå så framt mulig. Dette gjelder også en alm (NT – nær truet) som ble registrert i område 4, og en eik som står ved Kunstnerboligens sørvegg (se figur). I tillegg finnes det hassel- og seljekratt og et plommetre på planområdet som, så framt mulig, bør tas vare på for å øke områdets funksjon for spurvefugl og sangere.

Skjøtsel av skog i område 2 og 4: Sumpvegetasjonen i område 2 utvikles godt gjennom naturlig småskala-dynamikk. Død ved utgjør et viktig substrat for mange arter, og skaper variasjonsrikdom som har en positiv sammenheng med mengde rødlistede arter i denne type vegetasjon (BioFokus, 2011-9). Ingen skjøtsel / uttynning av trær i sone 2 er derfor nødvendig eller ønskelig. Også kalkskogen i område 4 sin funksjon og verdier bevares og utvikles best under fri utvikling. En del søppel kan fjernes i begge områder for å gjøre dem mer tiltalende og øke deres økologiske funksjon.

Akvatisk miljø: Med tanke på at flere av fiskeartene og annen vannlevende fauna i Bondivann er vare for nedslamming, er det viktig å unngå inngrep som kan føre til endrede hydrologiske forhold og forringelse av vannkvalitet i Bondivann og i vassdraget nedstrøms. Å bevare vegetasjon langs vannet i område 2 er et viktig tiltak for å forbedre vannkvalitet og kontrollere avrenning. Se notat Grootjans (2014).

Fremmede arter: Kjempebjørnkjeks vokser godt under fuktige forhold, og det er fare for at denne vil kunne spre seg til den rike vegetasjonen langs vannet. Kjempebjørnkjeks har giftig plantesaft som i verste fall kan føre til hudreaksjoner, kan invadere store områder på kort tid, og det anbefales at hvert enkelt eksemplar blir fjernet manuelt med beskyttelsesutstyr (inkludert rotstokkene) før graving iverksettes. Rødhyllen i planområdet er sannsynligvis kommet fra hagene som ligger rundt planområdet. Det finnes en viss risiko for at denne vil kunne spre seg inn i område 4, og danne uønsket undervegetasjon, men større risiko er det for at den vil kunne etablere seg på områder som har vært gravd eller bearbeidet i forbindelse med bygging, og utgjøre et framtidig problem på bebygd område. Manuell fjerning av hvert enkelt eksemplar før graving iverksettes anbefales.

8 Kunnskapsgrunnlag

Vegetasjonen i planområdet er godt dokumentert gjennom flere befaringer i perioden juni-september. Soppflora er vurdert ved befaring, og noe som anses å være tilfredsstillende for å anslå potensialet for rødlistearter i planområdet. Kunnskap om fugl, vilt, akvatiske organismer og fisk baserer seg på rapporter fra tidligere undersøkelser av Askervassdraget og Bondivann, faktaark fra Naturbase, egne befaringer samt informasjon innhentet fra lokalkjente. Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilfredsstillende, jfr. Naturmangfoldlovens § 8.

9 Referanser

Litteratur:

Asker kommune (2013). Høringsforslag til kommuneplan 2014 – 2026.

Abel, K. (2009). Oppdatering av viltkartet, Asker kommune 2008. Biofokus-rapport 2009 – 13.

Bendiksen, E. (1997) Truede og sårbare sopparter i Norge – En kommentert rødliste. Oslo, Fungiflora forlag.

Blindheim, T., Abel, K., og Olsen, KM (2005). Kartlegging av naturtyper i Asker kommune, oppdatering 2004-05. Siste Sjanse-notat 2005 - 8

Brandrud, T.E. (2014). Kalkgranskog. Notat NINA

Brandrud, T. E., Myklebost, H (red.), Bongard, T., Bratli, H., Endrestøl, A., Fjellberg, Cederaas, L., Moen, T.L., Skjelseth, S. & Larsen, L.-K. (red., 2012). Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste 2012. Artsdatabanken, Trondheim **A., Hanssen, O.,**

Direktoratet for naturforvaltning, 2007. Kartlegging av naturtyper – Verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13 2.utgave 2006 (oppdatert 2007).

Direktoratet for naturforvaltning (2011). Veileder til forskrift om utvalgte naturtyper

Direktoratet for naturforvaltning (2012). Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker

Fremstad, E. (1997). Vegetasjonstyper i Norge. NINA Temahefte 12.

Fremstad, E. & A. Moen (2001). Truete vegetasjonstyper i Norge. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet Vitenskapsmuseet. Rapport botanisk serie 2001-4

Gaarder, G., Erikstad, L., Larsen, B. H. & Mjelde, M. (2012). Sammenhengen mellom rødlista for naturtyper og DN håndbok 13. Inkludert midlertidige faktaark for nye verdifulle naturtyper. Miljøfaglig Utredning Rapport 2012:26.

Jansson, U., Thylén, A., Gaarder G. og Blindheim, T. (2011). Faglig grunnlag for handlingsplan for naturtypen rik sumpskog – utkast. BioFokus-rapport 2011-9

Kålås, J.A., Viken, Å., Henriksen, S. og Skjelseth, S. (red., 2010). Norsk rødliste for arter 2010. Artsdatabanken, Norge.

Lindgaard, A. & Henriksen, S. (red., 2011). Norsk rødliste for naturtyper. Artsdatabanken, Trondheim.

Mathisen, I., Stabbetorp, O. E., Staverløkk, A. & Öberg, S. (2013). Viktige naturtyper for truete arter. NINA Minirapport 443. 21 s.

Miljøverndepartementet (2012). Veileder. Naturmangfoldloven kapittel II - Alminnelige bestemmelser til bærekraftig bruk, en praktisk innføring.

Moen, A. (1998). Nasjonalatlas for Norge. Vegetasjon. Statens kartverk, Hønefoss.

Naterstad, J., Bockelie J. F., Bockelie T., Graversen, O., Hjelmeland, H. Larsen B. T. & Nilsen, O (1990). Asker 1814 I, berggrunnskart M. 1:50.000. Norges geologiske undersøkelse.

Norges geologiske undersøkelse (2008b). Kart over løsmasser

Olsen, K., M., og Reiso, S., (2005). Biologisk mangfold i Askerelva, Asker kommune. Siste Sjanse-notat 2005-3.

Statensvegvesen, 2006. Håndbok 140. Konsekvensanalyser.

Vannportalen (2014). Tiltaksanalyse, Vannområde Indre Oslofjord Vest.

Databaser og kartlenker:

Artsdatabankens Artskart: http://artskart.artsdatabanken.no/

Arealinformasjon fra Skog og landskap: www.Kilden.skogoglandskap.no

Direktoratet for naturforvaltning, om utvalgte naturtyper og prioriterte arter www.dirnat.no

Naturbase: http://geocortex.dirnat.no/silverlightviewer/?Viewer=Naturbase

Naturmangfoldloven med forskrifter: www.Lovdata.no
NGUs nasjonale berggrunnsdatabase http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/
NGUs nasjonale løsmassedatabase http://geo.ngu.no/kart/losmasse/
Lunne kommune www.lunner.kommune.no

Nettsider:
Faktaark Hagaløkkveien 1: http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00077055&srid=32633, hentet 25.09.2014
Faktaark Bondivann: http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00047619&srid=32633, hentet 11.09.2014
Fakttaark Askerelva – Åbydammen:
http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00047855&srid=32633 hentet 11.09.2014
Lovdata, 2011. Forskrift om utvalgte naturtypet etter naturmangfoldsloven.
http://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-05-13-512
Naturvernforbundets nettside om fisk i Askerelva
http://naturvernforbundet.no/noa/import/askerelvene-article20678-1909.html

Personer kontaktet:
Arild Amundsen, Viltnemnda Asker kommune.
Asmund Åsdal, Skog og Landskap

10 Vedlegg

Tabell 3. Vegetasjon registrert i planområde Kunstnerlia.

Område 1	Område 2	Område 3	Område 4
Selje	Gråor	Hegg	Lind
gråor	Hegg	Bringebær	Eik
eple	Ask	Osp	Bøk
hegg	Hassel	Gråor	Ask
ask	Rødhyll	Ask	Syrin
hassel	Bjørk	Eik	Gråor
spisslønn	Korsved	Hassel	Hassel
eik	Hageplomme	Spisslønn	Spisslønn
Gran	Eik	Gran	Gran
Lind	spisslønn	lind	Furu
Rødhyll	rødhyll	selje	Hegg
Eik	korsved		Rogn
rogn	lind		osp
	gråselje		
Brennesle	Skogsivaks	Skogsalat	Svartburkne
Gulflatbelg	Myrkongle	solbær	Liljekonvall
Vanlig fredløs	soleiehov	Skogsnelle	Brennesle
Vassrørkvein	myrhatt	Rognspirea	Mjødurt
Skjoldbærer	Gul frøstjerne	Hagerips	Hundegras
Åkersnelle	Kjempepiggknopp	Kjempebjørnkjeks	Kratthumleblom
kjempebjørnkjeks	Sennegras	Mjødurt	Mjødurt
Svartburkne	Vassrørkvein	dunmjølke	Fugletelg
Haremat	Kvass-starr	Marikåpe sp.	Ormetelg
Gullris	Ormetelg	Krypfredløs	Småmarimjelle
Blåbær	Åkersnelle	Hvitveis	Blåbær
Dylle sp	Bjørnkjeks	Fugletelg	Smyle
Gaukesyre	slyngsøtvier	Skogsfiol	Bittekonvall
Liljekonvall	Brei dunkjevle	Markjordbær	Markjordbær
Småmarimjelle	Elvesnell	Gaukesyre	einstape
Sølvbunke	Sverdlilje	Korsved	Blåveis
gullris	Gul nøkkerose	Bringebær	
	Høymole	Rødsvingel	
	Myrhatt	Høymole	
	Hvitsteinskløver	stjerneblom	
	Rødkløver	Stikkelsbær	
	Vinterkarse	Kratthumleblom	

pm03n 2008-05-16

Område 1	Område 2	Område 3	Område 4
	Balderbrå	hundegras	
	Engtimotei	vanlig fredløs	
	Strandvindel	Høymole	
	Vasshøymole	Humle	
	Lyssiv	kvassdå	
	Grasstjerneblom		
	Firkantperikum		
	Mjødurt		
	Engforglemmegei		
	Kratthumleblom		
	bringebær		
	vanlig fredløs		
	geitrams		
	markjordbær		
	kjempebjørnkjeks		
	laukurt		
	hundegras		
	åkersnelle		
	firblad		
	ormetelg		
	liljekonvall		
	dylle sp.		
	Fulgetelg		
	Vier sp.		
	Vendelrot		
	Grønnvier		
	Sennegras		
	Kvassdå		

Tabell 4. Sopparter registrert ved befaring 22. september 2014. Registrert av Per Marstad, medobservatør Turid Nakling Kristiansen.

Område 1		Område 2		Område 4	
Norsk navn	**Latinsk navn**	**Norsk navn**	**Latinsk navn**	**Norsk navn**	**Latinsk navn**
ferskenhatt	*Phyllotopsis nidulans*	orerørsopp	Gyrodon lividus	såpemusserong	*Tricholoma saponaceum*
småporekjuke	*Skeletocutis nivea*	hjortetrevlesopp	Inocybe cervicolor	heggetraktsopp	*Infundibulicybe geotropa*
lys orebrunhatt	*Naucoria escharioides*			flåhette	*Mycena epipterygia*
glimmerblekksopp	*Coprinellus micaceus*			duftvokssopp	*Hygrophorus agathosmus*
knivkjuke	*Piptoporus betulinus*			mandelkremle	*Russula integra*
vrangkremle	*Trametes hirsuta*			skjeggriske	*Lactarius torminosus*
rynkehette	*Mycena galericulata*			svartriske	*Lactarius necator*
gulmelksøtriske	*Lactarius tabidus*			kransslørsopp	*Cortinarius triumphans*
pluggsopp	*Paxillus involutus*			bjørkemusserong	*Tricholoma fulvum*
gul vokssopp	*Hygrocybe chlorophana*			reddikmusserong	*Tricholoma stiparophyllum*
gult dvergbeger	*Bisporella citrina*			blåkjøttbukkesopp	*Cortinarius camphoratus*
tobakksbroddsopp	*Hymenochaete tabacina*			besk rørsopp	*Boletus calopus*
greinseigsopp	*Marasmiellus ramealis*			rød fluesopp	*Amanita muscaria var. muscaria*
svartkremle	*Russula nigricans*			horngrå flathatt	*Rhodocollybia butyracea f. asema*
ulvemelk	*Lycogala epidendrum*			reddikhette	*Mycena pura*
skoghonningsopp	*Armillaria borealis*			stor teglkremle	*Russula velenovskyi*
silketrevlesopp	*Inocybe geophylla*			traktkantarell	*Craterellus tubaeformis*
grantårekremle	*Russula queletii*			melsopp	*Clitopilus prunulus*
granmatriske	*Lactarius deterrimus*			klumpslørsopp	*Cortinarius varius*
hasselriske	*Lactarius pyrogalus*			granskjellpigg	*Sarcodon imbricatus*
svovelriske	*Lactarius scrobiculatus*			rødflekkvokssopp	*Hygrophorus erubescens*
orekjuke	*Inonotus radiatus*			hasselskrubb	*Leccinum pseudoscabrum*
blek flathatt	*Gymnopus dryophilus*			tægersopp	*Clitocybula platyphylla*
hassel	*Corylus avellana*			stor bjørkekremle	*Russula intermedia*
grå traktsopp	*Clitocybe metachroa*			kamfingersopp	*Clavulina coralloides*
hvit granvokssopp	*Hygrophorus*			blåveis	*Hepatica nobilis*

pm03n 2008-05-16

Område 1		Område 2		Område 4	
	piceae				
lilla silketrevlesopp	*Inocybe lilacina*			snylteflathatt	*Collybia cirrhata*
blodsjampinjong	*Agaricus sylvaticus*			svartrød riske	*Lactarius badiosanguineus*
stubbeskjellsopp	*Kuehneromyces mutabilis*			kjeglevokssopp	*Hygrocybe conica*
besk lærhatt	*Panellus stypticus*			skjeggmusserong	*Tricholoma vaccinum*
dverggaffel	*Calocera cornea*			svovelmusserong	*Tricholoma sulphureum*
alm	*Ulmus glabra*			rødgul piggsopp	*Hydnum rufescens*
ask	*Fraxinus excelsior*			vrangkremle	*Russula nauseosa*
puddertraktsopp	*Clitocybe nebularis*			flatkjuke	*Ganoderma applanatum*
kameleonkremle	*Russula risigallina*			flakkjuke	*Phellinus laevigatus*
hasselriske	*Lactarius pyrogalus*			klyngeflathatt	*Gymnopus confluens*
naftalinlærsopp	*Scytinostroma portentosum*			seljekjuke	*Phellinus conchatus*
putekjuke	*Phellinus punctatus*			gulbrun narrevokssopp	*Camarophyllopsis schultzerii*
silkekjuke	*Trametes versicolor*				
dikeforglemmegei	*Myosotis laxa ssp. caespitosa*				

Asker og Bærum Boligbyggelag
Postboks 385

1301 SANDVIKA

Att: Mette Heidi Kirksæther

Vi tar vare på trær
AB·trepleie AS

Rud, 26. april 2017

Vi viser til vår befaring den 25.04.17 angående vurdering av asketre ved Kunstnerlia og kommer med en rapport som avtalt.

Treet viser alle tegn på askeskuddsyke som man kan forvente å se på denne tiden av året. Dette inkluderer sår på grener og stamme med misfarging rundt, og spesielt på undersiden av disse sårene, mange døde skudd og svekket tilstand.
Treet har satt mye vannskudd, noe som tyder på stress, og er vanlig hos eldre trær som får askeskuddsyke. Det er allerede store mengder døde grener i treet, og en ask med denne sykdommen vil fortsette å produsere mye dødt.

Fordi dette er et stort tre er det ikke sikkert at askeskuddsyken vil ta livet av det, men det vil absolutt ha en svekket tilstand og, skal det stå på et område med mye ferdsel, vil det kreve mye oppfølging og vedlikehold for å ikke utgjøre en fare for de som oppholder seg, eller ferdes, rundt treet.

Med det tilsynelatende omfanget av smitte i treet og dets generelle tilstand vil vi anslå at treet har 5-10 år igjen før det bør felles eller beskjæres kraftig tilbake. I løpet av denne perioden vil det ha behov for årlig inspeksjon og mulig trepleie i form av fjerning av døde grener. Kostnader assosiert med dette er vanskelige å anslå, men kan ligge på rundt kr 5.000,- pr år avhengig av nødvendige tiltak.

Med tanke på treets plassering i utomhusanlegget, som viser et område hvor det vil bli mye ferdsel og dermed økt risiko for at nedfall av grener kan påføre folk alvorlige skader, vil jeg heller anbefale at det felles og erstattes med et nytt tre.
Når det gjelder art, vil jeg anbefale at en annen art enn ask velges, da det beviselig er smitte av askeskuddsyke i området.
Siden området der treet skal stå er åpent og fint vil enten et lønnetre, en bøk eller en eik kunne få utvikle fine kroner. Alle disse tresortene kan i Norge bli over 150-180 år gamle.
For å erstatte treet vil jeg si at det ikke bør plantes noe som er mindre enn 20-25 SO (stammeomkrets). Dette tilsvarer som regel et tre på mellom 4-6 meter høyde avhengig av art.

Med vennlig hilsen

Christer Carr
AB Trepleie AS

AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Asker og Bærum Boligbyggelag
Postboks 385

1301 SANDVIKA

Att: Mette Heidi Kirksæther

Rud, 2. mai 2018

Kunstnerlia.

AB Trepleie AS ble bedt om å foreta en vurdering av trær rundt Kunstnerlia for å identifisere viktige trær, samt potensielle risikotrær.
Området mot den nye gangveien har sett mye graving og utfylling av masser. Dette har skadet de fleste trærne som står i skråningen langs gangveien.

Av størst interesse er tre eiketrær og et stort lønnetre på området som er viktige å bevare, i tillegg til asketreet som har blitt tidligere inspisert.

Trenummere er i henhold til kart vedlagt denne rapporten. Trærnes plassering på kartet er ikke gjort med måleutstyr og må anses som omtrentlige. Det er vedlagte bilder av de aktuelle trærne for enklere identifisering.

Når det gjelder virke etter de trærne som enten er felt, eller har falt naturlig, innenfor det aktuelle området så bør stammer legges igjen for biologisk mangfold. Dette gjelder spesielt de trærne som ikke er helt i randsonen av skogen. Disse kan eventuelt trekkes litt unna og la ligge. Eventuelle grener fra eiketrærne bør legges i terrenget uansett størrelse. Det bør uansett ikke legges store hauger med kvist i terrenget, men heller stammer, så kan i alle fall deler av kvisten fjernes.

1. Lønn. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
   Anbefaler felling.
2. Lønn. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
   Anbefaler felling.
3. Gran. Treet er dødt.
   Felles.
4. Gran. Treet er dødt.
   Felles.
5. Lønn. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
   Kan være mulig å bevare så lenge det ikke blir mer anleggsvirksomhet i området, men kan vurderes felt.
6. Mindre lønn. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
   Anbefaler felling.
7. Furu. Treet har tyritopp og har blitt skadet under anleggsarbeidet.
   Anbefaler felling.
8. Stor bjerk. Treet har kreftkjuker på stammen. På grunn av størrelsen kan treet falle mot verkstedet.
   Anbefaler felling.
9. Furu. Treet er dødt.
   Felles

AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud
Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432
christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

10. Gran. Treet er dødt.
    Felles.
11. Lønn. Stor stammeskade fra en gammel skade. På grunn av plassering langs veien ansees treet som en risiko.
    Anbefaler felling.
12. Alm. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
    Anbefaler felling.
13. Ask. Treet har blitt skadet under anleggsarbeidet. Tilstanden er svak.
    Anbefaler felling.
14. Selje. Treet har en ubalansert krone, men ellers ok tilstand. Så lenge kronen ikke kommer i konflikt med det nye verkstedet anbefales treet bevart.
15. Lønn. Stammen har brukket og delt seg ved bassen. Treet utgjør en risiko.
    Anbefaler felling.
16. Stor eik. Tilstanden er god. Det er noen døde grener som bør reduseres eller fjernes for sikkerhet, men treet må bevares.
17. Stor eik. Tilstanden er god. Det er noen døde grener som bør reduseres eller fjernes for sikkerhet, men treet må bevares.
18. Lønn, dobbel stammet. Stammeforbindelsen er litt svak, men treets tilstand er god. Treet bør bevares.
    Anbefales vektreduksjon og installasjon av avstivning mellom stammene for å hindre svikt.
19. Bjerk. Treet er dødt.
    Felles.
20. Bjerk. Treet er dødt.
    Felles.
21. Bjerk. Treet er dødt.
    Felles.
22. Eik. Tilstanden er god. Det er noe dødt i kronen.
    Anbefaler at døde grener reduseres eller fjernes og at oppslag innenfor dryppsonen fjernes.
23. Kirsebær. Treet er dødt.
    Felles.
24. Bjerk. Treet har en ubalansert krone og kjuker på stammen. Skal det være ferdsel i området rundt treet kan treet utgjøre en risiko.
    Anbefaler at treet vurderes felt.
25. Bjerk. Toppen har tidligere brukket og treet er ikke pent.
    Anbefaler felling.
26. Bjerk. Stammen har brukket og treet ligger nesten nede.
    Anbefaler felling.
27. Ask. Treet har blitt inspisert tidligere og utfyllende rapport ble laget i april 2017.
    Det er mye dødt i kronen. Det er litt vanskelig å se ordentlig hvor påvirket treet er av askeskuddsyken, men dette kan bedre sees når løvverket begynner å komme ut og man kan bedømme mengden og størrelsen på nyskuddene.
28. Ask. Treet kommer i konflikt med bygging av nytt atelier.
    Anbefaler felling.

Med vennlig hilsen

Christer Carr
AB Trepleie AS

AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312



Norges første trepleiefirma, etablert i 1986.

AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Kunstnerlia – Bilder av trær i henhold til nummerering i rapport.

Tre nr 1 og 2:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 3 og 4:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 5, 6 og 7:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 8:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 9:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 10, 12 og 13:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 11:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 14:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 15:

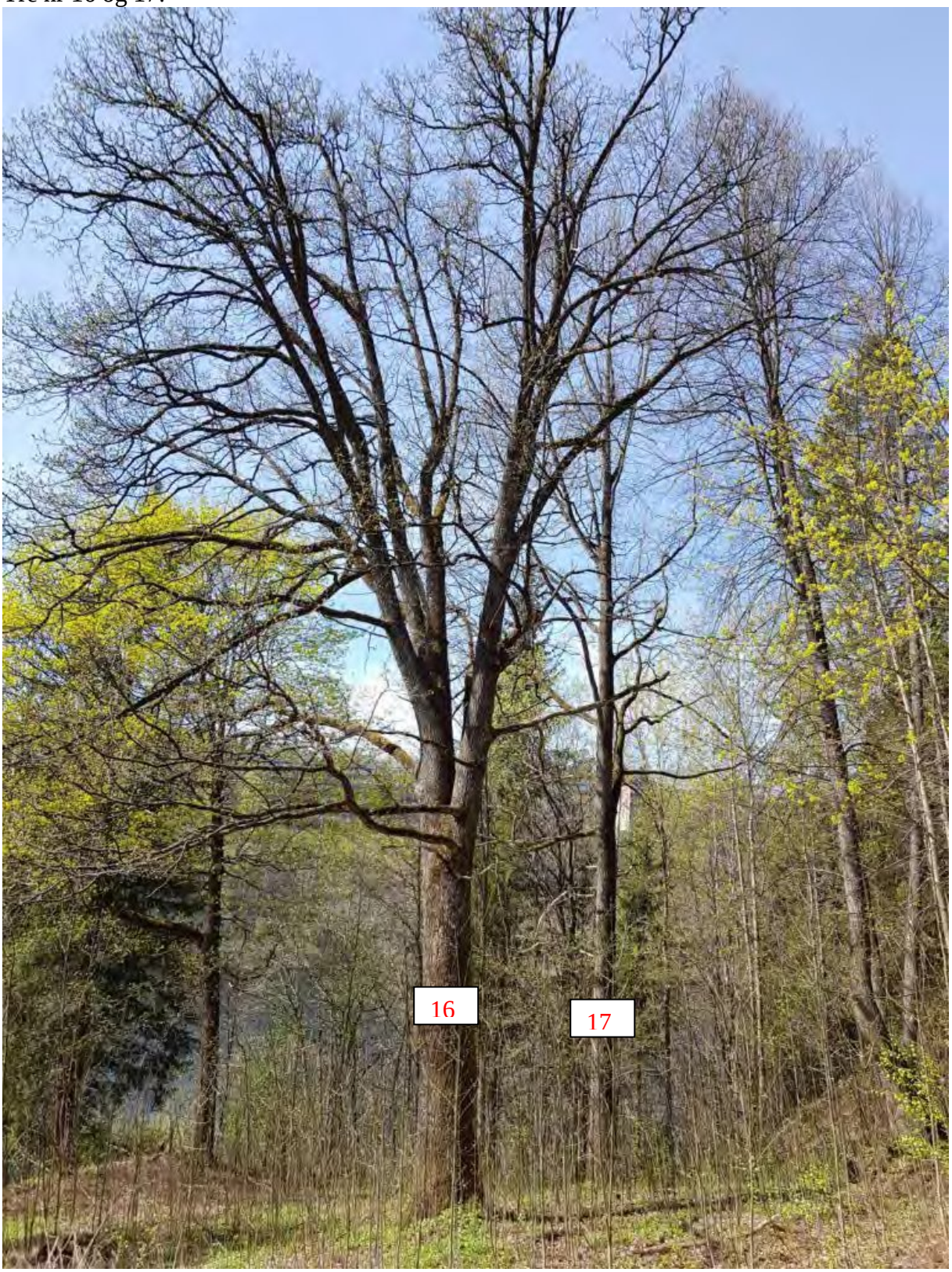


AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 16 og 17:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 18:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 19:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 20 og 21:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 22:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 23:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 24:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 25:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 26:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 27:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Tre nr 28:



AB Trepleie AS
Vangkroken 9
1351 Rud

Telefon : 67 17 57 80
Mobil : 411 48 432

christer@ab-trepleie.no
www.ab-trepleie.no
NO 976 895 312

Norconsult

NOTAT

Oppdragsnr: 5141592
Notat nr. 2 rev.

Notat vedrørende:	**Kunstnerlia** **Bondistranda, trafikkanalyse**
Til:	Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL)
Kopi:	Arkitektkontoret GASA A/S v/ Bård Hagen
Fra:	Norconsult AS
Dato:	Sandvika, 2014-10-15

1. BAKGRUNN

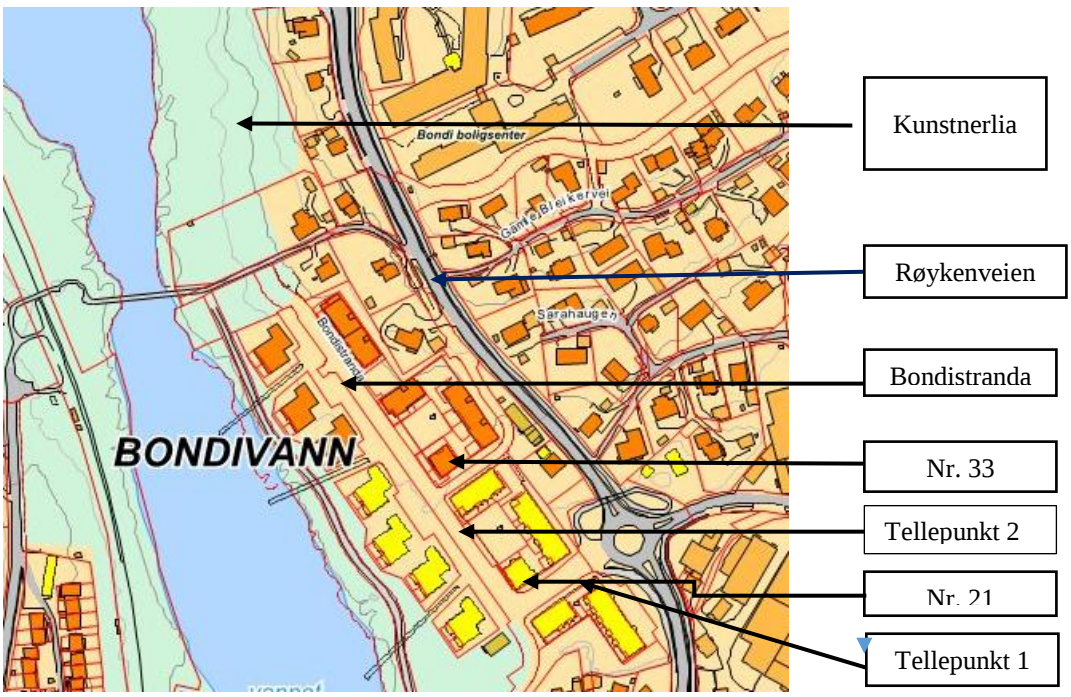
Asker og Bærum Boligbyggelag AL (ABBL) har igangsatt arbeid med detaljregulering av et område i Bondilia, kalt "Kunstnerlia", i Asker. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av nye boliger.

Etter at oppstart av detaljreguleringsarbeidet ble varslet 27.05.2014 er det fremkommet motstand mot kjøreatkomst igjennom boligområdet Bondistranda. Bondistranda ble utbygget av ABBL for kort tid siden og beboerne reagerer på at området skal belastes med trafikk til/fra Kunstnerlia. Asker kommune har i den forbindelse meddelt at det kan være nyttig å utrede trafikkmengden (bilkjøring) som boligfeltet vil påføre Bondistranda.

Norconsult AS er engasjert av ABBL å gjennomføre trafikkanalysen. Arbeidene ved vårt kontor er utført av Finn O. Blakstad og kontrollert av Thora Heieraas.

2. DAGENS SITUASJON

Bondistranda



Bondistranda er kommunal vei og regulert til atkomstvei klasse A iht. Asker kommunes veinormaler, reguleringsbredde 12,5 meter med ensidig fortau. Etter avtale med kommunalteknisk avdeling i Asker er veien bygget med innsnevringer i den hensikt å bremse farten. Innsnevringene er lagt der det er opphøyde gangfelt for kryssing mellom bebyggelsen på hver side av kjøreveien. Bondistranda er tilsluttet Røykenveien i krysset Røykenveien x Skytterveien. Veien er i dag skiltet som gatetun ved innkjøringen fra Røykenveien.



Foto 1: Bondistranda sett mot nord (mot Kunstnerlia)

I uke 26 og uke 37 ble det gjennomført trafikktellinger med RADAR 49 på Bondistranda ved nr. 23 (tellepunkt 1). Det er like etter avkjøringen fra Røykenveien. I uke 39 ble trafikken tellet ved nr. 36 (tellepunkt 2). Det er like nord for innsnevringen etter avfallsboksene, se foto 1.

RADAR 49 teller og måler hastigheten til kjøretøyer time for time hele døgnet i hver retning. Basert på telleresultatene er trafikkbelastningen på Bondistranda ved Røykenveien beregnet til 800 kjt/døgn og ved nr. 36 til 300 kjt/døgn, ÅDT 2014, se vedlegg 1-4. Beregningene er utført med årsvariasjonsmønster M1 (samlevei med arbeidsreiser) iht. til Vegvesenets håndbok om trafikkberegninger.



Foto 2: Bondistranda sett mot øst, Røykenveien. Trafikktellingene ble utført på veiarmen opp mot Røykenveien. Bildet viser også innkjøringsport til garasjekjeller i nr. 21.

Turproduksjon

Det er nær sammenheng mellom ulik arealbruk og den trafikk dette resulterer i. Basert på data om arealbruk kan forventet turproduksjon fra området beregnes. Med turproduksjon menes summen av alle turer ut og inn i et område. Som eksempel vil en reise hjemmefra til jobben om morgenen med retur hjem om ettermiddagen være to turer. For biltrafikk vil turproduksjonen pr. døgn være det samme som ÅDT (gjennomsnittlig døgntrafikk).

Det er helt vesentlig å skille mellom personturer og bilturer. I utgangspunktet er det bare mennesker som forflytter seg selvstendig, dvs. personturer. Mange av disse turene resulterer imidlertid i biltrafikk på vei. For et boligområde er både antall boenheter og bosatte viktige parametere ved beregning av turproduksjonen.

På Bondistranda har ABBL bygget 208 boenheter. I tillegg er det til sammen 21 eneboliger som har atkomst fra samme vei. Antall bosatte vil variere med boenhetens størrelse. Vi har som et gjennomsnitt regnet med en skala fra 1,5 personer pr. minste boenhet til 3 personer pr. største boenhet. Følgende tall fremkommer:

Type boenhet	Antall boenheter	Antall personer pr. boenhet	Sum bosatte
2-roms leilighet	30 x)	1,5	45
3-roms leilighet	75 x)	2	150
4-roms leilighet	91	3	273
enebolig	21	3	63
Sum	217		531

x) Elleve 2-roms og en 3-roms for HC-beboere er ikke tatt med i beregningene.

Ifølge beregningene er gjennomsnittlig familiestørrelse pr. husstand ca. 2,45 personer.

I Statens vegvesens håndbok om trafikkberegninger er det angitt et variasjonsområde på 2-4 personturer pr. person pr. døgn fra eget eller andres hjem. Vi har antatt at turproduksjonen pr. bosatt i snitt er 3,0 personturer pr. døgn i Bondistranda i dag, dvs. til sammen (531 x 3) = 1593 personturer til/fra området med bil, buss, tog, sykkel eller til fots.

Turproduksjon regnes som regel om fra personturer til bilturer. Forhold som påvirker biltur-produksjon fra boliger er bl.a.:

Bidrar til lavere bilturproduksjon	Bidrar til høyere bilturproduksjon
- Små boliger, få personer pr. bolig - Blokkbebyggelse, - Mange gamle beboere, - Godt kollektivtilbud	- Store boliger, mange personer pr. bolig - Småhus/eneboliger - Mange barnefamilier - Dårlig kollektivtilbud

Antall bilturer til/fra Bondistranda er tellet og beregnet til 800 kjt/døgn, ÅDT 2014, jfr. vedlegg 1. Vi har regnet med at det i gjennomsnitt er 1,3 personer i hver bil. Antall personturer med bil blir dermed (800 x 1,3) = 1040 eller 65 % av alle personturene pr. døgn. Det vil si at (1593 – 1040) = 553 eller 35 % av personturene skjer til fots, med sykkel, tog eller buss.

3. NYSKAPT TRAFIKK

Kunstnerlia planlegges utbygget med 100 leiligheter og to eneboliger, dvs. tilsammen 102 boenheter. Forutsatt samme familiestørrelse og andel personturer som på Bondistranda vil det bli en turproduksjon på (102 x 2,45 x 3) = 750 personturer pr. døgn i Kunstnerlia. Med samme prosentandel personturer med bil som på Bondistranda og samme belegg pr. bil, vil antall bilturer til/fra Kunstnerlia bli ca. 375 pr. døgn. Avrundet kan ÅDT på Bondistranda øke med ca. 350-400 kjt. pr. døgn når Kunstnerlia er utbygget.

Dersom andelen 2-roms leiligheter i Kunstnerlia økes på bekostning av store leiligheter, vil situasjonen endres. Følgende tall kan bli aktuelle:

Type boenhet	Antall boenheter	Antall personer pr. boenhet	Sum bosatte
2-roms leilighet	40	1,5	60
3-roms leilighet	40	2	80
4-roms leilighet	20	3	60
enebolig	2	3	6
Sum	102		206

Tallene gir en gjennomsnittlig familiestørrelse pr. husstand på ca. 2,0 personer, og turproduksjonen kan bli (206 x 3) = 618 personturer pr. døgn. Med 65 % personturer med bil som på Bondistranda og samme belegg pr. bil, vil antall bilturer til/fra Kunstnerlia kunne bli ca. 309 pr. døgn (ÅDT).

Boligene i Kunstnerlia vil ha en mer sentral beliggenhet enn Bondistranda og kjøreatkomsten nordover via rundkjøringen på Røykenveien vil bli lenger, ca. en km i forhold til eksisterende bebyggelse. Dette vil sannsynligvis ha betydning for valg av bilkjøring eller ikke. Dersom andelen personturer til fots, med sykkel, tog eller buss øker til f.eks. 50 %, vil antall bilturer til/fra Kunstnerlia kunne bli ca. 240 pr. døgn (ÅDT).

4. TRAFIKKFORDELING

Trafikken på Bondistranda ved Røykenveien forgrener seg internt både syd- og nordover. Ifølge tellingene ved nr. 36 er trafikken nordover ca. 300 kjt/døgn, ÅDT 2014. Når Kunstnerlia er utbygget, kan belastningen på Bondistranda nord for nr. 33 bli ca. 350-400 kjt. pr. døgn og syd for nr. 33 ca. 650-700 kjt. pr. døgn.



Foto 3: Stikkveien med atkomst til eneboligene øst og nord for Bondistranda. Til venstre på bildet er innkjøringsport til garasjekjeller i nr. 33.

5. TRAFIKKSKILT

Bondistranda er i dag skiltet som gatetun ved innkjøringen fra Røykenveien. Asker kommune har varslet at denne skiltingen vil bli endret og erstattet med fartsgrensesone 30. Nåværende sorte trafikkskilt vil også bli fjernet når veien overtas av kommunen.

6. RISENGATUNET, ET NÆRLIGGENDE BOLIGOMRÅDE

På motsatt side av Røykenveien i forhold til Kunstnerlia er boligområdet Risengatunet nylig ferdigstilt. Området har adresse Eddas vei og er tilsluttet Røykenveien vis á vis Kunstnerlia. Risengatunet er utbygget med 100 leiligheter. I tillegg er det 18 boliger for flyktninger som har kjøreatkomst fra Eddas vei.

I uke 41 ble det gjennomført trafikktellinger med RADAR 49 i Eddas vei ved nr. 10 og nr. 12.



Foto 4: Eddas vei ved nr. 10 sett mot syd. Trafikkteller på stolpen til venstre.



Foto 5: Eddas vei ved nr. 12 sett mot vest. Trafikkteller på stolpen til høyre.

Nord for nr. 10 er det innkjøring til parkeringskjeller. Ved nr. 12 er trafikktelleren plassert ved nedkjøring til parkeringskjelleren.

Tellingene ga til resultat at trafikkbelastningen ved nr. 10 er ca. 235 kjt/døgn og ved nr. 12 ca. 70 kjt/døgn (ÅDT). Avrundet er belastningen i sum ca. 300 kjt/døgn (ÅDT). Trafikken til flyktningboligene antas å være beskjeden. Det er få parkeringsplasser der og kun en bil ble observert på disse plassene.

7. OPPSUMMERING

Kunstnerlia planlegges utbygget med 100 boenheter og kjøreatkomst igjennom boligområdet Bondistranda. Bondistranda er kommunal vei og regulert til atkomstvei klasse A iht. Asker kommunes veinormaler, reguleringsbredde 12,5 meter med ensidig fortau.

Når Kunstnerlia er utbygget vil nordre del av Bondistranda få en trafikkbelastning på ca. 350-400 kjt. pr. døgn forutsatt samme familiestørrelse pr. leilighet og andel personturer som på Bondistranda i dag. I forhold til regulert veitype, atkomstvei klasse A, er dette godt innenfor rammen av maks. belastning for denne veitype. Også syd for Bondistranda nr. 33, midt i området, har denne veitypen kapasitet til å avvikle den økte trafikkbelastningen.

Dersom andelen mindre leiligheter i Kunstnerlia øker, vil trafikkbelastningen kunne reduseres til ca. 300 kjt. pr. døgn. Ytterligere reduksjon oppnås derom andelen personturer til fots, med sykkel, tog eller buss øker.

Trafikkbelastningen ved Risengatunet er ca. 300 kjt. pr. døgn. Boligområdet har 100 leiligheter og kan sammelignes med Kunstnerlia. Det er derfor lite sannsynlig at trafikkproduksjonen ved Kunstnerlia vil bli større enn de beregningsresultatene som fremkommer i dette notatet.

Sandvika 2014-10-15



Norconsult AS

VEDLEGG 1

NORCONSULT AS
PØ 19.01.2010
UKETELL Rev2010.xls

AUTOMATISK TRAFIKKTELLING

STED: **Bondistranda v/ nr. 23**

RETNING: Sum begge retninger UKENR: 37

TIDSROM: Lørdag 6. - fredag 12. september 2014

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	1	0	3	6	3	0,29	7	0,84	9	1,21	14	2,11
01-02	0	1	1	0	1	0,06	7	0,84	6	0,81	4	0,60
02-03	5	0	0	2	2	0,20	1	0,12	2	0,27	4	0,60
03-04	3	1	2	1	2	0,20	3	0,36	3	0,40	2	0,30
04-05	2	1	0	1	1	0,12	2	0,24	4	0,54	4	0,60
05-06	8	8	10	8	9	0,99	8	0,96	3	0,40	0	0,00
06-07	28	24	24	21	24	2,82	18	2,16	4	0,54	1	0,15
07-08	54	58	50	48	53	6,10	56	6,71	7	0,94	2	0,30
08-09	45	50	64	57	54	6,27	38	4,56	17	2,28	10	1,51
09-10	26	34	31	52	36	4,15	31	3,72	40	5,38	20	3,02
10-11	36	41	53	38	42	4,88	50	6,00	46	6,18	26	3,92
11-12	45	37	34	65	45	5,26	52	6,24	61	8,20	48	7,24
12-13	46	47	34	49	44	5,11	57	6,83	68	9,14	66	9,95
13-14	37	57	37	52	46	5,31	55	6,59	66	8,87	57	8,60
14-15	50	53	64	53	55	6,39	83	9,95	75	10,08	54	8,14
15-16	64	52	67	71	64	7,38	71	8,51	62	8,33	54	8,14
16-17	74	79	64	68	71	8,28	62	7,43	58	7,80	65	9,80
17-18	64	65	99	74	76	8,77	66	7,91	74	9,95	43	6,49
18-19	54	55	78	69	64	7,43	55	6,59	41	5,51	63	9,50
19-20	43	57	73	59	58	6,74	39	4,68	33	4,44	52	7,84
20-21	51	53	38	49	48	5,55	25	3,00	18	2,42	41	6,18
21-22	37	40	43	31	38	4,38	18	2,16	16	2,15	20	3,02
22-23	23	21	28	16	22	2,56	19	2,28	17	2,28	8	1,21
23-24	5	8	10	4	7	0,78	11	1,32	14	1,88	5	0,75
SUM	801	842	907	894	861		834		744		663	

UKEVARIASJON (prosent av ukedøgn):

99	104	112	110		103		92		82

ANDEL AV DØGNTRAFIKK (man-torsdag):
Kl.07-09+kl.15-17 = 28,02 % Kl.07-09+kl.11-13+kl.15-17 = 38,39 %

UKESUM:	**UKEDØGN:**	**VIRKEDØGN (man-fredag):**	**STØRSTE TIMETRAFIKK:**
5685	812	856	Onsdag 99 biler/time

Variasjonsmønster	1	2	3	4	5	6	7	Merknad
TIME-varians (s^2)	23,3	23,3	23,6	24,1	24,5	24,5	26,6	
DAG-varians (s^2)	**83,7**	**40,4**	**51,7**	**112,4**	**180,8**	**239,8**	**613,7**	
ÅDT	766	773	773	781	796	781	766	

VALGT MØNSTER : ***1 = Samleveg med arbeidsreiser (tettbygd strøk)***

ÅRSDØGNTRAFIKK 2014 = 800 kjøretøyer
VIRKEDØGNTRAFIKK 2014 = 800 kjøretøyer

VEDLEGG 2

NORCONSULT AS

PØ 19.01.2010 STED: **Bondistranda v/ nr. 23**

RETNING: FRA RØYKENVEIEN (INN) UKENR: 37

TIDSROM: Lørdag 6. - fredag 12. september 2014

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	1	0	2	3	2	0,35	6	1,54	7	1,87	6	1,75
01-02	0	1	1	0	1	0,12	2	0,66	3	0,80	2	0,58
02-03	2	0	0	1	1	0,17	1	0,00	0	0,00	3	0,87
03-04	2	0	1	1	1	0,23	1	0,44	2	0,53	1	0,29
04-05	1	0	0	0	0	0,06	0	0,44	2	0,53	2	0,58
05-06	0	0	1	0	0	0,06	0	0,00	0	0,00	0	0,00
06-07	4	2	4	3	3	0,75	3	0,22	1	0,27	0	0,00
07-08	9	13	11	9	11	2,42	8	0,66	3	0,80	1	0,29
08-09	13	16	19	18	17	3,80	13	1,32	6	1,60	4	1,17
09-10	10	6	8	19	11	2,48	16	2,64	12	3,20	5	1,46
10-11	12	20	22	13	17	3,86	23	3,74	17	4,53	5	1,46
11-12	16	16	11	33	19	4,38	23	5,73	26	6,93	19	5,54
12-13	24	27	21	18	23	5,18	30	5,73	26	6,93	30	8,75
13-14	25	30	21	31	27	6,16	31	6,83	31	8,27	27	7,87
14-15	27	36	44	34	35	8,12	39	11,01	50	13,33	33	9,62
15-16	45	33	44	49	43	9,84	51	8,37	38	10,13	34	9,91
16-17	55	51	38	49	48	11,11	52	6,61	30	8,00	38	11,08
17-18	30	36	57	46	42	9,73	42	7,49	34	9,07	26	7,58
18-19	26	31	41	39	34	7,89	35	5,95	27	7,20	40	11,66
19-20	29	33	43	37	36	8,18	29	4,63	21	5,60	27	7,87
20-21	29	29	25	25	27	6,22	18	1,98	9	2,40	22	6,41
21-22	21	25	27	18	23	5,24	14	2,42	11	2,93	10	2,92
22-23	17	11	12	8	12	2,76	10	2,42	11	2,93	5	1,46
23-24	3	5	6	2	4	0,92	7	1,54	8	2,13	3	0,87
SUM	401	421	459	456	434		454		375		343	

RETNING MOT RØYKENVEIEN (UT)

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	0	0	1	3	1	0,23	0	0,00	2	0,54	8	2,50
01-02	0	0	0	0	0	0,00	4	0,87	3	0,81	2	0,63
02-03	3	0	0	1	1	0,23	1	0,22	2	0,54	1	0,31
03-04	1	1	1	0	1	0,18	1	0,22	1	0,27	1	0,31
04-05	1	1	0	1	1	0,18	0	0,00	2	0,54	2	0,63
05-06	8	8	9	8	8	1,93	8	1,74	3	0,81	0	0,00
06-07	24	22	20	18	21	4,92	17	3,70	3	0,81	1	0,31
07-08	45	45	39	39	42	9,84	53	11,52	4	1,08	1	0,31
08-09	32	34	45	39	38	8,79	32	6,96	11	2,98	6	1,88
09-10	16	28	23	33	25	5,86	19	4,13	28	7,59	15	4,69
10-11	24	21	31	25	25	5,92	33	7,17	29	7,86	21	6,56
11-12	29	21	23	32	26	6,15	26	5,65	35	9,49	29	9,06
12-13	22	20	13	31	22	5,04	31	6,74	42	11,38	36	11,25
13-14	12	27	16	21	19	4,45	24	5,22	35	9,49	30	9,38
14-15	23	17	20	19	20	4,63	33	7,17	25	6,78	21	6,56
15-16	19	19	23	22	21	4,86	33	7,17	24	6,50	20	6,25
16-17	19	28	26	19	23	5,39	32	6,96	28	7,59	27	8,44
17-18	34	29	42	28	33	7,79	32	6,96	40	10,84	17	5,31
18-19	28	24	37	30	30	6,97	28	6,09	14	3,79	23	7,19
19-20	14	24	30	22	23	5,27	18	3,91	12	3,25	25	7,81
20-21	22	24	13	24	21	4,86	16	3,48	9	2,44	19	5,94
21-22	16	15	16	13	15	3,51	7	1,52	5	1,36	10	3,13
22-23	6	10	16	8	10	2,34	8	1,74	6	1,63	3	0,94
23-24	2	3	4	2	3	0,64	4	0,87	6	1,63	2	0,63
SUM	400	421	448	438	427		460		369		320	

VEDLEGG 3

NORCONSULT AS
PØ 19.01.2010
UKETELL Rev2010.xls

AUTOMATISK TRAFIKKTELLING

STED: **Bondistranda v/ nr. 38**

RETNING: Sum begge retninger UKENR: 39

TIDSROM: Fredag 19. - torsdag 25. september 2014

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	1	0	0	1	1	0,13	2	0,55	2	0,57	4	1,28
01-02	5	0	0	1	2	0,40	0	0,00	0	0,00	5	1,60
02-03	0	1	0	1	1	0,13	5	1,37	4	1,14	2	0,64
03-04	0	3	0	0	1	0,20	1	0,27	1	0,29	0	0,00
04-05	0	0	0	0	0	0,00	0	0,00	1	0,29	0	0,00
05-06	6	4	3	3	4	1,07	3	0,82	0	0,00	2	0,64
06-07	6	12	13	12	11	2,87	13	3,57	1	0,29	0	0,00
07-08	18	25	19	17	20	5,28	17	4,67	4	1,14	4	1,28
08-09	25	30	19	23	24	6,48	21	5,77	4	1,14	5	1,60
09-10	26	11	19	19	19	5,01	18	4,95	25	7,14	5	1,60
10-11	18	13	11	22	16	4,28	19	5,22	25	7,14	15	4,81
11-12	30	33	33	26	31	8,16	21	5,77	19	5,43	22	7,05
12-13	32	24	22	15	23	6,22	21	5,77	33	9,43	23	7,37
13-14	33	17	15	22	22	5,82	21	5,77	31	8,86	37	11,86
14-15	29	29	40	21	30	7,95	29	7,97	22	6,29	23	7,37
15-16	29	29	28	30	29	7,75	28	7,69	30	8,57	31	9,94
16-17	28	35	27	35	31	8,36	44	12,09	47	13,43	25	8,01
17-18	17	28	22	18	21	5,68	33	9,07	29	8,29	24	7,69
18-19	17	26	33	27	26	6,89	24	6,59	28	8,00	21	6,73
19-20	15	22	21	16	19	4,95	14	3,85	16	4,57	20	6,41
20-21	22	7	16	20	16	4,34	7	1,92	11	3,14	28	8,97
21-22	13	21	29	10	18	4,88	12	3,30	12	3,43	9	2,88
22-23	5	4	15	10	9	2,27	8	2,20	4	1,14	4	1,28
23-24	3	4	2	4	3	0,87	3	0,82	1	0,29	3	0,96
SUM	378	378	387	353	374		364		350		312	

UKEVARIASJON (prosent av ukedøgn):

105	105	107	98			101		97		87

ANDEL AV DØGNTRAFIKK (man-torsdag):
Kl.07-09+kl.15-17 = 27,87 % Kl.07-09+kl.11-13+kl.15-17 = 42,25 %

UKESUM:	**UKEDØGN:**	**VIRKEDØGN (man-fredag):**	**STØRSTE TIMETRAFIKK:**
2522	360	372	Lørdag 47 biler/time

Variasjonsmønster	1	2	3	4	5	6	7	Merknad
TIME-varians (s^2)	23,3	23,2	23,6	24,1	24,5	24,5	26,6	
DAG-varians (s^2)	**161,4**	**95,1**	**86,5**	**118,6**	**171,4**	**216,0**	**531,1**	
ÅDT	340	346	343	350	360	364	379	

VALGT MØNSTER : ***1 = Samleveg med arbeidsreiser (tettbygd strøk)***

ÅRSDØGNTRAFIKK 2014 = 300 kjøretøyer
VIRKEDØGNTRAFIKK 2014 = 400 kjøretøyer

VEDLEGG 4

NORCONSULT AS

PØ 19.01.2010 STED: **Bondistranda v/ nr. 38**

RETNING: FRA RØYKENVEIEN (INN) UKENR: 39

TIDSROM: Fredag 19. - torsdag 25. september 2014

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	1	0	0	1	1	0,27	0	0,57	1	0,58	3	1,88
01-02	3	0	0	1	1	0,54	2	0,00	0	0,00	2	1,25
02-03	0	1	0	0	0	0,14	0	2,30	4	2,33	1	0,63
03-04	0	1	0	0	0	0,14	0	0,57	1	0,58	0	0,00
04-05	0	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
05-06	0	1	0	0	0	0,14	0	0,00	0	0,00	1	0,63
06-07	1	1	3	2	2	0,95	2	0,00	0	0,00	0	0,00
07-08	5	4	3	3	4	2,04	5	0,00	0	0,00	2	1,25
08-09	7	12	6	8	8	4,50	11	1,15	2	1,16	2	1,25
09-10	14	0	7	4	6	3,41	8	5,75	10	5,81	3	1,88
10-11	7	7	4	11	7	3,95	6	5,75	10	5,81	4	2,50
11-12	10	17	12	12	13	6,95	10	3,45	6	3,49	10	6,25
12-13	10	13	11	8	11	5,72	11	8,62	15	8,72	11	6,88
13-14	19	7	6	10	11	5,72	10	7,47	13	7,56	19	11,88
14-15	21	18	26	12	19	10,49	9	7,47	13	7,56	11	6,88
15-16	16	18	16	18	17	9,26	17	9,77	17	9,88	17	10,63
16-17	21	21	14	26	21	11,17	22	16,09	28	16,28	14	8,75
17-18	8	10	14	8	10	5,45	20	9,20	16	9,30	13	8,13
18-19	13	15	19	17	16	8,72	13	6,90	12	6,98	13	8,13
19-20	5	10	12	9	9	4,90	9	4,60	8	4,65	11	6,88
20-21	11	4	11	8	9	4,63	7	2,30	4	2,33	15	9,38
21-22	10	19	17	5	13	6,95	5	4,02	7	4,07	5	3,13
22-23	3	2	10	7	6	3,00	6	2,30	4	2,33	2	1,25
23-24	2	3	1	1	2	0,95	1	0,57	1	0,58	1	0,63
SUM	187	184	192	171	184		174		172		160	

RETNING MOT RØYKENVEIEN (UT)

KL.	MANDAG	TIRS	ONS	TORS	SNITT MA-TO	%	FRE	%	LØR	%	SØN	%
00-01	0	0	0	0	0	0,00	1	0,52	1	0,56	1	0,66
01-02	2	0	0	0	1	0,26	0	0,00	0	0,00	3	1,97
02-03	0	0	0	1	0	0,13	1	0,52	0	0,00	1	0,66
03-04	0	2	0	0	1	0,26	0	0,00	0	0,00	0	0,00
04-05	0	0	0	0	0	0,00	0	0,00	1	0,56	0	0,00
05-06	6	3	3	3	4	1,97	3	1,56	0	0,00	1	0,66
06-07	5	11	10	10	9	4,72	13	6,77	1	0,56	0	0,00
07-08	13	21	16	14	16	8,40	17	8,85	4	2,25	2	1,32
08-09	18	18	13	15	16	8,40	19	9,90	2	1,12	3	1,97
09-10	12	11	12	15	13	6,56	8	4,17	15	8,43	2	1,32
10-11	11	6	7	11	9	4,59	9	4,69	15	8,43	11	7,24
11-12	20	16	21	14	18	9,32	15	7,81	13	7,30	12	7,89
12-13	22	11	11	7	13	6,69	6	3,13	18	10,11	12	7,89
13-14	14	10	9	12	11	5,91	8	4,17	18	10,11	18	11,84
14-15	8	11	14	9	11	5,51	16	8,33	9	5,06	12	7,89
15-16	13	11	12	12	12	6,30	11	5,73	13	7,30	14	9,21
16-17	7	14	13	9	11	5,64	16	8,33	19	10,67	11	7,24
17-18	9	18	8	10	11	5,91	17	8,85	13	7,30	11	7,24
18-19	4	11	14	10	10	5,12	12	6,25	16	8,99	8	5,26
19-20	10	12	9	7	10	4,99	6	3,13	8	4,49	9	5,92
20-21	11	3	5	12	8	4,07	3	1,56	7	3,93	13	8,55
21-22	3	2	12	5	6	2,89	5	2,60	5	2,81	4	2,63
22-23	2	2	5	3	3	1,57	4	2,08	0	0,00	2	1,32
23-24	1	1	1	3	2	0,79	2	1,04	0	0,00	2	1,32
SUM	191	194	195	182	191		192		178		152	

Kunstnerlia Utvikling AS

Mobilitetsplan for Atelierhagen

Mai 2021

Oppdragsnr.: **5187188** Dokumentnr.: **NOT-MOB-003** Versjon: **3** Dato: **2021-05-07**



Oppdragsgiver:	Kunstnerlia Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Mette Heidi Kirksæther
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Edel Hovland Nordang
Fagansvarlig:	Bent Ramsfjell
Andre nøkkelpersoner:	Mathias Vestgård, Tage Severin Wærdahl, Geir-Ove Brandal

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
3	2021-05-07	Kunstnerlia heter nå Atelierhagen. Revidert etter forslag om ny p-plass ved Eddas vei /Idunns vei. Mobilitetshus utgår.	GOBra	BEARA	EHN
2	2020-03-09	Bearbeidet etter innspill fra oppdragsgiver	MAVES	BEARA	EHN
1	2020-02-14	Revisjon etter tilbakemelding fra oppdragsgiver	MAVES	BEARA, EHN	EHN
0	2020-02-05	Utkast til fagkontroll	MAVES	BEARA	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) i samarbeid med Backe Prosjekt AS og Norske Billedkunstnere (NBK) ønsker å bygge et kombinert bolig- og kunstsenter i Bondilia øst for Bondivann i Asker kommune, kalt Atelierhagen. Området skal inneholde om lag 120 boliger, samt et kunstnertun i form av et bo- og aktivitetssenter for utøvende kunstnere. Dette senteret skal fortsatt eies og driftes av NBK etter utbyggingen i Atelierhagen.

Denne rapporten er en **mobilitetsplan for Atelierhagen.** Mobilitetsplanen redegjør for forventet transportomfang og reisemiddelfordeling ved utbyggingsprosjektet. Planen inneholder også konkrete forslag til tiltak for hvordan prosjektet kan bidra til at flest mulig beboere og besøkende velger bærekraftige mobilitetsformer (gange, sykkel og kollektivtransport) fremfor privatbil.

Atelierhagen er et boligprosjekt som svarer ut Asker kommunes høye ambisjoner knyttet til sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i henhold til FNs bærekraftsmål. Atelierhagen har en rekke mobilitetsfortrinn med **kort vei til nær sagt «alt»**:

- **200 meter** til nærmeste bussholdeplass, med buss Asker stasjon og Blakstad **hvert tiende minutt** i rushtiden om morgenen og ettermiddagen.
- **250 meter** til nærmeste Bondivann stasjon, med tog mot Oslo og Spikkestad **hver halvtime** mesteparten av døgnet.
- **250 meter** til planlagt barnehage ved Bondivann stasjon.
- **400 meter** til Bondi barneskole.
- **400 meter** til Risenga bo- og behandlingssenter med kafé.
- **700 meter** til Risenga ungdomsskole.
- **700 meter** til Risenga idrettspark, som består av Askerhallen (ishall/idrettshall), Risenga svømmehall, Leikvollhallen (idrettshall), Risenga kunstisbane, Risenga kunstgressbane og Asker tennisklubb.
- **700 meter** til nærmeste matbutikk.
- **900 meter** til Bleiker videregående skole og **1,1 kilometer** til Asker videregående skole.
- **1,2 kilometer** til Asker sentrum, med **gode gang- og sykkelforbindelser**.

Atelierhagen har derfor meget gode forutsetninger for å legge til rette for utstrakt bruk av **grønn mobilitet**. Atelierhagen ligger i tillegg innenfor det Asker kommune har definert som prioriterte vekstområder. Tabellen på neste siden viser foreslåtte tiltak som vil føre til økt bruk av aktive transportmidler og et bedre nærmiljø:

- **Utforming av utearealer** korter ned gangavstanden til holdeplasser og andre nærliggende funksjoner.
- **Deleordning for sykler og sparkesykler**, gjerne elektriske, gjør det enklere å velge aktiv transport til jobb, handleturer og ærender som henting i barnehage.
- **Sykkelparkering og vedlikehold** sikrer tilgjengelig, trygg oppbevaring og lengre levetid på syklene for alle beboere.
- **Gratis kollektivbillett til hver bolig** første år etter innflytting senker terskelen for å nyttiggjøre seg av det gode kollektivtilbudet i området, spesielt for yngre, og stimulerer til etablering av gode reisevaner fra «dag én».
- **Etablering av gjesteparkering i Eddas vei** bidrar til å redusere gjennomgangstrafikken til Atelierhagen gjennom den kommunale adkomstveien gjennom Bondistranda.
- **Ladeinfrastruktur for elbiler** stimulerer til bruk av nullutslippskjøretøy, som er fordelaktig for å redusere klimabelastningen som motorisert trafikk påfører samfunnet.
- **Samkjøring** gir mer effektiv ressursutnyttelse og kan bidra til redusert biltrafikk.
- **Begrenset parkeringsdekning** er et viktig tiltak for å fremme alternative transportformer, og redusere husstandenes behov for egen bil til maksimalt én.
- **Alternative prismodeller for parkering** innebærer at økonomiske konsekvenser ved å eie eller leie egen parkeringsplass blir synliggjort, slik at beboerne får reelle og begrunnede valgmuligheter.

Atelierhagen har naturgitte forutsetninger som i utgangspunktet legger til rette for utstrakt bruk av miljøvennlige og aktive transportmidler, men prosjektet kan også være noe som gir mer til beboerne og nærmiljøet enn bare boliger. De foreslåtte tiltakene vil redusere negative konsekvenser knyttet til biltrafikk fra Atelierhagens beboere, og kan i tillegg synliggjøre for nærmiljøet at det er mulig å leve uten privatbil. Sett opp imot andre sammenlignbare boligprosjekter i og i nærheten av Asker, legges det opp til **vesentlig lavere parkeringsdekning** enn det som er normen. Alt ligger dermed til rette for at Atelierhagen kan bli **et bærekraftig boligprosjekt, hvor beboerne i stor grad bruker grønne og aktive transportformer**.

Utførte analyser tilsier at bilturproduksjonen for Atelierhagen vil være **omtrent halvparten** av det som boligutbyggingsprosjekter i Asker normalt medfører. Dette gjenspeiler at det er mobilitetsmessig smartere å bygge helhetlig og samordnet, enn stykkevis og delt. Asker kommunes utbyggingspolitikk innebærer i prinsippet at man kan bygge inntil ti boenheter «hvor som helst». Denne utbyggingspolitikken medfører en risiko for at mobiliteten blir bilbasert.

Siden den forrige trafikkanalysen ble gjennomført (i 2018), er biltrafikken på den kommunale adkomstveien gjennom eksisterende boligområde på Bondistranda vurdert å bli redusert med om lag 20 % gjennom foreslåtte tiltak (primært parkeringsdekning og etablering av gjesteparkering ved Eddas vei). Bilturproduksjonen fra Atelierhagen er i nåværende konsept beregnet til **260 kjøretøy per døgn.** Trafikkreduksjonen forventes å bli enda større hvis flere av eller alle de foreslåtte mobilitetsinitiativene blir implementert.

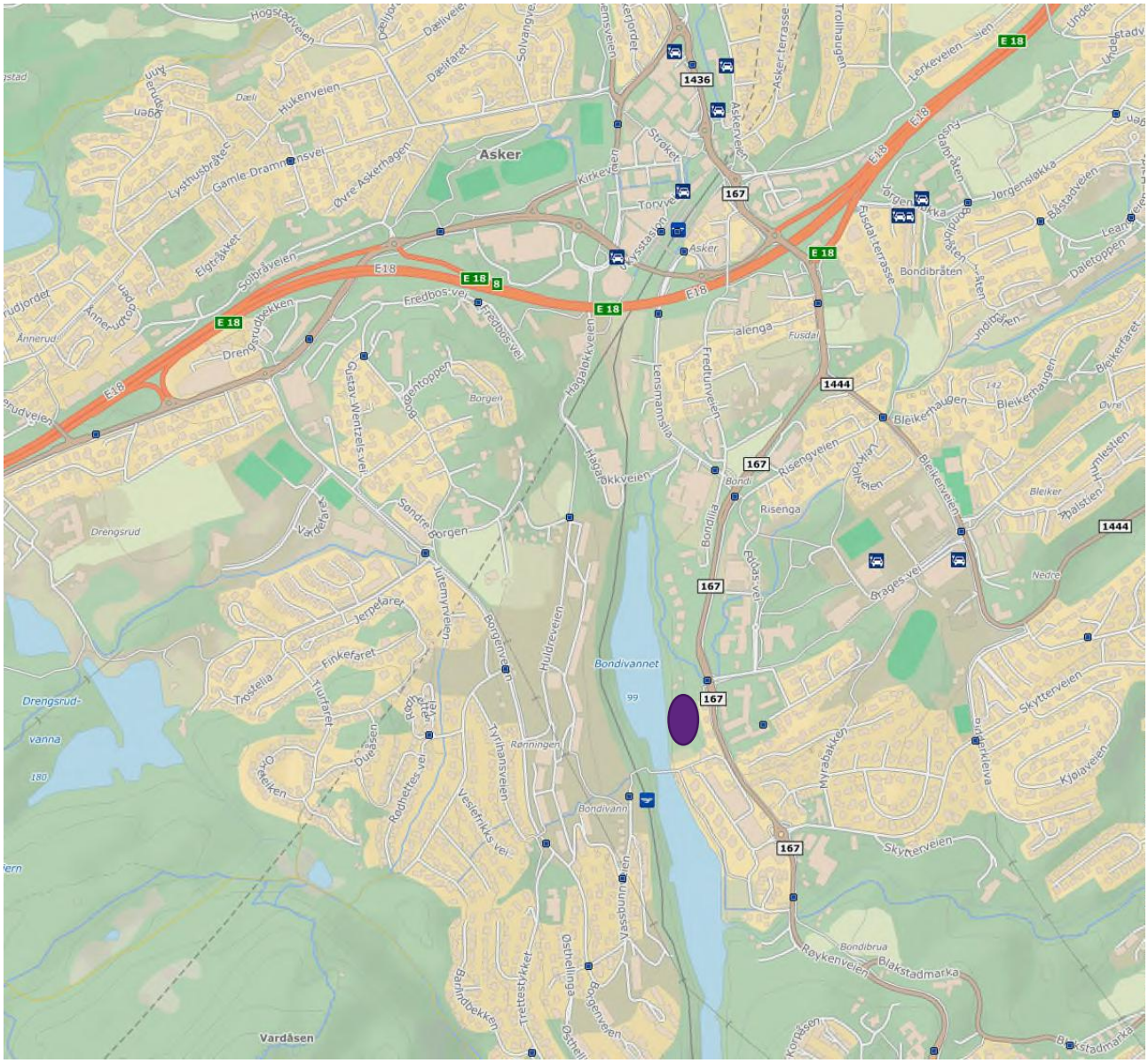
Innhold

1 Innledning **6**
1.1 Bakgrunn og formål 6
1.2 Hva er en mobilitetsplan? 8
2 Mobilitet og utvikling i Asker **9**
2.1 Demografi og pendling 9
2.2 Reisevaner i Asker 10
2.3 Utvikling av transportsystemet og grønn mobilitet 12
3 Mobilitet tilknyttet Atelierhagen **14**
3.1 Gode muligheter for grønn mobilitet 14
3.2 Eksisterende analyser og utredninger 18
3.3 Gjeldende leilighetsmiks og turproduksjon i Atelierhagen 26
4 Mobilitetsplan **27**
4.1 Det skal være enkelt og attraktivt å velge grønne transportformer i Atelierhagen 27
4.2 Anbefalte tiltak 28
4.3 Konklusjoner og anbefalinger 36
Bibliografi **39**

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

Asker og Bærum boligbyggelag AL (ABBL) er en medlemsorganisasjon som utvikler, oppfører, formidler og forvalter boliger i Asker og Bærum. ABBL eier sammen med Backe Prosjekt AS selskapet Kunstnerlia Utvikling AS. Kunstnerlia Utvikling, i samarbeid med Norske Billedkunstnere (NBK), ønsker å bygge et kombinert bolig- og kunstsenter i Bondilia på østsiden av Bondivann i Asker kommune, kalt Atelierhagen (se Figur 1-1). Norconsult har tidligere bistått ABBL med utarbeidelse av trafikkanalyser for prosjektet; én i 2014 i forbindelse med oppstart av detaljregulering, og en annen i 2018 som følge av nye forutsetninger for reguleringsplanforslaget.



*Figur 1-1: Lokalisering av Atelierhagen ved Bondivannet markert med **lilla oval sirkel**. De **blå** prikkene markerer holdeplasser for buss (kartgrunnlag: kart.finn.no).*

Figur 1-2 viser prosjektområdets situasjonsplan. Bebyggelsen skal inneholde 120 boliger, hvorav ni boenheter skal være ungdomsboliger (små, rimelige toromsleiligheter tiltenkt unge mennesker i etableringsfasen). Lengst nord i området ligger den gamle kunstnerboligen, som er en testamentsgave etter billedkunstneren Andreas Singdahlsen. Her ønsker organisasjonen Norske Billedkunstnere (NBK), som arrangerer den årlige Høstutstillingen på Kunstnernes Hus i Oslo, å etablere et kunstnertun som bo- og aktivitetssenter for utøvende kunstnere. Kunstnertunet omfatter blant annet tre boenheter. De øvrige 117 boligene består av en kombinasjon av boliger med to, tre og fire rom.



Figur 1-2: Situasjonsplan for Atelierhagen (kilde: Bjørbekk og Lindheim).

Adkomstvei til Atelierhagen planlegges gjennom den kommunale veien på Bondistranda rett sør for planområdet. Ett av tiltakene for å minimere utbyggingsprosjektets trafikale påvirkning, samt bidra til fremtidsrettede mobilitetsløsninger, er fokus på grønn mobilitet og lav parkeringsdekning. Gjesteparkering foreslås plassert ved Eddas vei, utenfor Atelierhagen, dette for å minimere trafikk via Bondistranda. I en periode var det forslag om å anlegge et mobilitetshus i Idunns vei. Et mobilitetshus er i utgangspunktet et parkeringsanlegg for biler, men et slikt anlegg kan utvikles til å inneholde andre funksjoner som kan stimulere til bruk av andre mobilitetsformer, eksempelvis bysykler/sykkeldeling, bildeling, ladeinfrastruktur for elbiler og -sykler med videre. Mobilitetshuset er av praktiske hensyn tatt ut av prosjektet, men til tross for dette kan likevel flere av de nevnte funksjonene enkelt plasseres intern i Atelierhagen, eller på den nye foreslåtte gjesteparkeringen.

Kunstnerlia Utvikling har uttrykt en tydelig ambisjon om at prosjektet skal være et **fremtidsrettet boligutviklingsprosjekt**. Videre har prosjektet som mål å legge til rette for bruk av aktive, bærekraftige og fremtidsrettede mobilitetsløsninger, som skal komme både Atelierhagens beboere og øvrige aktører i området til gode. Prosjektet svarer godt ut Asker kommunes ambisjoner i samfunnsdelen i kommuneplanen for 2020-2032 om en utvikling basert på **miljømessig**, **økonomisk** og **sosial bærekraft** i henhold til FNs Bærekraftsmål (se Figur 1-3).



Figur 1-3: Pilarer for bærekraftig utvikling i Asker kommune (Asker kommune, 2019)

En sentral forutsetning er at trafikale konsekvenser for den planlagte adkomstveien gjennom Bondistranda og på Røykenveien minimeres. Dette krever gode og helhetlige mobilitetsløsninger.

I den anledning er Norconsult AS bedt om å bistå med utarbeidelse av en **mobilitetsplan** for Atelierhagen. Denne rapporten ser på sentrale problemstillinger knyttet til transportmessige konsekvenser ved utbyggingen, og kommer med konkrete forslag til tiltak som legger til rette for bærekraftig og miljøvennlig mobilitet.

1.2 Hva er en mobilitetsplan?

En mobilitetsplan er et verktøy som tilrettelegger transportløsninger tilknyttet en utbygging. Planen inneholder tiltak som kan føre til endret reiseatferd basert på stimuleringer til økt bruk av bærekraftige transportmidler (gange, sykkel og kollektiv) og minst mulig bruk av privatbil. Resultatet er blant annet bedre lokalmiljø og folkehelse, bedret trafikksikkerhet, redusert bruk av arealer til parkering, mindre trengsel på veinettet, lavere forurensning og reduserte klimautslipp.

En mobilitetsplan for en virksomhet eller et utbyggingsområde inneholder:

1) Redegjørelse for totalt transportomfang og reisemiddelfordeling.
2) Målsetting for ønsket reisemiddelfordeling.
3) Tiltak som skal gjennomføres for å oppnå målene.

Hensikten med mobilitetsplanen er å bruke «myke» virkemidler til å påvirke en reise før den starter. Et viktig moment med planen er derfor at den handler om å påvirke holdninger, skape bevissthet rundt individuell reiseatferd og synliggjøre alternative reisemåter. En fordel med dette er at det i liten grad vil være behov for utbygging av kostbar infrastruktur. Slike mobilitetsinitiativ kan også påvirke lokalsamfunnet utenfor det aktuelle utbyggingsprosjektet, og i så måte skape mer **attraktive og livskraftige byer og tettsteder**.

2 Mobilitet og utvikling i Asker

Asker kommune, som nå består av tidligere Hurum, Røyken og Asker kommuner, er lokalisert sørvest for Oslo i Viken fylke. I dette kapittelet gjøres det kort rede for kommunens demografi, reisevaner og eksisterende og fremtidig transporttilbud. Denne informasjonen er viktig for å lage mobilitetsløsninger som bygger på kunnskap og som er i tråd med forventet og ønsket utvikling. I noen tilfeller er informasjon ikke synliggjort for hele nye Asker kommune. Dette gjelder særskilt demografi, og det er i stedet benyttet informasjon for tidligere Asker kommune.

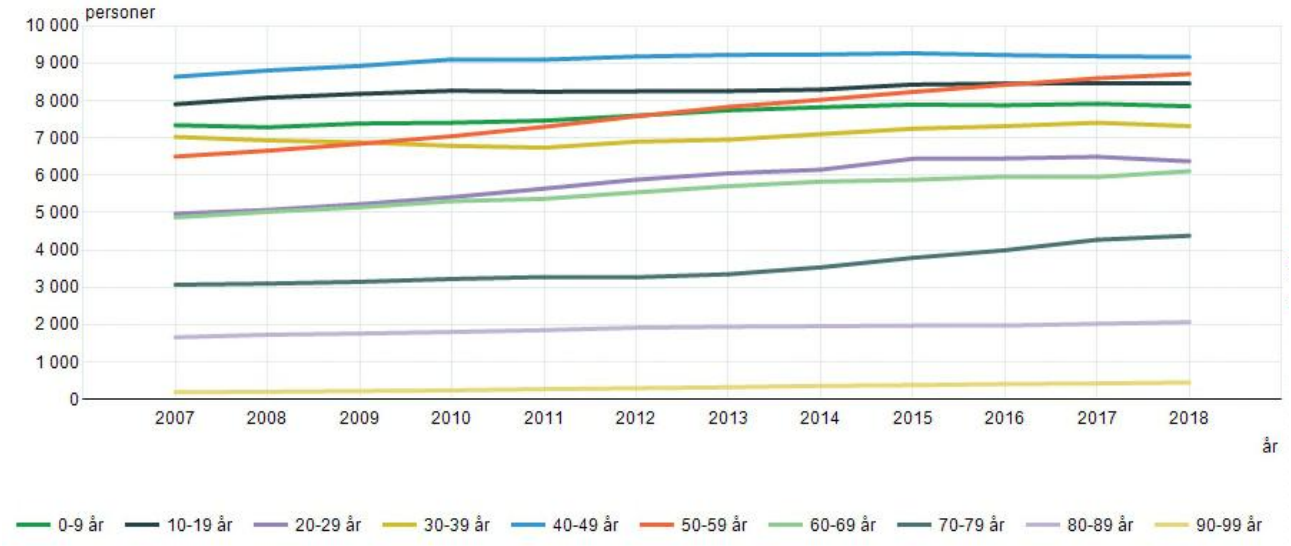
2.1 Demografi og pendling

Tidligere Asker kommune hadde per 3. kvartal 2019 61 906 innbyggere. Som Figur 2-1 viser, er en stor del av innbyggerne i alderen 40-54 år, samt 5-19 år. Det er en lav andel mennesker i aldersgruppen 20-34 år. Med tanke på mobilitet, er dette interessant fordi erfaringsmessig benytter yngre mennesker i større grad kollektivtransport, mens eldre mennesker i større grad benytter seg av privatbil.



Figur 2-1: Befolkningspyramide for tidligere Asker kommune (SSB, 2020).

Figur 2-2 viser utvikling i innbyggertall i tidligere Asker kommune fra 2007 til 2018 fordelt på aldersgrupper. Det er interessant å se at aldersgruppen 20-29 år har hatt en økning i perioden, mens gruppen 30-39 år ikke har opplevd noen særlig økning. Ellers er det også en økning blant de eldre aldersgruppene. Spesielt markant er økningen i gruppen 50-59 år, men også gruppen 60-69 år har hatt en økning på over 1000 innbyggere. I sum betyr det at mennesker i alderen 20-39 år utgjør en mindre del av innbyggerne enn tidligere, og underbygger det som vises i Figur 2-1.



Figur 2-2: Befolkningsutvikling i tidligere Asker kommune etter aldersgruppe (SSB, 2020).

Frem mot 2040 har Asker kommune lagt til grunn en befolkningsvekst på ca. 22 000 personer, hvilket tilsvarer en samlet vekst på ca. 24 % (1,1 % årlig vekst). Det er også forventet at alderssammensetningen vil endre seg ved at det vil bli stadig flere eldre. Dette stiller blant annet krav om nye tjenestetilbud og nye boformer.

Tabell 2-1 viser pendlingsstrømmer ut av og inn til tidligere Asker kommune i 2018. Det fremgår at av om lag 30 000 pendlere, så bor og arbeider/studerer nær fire av ti innenfor egen kommune, hvilket innebærer at seks av ti pendler ut av kommunen. De største pendlingsstrømmene går fra Asker til Oslo og Bærum. Siden 2010 har dessuten pendlingen økt mest til Oslo (+1500). Oslo og Bærum står i dag alene for drøyt halvparten av pendlingen. Som vi skal se i det neste avsnittet, er det også på disse reiserelasjonene at kollektivandelen er størst.

Tabell 2-1: Pendling ut og inn til Asker kommune (kommunegrense anno 2019) (SSB, 2018).

Kommune	Pendling Ut	Pendling Inn	Pendling Ut/Inn	% Pendling Ut	% Pendling Inn	% Pendling Ut/Inn
0220 Asker	11 300	11 300	22 600	38 %	43 %	40 %
0301 Oslo kommune	9 800	3 900	13 700	33 %	15 %	24 %
0219 Bærum	5 800	3 100	8 900	19 %	12 %	16 %
0602 Drammen	900	1 500	2 400	3 %	6 %	4 %
0626 Lier	500	1 500	2 000	2 %	6 %	4 %
0627 Røyken	500	2 100	2 500	2 %	8 %	5 %
Andre	1 200	2 700	4 000	4 %	10 %	7 %
Sum Totalt	**30 000**	**26 100**	**56 100**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

2.2 Reisevaner i Asker

I forbindelse med sammenslåingen av Asker, Røyken og Hurum og utarbeidelse av tilhørende kommuneplan, var det behov for kunnskap om reisevanene til befolkningen i den nye kommunen. En analyse ble gjort av data fra «Den nasjonale reisevaneundersøkelsen 2016/2017» med delutvalg fra 2016 og 2017 samt fra en lokal reisevaneundersøkelse blant kommunalt ansatte. Resultatene er sammenstilt i en rapport (Urbanet

Analyse, 2019). All informasjon om reisevaner i «Tidligere Asker kommune» (dvs. kommunegrenser anno 2019) er hentet fra denne rapporten. Dette gir nyttig informasjon blant annet med tanke på reisemiddelfordeling og turproduksjon i Asker.

Tilgang til bil

Over halvparten av befolkningen i Asker kommune bor i en husholdning med mer enn én bil (54 %). Det er færre husholdninger med tilgang til mer enn en bil i Asker sentrum (46 %) sammenlignet med øvrige deler av kommunen (57 %). Dette innebærer at forskjellene må kunne karakteriseres som små. 14 % av personene som disponerer eller eier en eller flere biler, oppgir at de eier eller disponerer elbil. Tall fra Statens vegvesen viser at elbilandelen i Asker har økt til nesten 20 % (per 30.09.2019)[1]. I februar 2020 utgjorde elbiler over halvparten av nybilsalget i Akershus (iht. gammel fylkesinndeling) (52,1 %)[2]. Det er all grunn til å forvente at elbilandelen vil øke ytterligere i årene fremover.

Hvor ender reisene?

Tabell 2-2 viser hvor reiser som starter i tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner ender. Tallene viser alle reiser fra tidligere nevnte reisevaneundersøkelse. For Atelierhagen er det mest relevant å se på reiser som starter i tidligere Asker kommune. Mer enn sju av ti turer ender internt i kommunen, mens nær to av ti turer går til Oslo og Bærum. Nærhet til transportårer som gir mulighet til transport sentralt til Asker og i retning mot Oslo, er derfor vesentlig for Askers innbyggere.

Tabell 2-2: Hvor reiser som starter i henholdsvis Asker, Røyken og Hurum kommuner, ender (Urbanet Analyse, 2019).

Reiseslutt	Reisestart i Asker	Reisestart i Røyken	Reisestart i Hurum
Asker	74 %	8 %	5 %
Røyken	2 %	77 %	8 %
Hurum	1 %	3 %	68 %
Bærum	7 %	3 %	5 %
Oslo	10 %	4 %	5 %
Drammen	1 %	3 %	5 %
Buskerud for øvrig	3 %	3 %	3 %
Akershus for øvrig	2 %	0 %	0 %
Resten av Norge	0 %	2 %	0 %
Sum	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Reiselengde

Mer enn en av tre reiser i tidligere Asker kommune er kortere enn tre kilometer (36 %). Gangturer utgjør de korteste reisene, mens kollektivreiser utgjør de lengste. *Om lag en av tre bilturer er også kortere enn tre kilometer*. Noen av disse inngår som en del av en reisekjede, men det er sannsynlig at mange bilturer potensielt kunne ha vært gang- eller sykkelturer. Dette er reiser som i prinsippet relativt enkelt kan erstattes med gange, sykling eller kollektivtransport.

[1] https://infogram.com/hydrogenbiler-og-el-biler-i-asker-og-baerum-1h1749mq1gvq6zj
[2] https://elbil.no/nybilsalget-i-februar-igjen-valgte-halvparten-elbil/

Reisemiddelfordeling

Seks av ti reiser i tidligere Asker kommune foretas med bil, enten som bilfører eller passasjer. Miljøvennlige transportmidler som kollektiv (11 %), gange (21 %) og sykkel (4 %) utgjør nesten fire av ti reiser. Det er ingen store forskjeller i reisemiddelvalg blant bosatte i Asker sentrum og ellers i tidligere Asker kommune.

Transport og alder

I storkommunen Asker er både gangandelen (38 %), sykkelandelen (12 %) og kollektivandelen (24 %) aller høyest blant unge i alderen 13-17 år, mens færrest går i alderen 35-44 år (8 %). Lavest sykkelandel finnes i gruppen 55-66 år (1 %). Aldersgruppen 25-34 år har også en høy andel kollektivreiser (14 %). Andel turer gjennomført som bilfører er størst i gruppen 35-44 år (78 %), men også gruppen 45-54 år (60 %) har en høy andel. Blant de mellom 18 og 34 år andelen turer som bilfører lavest (48 %).

Hvor går de grønne reisene?

Reiser fra storkommunen Asker til Oslo kommune er kjennetegnet av en høy kollektivandel ved at nærmere fire av ti reiser skjer med kollektivtransport. På denne relasjonen skjer «bare» én av tre reiser med bil som fører. Nesten to av ti reiser fra Asker kommune til Bærum kommune gjennomføres med kollektivtransport, mens mer enn sju av ti reiser skjer som bilfører. Gangandelen er naturlig nok høyest for reiser internt i de tidligere kommunene Asker, Røyken og Hurum. Mer enn to av ti slike reiser gjøres til fots. Sykkelandelen er på 5 % både på lokale reiser og reiser til Oslo.

2.3 Utvikling av transportsystemet og grønn mobilitet



Figur 2-3: Dagens transportstruktur og prioriterte vekstområder i Asker kommune (Asker kommune, 2019).

Figur 2-3 er hentet fra Rådmannens forslag til samfunnsdel i ny kommuneplan for Asker kommune for perioden 2020–2032.

Figuren viser dagens transportstruktur og prioriterte vekstområder. Atelierhagen er lokalisert innenfor et av de prioriterte vekstområdene, og ligger nært eksisterende busstilbud og jernbane. Dagens transporttilbud inkluderer jernbane i dobbeltspor fra Asker sentrum og henholdsvis vestover mot Drammen og østover mot Bærum og Oslo. I tillegg går det lokaltog fra Spikkestad via Asker sentrum og videre østover mot Oslo og Lillestrøm. Busstilbudet i kommunen dekker områdene uten tilgang til jernbane, og knytter sammen lokalsentre med Asker sentrum.

I forslaget til kommuneplanens samfunnsdel (Asker kommune, 2019) står det at «*Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern*». Et delmål for å oppnå dette innebærer at kommunen skal ha «*bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling*».

Høy arealutnyttelse og lokalisering av boliger, arbeidsplasser, offentlige tjenester, privat service og kultur- og idrettstilbud nær knutepunkter og kollektivtilbud fremheves for å oppnå dette. Videre trekkes tilgang til trygge, lett tilgjengelige og bærekraftige transportløsninger, både internt i kommunen og langs viktige pendlerakser ut av kommunen, frem som viktig. Det er ønske om bedre tilgjengelighet til kollektivknutepunkter for alle trafikantgrupper, og kommunen skal være pådriver for økt bruk av kollektivtransport. Gang- og sykkelandeler skal økes gjennom tilfredsstillende infrastrukturtiltak, og kommunen skal aktivt delta i samarbeid med relevante aktører i utvikling av nye transport- /samferdselsløsninger. Strategien er offensiv, og bygger i så måte opp under fremtidsrettede boligprosjekter som ligger nær kollektivknutepunkter, og satser på grønn mobilitet.

Figur 2-4 viser de kollektivaksene som Viken fylkeskommune og Ruter anser som viktigst i årene fremover.



Figur 2-4: De viktigste kollektivaksene i årene fremover i Asker kommune (Asker kommune, 2019).

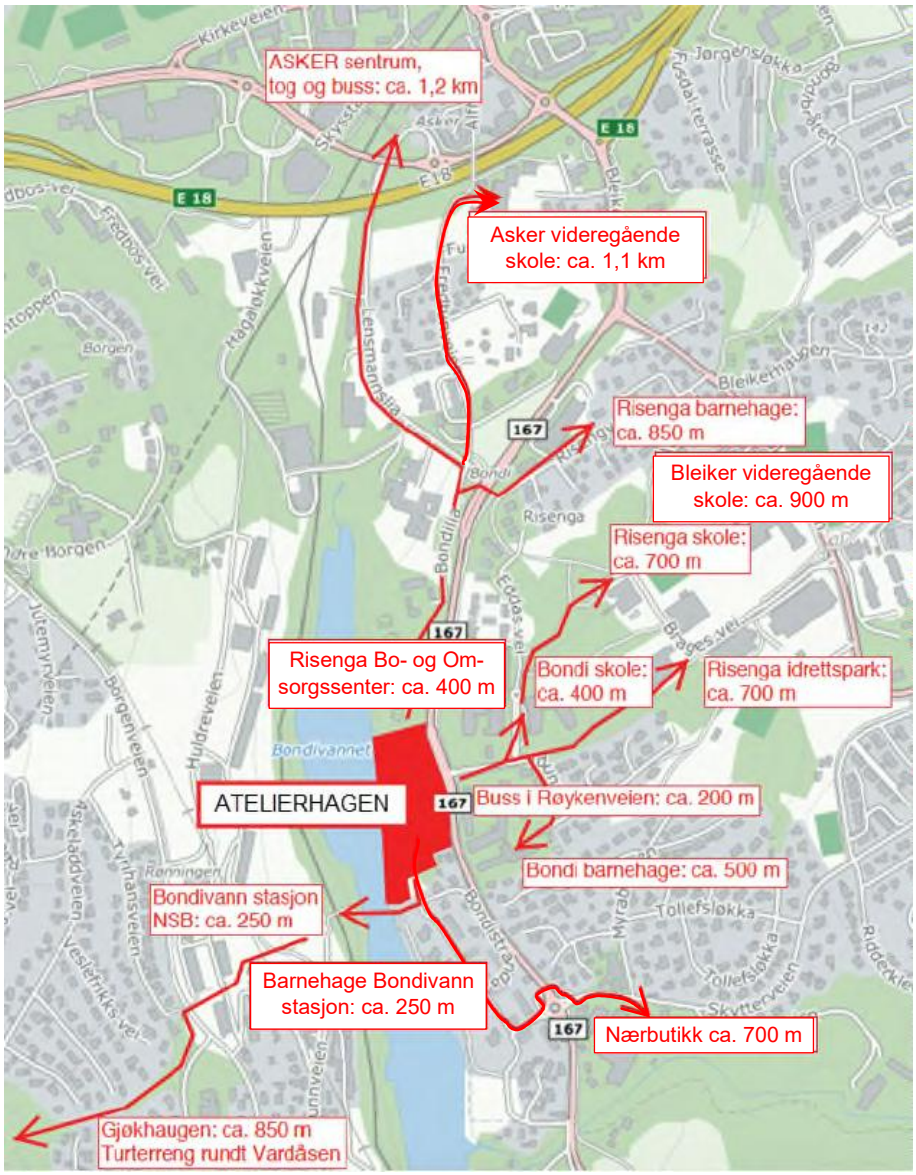
Beboere i områder som er lokalisert nær lokaltoglinjen, som for eksempel Atelierhagen, vil nyte godt av mulighet til å benytte tog og buss inn til Asker sentrum, samtidig som de på denne måten vil få god tilknytning til et høyfrekvent, knutepunktstoppende togtilbud med svært kort reisetid inn mot Oslo sentrum. Lokalsentrene rundt Asker sentrum, som ikke har tilgang til jernbane, vil få økt prioritet med tanke på busstilbud. Buss med 10-minutters frekvens eller bedre skal prioriteres mellom Slemmestad og Asker sentrum via Vollen og Vettre, mellom Dikemark og Asker sentrum, samt mellom Holmen og Sandvika.

Kollektiv, gange og sykkel skal være det primære transporttilbudet nord i Asker kommune. Utover utbygging av E18 (mellom Lysaker og Drengsrud) og E134 (mellom Dagslett nær Spikkestad og E18 i Lier kommune), er det ikke planlagt større utbygginger av veinettet i Asker. Kommunen må derfor sørge for at eksisterende infrastruktur blir utnyttet bedre. Dette skal gjøres ved å redusere behovet for transport, samt å stimulere til bruk av alternative transportmidler. Som et tiltak for å redusere klimapåkjenningene av transport, skal Asker kommune dessuten selv arbeide for å redusere transportbehovet i egen organisasjon og legge til rette for grønn mobilitet. I tillegg skal de være pådriver for at nullutslippsteknologi eller bærekraftig biodrivstoff benyttes i transport på land og sjø (Asker kommune, 2019).

3 Mobilitet tilknyttet Atelierhagen

3.1 Gode muligheter for grønn mobilitet

Atelierhagen har en lokalisering som innebærer kort vei til en rekke transporttilbud og funksjoner. Figur 3-1 viser avstander til viktige funksjoner som barnehager, skoler, kollektivtransport og fritidsaktiviteter. Den korte veien til relevante funksjoner og tjenester muliggjør bruk av gange, sykkel og kollektiv til nær sagt alle daglig-dagse formål, og alt ligger til rette for **grønn mobilitet** for Atelierhagens beboere. Boligområdets plassering i forhold transportfasiliteter og andre tjenester og funksjoner er beskrevet nærmere i de neste avsnittene.



*Figur 3-1: Muligheter for **grønn mobilitet** i tilknytning til Atelierhagen er gode (figur fra ABBL).*

3.1.1 Gange og sykkel

Det er gode gang- og sykkelmuligheter i Atelierhagen-området. Asker stasjon er mindre enn 20 minutters gange og ti minutters sykling fra Atelierhagen, og det er mulig å gå/sykle på separat eller opphøyet gang- og sykkelvei hele veien. Det er separat gang- og sykkelvei langs Røykenveien, og i umiddelbar nærhet til Atelierhagen er det gang- og sykkelvei på begge sider av Røykenveien. Røykenveien kan trygt krysses i kulverten som ligger i krysset Røykenveien x Idunns vei, se Figur 3-2 og Figur 3-3.

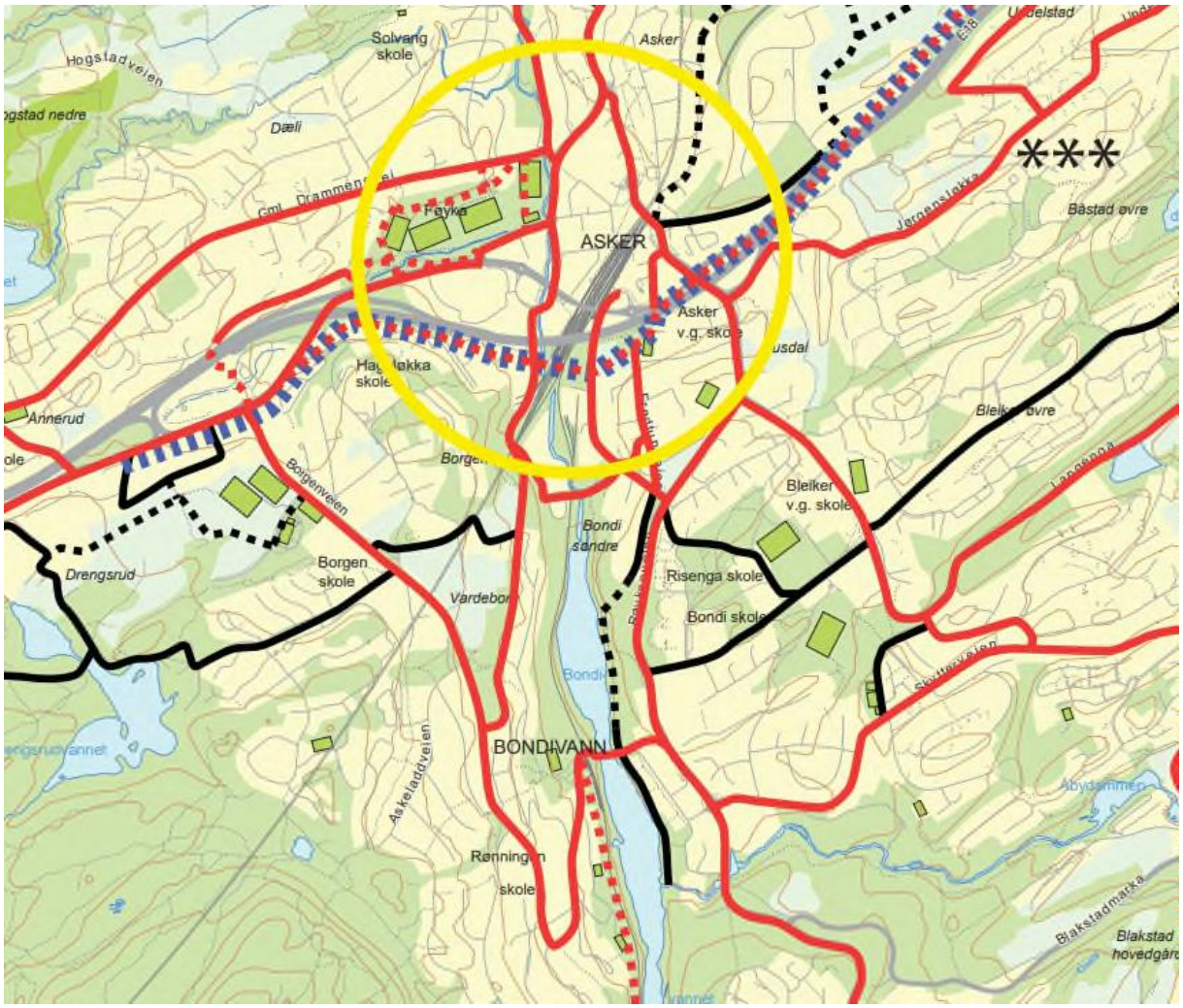


Figur 3-2: Gang- og sykkelvei mellom Røykenveien (til venstre) og Atelierhagen (til høyre), samt inngang til kulvert under Røykenveien.



Figur 3-3: Kulvert under Røykenveien med trapp opp til Idunns vei. Bondi skole bussholdeplass i retning Asker sentrum kan nåes ved å gå opp trappen til høyre.

Figur 3-4 viser dagens sykkelveinett, samt planlagte sykkelveier fra temaplan for sykkel for perioden 2018-2030 i tidligere Asker kommune (Asker kommune, 2018). De **røde** linjene utgjør hovednettet av sykkelveier i 2018, mens de sorte linjene utgjør sekundærnettet. **Stiplede** linjer er fremtidige sykkelforbindelser. Sykkelveien langs Røykenveien er en del av dagens hovednett.



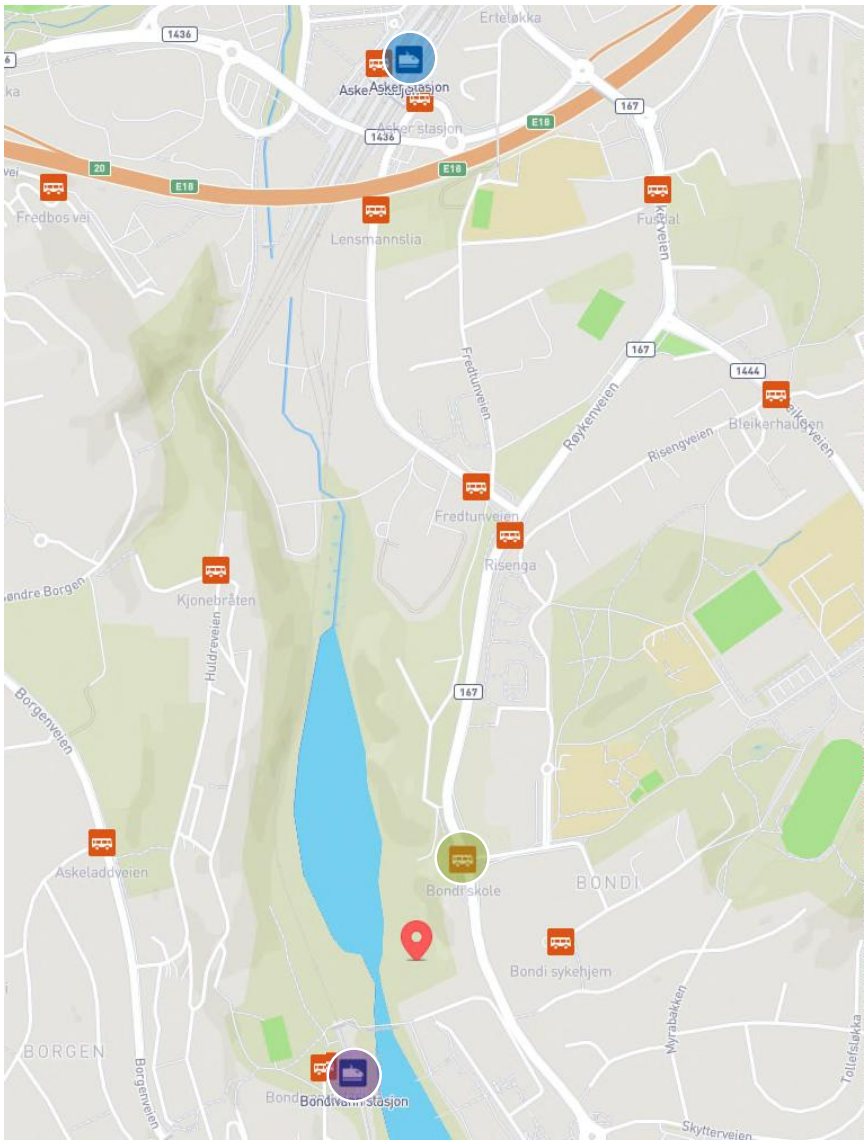
Figur 3-4: Sykkelveinett for tidligere Asker kommune (Asker kommune, 2018).

Den planlagte sykkelforbindelsen gjennom Atelierhagen er en integrert del av utbyggingsprosjektet, og vil medføre en enda raskere og bedre forbindelse for syklende mellom Atelierhagen og Asker stasjon/sentrum. Denne forbindelsen er planlagt å utgjøre en ny del av sekundærnettet på østsiden av Bondivann, og vil utgjøre en del av et fremtidig hovednett med sykkelforbindelse sørover mot Heggedal på vestsiden av Bondivann parallelt med jernbanen.

3.1.2 Nærhet til kollektivtransport

Fra Atelierhagen til Bondivann stasjon er det en ca. 250 meters gåtur i sørvestlig retning. Det er en gang- og sykkelbru over Bondivann, før det er en bratt stigning til en ny bru over jernbanesporet. Utbyggingsplanene til Kunstnerlia Utvikling omfatter etablering av en universelt utformet rampe som vil redusere barrierevirkningen av eksisterende gang-/sykkelforbindelse og øke tilgjengeligheten til Bondivann stasjon.

Det går fullstoppende lokaltog til og fra Bondivann stasjon (markert med **lilla sirkel** i Figur 3-5) hver halvtime i begge retninger mesteparten av døgnet (ca. kl. 06-01). Første stopp i retning mot nord etter Bondivann stasjon er Asker stasjon (markert med **blå sirkel** i Figur 3-5), hvor det er mulig å bytte til knutepunktstoppende regiontog i retning Oslo og Drammen. Fra Atelierhagen er det mindre enn 200 meter gange i østlig retning til Bondi skole bussholdeplass (markert med **grønn sirkel** i Figur 3-5), som har avganger hvert tiende minutt i rushtidsperiodene om morgenen (ca. kl. 07-09) og ettermiddagen (ca. kl. 15-18), både sørover til Blakstad og nordover til Asker stasjon. Utenom rushtidene er det normalt 2–4 bussavganger hver time.



*Figur 3-5: Holdeplasser og togstasjoner i nærheten av Atelierhagen. Atelierhagens plassering er markert med **rød kartnål** (Entur, 2020).*

3.1.3 Nærhet til tjenester og funksjoner

Atelierhagen ligger plassert nær mange viktige tjenester og funksjoner. Figur 3-1 på side 14 viser avstanden til noen relevante funksjoner. Innenfor en radius på om lag én kilometer ligger blant annet to barnehager (det er planlagt ytterligere en ny barnehage ved Bondivann stasjon), Bondi skole (barneskole), Risenga ungdomsskole og to videregående skoler (Bleiker og Asker). Elever som vil bo i Atelierhagen og gå på en av disse skolene, vil enkelt, raskt og trygt komme seg til og fra skolen til fots eller på sykkel.

I motsatt ende av «aldersskalaen» befinner Risenga bo- og omsorgssenter seg. Dette senteret har 104 langtidsplasser og er lokalisert ved Bondi skole. Senteret har en kafé som er åpen på dagtid mandag–fredag, hvor man kan spise lunsj, kjøpe seg en avis, vafler, is, sjokolade, kaffe med mer til en hyggelig pris. Hver onsdag ettermiddag har senteret dessuten åpen restaurant for alle, hvor naboer, pårørende, venner og beboere kan møtes og nyte et hjemmelaget måltid.

Nærmeste matbutikk ligger ved Foliefabrikken snaut 700 meter fra Atelierhagen, like øst for innkjøringen til Bondistranda. I det samme området ligger også XL-Bygg Asker og Fargerike Asker. Det er gang- og sykkelforbindelse fra Atelierhagen langs Røykenveien på denne strekningen.

3.1.4 Friluftsliv og fritidstilbud

Det er et bredt utvalg av fritidstilbud i nærområdet til og i gangavstand fra Atelierhagen. Risenga Idrettspark ligger i umiddelbar nærhet av skolene Bondi, Risenga og Bleiker. Risenga idrettspark er et område bestående av Askerhallen (ishall/idrettshall), Risenga svømmehall, Leikvollhallen (idrettshall), Risenga kunstisbane, Risenga kunstgressbane og Asker tennisklubb. Turterrenget rundt Vardåsen og Vardåsen skianlegg ligger også i en luftlinjeavstand på en drøy kilometer.

3.2 Eksisterende analyser og utredninger

I forbindelse med oppstart av detaljregulering for Atelierhagen, bisto Norconsult i oktober 2014 med å utarbeide en trafikkanalyse for prosjektet. Som følge av nye forutsetninger for reguleringsplanforslag med blant annet økning i antall boenheter og endret sammensetning av boligtyper, oppdaterte Norconsult trafikkanalysen i 2018. I forbindelse med utarbeidelse av denne mobilitetsplanen, ble det også gjennomført en trafikktelling i krysset Røykenveien x Idunns vei januar 2020. Et sammendrag av disse analysene er kort omtalt i de følgende avsnittene. Det samme er opplysninger om trafikkutviklingen lokalt ifølge offentlig tilgjengelige kilder.

3.2.1 Trafikkanalyse 2014

I 2014 var det planlagt 100 nye boenheter av ulik størrelse i Atelierhagen. Sammensetningen av boenheter og totalt antall bosatte vises i Tabell 3-1.

Tabell 3-1: Planlagt boligsammensetning for Atelierhagen i 2014.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall personer per boenhet	Sum bosatte
2-roms leilighet	40	1,5	60
3-roms leilighet	40	2	80
4-roms leilighet	20	3	60
Enebolig	2	3	6
Sum	**102**	**2,02**	**206**

I analysen ble trafikale konsekvenser for innkjøringen til Atelierhagen gjennom Bondistranda vurdert. Veien er kommunal og regulert til adkomstvei klasse A i henhold til Asker kommunes veinormaler. Det ble gjennomført en trafikktelling i adkomstveien. Basert på telleresultatene ble det beregnet en ÅDT på 800 kjøretøy per døgn. Videre viste analysen at nordre del av Bondistranda ville få en økt trafikkbelastning på om lag 300-350 kjøretøy per døgn som følge av utbyggingen. Dette ble vurdert å ligge godt innenfor rammen av maksimal belastning for denne veitypen. Med en reduksjon av andelen mindre leiligheter i utbyggingen av Atelierhagen, ble det anslått at trafikkmengden kunne reduseres til 300 kjøretøy per døgn. Ytterligere reduksjon kunne gjøres med økte gang-, sykkel- og kollektivandeler. En lignende utbygning på 100 leiligheter ved Risengatunet ble studert i forbindelse med analysen. Denne hadde en trafikkmengde på rundt 300 kjøretøy per døgn (Norconsult, 2014).

3.2.2 Trafikkanalyse 2018

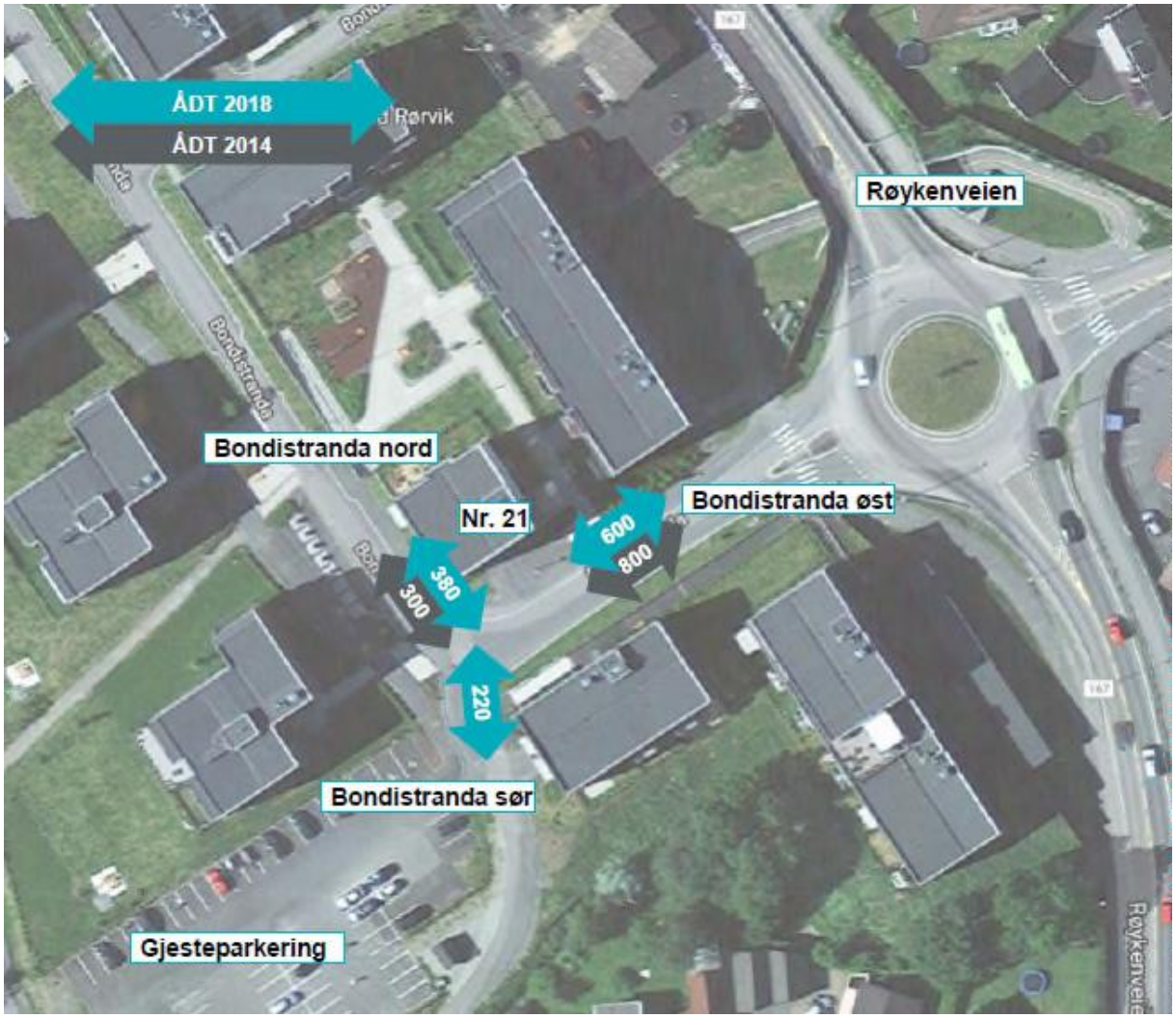
I 2018 var det behov for en ny trafikkanalyse grunnet en økning i antall boenheter og endret leilighetsmiks i Atelierhagen (se Tabell 3-2).

Tabell 3-2: Planlagt boligsammensetning Atelierhagen 2018.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall personer per boenhet	Sum bosatte
2-roms leilighet	26	1,5	39
3-roms leilighet	30	2	60
4-roms leilighet	61	3	183
Enebolig	3	3	9
Sum	**120**	**2,43**	**291**

I den oppdaterte trafikkanalysen ble trafikale konsekvenser for Bondistranda som følge av disse endringene vurdert. Det ble gjennomført en trafikktelling i adkomstveien i Bondistranda, samt fordeling til søndre og nordre del av Bondistranda. Trafikktellingen ble gjennomført 22. oktober 2018 på ettermiddagen (kl. 14–17). Basert på telleresultatene ble det beregnet en årsdøgntrafikk (ÅDT) for Bondistranda på 600 kjøretøy til/fra Røykenveien (se Figur 3-6). Tellingene viste at trafikken inn/ut av Bondistranda (Bondistranda øst) var blitt redusert siden 2014 (fra ÅDT 800). Trafikken tilknyttet Bondistranda nord var noe større, men dette kan forklares med at trafikken til Bondistranda nr. 21 ble registrert på Bondistranda nord i trafikkanalysen fra 2018.

Om lag halvparten av turene som ble registrert, var gang- og sykkelturer. For å estimere nyskapt biltrafikk til/fra Atelierhagen ble 3,3 turer per person per døgn lagt til grunn, hvorav halvparten av turene var forutsatt å skje med bil og et belegg i gjennomsnitt på 1,55 personer per bil. Nyskapt trafikk ble dermed estimert å tilsvare en ÅDT på 320 kjøretøy per døgn. Konsekvenser av utbyggingen for rundkjøringen Røykenveien x Bondistranda ble også vurdert. Det ble vurdert at den nye totale biltrafikkmengden fra Bondistranda og Atelierhagen kan føre til noe økt tilbakeblokkering på Røykenveien, spesielt i morgenrush, men de trafikale konsekvensene som følge av denne utbyggingen ble vurdert som små sammenlignet med generell trafikkvekst og tidligere gjennomførte boligprosjekter lenger sør i retning Heggedal.



Figur 3-6: Beregnet ÅDT på Bondistranda i 2014 og 2018 (uten Atelierhagen) (Norconsult, 2018).

3.2.3 Trafikktelling Røykenveien x Idunns vei 2020

Kunstnerlia Utvikling har tidligere identifisert etablering av et mobilitetshus på eiendommen i Idunns vei 1-3 som et mulig tiltak for å redusere trafikken gjennom Bondistranda. Et mobilitetshus er i utgangspunktet et parkeringsanlegg for biler, men et slikt anlegg kan utvikles til å inneholde andre funksjoner som kan stimulere til bruk av andre mobilitetsformer, eksempelvis bysykler/sykkeldeling, bildeling, ladeinfrastruktur for elbiler og -sykler med videre. Av praktiske hensyn utgår forslaget om et mobilitetshus, men erstattes av forslag om etablering av gjesteparkeringsplasser for Atelierhagen på kommunal eiendom (ved Risenga bo- og omsorgssenter). Plasseringen er vis à vis det tidligere foreslåtte mobilitetshuset, i krysset ved Eddas vei x Idunns vei (se avsnitt 4.2.5). Til tross for at forslaget om et mobilitetshus utgår, kan likevel flere av de nevnte funksjonene enkelt plasseres intern i Atelierhagen eller på gjesteparkeringen.

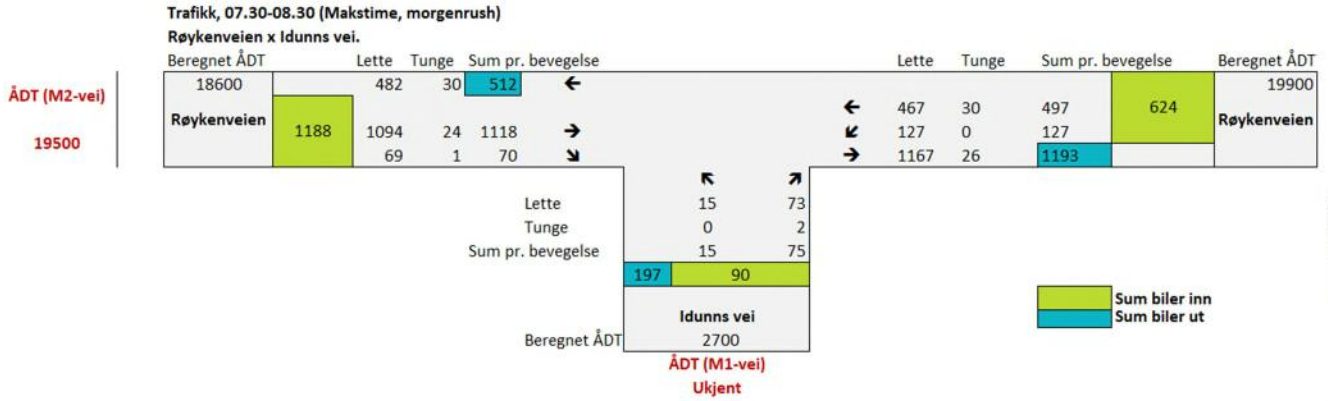
Onsdag 8. januar 2020 ble det gjennomført en trafikktelling i krysset Røykenveien x Idunns vei (se Figur 3-7). Hensikten med tellingen var å få et bedre innblikk i trafikale forhold tilknyttet parkeringsområdet. Tellingen ble gjennomført om morgenen i tidsrommet kl. 07–09. I tillegg til kjøretøy og svingebevegelser på Røykenveien x Idunns vei, ble fotgjengere og syklister registrert. Det samme ble avgangstider for buss og antall av- og påstigende busspassasjerer ved holdeplassen Bondi skole i begge retninger (mot/fra Asker).



Figur 3-7: Ortofoto av området rundt krysset Røykenveien x Idunns vei (ortofoto fra Google Maps).

Biltrafikk

Trafikkflyten i krysset ble opplevd som god av registreringsmannskapene under tellingen. Antall kjøretøy i de ulike bevegelsene og beregnet ÅDT fremgår av Figur 3-8.



*Figur 3-8: Trafikkmengde fordelt på kjøretøyklasse og svingebevegelser under makstimen, 07:30-08:30. Tall i **rødt** er fra Nasjonal Vegdatabank (NVDB).*

Svingebevegelsen med mest konfliktpunkter (venstresving fra Idunns vei) hadde kun et fåtall kjøretøy, men kan potensielt være en større utfordring i ettermiddagsrushet. Det er en god del flere kjøretøy som svinger inn på Idunns vei om morgenen enn som kjører ut. Det er sannsynlig at dette skyldes kjøring til arbeidsplasser som Bondi skole, Aktivitetshuset og Risenga bo- og omsorgssenter. En del av trafikken inn Idunns vei er sannsynligvis også kjøring av elever til Bondi skole, men i de fleste tilfeller vil denne trafikken gå tilbake ut på Røykenveien igjen i samme tidsperiode.

Ifølge NVDB har Røykenveien en ÅDT på ca. 19 500 forbi Idunns vei (se **røde tall** i Figur 3-8). Beregnet ÅDT basert på korttidstellingen (to timer) er ca. 18 600 og 19 900 på henholdsvis sør- og nordsiden av krysset med Idunns vei. De beregnede ÅDT-verdiene fra tellingen stemmer godt overens med verdien i NVDB, slik at det vurderes at tellingen er gjennomført i et tidsrom som er representativt for en normalsituasjon. For Idunns vei er det ikke oppgitt ÅDT i NVDB, men basert på korttidstellingen er ÅDT-verdien beregnet til ca. 2700. Idunns vei antas å være spesielt trafikkert innenfor registreringsperioden, slik at beregnet ÅDT-verdi er beheftet med stor usikkerhet. ÅDT er beregnet etter metodikken i Håndbok 281 (Statens vegvesen, 2011).

Eventuelle tiltak for å begrense trafikken i Idunns vei bør fokusere på mobilitetsløsninger rettet mot **arbeidsplassene** som har adkomst via Idunns vei. Mange av disse arbeidsplassene er kommunale, samtidig som parkeringsdekningen er god. En reduksjon av bilandelen av disse arbeidsturene vil derfor være i tråd med samfunnsdelen i Asker kommunes forslag til ny kommuneplan. Når det gjelder potensiell nyskapt trafikk grunnet etablering av gjesteparkering og parkering for diverse kommunale tjenester ved Eddas vei /Idunns vei, virker det å være tilstrekkelig kapasitet i krysset til å sørge for akseptabel trafikkavvikling.

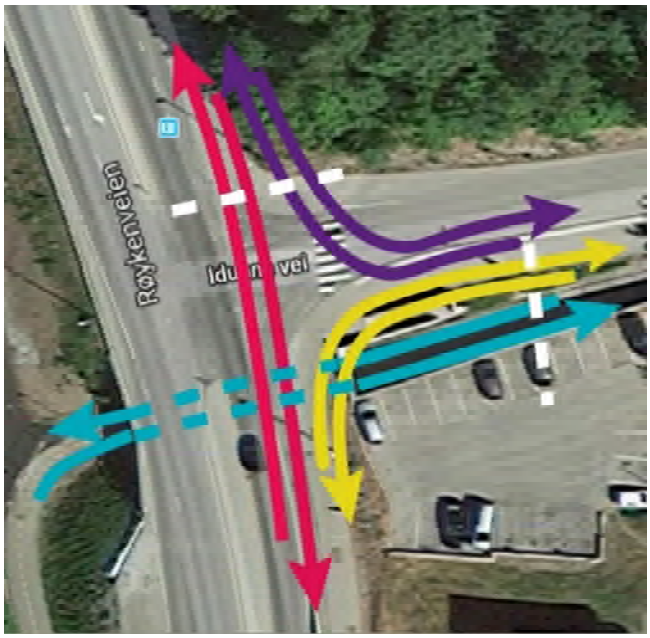
Buss

På Røykenveien går busslinje 290 nordover i retning Asker og sørover i retning Blakstad. I morgenrush har busslinjen avgang hvert tiende minutt.

I retning Asker var gjennomsnittlig forsinkelse for bussene i makstimen (tidsperioden 07:30-08:30 på om lag fem minutter [05:09 min/sek] målt i henhold til rutetabell. Gjennomsnittlig antall avstigende var ca. 2,8 passasjerer per avgang, og påstigende ca. 1,8 passasjerer per avgang.

I retning Blakstad var gjennomsnittlig forsinkelse mindre, med ca. ett minutt [01:13 min/sek]. Gjennomsnittlig antall avstigende var ca. 2,2 passasjerer per avgang, og påstigende ca. 0,7 passasjerer per avgang. At antallet avstigende passasjerer generelt var høyere antall påstigende, tilsier at det attraheres flere turer til området enn det genereres. Dette er i tråd med antall biler inn/ut på Idunns vei. Det er derfor sannsynlig at mange av busspassasjerene enten arbeider på de nevnte arbeidsplassene eller er skoleelever.

Gang-/sykkeltrafikk



Figur 3.3: Gang- og sykkelbevegelser som ble registrert under tellingen.

For gående og syklende finnes det en gang-/sykkelvei sørøst for krysset som går under Røykenveien i en kulvert (se Figur 3-3) og deretter langs Idunns vei. Det er også en gangvei langs østsiden av Røykenveien, som krysser Idunns vei med oppmerket fotgjengerovergang. Langs Idunns vei er det opphøyd fortau på sørsiden av veien.

Gående og syklende ble telt da de passerte de stiplede hvite linjene i Figur 3.3. Totalt fem syklister syklet langs Røykenveien i makstimen, fire på vei nordover i retning Asker og en i sørlig retning. I makstimen var det 94 fotgjengere (23 barn) som passerte hvit stiplet linje i Idunns vei, hvorav 66 kom fra kulverten. Dette tilsvarer en person hvert 40. sekund.

3.2.4 Trafikkprognoser for 2040

Det politisk omforente **nullvekstmålet** innebærer at all vekst i persontransporten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Gjennom byvekstavtalen for Oslo og Akershus har Asker kommune forpliktet seg til å oppfylle nullvekstmålet nord for den gamle kommunegrensen mellom Asker og Røyken.

I arbeidet med utvikling av samfunnsdelen i ny kommuneplan for 2020-2032 har Asker kommune fått utført en trafikkanalyse ved bruk av transportmodellen RTM23+, som er regional transportmodell for Oslo, Akershus og nærliggende områder (Asplan Viak, 2019). Trafikkprognosene indikerer at utviklingen frem mot 2040 vil være bilbasert, selv med en utbyggingsstrategi basert på boligutvikling i knutepunkter langs bybåndet mot Oslo og jernbanen (scenario 2b i Tabell 3-3).

Tabell 3-3: Nyskapte turer (virkedag) i 2040 i henhold til RTM23+ (Asplan Viak, 2019). Analysen belyser to alternative vekstscenarier (utbyggingsstrategier): 1) spredt boligutbygging og 2b) boligutvikling i knutepunkter langs bybåndet mot Oslo og jernbanen.

Scenario	Sykkel	Bil (fører)	Bil (passasjer)	Kollektiv	Gange	Nyskapte turer totalt	Nyskapte bilturer totalt
1	1 680	42 932	5 947	7 631	13 460	71 649	48 879
2b	1 534	30 973	4 568	7 713	12 693	57 480	35 541
Differanse	**146**	**11 959**	**1 379**	**-82**	**767**	**14 169**	**13 338**
1	2,3 %	59,9 %	8,3 %	10,7 %	18,8 %	100,0 %	68,2 %
2b	2,7 %	53,9 %	7,9 %	13,4 %	22,1 %	100,0 %	61,8 %
Differanse	**-0,3 %**	**6,0 %**	**0,4 %**	**-2,8 %**	**-3,3 %**	**0,0 %**	**6,4 %**

I samfunnsdelen er det fremhevet at denne knutepunktbaserte utbyggingsstrategien vil medføre 3,9 millioner færre bilturer per år sammenlignet med en (teoretisk) utvikling basert på spredt boligutbygging. Det er imidlertid underkommunisert at beregningene viser at selv den knutepunktbaserte strategien gir en økning på mer enn ti millioner årlige bilturer (se Tabell 3-4).

Tabell 3-4: Befolkningsvekst og turproduksjon i henhold til trafikkanalyse basert på RTM23+ (Asplan Viak, 2019).

Scenario	Befolknings-vekst (2040)	Befolkning (2040)	Snitt bilturer per dag	Snitt bilturer per dag (ÅDT)	Snitt nyskapte turer totalt	Nyskapte bilturer (ÅDT)
1	24 114	117 800	2,03	1,82	2,97	14 100 000
2b	21 643	115 300	1,64	1,48	2,66	10 200 000
Differanse	**2 471**	**2 500**	**0,38**	**0,35**	**0,32**	**3 900 000**

Trafikkprognosene er forbundet med svakheter. Beregningene er basert på historisk reiseadferd og modellen fanger i begrenset grad opp teknologisk utvikling (f.eks. mikromobilitet som elsparkesykler, bildeling, automatisering mv.). Den er også mindre egnet til å modellere effekter av gang-/sykkeltiltak. Dessuten har modellen en tendens til å undervurdere utviklingen i antall kollektivreisende. Tabell 3-3 viser blant annet at det vil være omtrent like mange nye kollektivreisende i Asker i 2040, uavhengig av utbyggingsstrategi. De senere årene har Ruter og Vy observert en betydelig vekst i antall kollektivreisende med buss, båt og tog i Asker.

RTM23+ har i prinsippet ubegrenset veikapasitet. Det er gitt en kapasitetsgrense per veitype, men man får aldri totalt sammenbrudd, kun betydelig økt kjøretid per ekstra bil på veien når kapasitetsgrensen er overskredet. Det vil si at for et fremtidsår kan den beregnede biltrafikkmengden teoretisk sett være umulig å

avvikle. Dette aspektet synes ikke å være belyst i foreliggende trafikkanalyse. Det virker også ulogisk at det vil være 11 % færre nyskapte turer i scenario 2b enn i scenario 1 (jfr. Tabell 3-3).

Hvis trafikkanalysen gir et korrekt bilde på utviklingen, innebærer dette at Asker kommune vil ha store utfordringer med å oppfylle nullvekstmålet, uavhengig av utbyggingsstrategi.

3.2.5 *Trafikkutvikling på sentrale veier i Asker*

Staten vegvesen foretar kontinuerlig telling på sentrale veier i Asker. Norconsult har hentet ut telledata fra vegvesenets trafikdataportal (www.trafikkdata.no) for Slemmestadveien, Røykenveien, Drammensveien, Kirkeveien og E18 for 2016 og senere. Trafikkdataportalen er under utvikling og gir ikke komplette historiske data (tidsserier). Telledata for tidligere år (2013) er hentet fra PROSAM-rapport 215: Trafikkutvikling i Oslo og Akershus 2008-2014.

Tabell 3-5: Trafikkutvikling på sentrale veier i Asker i periodene 2013-2017 og 2017-2019 (årlig vekst i %). Tabellen viser også hvor mange tellepunkter som er sammenlignbare for de to periodene (kilder: trafikkdata.no og PROSAM-rapport 215).

Vei	Årlig vekst 2013-2017 (%)	Årlig vekst 2017-2019 (%)	Antall tellepunkter 2013-2017	Antall tellepunkter 2017-2019
Slemmestadveien	1,5 %	-1,1 %	2	5
Røykenveien	2,0 %	0,0 %	1	2
Drammensveien		-0,5 %		2
Kirkeveien	-0,4 %	-0,2 %	2	2
E18	1,4 %	-0,6 %	3	3
Snitt	**1,1 %**	**-0,5 %**	**2,0**	**2,8**

På sentrale veier i Asker vokste trafikkmengden med 1-2 % hvert år i perioden 2013-2017; mest på Røykenveien og minst på Kirkeveien. På Slemmestadveien var den årlige trafikkveksten i perioden 1,5 %, omtrent tilsvarende som trafikkveksten på E18 (1,4 %). Totalt sett hadde de fire veiene i Asker som det fins data for både i 2013 og 2017 en gjennomsnittlig årlig trafikkvekst på 1,1 %.

Telledataene til Statens vegvesen viser imidlertid at det har vært en stagnasjon, og endog en nedgang, i trafikkmengdene de to siste årene (2017-2019). Den samlede gjennomsnittlige årlige nedgangen er på **-0,5 %**. Nedgangen er størst på Slemmestadveien (-1,1 %), minst på Røykenveien (nullvekst). Tellepunktet på Røykenveien ved Bondi viser imidlertid en trafikkvekst på 2,0 % fra 2018 til 2019. Dette gjenspeiler trolig etableringen av nærbutikk (Kiwi) ved Foliefabrikken, samt at 59 leiligheter i Blakstadmarka ble tatt i bruk siste halvdel av 2018. I likhet med fylkesveiene viser telledataene til Statens vegvesen at også E18 har en trafikkreduksjon fra 2017 til 2019.

Bompengeøkninger i Oslo i oktober 2017 og juni 2019 kan ha vært med på å bidra til den observerte trafikkutviklingen. I motsatt retning trekker imidlertid stor økning i elbilandel i den samme perioden. Restriksjoner på elbiler i kollektivfeltet på E18 på strekningen Holmen-Sandvika ble derfor innført i april 2019.

Figur 3-9 illustrerer trafikkmengder (ÅDT) i noen utvalgte tellesnitt på **Røykenveien** (Fusdal, Bondi og Eidsletta), **Slemmestadveien** (Blakstad Nord) og **Drammensveien** (Nycomed) i **2013**, **2017**, **2018** og **2019**.



*Figur 3-9: Trafikkmengder (ÅDT) i utvalgte tellesnitt på **Røykenveien** (Fusdal, Bondi og Eidsletta), **Slemmestadveien** (Blakstad Nord) og **Drammensveien** (Nycomed) i **2013**, **2017**, **2018** og **2019** (kilder: trafikkdata.no og PRO-SAM-rapport 215).*

Det er for tidlig å konkludere om trafikkutviklingen fra 2017 til 2019 representerer et trendbrudd. Resultatene vurderes allikevel som svært interessante, ettersom de indikerer at det politisk omforente nullvekstmålet i biltrafikk kan være innen rekkevidde i Asker. Tellingene bidrar også til å nyansere bildet som trafikkprognosene i henhold til RTM23+ skaper (se avsnitt 3.2.4), ved at befolkningsvekst er synonymt med trafikkvekst. Så lenge biltrafikkrestriksjoner (bompenger, parkeringsrestriksjoner o.l.) justeres for å holde tritt med etterspørselen, så kan det være mulig å holde biltrafikkveksten i sjakk.

3.3 Gjeldende leilighetsmiks og turproduksjon i Atelierhagen

Siden trafikkanalysen ble gjennomført i 2018, har leilighetsmiksen i Atelierhagen endret seg noe (se Tabell 3-6 og Tabell 3-7). I stedet for 26 toromsleiligheter, er det nå planlagt ni mindre toromsleiligheter beregnet for unge mennesker i etableringsfasen (også kalt «ungdomsboliger») og 17 «ordinære» toromsleiligheter. Totalt antall bosatte har ikke endret seg siden trafikkanalysen i 2018. Antall parkeringsplasser er imidlertid redusert, da ungdomsboligene ikke vil ha parkeringsplasser. Det kan dermed antas at ingen av de bosatte i ungdomsboligene vil ha egen bil.

Tabell 3-6: Gjeldende leilighetsmiks for Atelierhagen.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall personer per boenhet	Sum bosatte
2-roms leilighet/ungdomsbolig	9	1,5	14 (13,5)
2-roms leilighet	17	1,5	26 (25,5)
3-roms leilighet	30	2	60
4-roms leilighet	61	3	183
Enebolig Kunstnertunet	3	3	9
Sum	**120**	**2,43**	**291**

Tabell 3-7: Parkeringsdekning for Atelierhagen.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall P-plasser bolig	P-dekning bolig
2-roms leilighet/ungdomsbolig	9	0	0,00
2-roms leilighet	17	4	0,20
3-roms leilighet	30	30	1,00
4-roms leilighet	61	61	1,00
3 boenheter i kunstnertunet	3	3	1,00
Sum	**120**	**98**	**0,82**

Turproduksjonsfaktorer har tidligere i stor grad tatt utgangspunkt i antall boenheter/bosatte, for beregning av nyskapt biltrafikk. Dette var ofte i en tid hvor parkeringsdekningen per bolig var større eller lik én p-plass per enhet. Ved lavere parkeringsdekning må en hensynta dette i turproduksjonsberegningen – én boenhet kan i seg selv ikke generere en biltur om det ikke finnes en parkeringsplass.

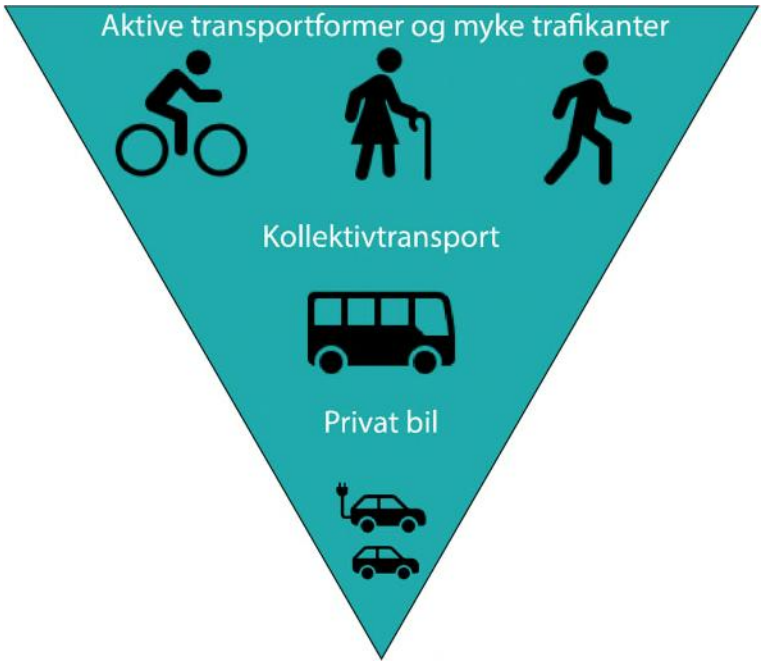
De ni ungdomsboligene har ikke tilgang til egen parkeringsplass, og de resterende 2-roms leilighetene har en parkeringsdekning på 0,2. Øvrige enheter har parkeringsdekning på én plass per boenhet. Av de 39 bosatte i 2-roms leilighetene vil derfor kun fem av disse ha tilgang til egen parkeringsplass. Det vil si at 97 av 120 boenheter vil ha egen parkeringsplass, tilsvarende 257 bosatte. Med tidligere forutsetninger om 3,3 personturer per døgn, 51 % av personturene med bil og 1,55 person per bil, blir resulterende ÅDT omtrent 260.

Ny bilturproduksjon fra Atelierhagen er beregnet til **260 kjøretøy per døgn**, gitt de samme forutsetningene som i trafikkanalysen fra 2018. I 2018 ble ÅDT beregnet til 320 kjøretøy per døgn. Forskjellen skyldes dels at ungdomsboligene ikke vil ha egen parkeringsplass, samt at tidligere planforslag var basert på gjesteparkering internt i Atelierhagen, mens nåværende forslag har gjesteparkering i Eddas vei 4. Effekten er en trafikkreduksjon gjennom Bondistranda på rundt 20 % i dagens konsept sammenlignet med 2018.

4 Mobilitetsplan

4.1 Det skal være enkelt og attraktivt å velge grønne transportformer i Atelierhagen

Med et mål om å begrense bruk av privatbil blant Atelierhagens beboere, legges det opp til en mobilitetsplan som fokuserer på myke trafikanter, aktive og bærekraftige transportformer fremfor bruk av privatbil (jfr. Figur 4-1). Atelierhagen skal være et sted man kan bo uten behov for bil. Tiltakene som foreslås i mobilitetsplanen, skal derfor gjøre det enkelt å velge sykkel, gange og kollektiv.



Figur 4-1: Mobilitetspyramide med fokus på myke trafikanter og bærekraftige transportformer (Norconsult).

I denne mobilitetsplanen er det gitt anbefalinger om å implementere følgende tiltak for å fremme **grønn mobilitet** i tilknytning til Atelierhagen:

- **Utforming av utearealer**
- **Deleordning for sykler og sparkesykler** (herunder elektriske)
- **Sykkelparkering og vedlikehold**
- **Gratis kollektivbillett til hver bolig** (første år etter innflytting)
- **Etablering av gjesteparkering i Eddas vei**
- **Ladeinfrastruktur for elbiler**
- **Samkjøring**
- **Begrenset parkeringsdekning**
- **Alternative prismodeller for parkering**

4.2 Anbefalte tiltak

4.2.1 Utforming av uteareraler

Generelt bør arealene mellom boligene og ut fra boområdet utformes på en måte som gjør det lett å bevege seg til fots og på sykkel. Snarveier og trygge gangforbindelser til holdeplassene Bondivann stasjon (tog) og Bondi skole (buss) vil være viktig for at folk skal velge å reise kollektivt. Separat infrastruktur for gående og syklende vil sette de myke trafikantene i fokus og gi de trygge områder å bevege seg på.

Figur 4-2 viser en illustrasjon av uteareralene. Det er lagt opp til god gangforbindelse til Bondivann stasjon. I tillegg til gangvei rundt bebyggelsen som kobles på gangvei langs Røykenveien for syklende, er det planlagt trapper mellom leilighetene og heis mellom boligrekkene som vil korte ned gangavstanden til Bondi skole bussholdeplass, både for beboerne i Atelierhagen og alminnelige turgåere.



Figur 4-2: Illustrasjon av uteareralene i Atelierhagen (Bjørbekk og Lindheim landskapsarkitekter). ***Rød oval sirkel*** *markerer et eksempel på snarvei mellom leilighetene.*

4.2.2 Deleordning for sykler og sparkesykler

Et tilbud som kan stimulere Atelierhagens beboere til bruk av aktive transportmidler, er etablering av en felles sparkesykkel- og elsykkelpark («pool»). En kombinasjon av ulike sykler vil dekke et bredt utvalg av behov.

Med Atelierhagens gunstige beliggenhet, kan et slikt tilbud stimulere til at dagligdagse formål som henting i barnehage, handling og turer til/fra jobb kan gjøres med sykkel fremfor bil. Lastesykler vil gi muligheten til å ta sykkelen på handleturer og levering/henting i barnehage. Hvis lastesyklene er elektriske, vil tilbudet ha enda større effekt og muligheten til å nå ut til flere som kanskje ikke ellers ville ha valgt sykkel. Elektriske sykler kan benyttes på lengre turer, og kan gi økt sykkelandel på arbeidsreiser blant Atelierhagens beboere. Elektriske sparkesykler kan være et godt tilbud til nærturer på fritiden og til personer som tar tog til jobb. Disse er lette og praktiske å ta med seg på toget, og kan benyttes til transport mellom hjem/arbeidsplass og togstasjon.

Figur 4-3 viser et eksempel på en lastesykkel som kan benyttes både til transport av barn og annen last.



Figur 4-3: Eksempel på lastesykkel.

4.2.3 Sykkelparkering og vedlikehold

For at det skal bli attraktivt og smertefritt å benytte sykkel, er det viktig med gode parkeringsfasiliteter for sykler. Norconsult har utarbeidet en sykkelparkeringsveileder for Kolumbus i Rogaland (Norconsult, 2019). Her beskrives en rekke viktige momenter en må tenke på i planlegging av sykkelparkering. Figur 4-4 er hentet fra veilederen, og beskriver **ti prinsipper for god sykkelparkering**. Dette er momenter som bør vurderes ekstra nøye i den videre planleggingen av sykkelparkering i Atelierhagen.

I sykkelveilederen er det en beskrivelse av forhold som er særskilt gjeldende for sykkelparkering for boligsameier, borettslag eller andre former for større boenheter. Her handler brukerbehovene om sikkerhet, kapasitet og at det er enkelt å hente/parkere sykkelen.

Dette medfører at egne parkeringsrom for sykkel er særskilt egnet, da de gir høy grad av sikkerhet og i tillegg medfører mindre sykkelvedlikehold som følge av beskyttelse mot vær og vind. Kapasitetsbehovet følger antall beboere i boområdet. En grei regel er at alle beboere burde ha mulighet til å parkere sykkelen sin trygt.

I Atelierhagen er det anslått at det vil være 291 beboere. Antall parkeringsplasser for sykkel anbefales å være i samme størrelsesorden.



Figur 4-4: Ti prinsipper for god sykkelparkering (Norconsult, 2019).

Det kan være plassbesparende å ha sykkelparkering i to «etasjer». I tillegg til totalt antall plasser bør plassene dekke ulike behov. Lastesykler og elektriske sykler tar noe mer plass og er tyngre enn vanlige sykler. Dette medfører økt plassbehov og stiller større krav til enkel adkomst. Det må også tilrettelegges for at barnefamilier har tilstrekkelig med plass til sykkelvogner. Slikt utstyr og slike sykler egner seg ikke i toetasjers parkeringsplasser, og dermed må det være egne plasser med økt areal for slike sykler. Enkelte parkeringsplasser kan være øremerket elsykler, og bør ha tilhørende lademuligheter. Det må også tilrettelegges for gjesteparkering for sykkel, men her holder det med parkeringsfasiliteter utendørs som ikke er under tak.

Foruten parkering er det mulig å tilrettelegge for andre fasiliteter som gjør det attraktivt å velge sykkel. Det anbefales å legge til rette for et hjørne i parkeringsanlegget for sykkel, hvor beboerne kan drive med vedlikehold og rengjøring av egne sykler. Verktøy, vaskemuligheter, sykkelpumper samt vedlikeholdsstativ for sykkel må være tilgjengelig. Slike tilpassede arealer som fritt kan brukes av beboerne for vedlikehold, gjør at de kan ta vare på syklene sine og bruke de lenger før utskifting av utstyr behøves.

4.2.4 Gratis kollektivbillett til hver bolig

Et tiltak som vil stimulere til økt bruk av kollektivtransport og etablering av de gode reisevanene fra «dag én», er å tilby alle boenheter i Atelierhagen en «startpakke» etter innflytting med en gratis årsbillett for kollektivtrafikk som minimum er gyldig i «gamle» Asker kommune (Ruter sone 2V). For beboere i ungdomsboligene kan det være aktuelt å tilby alle voksne beboere gratis kollektivbillett. Ingen av disse vil ha egen parkeringsplass, og de vil derfor nyte ekstra godt av å kunne reise gratis med kollektivtransport i Asker det første året de bor i Atelierhagen. Dette vil være spesielt nyttig hvis beboerne ikke tidligere har vært bosatt i Asker.

4.2.5 *Etablering av gjesteparkering i Eddas vei*

Et tiltak som vil føre til redusert trafikk gjennom Bondistranda, er etablering av gjesteparkering i Eddas vei, og ikke inne i Atelierhagen. På det nye parkeringsområdet (se Figur 4-5) er det foreslått å etablere 24 gjesteparkeringsplasser for Atelierhagen på kommunal eiendom (ved Risenga bo- og omsorgssenter), samt 27 p-plasser til bruk for diverse kommunale virksomheter i området, totalt 51 p-plasser. Det er per i dag om lag 20 p-plasser her, slik at netto endring i antall p-plasser vil bli om lag 30 nye p-plasser. Tidligere var det forslag om et «mobilitetshus» på arealene sørøst for krysset Røykenveien x Idunns vei, vis á vis nåværende forslag til gjesteparkering, med 20 p-plasser tilknyttet gjesteparkering til Atelierhagen. Basert på det nye forslaget er den relative endringen, sammenlignet med konseptet om mobilitetshus, en netto endring på pluss ti parkeringsplasser. De trafikale konsekvensene av denne økningen ansees som marginal. Gjesteparkering vil også i størst grad skje utenom rushperiodene.

Besøkende til Atelierhagen vil derfor ikke benytte seg av den kommunale adkomstveien gjennom Bondistranda, noe som vil redusere belastningen på denne innkjøringsveien. For forflytningshemmede er det opprettholdt tre gjesteplasser i garasjeanlegget i Atelierhagen. Avstanden fra gjesteparkeringen til Atelierhagen er på om lag 200 meter. Det er fortau, gangfelt og planskilt kryssing under Røykenveien, slik at adkomsten vurderes som enkel og sikker.



Figur 4-5: Parkeringsområde ved Risenga bo- og omsorgssenter. Til venstre: foreslått konsept. Til høyre: dagens situasjon, med omriss av planforslag i rødt, og gangforbindelse markert med grønt.

Tidligere vurderinger av et mobilitetshus viste til **positive påvirkninger på nærmiljøet** utover å redusere trafikk tilknyttet Atelierhagens beboere og besøkende. Funksjoner tiltenkt mobilitetshuset, som blant annet muliggjør bruk av nye, fremtidsrettede mobilitetsløsninger, er likevel mulig å implementere enten internt på Atelierhagen, eller ved utformingen av det nye parkeringsområdet ved Eddas vei. Eksempelvis kan arealer avsettes til delingsmobilitet. Noen parkeringsplasser kan dedikeres til bildelingssystemer som kan brukes av alle, mens andre arealer kan avsettes til deling av sykler eller elektriske sparkesykler. I delen som eventuelt avsettes til deling av sykler og sparkesykler, kan det også være verktøy som fritt kan benyttes av alle for å reparere egne sykler. Dette er tilbud som kan benyttes av skoleelever så vel som beboere i området. Asker kommune har også en rekke arbeidsplasser i området, og en slik løsning kan derfor benyttes av kommunens ansatte, spesielt for «last mile» turer til og fra kollektivknutepunktet Asker stasjon. Fokus på grønn mobilitet vil derfor også kunne være et bidrag til å oppnå ønsket om redusert bilbruk internt i kommunen. Dette gjelder spesielt i sentrumsnære områder (dvs. mindre enn to kilometer fra Asker sentrum).

27 % av de yrkesaktive i Asker, Røyken og Hurum jobber i «nye» Asker kommune (Urbanet Analyse, 2019). Videre bruker mer enn sju av ti ansatte i kommunen bil daglig til og fra jobb. Dette tilsvarer om lag 10 000 daglige bilturer (hverdag). Bilturer i arbeid (tjenestereiser) kommer i tillegg. *Dette betyr at kommunens egne*

ansatte er en vesentlig bidragsyter til trafikk- og avviklingsproblemene på det lokale veinettet. Trafikktellingen i krysset Røykenveien x Idunns vei (se avsnitt 3.2.3) bekrefter dette.

Etablering av et samarbeid mellom Asker kommune og Kunstnerlia Utvikling om delingsmobilitet i tilknytning til parkeringsområdet, som kan redusere bilbruk til og fra jobb blant kommunens ansatte, vil derfor være et tydelig tegn på at Asker kommune ønsker å stå frem som et forbilde og aksle ledertrøyen som **grønn veiviser** for å redusere behovet for bilbasert transport i egen organisasjon, stimulere til bruk av alternative reisemidler, være en foregangskommune innen bruk av ny teknologi og delingsmobilitet (inkl. sykler og elbiler), og aktivt bidrar til å oppfylle nullvekstmålet.

Hvis Asker kommune klarer å redusere bilbruken til 50 % på reiser til og fra jobb blant kommunens ansatte, så vil dette representere en trafikkreduksjon på om lag 3000 færre bilturer.

4.2.6 Ladeinfrastruktur for elbiler

All beboerparkering bør utstyres med ladeinfrastruktur for elbil. Dette er i dag et krav i Asker kommune. På denne måten vil beboere med behov for bil stimuleres til å velge elbil fremfor fossildrevne alternativer.

4.2.7 Samkjøring

Det bør legges til rette for at beboere i Atelierhagen som arbeider i samme område, kan samkjøre. Dette kan gjøres ved å lage systemer som synliggjør muligheten til å samkjøre. Et enkelt eksempel kan være en informasjonstavle, hvor det er mulig å skrive opp hvor og når man kjører, hvor mange man har plass til, samt kontaktinformasjon. På denne måten kan personer som ønsker å sitte på, ta kontakt med de som kjører. En slik tavle burde plasseres sentralt i boligområdet. Andre løsninger innebærer opprettelse av en form for «nyhetsbrev» på epost eller et nettbasert regneark. Den teknologiske utviklingen er i rivende utvikling, og det vil derfor komme stadig flere systemer med integrerte løsninger for kombinert mobilitet (se Figur 4-6).



Figur 4-6: Prinsipiell illustrasjon av fremtiden integrerte mobilitetsløsninger, slik Norconsult ser det.

4.2.8 Begrenset parkeringsdekning

Det legges opp til en lav parkeringsdekning i Atelierhagen for å fremme alternative transportmidler. I et mobilitetsperspektiv er begrenset parkeringsdekning bra, fordi:

- *Parkering* (både begrensninger og muligheter) *har stor betydning for trafikanters reiseatferd og valg av transportmiddel*. Dette gjelder parkering både ved hjem og reisemål (f.eks. arbeidsplass eller utdanningsinstitusjon). Sannsynligheten for å velge kollektivtransport, gange eller sykkel i stedet for personbil er betydelig større hvis parkeringstilbudet er lavt.
- *Parkeringsplasser er ikke «gratis»*. Kostnadene ved etablering av én parkeringsplass i et garasjeanlegg/parkeringshus er minimum i størrelsesorden 300-400 000 kroner (se avsnitt 4.2.9). Dette innebærer at boligprisen for beboerne i Atelierhagen som velger bort å eie egen bil – med tilhørende bortfall av behov for egen oppstillingsplass – vil bli lavere.

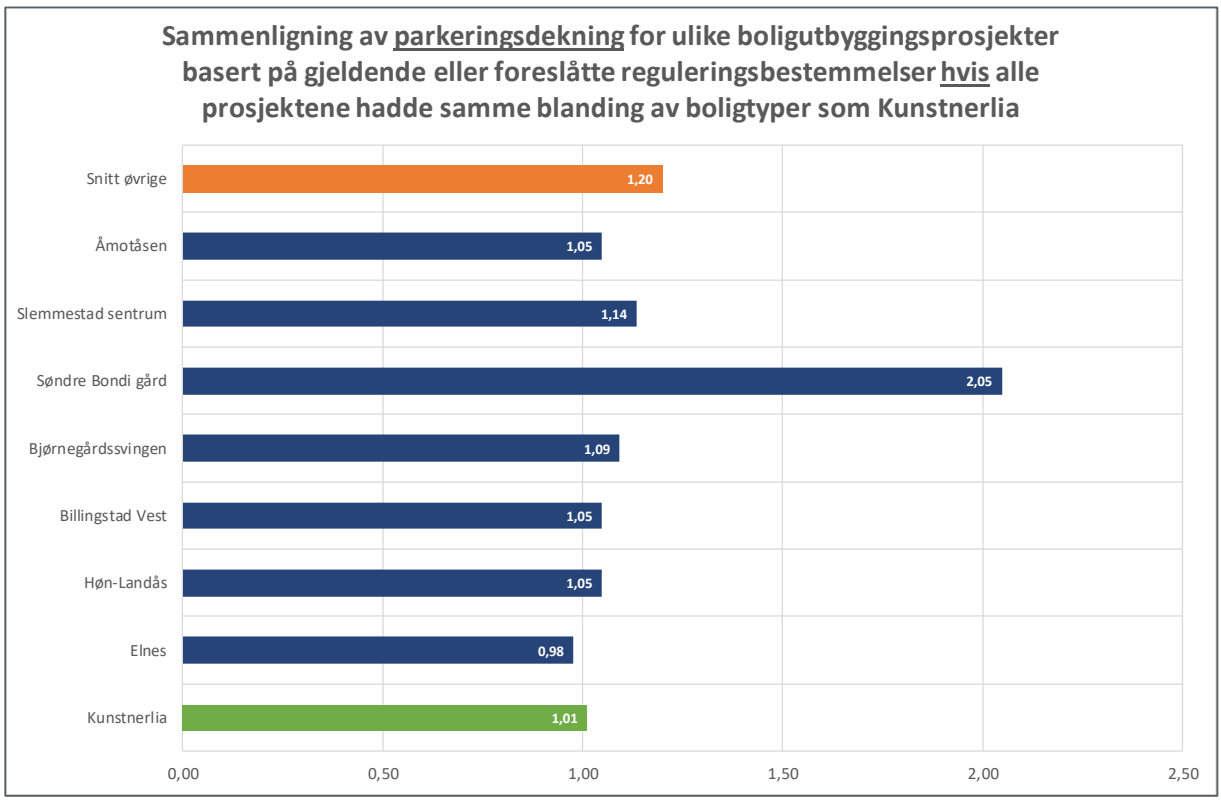
En begrenset parkeringsdekning muliggjøres i hovedsak av områdets gunstige og sentrale plassering i umiddelbar nærhet av kollektivtransport (både buss og tog) og en rekke tjenester og servicefunksjoner. I tillegg har området gode gang- og sykkelforbindelser som gjør det raskt, enkelt og attraktivt å gå og sykle fremfor å bruke bil på korte reiser.

Som tidligere nevnt i avsnitt 3.3, viser Tabell 4-1 planlagt parkeringsdekning for Atelierhagen. Det er de større boligene som vil få best parkeringsdekning (én p-plass). Det legges ikke opp til parkeringsplasser for ungdomsboligene, mens 20 % av de øvrige toromsleilighetene vil ha parkeringsmulighet. Parkeringsdekningen vil totalt ligge på **0,81 parkeringsplasser per bolig**. I tillegg tilkommer de om lag 20-25 gjesteparkeringsplassene som er foreslått etablert i ved Eddas vei, slik at samlet parkeringsdekning for Atelierhagen blir 1,01 parkeringsplasser per boenhet. Med ett unntak (250 boliger på Elnes) er parkeringsdekning for Atelierhagen lavere enn andre sammenlignbare boligprosjekter i og i nærheten av Asker (se Figur 4-7).

Tabell 4-1: Parkeringsdekning for Atelierhagen.

Type boenhet	Antall boenheter	Antall P-plasser bolig	P-dekning bolig
2-roms leilighet/ungdomsbolig	9	0	0,00
2-roms leilighet	17	3	0,20
3-roms leilighet	30	30	1,00
4-roms leilighet	61	61	1,00
Enebolig Kunstnertunet	3	3	1,00
Sum	**120**	**97**	**0,81**

Ifølge tidligere Asker kommunes parkeringsnorm vedtatt av kommunestyret 16.06.2015 kan Atelierhagen karakteriseres som et «*kollektivnært område med blokker og konsentrert småhusbebyggelse*». Parkeringsnormen angir blant annet minimum og maksimum antall biloppstillingsplasser. For treromsleiligheter og større er kravene til parkeringsplasser henholdsvis 1,0 og 2,0, mens for mindre leiligheter er kravene tilsvarende 1,0 og 1,3. I alle tilfellene tilkommer gjesteparkering på 0,2 (Asker kommune, 2015).



Figur 4-7: Sammenligning av antall parkeringsplasser for ulike boligutbyggingsprosjekter gitt at alle prosjektene hadde samme konfigurasjon av boligtyper og parkeringsdekning som Atelierhagen.

Dersom Asker kommunes parkeringsnorm basert på makskravene skulle ha vært lagt til grunn for Atelierhagen med all parkering på egen grunn, så ville dette ha medført et behov for **270 biloppstillingsplasser** (se Tabell 4-2). Dette innebærer at de 100 parkeringsplassene som er planlagt i Atelierhagen (inkl. tre p-plasser for bevegelseshemmede) representerer en parkeringskapasitet som er **63 % lavere** enn det kommunen maksimalt kan tillate at blir etablert. Som omtalt innledningsvis i dette avsnittet, vil lav parkeringsdekning i Atelierhagen fremme bruk av alternative transportmidler.

Tabell 4-2: Konsekvenser ved foreslått parkeringsdekning sammenlignet med maksimalkrav i henhold til Asker kommunes parkeringsnorm (Asker kommune, 2015).

Type boenhet	Antall P-plasser bolig	Antall P-plasser gjester	Antall P-plasser totalt	P-dekning bolig	P-dekning gjester	P-dekning totalt
2-roms/ungdomsboliger	0	2	2	0,00	0,20	0,20
2-roms	3	3	7	0,20	0,20	0,40
3-roms	30	6	36	1,00	0,20	1,20
4-roms	61	12	73	1,00	0,20	1,20
Kunstnertunet	3	1	4	1,00	0,20	1,20
Sum	**97**	**24**	**121**	**0,81**	**0,20**	**1,01**
Sum Maks iht. P-norm	**246**	**24**	**270**	**2,05**	**0,20**	**2,25**
Reduksjon jfr. maks	**-148**	**0**	**-148**	**-1,24**	**0,00**	**-1,24**
Reduksjon jfr. maks (%)	**-60 %**	**0 %**	**-55 %**	**-60 %**	**0 %**	**-55 %**

Som omtalt i avsnitt 3.2.4, har Asplan Viak gjennomført en trafikkanalyse for Asker ved bruk av RTM23+. Her er det sett nærmere på effekter og reisemiddelfordeling ved to alternative strategier for boligutvikling i kommunen:

- Transportscenario 1: Spredt boligbygging
- Transportscenario 2b: Knutepunktutvikling langs bybåndet mot Oslo og jernbane.

Analysen er overordnet, men et av viktigste funnene er at scenario 2b genererer mindre nyskapt biltrafikk enn scenario 1 (oppgitt til 3,9 millioner bilturer per år). Begge scenariene viser imidlertid at biltrafikken vil øke betydelig (anslagsvis ti millioner flere bilturer per år). Dette er problematisk både i forhold til Asker kommunes mål om nullvekst i biltrafikken i Asker kommune (kommunegrenser anno 2019) og oppfyllelse av FNs bærekraftsmål som kommuneplanen er basert på (Asplan Viak, 2019).

Ved å kombinere resultater fra trafikkanalysen for nyskapt trafikk og antall nye innbyggere og ved å se på bilturproduksjon for «gjennomsnittsaskerbøringen» i henhold til RVU 2016/2017 (Urbanet Analyse, 2019), er det foretatt en sammenligning med estimert med bilturproduksjon for Atelierhagen [ÅDT 260]. Resultatene, som er sammenstilt i Tabell 4-3, viser at biltrafikken til/fra Atelierhagen vil være tilnærmet halvert og vesentlig mindre enn erfaringsbasert bilturproduksjon i Asker og andre sammenlignbare utbyggingsstrategier.

Dette gjenspeiler at det er mobilitetsmessig smartere å bygge helhetlig og samordnet, enn stykkevis og delt. Asker kommunes utbyggingspolitikk innebærer i prinsippet at man kan bygge inntil ti boenheter «hvor som helst». Denne utbyggingsstrategien fører gjerne til at mobiliteten blir bilbasert.

Tabell 4-3: Sammenligning av estimert med bilturproduksjon for Atelierhagen (iht. Norconsult) [ÅDT 260] med gjennomsnittlig bilbruk for dagens askerbøring (iht. RVU 2016/2017) og transportscenarier for Asker 2040 (Asplan Viak, 2019).

Parameter	RVU 2016/2017	Transport scenario 1 (2040)	Transport scenario 2b (2040)	Norconsult (2020)
Antall bosatte i Atelierhagen	291	291	291	291
Andel ≥13 år	83 %	83 %	83 %	83 %
Antall bosatte i Atelierhagen (>13 år)	243	243	243	243
Normalt antall bilturer per dag	**490**	**530**	**430**	**260**
Snitt bilturer per dag (ÅDT)	1,7	1,8	1,5	0,9
Snitt bilturer per dag (ÅDT) (>13 år)	2,0	2,2	1,8	1,1
Avvik trafikk (ÅDT) jfr. Norconsult	**230**	**270**	**170**	**-**
Trafikkreduksjon Atelierhagen	**-230**	**-270**	**-170**	**-**
Trafikkreduksjon Atelierhagen (%)	**-47 %**	**-51 %**	**-40 %**	**-**

4.2.9 Alternative prismodeller for parkering

Asker kommune har tidligere oppfordret utbyggere til å synliggjøre alternative forretningsmodeller for beboerparkering. Konkret innebærer dette å synliggjøre økonomiske konsekvenser ved å eie eller leie egen parkeringsplass.

På denne bakgrunn er det foretatt en analyse basert på at kostnaden ved å bygge én parkeringsplass varierer fra 300 000 til 500 000 kroner. Beboere kan ved innflytting velge å kjøpe en parkeringsplass eller leie. Leieprisen er differensiert for alternative månedlige «abonnementskostnader» (kr 3000, 2000 og 1500). I regnestykket for kjøp er det lagt inn en årlig kapitalkostnad på 4 %. Det er sett bort ifra fellesutgifter (vedlikehold etc.). Analysen belyser hvor mange år det tar før eie er «break even» med leie. Alle priser er faste (2020-kroner). Tabell 4-4 inneholder resultater fra analysen.

Tabell 4-4: Konsekvenser ved alternative prismodeller for parkering i Atelierhagen..

Forretningsmodell beboerparkering	Pris (2020)	Pris (2020)	Pris (2020)
Kjøp av én p-plass ved innflytting	**300 000**	**400 000**	**500 000**
Årlig kapitalkostnad (4 %)	12 000	16 000	20 000
Månedlig leie av én p-plass	**3 000**	**3 000**	**3 000**
Årlig leie av én p-plass	36 000	36 000	36 000
Break even eie/leie (antall år)	12,5	20,0	31,3
Totalpris (kr 3000 per måned)	**450 000**	**720 000**	**1 125 000**
Månedlig leie av én p-plass	**2 000**	**2 000**	**2 000**
Årlig leie av én p-plass	24 000	24 000	24 000
Break even eie/leie (antall år)	25,0	50,0	125,0
Totalpris (kr 2000 per måned)	**600 000**	**1 200 000**	**3 000 000**
Månedlig leie av én p-plass	**1 500**	**1 500**	**1 500**
Årlig leie av én p-plass	18 000	18 000	18 000
Break even eie/leie (antall år)	50,0	200,0	Aldri
Totalpris (kr 1500 per måned)	**900 000**	**3 600 000**	**-**

Det fremgår at med en kjøpspris på 300 000 kroner for én parkeringsplass blir totalprisen 450 000 etter 12,5 år, hvor kjøp blir «break even» med en månedlig leiepris på 3000 kroner. Hvis leieprisen er 1500 kroner tar det mange år før eie blir gunstigere enn leie.

Kunstnerlia Utvikling har ennå ikke tatt stilling til hvilken prismodell som skal legges til grunn for utbyggingsprosjektet. Det går også an å tenke seg at varianter i form av en kombinasjon av modeller for eie og leie vil være aktuelt.

Erfaringsmessig har tiltak (både muligheter og begrensninger) som påvirker egen lommebok reell innflytelse på trafikanters reiseadferd og valg av transportmiddel. Synliggjøring av forretningsmodeller for beboerparkering i tilknytning til Atelierhagen vil derfor være med på å styrke gange, sykling og bruk av kollektivtransport som mobilitetsformer, og vil på den måten representere en konkurransefordel i forhold til motorisert (bilbasert) trafikk. Kort sagt kan bevisstgjøring av hvor mye det koster å benytte beboerparkering føre til at beboere heller velger rimeligere transportalternativer som gange, sykling og kollektiv.

4.3 Konklusjoner og anbefalinger

Atelierhagen har en svært gunstig plassering, og alt ligger til rette for et boligprosjekt med høy gang-, sykkel- og kollektivandel. Det er kort vei til det man trenger av funksjoner og tjenester, men med noen grep kan boligprosjektet være noe som gir mer til beboerne enn kun boliger. Prosjektet har også muligheten til å gi positive ringvirkninger på lokalsamfunnet.

I denne mobilitetsplanen er det foreslått en rekke tiltak som vil ha en positiv effekt på mobilitet og redusert bilbruk knyttet til Atelierhagen. Hver for seg kan tiltakene ha begrenset effekt, og det er kombinasjonen av tiltakene som sikrer et helhetlig mobilitetstilbud som fremmer sunn og miljøvennlig transport. Noen tiltak er allerede planlagt, som for eksempel etablering av snarveier internt i boligområdet, gode gang- og sykkelforbindelser og lav parkeringsdekning. Videre anbefales det å planlegge for innovative løsninger knyttet til gjesteparkeringen ved Eddas vei, synliggjøre prismodell for parkering samt å implementere de konkrete tiltakene knyttet til sykkelparkering og -deling, ladeinfrastruktur for elbil og startpakke med gratis kollektivbilletter til beboerne.

Nedenfor følger en oppsummering av tiltakene som anbefales.

- **Utforming av uteareraler**, herunder korte og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt, gjør det lettvint å velge gange og sykkel, samtidig som det binder boligområdet sammen med kollektivknutepunkter.
- **Deleordning for sykler og sparkesykler**, gjerne elektriske, gir beboere muligheten til å benytte forskjellige aktive transportmidler til forskjellige formål. Eksempelvis vil lastesykler bidra til økt sykkelandel på reiser knyttet til henting i barnehage og handleturer, mens utlån av sparkesykler kan gjøre det mer attraktivt å velge kollektiv fordi de er lette å ta med seg på tog/buss.
- **Sykkelparkering og vedlikeholdsarealer** gjør det trygt og enkelt å parkere sykkelen sin i ly for vær og vind. I tillegg forlenges levetiden til utstyret, ved at beboerne har mulighet til å foreta enkelt vedlikeholdsarbeid på syklene sine.
- **Gratis kollektivbillett til hver bolig** første år etter innflytting gjør det økonomisk gunstig å velge kollektivtransport fremfor privatbil særlig på faste, daglige reiser, og stimulerer til å etablere de gode reisevanene fra «dag én».
- **Etablering av gjesteparkering i Eddas vei** vil redusere trafikk gjennom Bondistranda. Det er kort adkomst til Atelierhagen fra gjesteparkeringen, om lag 150 meter. Gangforbindelsen fremstår som oversiktlig og god for de gående med fortau, gangfelt og planskilt kryssing av Røykenveien. Med ekstra fokus på grønn mobilitet ved utformingen av parkeringsarealet vil man også kunne legge til rette for etablering av deleordninger som kan komme nærmiljøet til gode.
- **Ladeinfrastruktur for elbiler** tilgjengelig på beboerparkering gjør at de som er nødt til å ha privatbil, lettere kan velge biler med lavt klimaavtrykk.
- **Samkjøring** med enkle løsninger tilpasset Atelierhagens beboere kan ytterligere redusere biltrafikken fra beboerne totalt og på innkjøringen gjennom Bondistranda.
- **Begrenset parkeringsdekning** fremmer bruk av alternative transportmidler, og er et effektivt tiltak for å få ned bruk av privatbil. Det foreslås en svært lav parkeringsdekning sammenlignet med lignende boligprosjekter.
- **Alternative prismodeller for parkering** synliggjør beboernes kostnader knyttet til parkering. Økonomiske virkemidler er generelt effektive for å få mennesker til å endre vaner. Ved å synliggjøre hva det koster å benytte egen parkeringsplass, kan dette føre til at beboerne velger bort det å eie egen privatbil. Dette kan gjøres på ulike måter, eksempelvis gjennom kjøp eller leie av beboerparkering.

Utførte analyser tilsier at bilturproduksjonen for Atelierhagen vil være **omtrent halvparten** av det som boligutbyggingsprosjekter i Asker normalt medfører. Dette gjenspeiler at det er mobilitetsmessig smartere å bygge helhetlig og samordnet, enn stykkevis og delt. Asker kommunes utbyggingspolitikk innebærer i prinsippet at man kan bygge inntil ti boenheter «hvor som helst». Denne utbyggingspolitikken medfører en risiko for at mobiliteten blir bilbasert.

Bilturproduksjonen fra Atelierhagen, på den kommunale adkomstveien gjennom eksisterende boligområde på Bondistranda, er ved nåværende konsept beregnet til **260 kjøretøy per døgn**, gitt de samme forutsetningene som i trafikkanalysen fra 2018.

Ny bilturproduksjon fra Atelierhagen er beregnet til **260 kjøretøy per døgn**, gitt de samme forutsetningene som i trafikkanalysen fra 2018. I 2018 ble ÅDT beregnet til 320 kjøretøy per døgn. Forskjellen skyldes dels at ungdomsboligene ikke vil ha egen parkeringsplass, samt at tidligere planforslag var basert på gjesteparkering internt i Atelierhagen, mens nåværende forlag har gjesteparkering ved Eddas vei. Effekten er en trafikkreduksjon gjennom Bondistranda på rundt 20 % i dagens konsept sammenlignet med 2018.

Dagens foreslåtte løsning med gjesteparkering like utenfor området fremstår som positiv for beboerne langs Bondistranda.

Trafikkreduksjonen forventes å bli enda større hvis flere av eller alle de foreslåtte mobilitetsinitiativene blir implementert.

Bibliografi

Asker kommune. (2015). *Kommuneplan 2014-026 - Kapittel 3 Parkeringsnorm.* Asker: Asker kommune.

Asker kommune. (2018, 02 03). *Temaplan sykkel Asker 2018-2030.* Asker. Hentet fra https://www.asker.kommune.no/contentassets/f1e72244c3854f2fa118303e98e18563/temaplan-sykkel-2018-2030_vedlegg-1_nytt-sykkelveinett-i-asker.pdf

Asker kommune. (2019). *Forslag til kommuneplan for Asker 2020-2032 - Samfunnsdelen.* Asker.

Asker kommune. (2019). *Vedlegg til kommuneplan for Asker 2020-2032, samfunnsdelen: Langsiktige analyser mot 2040.*

Asplan Viak. (2019). *Trafikkanalyse Asker.* Asker: Asker kommune. Hentet fra https://www.asker.kommune.no/globalassets/nye-asker-kommune/kommuneplan/vedlegg/9-trafikkanalyse-asker.-2019.pdf

Entur. (2020, 03 02). *entur.no*. Hentet fra entur.no: https://entur.no/

Norconsult. (2014). *Kunstnerlia Bondistranda, trafikkanalyse.* Sandvika.

Norconsult. (2018). *Oppdatert trafikkanalyse Kunstnerlia.* Sandvika.

Norconsult. (2019). *Prinsipper og veilegning for planlegging av god sykkelparkering.* Stavanger: Kolombus.

Norconsult. (2020). *Trafikktelling Røykenveien x Idunns vei.* Sandvika.

PROSAM. (PROSAM-rapport 2015). *Trafikkutvikling i Oslo og Akershus 2008-2014.*

SSB. (2020, 01 29). *Kommunefakta Asker*. Hentet fra Statistisk Sentralbyrå: https://www.ssb.no/kommunefakta/asker

SSB. (2020, 01 29). *Statistikkbanken - Befolkning.* Hentet fra Statistisk Sentralbyrå: https://www.ssb.no/statbank/table/11727/

Statens vegvesen. (2011). *Håndbok 281, Veileder i trafikkdata.*

Urbanet Analyse. (2019). *Reisevaner i nye Asker kommune: Asker, Røyken og Hurum.* Oslo.

VISTA Utredning AS. (2011). *Mobilitetsplanlegging.* Oslo.

Asker kommune

Asker Og Bærum Boligbyggelag
Postboks 385

1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JTYSSELA S17/378	GBNR 51/29 L81877/17	28.09.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S17/378**.

Asker kommunes vei- og gatenormaler og Bondistranda

Vi viser til deres brev datert 27.02.2017, innregistrert Asker kommune 14.06.2017. Brevet er stilet til direktør Ragnar Sand Fuglum, men oversendt plan- og bygningsavdelingen for besvarelse.

Vi vil innledningsvis beklage at brevet ikke er besvart tidligere.

Vei- og gatenormalene for Asker er en retningslinje for utarbeidelse av reguleringsplaner. Normalene gir ikke hjemmelsgrunnlag i seg selv, men gir hjemmel gjennom vedtatte planer. I all arealplanlegging i kommunen er utgangspunktet at vei- og gatenormalene legges til grunn slik de er. I en del tilfeller finner man likevel etter en konkret vurdering grunnlag for å avvike fra normalene.

I vei og gatenormalene er det angitt et antall boliger som veien normalt skal kunne betjene. I tillegg er det for større veiklasser angitt maksimal trafikkmengde med kjøretøy pr. døgn (ÅDT). Veiklasse A som vi har her, har en forutsetning om minimum fortausløsning. I gjeldende veinormaler er det angitt med en maksimal trafikkmengde på 1000 kjt/døgn. I eldre normaler er det for samme veistandard angitt med 1500 kjt/døgn. Disse tallene for trafikkmengde må ikke forstås som noen absolutt kapasitetsgrense, men mer som et ønsket nivå på trafikkmengden.

Turproduksjonen pr. bolig er i håndbøker beskrevet til å ligge mellom 2,5 og 5,0 bilturer til/fra hver leilighet. I PROSAM rapport 137 er det beskrevet variasjoner på bakgrunn av forskjellige variable, blant annet beliggenhet (avstand fra Oslo sentrum), type boliger (i Asker ble blokkområdet Huldreveien og eneboligområdet på Borgen skog undersøkt), urbanitet, leilighetsstørrelse, familieinntekt etc.

Ut fra turproduksjonsfaktorene over, får man her følgende regnestykke.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Område	Antall boliger	Trafikkmengde v/2,5 bilturer/bolig	Trafikkmengde v/5,0 bilturer/bolig
Bondistranda	ca 205	513	1025
Kunstnerlia	ca 128	320	640
Ene-/tomanns-boliger	21	53	105
Sum	354	886	1770

Dette vil være trafikkmengde ved utkjøring til rundkjøringen i Røykenveien.

I en situasjon som nå, med stort fokus på grønn mobilitet, er det kommunens uttalte mål å redusere biltrafikken fra virksomhetene i kommunen. Dette området ligger godt til rette i så måte, med kort gangavstand til Bondivann stasjon og relativt kort avstand til Asker sentrum. På denne bakgrunn er det grunnlag for å anbefale redusert parkeringsdekning, eventuelt deltagelse i bilpooordning etc. Dette vil kunne forsvare å benytte lave turproduksjonsfaktorer.

I dette tilfellet har vi en situasjon med en vei med separat gangvei over fellesarealet langs bygningene. I tillegg er det regulert og opparbeidet en separat gang-/sykkelvei langs Bondivannet. Kjørebanen er også innsnevret med sidehinder (faste fartsdempende tiltak) for å redusere hastigheten. Veistandarden i området er følgelig svært god, spesielt for myke trafikanter.

På området er det i dag innkjøring til parkeringsanlegg på fire steder. Den første, under Bondistranda 21 tar av ca 50 meter etter rundkjøringen. Den neste ligger under Bondistranda 33. Innkjøringen er ca 120 meter lengre mot nord. I tillegg er det en større felles parkeringsplass helt syd i feltet, i tillegg til parkeringsgarasje under Bondistranda 6 som også ligger syd i feltet. Dette betyr at trafikkmengden på store deler av Bondistranda i dag er svært beskjeden.

I dette tilfellet var det for administrasjonen i Asker kommune en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg som også skulle kunne betjene en videre utbygging av Kunstnerlia.

Totalt sett er dette en svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Kunstnerlia.

Med vennlig hilsen

Erling Guderud
Leder av planseksjonen

Jørgen Tysseland
Sivilingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Asker Og Bærum Boligbyggelag, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

BREKKE STRAND

Rapport

Kunstnerlia, Røykenveien 103

Utendørs støyutreding for regulering

Kunde: Asker og Bærum boligbyggerlag

Sammendrag:

Forutsatt støyskjerm og terrengsenkning viser beregningene følgende:

- Kun mindre deler av utendørs oppholdsareal i øst har støynivå over anbefalt grenseverdi.
- Bygning C1 og C2 er de eneste byggene med beregnet støynivå over anbefalt grenseverdi på fasade. Begge byggene har støynivå under grenseverdi på hele fasade mot vest.
- Alle boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade er planlagt gjennomgående.

Følgende krav foreslås forankret i reguleringsplanen: Alle leiligheter med støynivå over grenseverdi på fasade skal være gjennomgående og 50 % av alle oppholdsrom, herunder minst et soverom, skal ha støynivå under grenseverdi foran minst et vindu.

Man vil med normale fasadetiltak kunne tilfredsstille krav gitt i NS8175 til innendørs støy fra utendørs kilde.

Oppdragsnr: 49030-00 Dato: 17.11.2017

Rapportnr: AKU 01 Revisjon: 1 Revisjonsdato: 19.03.2018

Oppdragsansvarlig: Ole Anton Engen

Utført av: Kontrollert av:

Ole Anton Engen Eli Toftemo

Endringshistorikk:

Revisjon	Revisjonsdato	Utført av:	Kommentar.
0	24.6.2011	Ole Anton Engen	Dokument opprettet
1	24.11.2017	Ole Anton Engen	Revidert illustrasjonsplan
2	19.03.2018	Ole Anton Engen	Ny skjermløsning mot Røykenveien

IT arkiv: AKUO1rev02 R120914 Kunstnerlia.docx

Innhold

1 Bakgrunn 3
2 Situasjonsbeskrivelse 3
3 Underlagsdokumentasjon 3
4 Grenseverdier 4
5 Resultater 5
5.1 Støysonekart 5
5.2 Støy på utendørs oppholdsarealer 6
5.3 Støy på fasade. 7
5.4 Maksimalt støynivå 8
5.5 Vurdering av innendørs støynivå 8
6 Støy fra tilkomstvei 8
7 Forslag til reguleringsbestemmelser 8
8 Drøfting 8
Vedlegg 1: Beregningsmetode 9
Vedlegg 2: Utdrag fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 10

1 Bakgrunn

Asker og Bærum Boligbyggerlag har planer om å utvikle Røykenveien 103 til boligformål. Planene er å oppføre 9 boligblokker.

Brekke & Strand Akustikk AS er engasjert for å dokumentere støysituasjonen på tomten, og vurdere dette opp mot aktuelle retningslinjer og forskrifter i forbindelse med regulering.

2 Situasjonsbeskrivelse

Tomten er i øst utsatt for veitrafikkstøy fra Røykenveien og deler av tomten ligger i rød og gul støysone. Byggene plassert nærmest vei er planlagt plassert i gul støysone.

Figur 1 viser illustrasjonsplan for ny for ny bebyggelse.



Figur 1: Situasjonsplan planlagt bebyggelse, Kunstnerlia.

3 Underlagsdokumentasjon

Hoveddokumentasjon benyttet i utarbeidelsen av rapporten er gitt nedenfor.

Tabell 1: Underlagsdokumentasjon

Grunnlags dokumentasjon	Kilde
Digitalt basiskart for nåværende situasjon	Infoland 9.8.2012
Modell av ny bebyggelse, plantegninger o.l.	Arkitektkontoret Gasa AS, 10.11.2017
Trafikktall vei	Norsk veidatabank (NVDB), 14.9.2017
Trafikktall bane	Trafikktall 2011-oversikt, Jernbaneverket.

4 Grenseverdier

Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442/2016 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i Tabell 2 oppfylles.

Tabell 2 – Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, frittfeltverdier.

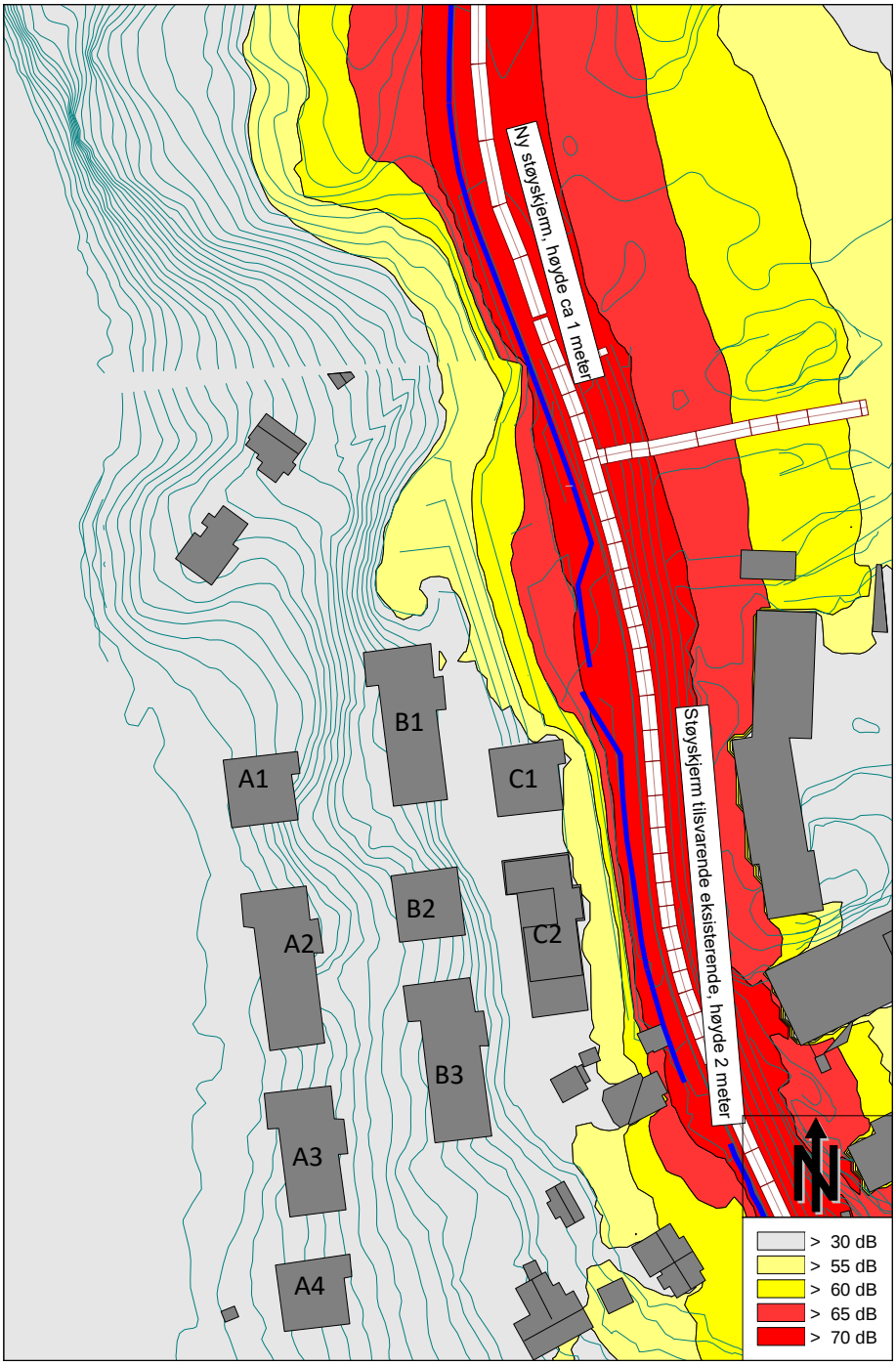
Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07**
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}

Utfyllende beskrivelse av føringer i T-1442 er gitt i vedlegg 2.

5 Resultater

5.1 Støysonekart

Figur 2 viser støysonekart, støynivå beregnet 4 meters høyde relativt terreng. Som det fremgår av figuren vil C1 og C2 bli liggende i gul støysone.

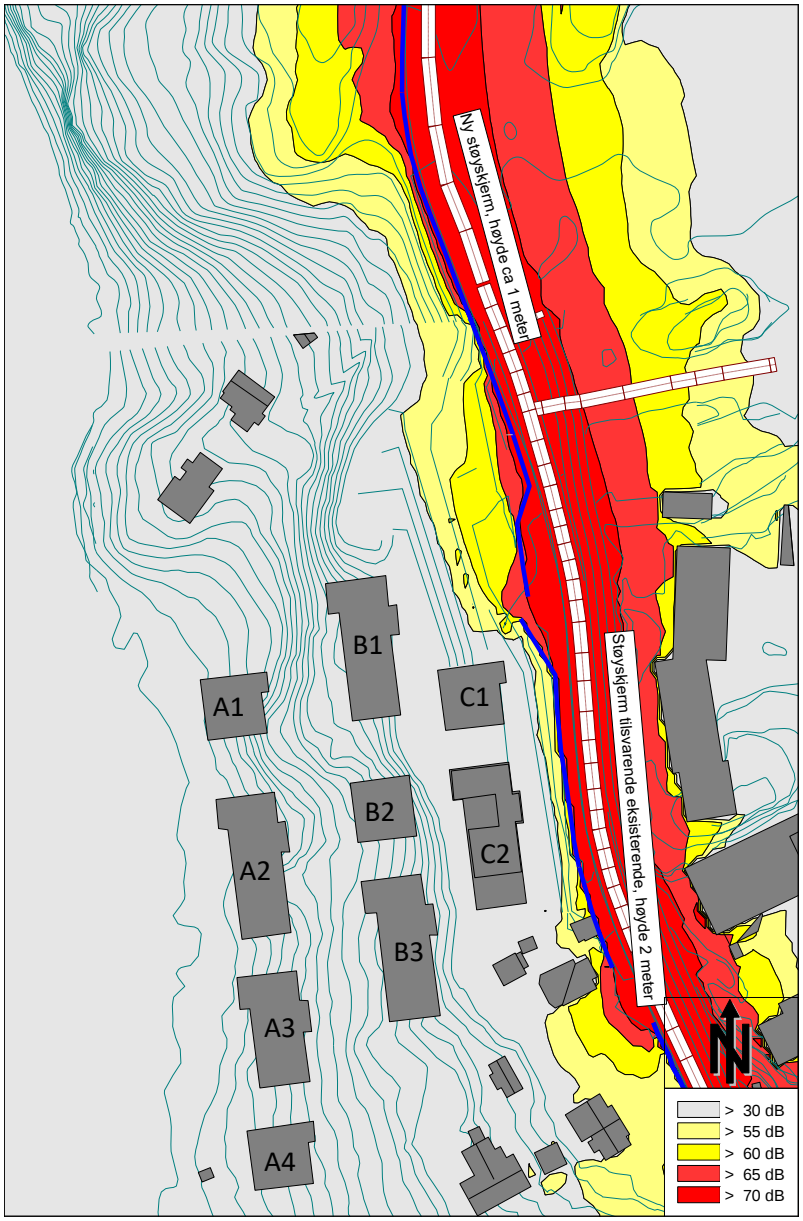


Figur 2: Figuren viser støyniv,; L_{deg}, 4 meter over terreng. Byg C1 og C2 ligger i gul støysone. Det er benyttet støyskjerm med høyde 1 meter nord for bussholdeplass. Skjerm tilsvarende eksisterende syd for bussholdeplass er gitt høyde 2 meter.

5.2 Støy på utendørs oppholdsarealer

Figur 3 viser ekvivalent støynivå, L_{den}, på utendørs oppholdsareal. Beregningshøyde 1,5 meter over terreng. Området markert med lys grå har tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Som det fremgår av figuren er arealet vest for planlagte bebyggelse skjermet og har tilfredsstillende støyforhold. Det samme gjelder mesteparten av arealer nord og øst for planlagt bebyggelse. Da også arealer avsatt til lekeplass og ballspill. Kun mindre arealer umiddelbart bak skjerm har støynivå over grenseverdien.

I beregningene er det lagt inn skjerm mot Røykenveien. Det er benyttet støyskjerm tilsvarende eksisterende med høyde 2 meter fra og med bussholdeplassen og sydover. Fra bussholdeplass og nordover erstattes eksisterende vegrekkverk med støyskjerm som har samme plassering og høyde.



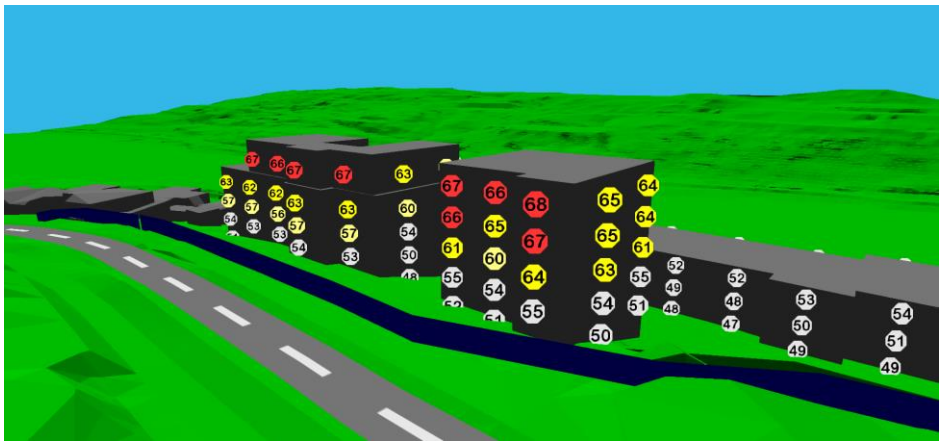
Figur 3: Tidsmidlet støynivå, L_{den}, på utendørs oppholdsareal. Beregningshøyde 1,5 meter. Det er benyttet støyskjerm med høyde 1 meter nord for bussholdeplass. Skjerm tilsvarende eksisterende syd for bussholdeplass er gitt høyde 2 meter.

5.3 Støy på fasade.

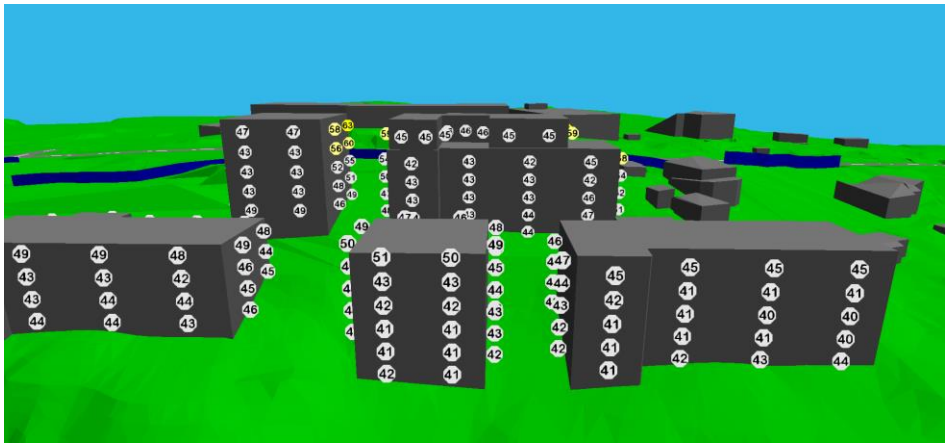
Som det fremgår av Figur 4 har C1 og C2 beregnet støynivå over grenseverdi på fasade mot øst samt deler av gavler. Begge bygg har støynivå under grenseverdi på hele fasade mot vest, som vist på Figur 5. Eksempel på hvordan boenhetene skal få tilgang på stille side og ha minst 50 % av oppholdsrom er vist på Figur 6.

Resterende bygg har ingen overskridelser av anbefalt grenseverdi på fasade.

Det er beregnet støy fra tog, men dette er ikke vist. Det er ingen overskridelser av anbefalte grenseverdier fra tog.



Figur 4: Tidsmidlet støynivå, L_{den}, på fasader av bygg sett fra Røykenveien. Kun de to nærmeste byggene, C1 og C2 har beregnet støynivå over grenseverdi på fasade.



Figur 5: Tidsmidlet støynivå, L_{den}, på fasader sett fra Bondivannet. Hus i rekke A er ikke vist. Som det fremgår av figuren har bygg C1 og C2 har støynivå under grenseverdi på fasader mot vest.



Figur 6: Forslag til planløsninger i 5. et. bygg CI og C2. Alle leiligheter med fasade mot Røykenveien er gjennomgående og har minst 50 % av alle oppholdsrom, herav et soverom, mot stille side.

5.4 Maksimalt støynivå

Det er overskridelser av anbefalt grenseverdi for maksimalstøy fra vei på fasade av bygg C1 og C2. I alle beregningspunkter er det ekvivalent støynivå, L_{den}, som er dimensjonerende.

5.5 Vurdering av innendørs støynivå

Med beregnet støynivå på fasade vil man overholde grenseverdiene for innendørs støy fra utendørs kilde, gitt i NS8175 klasse C, ved riktig dimensjonering av fasade og vinduer.

6 Støy fra tilkomstvei

Kunstnerlia vil ha tilkomst fra syd igjennom Bondistranda.

Estimert trafikkmengde inn til Kunstnerlia gjennom Bondistranda er ÅDT 350. Den økte trafikken igjennom Bondistranda vil ikke føre til støynivåer over grenseverdier gitt i T-1442/2016 på fasade eller arealer avsatt til varig opphold for eksisterende boliger.

7 Forslag til reguleringsbestemmelser

Følgende krav foreslås forankret i reguleringsplanen;

Nye boliger kan etableres i gul støysone Leiligheter med støynivå over grenseverdi på fasade skal være gjennomgående og ha tilgang til still side. Minst 50 % av oppholdsrom, hvorav minst et soverom, skal ha minst et vindu mot stille side.

Med stille side menes fasade med støynivå under grenseverdi gitt i T-1442/2016.

8 Drøfting

I dagens situasjon ligger deler av tomten nærmest Røykenveien i gul og rød støysone. Beregnet støy fra bane er ikke over grenseverdien. Planlagte bygg nærmest vei vil bli liggende i gul støysone.

Tomten har gunstig topografi med tanke på effekt av støyskjermingstiltak. Ved oppføring av støyskjerm mot Røykenveien vil det meste av utendørs oppholdsareal på tomten få støynivå under grenseverdien gitt i T-1442/2016. Det er kun mindre arealer helt mot øst nærmest Røykenveien som vil ha overskridelser.

Bygg C1 og C2 vil ha støy over grenseverdien på fasader mot øst og på deler av gavlvegger. Disse byggene vil ha støynivå under grenseverdien på fasader mot vest, som vender bort fra støykilden. Boenhetene er planlagt med minst 50 % av alle oppholdsrom, hvorav minst et soverom, mot stille side.

Vedlegg 1: Beregningsmetode

Det er beregnet støy fra veitrafikk og tog etter Nordisk beregningsmetode. Beregningene er utført med beregningsprogrammet Cadna/A, versjon 4.1.137, som baserer seg på digitale kartdata.

Det er utarbeidet støykart i 1,5 meters høyde for evaluering av støy på utendørs oppholdsarealet. I tillegg er det beregnet støy på fasader, både ekvivalente nivåer, $L_{den,}$ og maksimalnivåer, L_{5AF}. Alle nivåer på fasade er beregnet som frittfeltverdier

Det er benyttet myk mark i hele modellen, bortsett fra Bondivannet, som er akustisk hard mark.

Veitrafikktall er fremskrevet til 2028 i henhold til prognoser fra Nasjonal transportplan 2010-2019. Det er brukt skiltet hastighet i beregningene.

Tabell 3: Veitrafikktall

Veg	Hastighet km/time	ÅDT (2028)	Andel tungtrafikk (%)
Røykenveien	50	20000	10 %

Det er antatt en døgnfordeling for veitrafikk, i henhold til M-128, for dag/kveld/natt på hhv 75%,15%,10%. Andelen tungtrafikk er satt til 10 %.

Tabell 4: Trafikktall for skinnegående

Togtype	Togmeter dag	Togmeter kveld	Togmeter natt	Hastighet (km/t)
BM69	394	88	242	61
BM72	2140	581	371	61

Vedlegg 2: Utdrag fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016

Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T- 1442/2016, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven.

Benevnelser for lydnivå:

L_{den} A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB ekstra tillegg på kveld/natt.

$L_{ekv,24}$ Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

L_{5AF} A-veide nivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i Tabell 5 oppfylles.

Tabell 5: Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07**
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

Videre er følgende presiseringer til grenseverdiene angitt i T-1442:

- Grenseverdien for uteplass må være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål. Beregningshøyden skal være minimum 1,5 meter over terreng, eventuelt over balkong- eller terrassegulv.
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser pr. natt.

I retningslinjen er det definert grenseverdier for støysoner som gir føringer for planlagt arealbruk. Grenseverdiene er gitt i Tabell 6.

Tabell 6: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	**Gul sone**		**Rød sone**	
	Utendørs støynivå L_{den}	Utendørs støynivå i nattp. kl. 23-07 L_{5AF}	Utendørs støynivå L_{den}	Utendørs støynivå i nattp. kl. 23-07 L_{5AF}
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	L_{den} 65 dB	L_{5AF} 85 dB

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i Tabell 2.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker.

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

Avvik fra anbefalingene

I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Eksempel på krav:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon.

I videre anbefaling for saksbehandling i gul og rød sone sier T-1442 at retningslinjens prinsipper om at alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til et støymessig tilfredsstillende uteareal bør følges. Byggteknisk forskrift må være oppfylt.

NORSKE**BILLEDKUNSTNERE**

Grubbegata 14, 0179 Oslo
Tlf. 23256030
nbk@billedkunst.no

Kunstnerlia:
Forslag til kapittel i Asker kommunes kulturarenaplan

Innledning
Området Bondilia ble gitt til Norske Billedkunstnere (NBK) som en testamentarisk gave av Andreas Singdahlsen i 1951. Eiendommen har vært utleid til kunstnerfamilier i Asker, inntil NBK sa opp leiekontrakten for to år siden i påvente av en avklaring rundt utbyggingen av Bondilia. Huset har i mellomtiden stått tomt og er nå fysisk avstengt. Opsjonsavtale mellom NBK og Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) ble inngått i 2010.

Dersom omregulering av eiendommen fra LNF-område til boligområde godkjennes, vil NBK og ABBL i samarbeid bidra til en utvikling av området, som kan få stor kunst- og kulturfaglig verdi. I den forbindelse skisserer vi her en tenkt bruk av området, som vi heretter omtaler som «Kunstnerlia».

Vi er av den oppfatning at planene i dette prosjektet oppfyller vesentlige deler av innholdet i Asker kommunes Kulturplan 2016-2026. Vi viser da særlig til kapittelet om profesjonelt kunst- og kulturarbeid: «Etablere atelierer og produksjonslokaler, til forutsigbare leiepriser, og lokaler til «Artist in Residence». Vi mener også at prosjektet kan anses som et selvstendig bidrag til det pågående Kulturarenaplan-arbeidet. Prosjektet er tredelt:

Prosjekt 1. Atelierlegat
Storparten av salgssummen for eiendommen skal nyttes til å opprette en stiftelse som har som formål å subsidiere billedkunstneres utgifter til atelier/verksted for produksjon av billedkunst. NBK vil sørge for at formuen investeres fornuftig, slik at deler av avkastning kan deles ut i årlige stipend. Billedkunstnernes stipendkomite skal innstille kandidater, og ordningen kan søkes på av alle billedkunstnere, på lik linje med andre stipend. Dersom søkerne er ellers like, vil søkere fra Asker prioriteres.

Prosjekt 2: Kunstnerbolig og atelier
Eiendommens bygninger består av et bolighus og et atelierbygg. En del av hovedbygningen er oppført i 1750 og den siste delen er oppført i 1907. Anlegget er godkjent til boligformål i kommuneplanen og LNF-formål (landbruk- natur- og friluftsområde) med BAF-sone (bygge- og anleggsforbudssone). NBK ønsker å restaurere/rehabilitere bolighuset, og bygge nytt, funksjonelt atelierbygg (innenfor gitte reguleringer fra bygnings- og kulturvernmyndighetene).

Planen er at byggene fortsatt skal brukes til bolig og atelier for kunstnere. Vi tenker at boligen/atelieret skal tildeles kunstnere i en langvarig, men rullerende, residens-ordning. Kunstnerne som tildeles residensen, vil foruten å bidra til kunstproduksjon og stimulerende aktivitet i nærområdet, også bli ansvarlig for å drive jevnlig kunstformidling i atelieret. Deler av atelieret vil gis en offentlig utforming, slik at øvrig publikum kan inviteres til utstillinger og kunstnersamtaler. Samtidig vil vi også tilby verkstedsaktivitet, ledet at residenskunstneren, via Den kulturelle skolesekken i Asker (Bondi barneskole ligger i gåavstand til Kunstnerlia.) Slik vil Kunstnerlia fremdeles knyttes til kunstaktivitet og kunstformidling, på høyt nasjonalt nivå.

Prosjekt 3: Skulpturpark
Ifølge inngåtte opsjonsavtale, skal det etableres en skulturpark på området rundt huset, i buffersonen mellom BAF-sonen og sonen for utbygging og på fellesarealet for lek. Skulpturparken skal være av en slik karakter at det blir en vesentlig kunstattraksjon i Asker. Flertallet av de skulpturelle installasjonene tenkes permanente; de vil tåle barns lek og forholde seg til gjeldende bestemmelser. Andre installasjoner kan ha en mer temporær karakter.

NBK vil sette ned en kunstfaglig jury, og ABBL vil bidra med 2 mill NOK i innkjøp av skulpturer. De vil også bidra økonomisk til fundamentering og eventuell belysning av skulpturene. Foregangsanlegg for en slik skulpturpark,

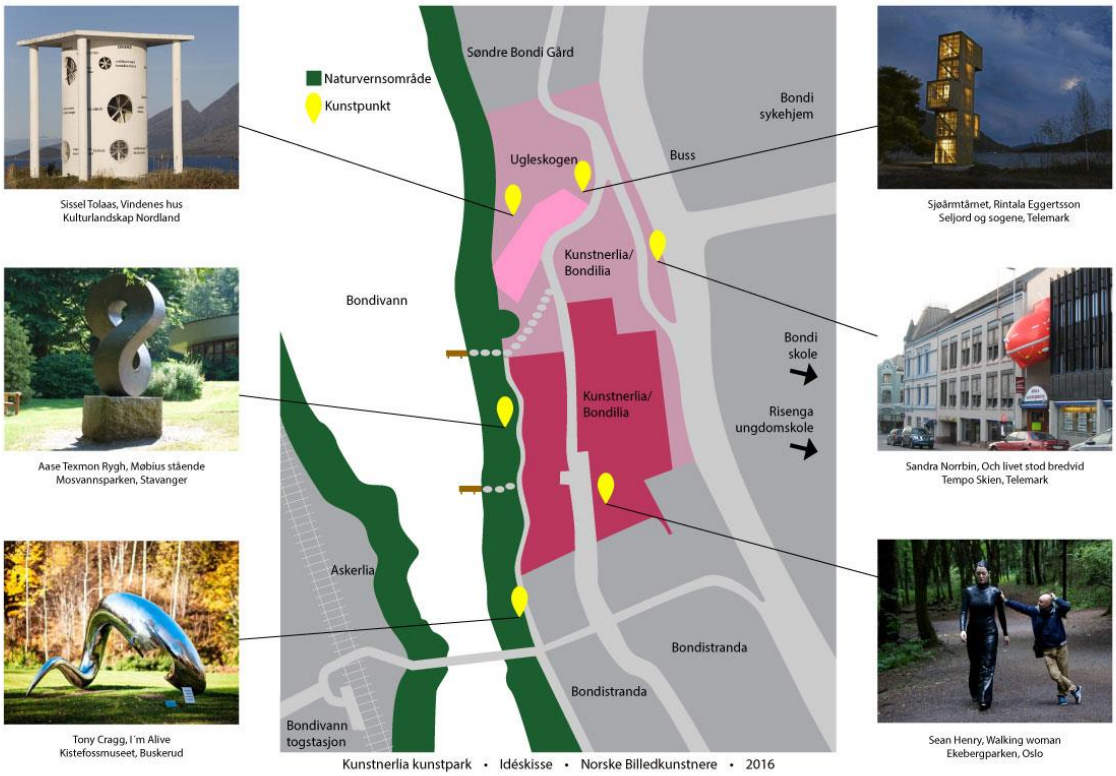
finner vi i godt dokumenterte og besøkte anlegg som Skulpturlandskap Nordland, Ekeberg-parken i Oslo, eller skulpturparken tilhørende Kistefos-Museet i Jevnaker. Disse eksemplene er alle svært godt besøkte arenaer, som fungerer godt, både på naturens og kunstens premisser. Med kombinasjonen av Kunstnerlias historie, vakker natur og god kunst, gis publikum en tredobbel opplevelse.

Det er et ønske at en videreutvikling av parken kan tillegges Asker kommune, eksempelvis med et årlig innkjøp. Dette er likevel ingen forutsetning for etableringen / videreutviklingen av parken. NBK vil søke Kunst i offentlige rom (KORO) om bidrag til utvidelse, under deres tilskudds- og produksjonsstøtteordning for realisering av kunstprosjekter i uterom.

Det vil, uavhengig av videre offentlig støtte, være nærliggende å knytte Kunstnerlia-prosjektet opp mot lokale kunstnerorganisasjoner med skulptur/installasjon som et vesentlig arbeidsområde. Med tanke på vedlikehold, kan man se for seg delt driftsansvar mellom boligsameiet og teknisk etat i kommunen, alternativt tillagt ovennevnte kunstnerorganisasjon.

Det er også mulig å legge til rette for en liten scene, eller et mindre «grønt amfi» i parken. Slik kan man prosjektere for at området blir bredere brukt og publikumstilfanget økes. Mindre forestillinger eller konserter vil trekke ulike typer publikum, øke parkens attraktivitet, og samtidig bidra til et bredere lokalt eierskap til parken.

Under er skisse som viser en mulig skulpturpark-utforming (også vedlagt i bedre oppløsning):



Utover de planer som her er beskrevet, vil ABBL bevilge I mill NOK til utsmykking av boligområdet. Dette vil bidra til å skape en fin sammenheng mellom Kunstnelia og boligområdet, og skape en kunstakse gjennom området.

En annen vesentlig kvalitet ved stedet, er det rike fuglelivet det representerer. Deler av området er vernet, og omtales som ugleskogen. Området er derfor svært interessant for ornitologer – og andre – og vi vil derfor sette opp et utsiktstårn for fugletitting i området. Utformingen av tårnet vil skje gjennom en design/arkitektkonkurranse, og tårnet tenkes utformet som et selvstendig skulpturelt bidrag til parken.

Oppsummering

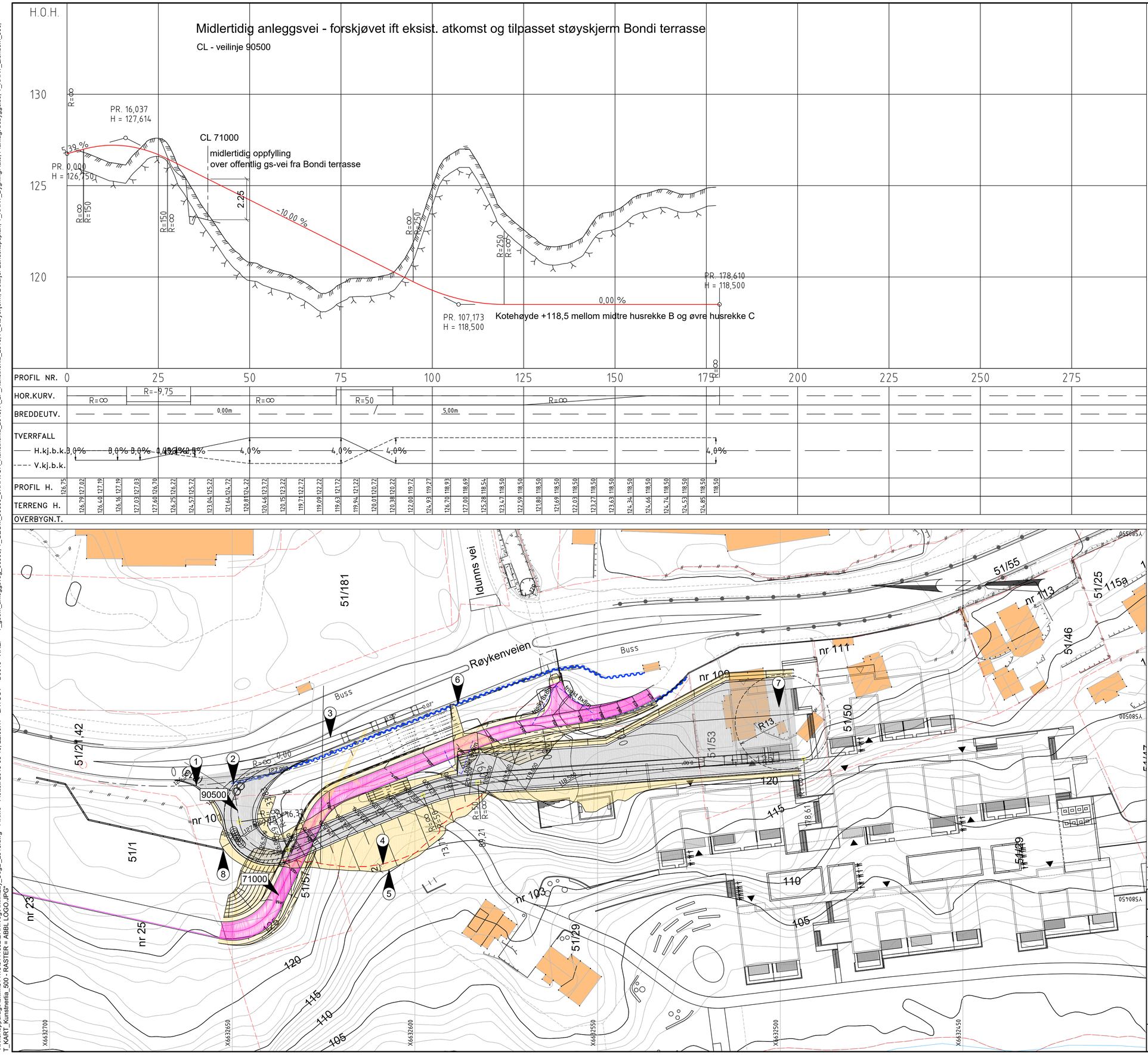
Gjennom de tre beskrevne tiltakene håper vi at Bondilia-prosjektet skal ivareta intensjonen i den gaven Norske Billedkunstnere er gitt, samtidig som stedet, Kunstnerlia, blir et opplevelsesfylt allemannseie.

Både samtidskunsten og de offentlige rommene er i rask utvikling, og vi ser stadig gode eksempler på hvordan kunsten fremstår som selvstendig aktør med hensyn til stedsutvikling og lokalt identitetsarbeid. Vi er av den oppfatning at Kunstnerlia-prosjektet vil kunne bidra til å undersøke og videreutvikle den allmenne forståelse av hva kunst i offentlige rom kan være og hva kunsten kan bidra med i samfunnsutviklingen.

Vi mener at kombinasjonen av tradisjon (stolte tradisjoner fra den tiden Bondilia ble brukt som kunstnerbolig) og fornyelse (relansering av et sentralt kulturområde som har ligget brakk i mange år), samlet vil kunne bidra til at Kunstnerlia blir en ny, attraktiv og sentral kulturarena for Asker kommune.

Oslo, 6.9.2016

Mari Aarre
Norske Billedkunstnere
mari@billedkunst.no



TEGFORKLARING

MERKNADER

1. Eksisterende atkomst til kunstnerbolig
2. Forskjøvet midlertidig anleggsatkomst
3. Sporingskurve for vogntog VT
4. Fyllingsfot med forutsatt anleggsatkomst i eksisterende atkomst til kunstnerbolig
5. Utvidet fyllingsfot med forskjøvet anleggsatkomst (tilpasset støyskjerm), som vist på plan.
6. Fremtidig støyskjerm
7. Snuplass dimensjonert for vogntog VT.
8. Støyskjerm Bondi terrasse - ca plassering

HENVISNINGER

1.

FORELØPIG 2018-08-20

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2018-08-20	For dialog med myndigheter	PiKMo		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

A·B·B·L ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kunstnerlia

Målestokk (gjelder for A1 format) 1:500 (1:1000 i A3)

Vei
Plan og profil forskjøvet midlertidig anleggsatkomst
Anleggsvei (90500) tilpasset støyskjerm Bondi terrasse
Offentlig gs-vei (71000)
Teknisk tegning

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5141592	D0010	E01

"X:\nor\oppdrag\Askim\514\15\5141592\DAK\Veg\Arkfil\Lay_CogD_2018.dwg - PiKMo - Plottet: 2018-08-19, 22:36:17 - LAYOUT = D0010 - XREF = T_geom_anleggsveg_90500, T_GEOM_90500_SKRAVUR_Kunstnerlia_2018, A_LP_Kunstnerlia_2018, A_Støyskjerm, Detaljer Landskapsplan, T_KART_BygningFlate, Planlagt bebyggelse, T_KART_Eiendom_500, T_KART_Kunstnerlia_500 - RASTER = ABBL LOGO.JPG"

NOTAT

KUNDE / PROSJEKT	PROSJEKTLEDER	DATO
Asker og Bærum Boligbyggelag BA Kunstnerlia - Besvarelse Asker Elveforum	Karel Grootjans	10.09.2018
PROSJEKTNUMMER	OPPRETTET AV	REV. DATO
10207679	Karel Grootjans	

DISTRIBUSJON:	FIRMA	NAVN
TIL:	Mette Heidi Kirksæther	Asker og Bærum Boligbyggelag
	Bård Hagen	Arkitektkontoret GASA AS

Besvarelse kommentar Asker Elveforum regulering av Bondilia

1 Bakgrunn

I forbindelse med planarbeidet for regulering av Kunstnerlia i Asker kommune, kom Asker Elveforum den 13. august 2018 med kommentarer til planforslaget som ble sendt inn til Plan- og bygningsavdelingen (PBA) 17.04.2018. Planforslaget er nå til behandling i PBA. En del av kommentarene går på bevaring av områdets naturverdier. Sweco Norge AS utarbeidet i 2014 en vurdering av biologisk mangfold i området og hvordan dette kunne påvirkes av planforslaget (Sweco, 2014). Sweco ble nå spurt av Asker og Bærum Boligbyggelag å svare ut Asker Elveforum sine kommentarer.

2 Kunnskapsgrunnlag

Før det gås inn på selve merknadene, må først forekomsten av naturtypen sumpskog og en verneverdig ask i planområdet nærmere belyses. Forekomsten av disse to naturverdiene er viktig underlag for Asker Elveforum sin uttalelse.

2.1 Naturtype sumpskog

Asker Elveforum henviser til forekomsten av naturtypen sumpskog med A-verdi som beskrevet i Swecos rapport, avsnitt 4.8 sammendrag verdi biologisk mangfold: «*Rik sumpskog ved vannkanten er en sjelden utforming og er derfor vurdert til A-verdi*, …».

I rapportens avsnitt 4.1 står derimot følgende: «*Her vokser et belte i varierende bredde med rik sumpvegetasjon, med selje- og vierkratt og gråor, vegetasjonstype opp mot rik sumpskog (E4; Fremstad 1997; DN-håndbok 13), men lokaliteten er liten (smalere enn 5 meter i bredde) og blir ikke definert som naturtype (Jansson m. fl., 2011)*.» Ikke heller nevnes sumpskog under avsnitt 4.5 der naturtypene i planområdet beskrives, eller i tabell 2 som gir en oversikt over naturverdiene i influensområdet.

Det må derfor konkluderes at henvisningen til naturtypen Rik sumpskog i avsnitt 4.8, og dermed i Asker Elveforum sitt brev, er feil. Sumpskogen i planområdet er for liten til å kvalifiseres som en naturtype.

Sweco
Drammensveien 260
Box 80 Skøyen
NO-0212 Oslo, Norge
Telefon +47 67 12 80 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
967032271
Hovedkontor: Oslo

Karel Grootjans
Gruppeleder Miljø / Senior miljørådgiver
Region Energi Oslo

Mobil +47 465 82 503
karel.grootjans@sweco.no

2.2 Verneverdig ask

Asker Elveforum referer flere steder til en verneverdig ask på tomten som kunne påvirkes av planforslaget. Asken ble i april 2017 undersøkt av en profesjonell arborist og det ble konkludert at asken er rammet av askeskuddsyke. Treet har en svekket tilstand og faren for nedfall av større grener, som kunne påføre folk alvorlige skader, er stor. Det forventes nødvendig felling eller kraftig beskjæring innen 5 til 10 år. Arboristens anbefaling er derfor at asken felles og erstattes med et nytt tre av et annet treslag, for eksempel lønn, bøk eller eik (AB Trepleie AS, brev datert 26.4.2017).

I planforslaget er denne anbefalingen fulgt opp og forankret i reguleringsbestemmelsens punkt 8.2.4: «*Eksisterende ask i felt SP2 skal felles og erstattes med et nytt tre (lønn, bøk eller eik) på samme sted, med minimum 20-25 cm stammeomkrets og høyde mellom 4-6 meter*.»

3 Kommentarer og forslag relatert til verneverdig ask og naturvern området

Nedenfor følger Asker Elveforum sine konkrete kommentarer og forslag, samt Swecos besvarelse.

i. Plankartet er urealistisk i forhold til både eksisterende ask og eventuelt erstatnings tre (eik). G/S-veien og A1 blokken må legges i god avstand fra trestammen (minimum 15 m) og framtidig trekrone

Svar Sweco: Som beskrevet overfor, er asken syk og skal felles. Ved plantning av erstatningstreet tas det hensyn til avstand til ny bebyggelse.

i. G/S-veien er tegnet inn i Temaplan sykkel 2018 – 2030 (på høring) som et fremtidig sekundærnett.

Svar Sweco: Se svar til punkt iii.

ii. G/S-veien er samtidig en del av turen fra fjorden langs Askerelva/Bondivann til Semsvann.

Svar Sweco: Se svar til punkt iii.

iii. Temaplanen skriver at det er ønsket å utvikle G/S-veien langs Bondivann til et hovednett.

Svar Sweco: Planforslaget er i tråd med dette. Utbyggingen av Kunstnerlia vil komplettere den offentlige G/S-forbindelsen langs vestsiden av Røykenveien, på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva.

iv. Temaplanen har tiltak for å skille gående og syklende på strekninger med mange fotgjengere og nær friluftsområder. Med skulpturpark og nærhet til målpunker burde det vurderes en bredere G/S-veien enn det som er tegnet (den er vesentlig smalere enn G/S-veien som kommer fra Søndre Bondi).

Svar Sweco: Den offentlige G/S-veien gjennom Kunstnerlia er en videreføring av tilsvarende G/S-vei langs strandsonen på Bondistranda (boligområdet sør for Kunstnerlia). Den regulerte bredden 6,0 m er i henhold til Asker kommunes veinormaler.

Asker Elveforum viser til veibredden på den etablerte offentlige G/S-veien fra Søndre Bondi Park (boligområdet nord for Kunstnerlia) til undergangen ved Idunns vei. Det er korrekt at denne G/S-veien har en noe større regulert bredde enn 6,0 m, men det er fordi denne G/S-veien er bygget for også å fungere som kjøreadkomst til eksisterende kunstnerbolig på gnr/bnr 51/29 i henhold til krav i reguleringsbestemmelsene for planID 122g - Søndre Bondi. G/S-veien har derfor nødvendig breddeutvidelser, primært i svingene.

Kjøretillatelsen på G/S-veien vil falle bort når Kunstnerlia er ferdig utbygget. Kunstnerboligen vil da få ny kjøreadkomst fra sør, gjennom boligområdet i Kunstnerlia.

v. Snøbrøyting synes ikke ivaretatt. Minner om at snø/grus fra brøyting bryter ned vegetasjon.

Svar Sweco: Se svar til punkt iv, første avsnitt. Veinormalens reguleringsbredde 6,0 m inkluderer grøfteareal på hver side av den asfalterte veien. Bredden på grøftearealet er dimensjonert for å ivareta snøopplag i forbindelse med brøyting.

vi. Den bratte stigningen som overstiger Veinormalen og med kryssende trafikk (Kunstnerbolig og blokker) og mange gående tilsier også en vesentlig bredere G/S-veien og en justert trase.

Svar Sweco: Den offentlige G/S-veien (GSV_3) er regulert sammenfallende med eksisterende grusvei (adkomstvei) ned til kunstnerboligen. Grusveien, som følger terrengets stigning (terrengforholdene utelukker universell utforming), er en av fem registrerte kulturminner i verneklasse "B", tilhørende miljø nr. 66 (kunstnertunet). Forslagsstiller har derfor foreslått at grusveien i hovedsak bør opprettholdes som i dag, selv om den blir en del av den offentlige G/S-veien.

I den framtidige situasjonen forutsettes det kun nødvendig kjøring inn til kunstnertunet på en G/S-vei gjennom boligområdet i Kunstnerlia. Boligene på tunet får parkering i garasjekjelleren til blokkbebyggelsen. Det vil således bli lav hastighet og svært lite kjøring til tunet, og liten risiko for uønskede hendelser i krysningspunktet mellom de to G/S-veiene.

vii. Ref stor opprydning i sommer av vegetasjon langs G/S-veien langs Røyken veien – som understreker nødvendigheten av en buffersone mellom naturvern området og G/S-veien. Uten buffersone skades rotsystemet og naturvernområdet skrumper inn.

Svar Sweco: Vi innser ikke hvordan rotsystemet kan skades. Vi er dessuten usikre på hvilken, og hva slags opprydding det her siktes til. Planforslaget sikrer uansett naturverdiene i flere av reguleringsbestemmelsene. Se også svar til punkt xi.

viii. G/S-veien er plassert få meter fra stuevindu/uteplass til 4 A-blokker og tett på Kunstnerboligen.

Svar Sweco: G/S-veien vil ligge ca. 1 m lavere enn o.k. gulv på nederste plan i husrekke A. Tilsvarende forhold mellom bygg og G/S-vei har ikke vært noe uttalt problem i boligområdet Bondistrada, i følge forslagsstiller.

ix. Atelier er vel i en forfatning som tilsier at en ny plassering bør vurderes.

Svar Sweco: Med tanke på naturvern, er det bedre å rive det gamle atelieret og bygge nytt på samme sted. Da berøres ikke tidligere ubebygget grunn.

x. Den øvre del av tomten kan utnyttes bedre og flere boliger får mer sol, utsikt og mindre innsyn.

Svar Sweco: Planforslagets byggehøyder og bebyggelsens omfang er nå omforent med PBA. PBA ønsker ikke høyere bebyggelse på den øvre delen av tomta (opp mot Røykenveien).

xi. 3 brygger i Naturvernområdet vil resultere i at vegetasjon fjernes i en større bredde enn bryggen som er tegnet. Området stykkes opp og hindrer dyrs bevegelse.

Svar Sweco: Anlegg og bruk av bryggene er forankret i reguleringsbestemmelsene 8.2.5 og 9.1.4; sikring av vegetasjon i anleggsfasen er forankret i punkt 2.2.4 og 11.2. Oppdeling / fragmentering oppstår bare i veldig liten grad og vi anser ikke at det vil være til hinder for bevegelse av de dyrene som forekommer i området (rådyr, smågnagere, fugl mm. ref. Sweco, 2014).

«*8.2.5 Det tillates oppført ei brygge i felt SP1 innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Brygga skal være allmenn tilgjengelig. Det tillates ikke anlegg av båtfester på brygga*.»

«*9.1.4 I felt N2 tillates anlagt to flytebrygger fra gang-/sykkelvei GSV_3 og ut i vannet, innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Bryggene skal være allmenn tilgjengelige. Det tillates ikke anlegg av båtfester på bryggene*.»

«*2.2.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares, jfr. punkt 11.2 og 12.1.2. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting*.»

«*11.2 H560 Bevaring naturmiljø Dekker alle naturvernområder på land og naturområder i vassdrag. Det skal utarbeides en plan for sikring i anleggsfasen, jfr. punkt 2.2.4. I hensynssonenes ytterkant, mot byggeområde B/T og samferdselsanlegg skal markdekket og trær med rotsoner sikres med byggegjerder*.»

xii. NV4/SP1 er en åpen park ned til vannkanten med høy belastning – men som med gode planer kan redusere konsekvenser – bl.a. beholde sammenhengende trekroner.

Svar Sweco: Dette delområdet er allerede åpent i dag og skal ihht. reguleringsbestemmelse 8.2.1 «*opparbeides til skulpturpark i henhold til godkjent utomhusplan. Området skal framstå som et åpent landskapsrom helt ut til vannkanten, med en hage- eller parkmessig*

opparbeidelse.». Innspill til planprosess: Vi foreslår at en biolog bidrar i utarbeidelsen av utomhusplanen for å tilrettelegge delområdet for biologisk mangfold der det er mulig.

xiii. Kantsonen er ekstremt utsatt for hogst fordi kantsonen tar mye sol fra A-blokkene og kommer tett på G/S-veien.

Svar Sweco: Det henvises til reguleringsbestemmelse 9.1.2: «*All skjøtsel av vegetasjon i naturvernområdene skal skje i henhold til en skjøtselsplan som på forhånd er godkjent av kommunen*.»

xiv. Illustrasjonene reflekterer ikke virkelighetens kantsone langs Bondivann.

Svar Sweco: Det er litt vanskelig å oppfatte hva det siktes til her. Illustratøren har i hvert fall hatt fotos fra tomten som veiledende underlag, men vi noterer oss synspunktet.

4 Foreslåtte planjusteringer

Asker Elveforum avslutter sitt innspill med konkrete forslag til planjusteringer:

xv. Området opp til kote c+102 forblir uberørt (som Swecos biologiske rapport forutsetter).

Svar Sweco: Dette omfatter planområdene N1-N3, NV1-NV4 og SP1. Planforslaget åpner bare for inngrep i SP1 og NV4. For kommentar med hensyn til disse planområdene henvises det til svar under punkt xii. Beskyttelse av de øvrige planområdene, også i anleggsfasen, er forankret i reguleringsbestemmelsene under punktene 9, 10, 2.2.4 og 11.2:

«*9.1.1 I naturvernområdene er inngrep i terreng og vegetasjon ikke tillatt, med unntak som nevnt i punkt 9.1.2, 9.1.3 og 9.1.4. Båtfester tillates ikke anlagt innenfor områdene. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet ulovlig, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting*.

9.1.2 All skjøtsel av vegetasjon i naturvernområdene skal skje i henhold til en skjøtselsplan som på forhånd er godkjent av kommunen.

9.1.3 Fjerning av stedsfremmede arter tillates.

9.1.4 I felt N2 tillates anlagt to flytebrygger fra gang-/sykkelvei GSV_3 og ut i vannet, innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Bryggene skal være allmenn tilgjengelige. Det tillates ikke anlegg av båtfester på bryggene.»

«*10.1 Naturområder i vassdrag, felt NV1, NV2, NV3 og NV4. I naturvernområdene i vassdraget gjelder de samme restriksjoner som i naturvernområdene i strandsonen, bortsett fra i område NV4 hvor det i tillegg til brygge også tillates at faste og temporære skulpturer eller installasjoner kan utplasseres i vannet*.»

«*2.2.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre naturmiljø, trær og rotsoner som skal bevares, jfr. punkt 11.2 og 12.1.2. Dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for anlegg/tiltak. Dersom terreng og/eller vegetasjon*

som er forutsatt bevart blir skadet eller fjernet i anleggsperioden, kan bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting.»

«*11.2 H560 Bevaring naturmiljø Dekker alle naturvernområder på land og naturområder i vassdrag. Det skal utarbeides en plan for sikring i anleggsfasen, jfr. punkt 2.2.4. I hensynssonenes ytterkant, mot byggeområde B/T og samferdselsanlegg skal markdekket og trær med rotsoner sikres med byggegjerder*.»

xvi. Bredere G/S-veien (ref. temaplan sykkel).

Svar Sweco: Se svar under punkt iv og vi.

xvii. Inkludere buffersone mellom G/S-veien og naturvernområdet N2 – som er svært smalt i plankartet.

Svar Sweco: Se svar under punkt vii.

xviii. Parken i NV4/SP1 må utformes slik at fugler og insekter har en sammenhengende grønnstruktur.

Svar Sweco: Se svar og forslag under punkt xii.

xix. Redusere fra 3 til 1 brygge.

Svar Sweco: Se svar punkt xi

xx. Adkomst til Bondivann togstasjon må finne en god løsning og naturrestaurering blir svært viktig.

Svar Sweco: Det er redegjort for problemstillingen i planbeskrivelsens pkt. 1.4.3 *Adkomst og trafikkløsninger*, under avsnittet *Universell utformet G/S-vei til Bondivann stasjon*. Forslagsstiller og fagkonsulent på geotekniske forhold fraråder oppbygging av universell G/S-vei på fylling, fordi dette vil ha store konsekvenser for strandvegetasjonen. Forslagsstiller foreslår enten en punktfundamentert rampe eller alternativt en heis. Dialogen med PBA og Kommunalteknisk avdeling (KTA) har i løpet av planprosessen ikke konkludert på løsning. Forslagsstiller har derfor i reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 sikret at en løsning skal være avklart senest ved rammesøknad for tiltaket.

Kunstnerlia -

Vuderinger knyttet til stenging av GS-vei langs Røykenveien i anleggsfasen

Sammendrag/konklusjon

Notatet oppsummerer resultater fra registreringer av antall gående og syklende som benyttet GS-veien på vestsiden av Røykenveien i morgenrushet (kl 07.00-09.00) 20.09.2018. Notatet oppsummerer resultater av en enkel analyse av GS-veiens rolle i lys av skolevei og sammenhengende ruter for gående og syklende og målpunkter i nærliggende områder.

Registreringene viser at det var forholdsvis få gående og syklende som brukte GS-veien i morgenrushet. Det ble ikke registrert skolebarn som bruke GS-veien i morgenrushet.

GS-veien inngår ikke i skolevei, med unntak for elever som eventuelt bor på «Søndre Bondi gård» eller «Søndre Bondi Park».

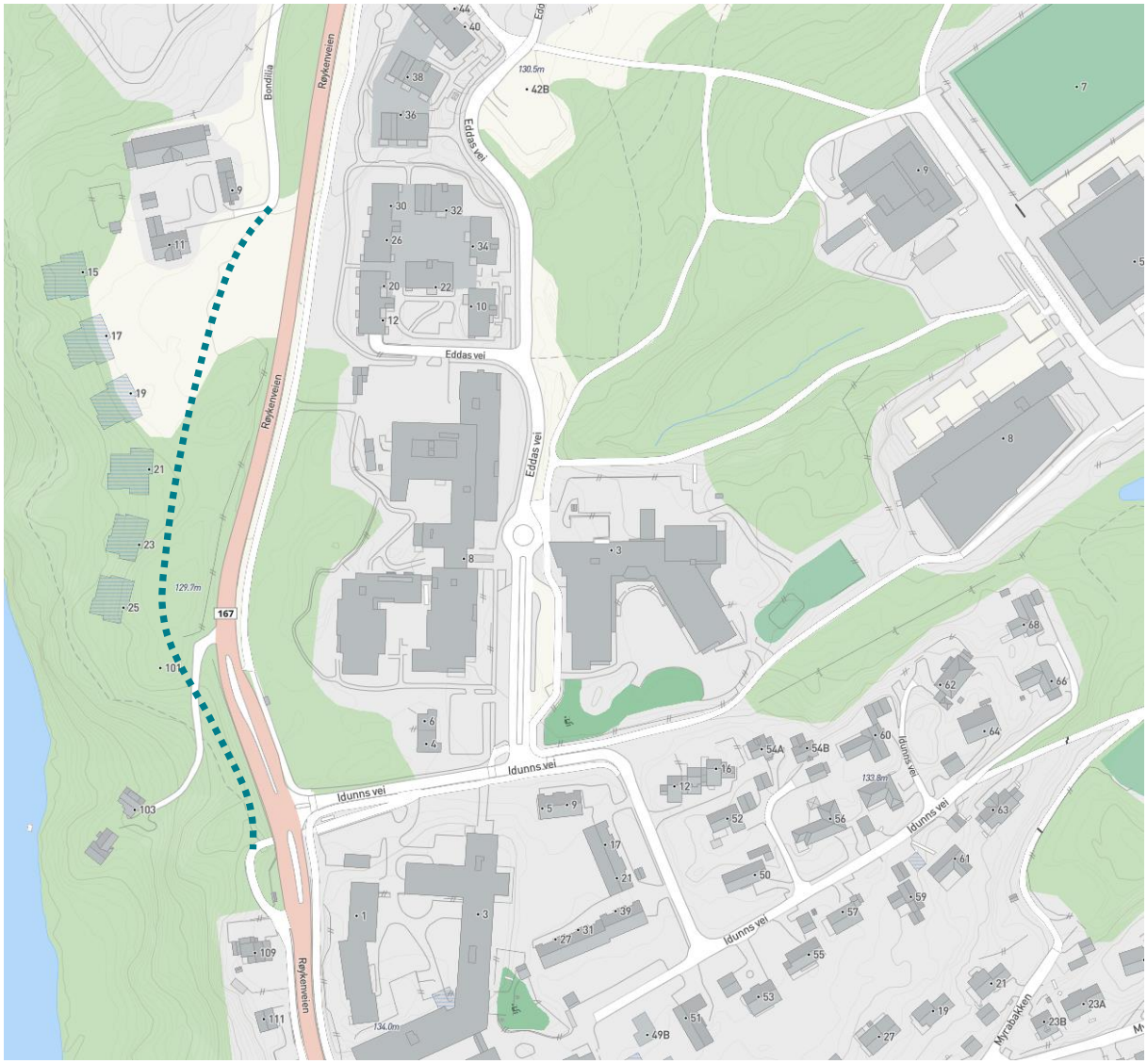
GS-veien inngår i et sammenhengende tilbud for gående og syklende på vestsiden av Røykenveien, mellom Bondi togstasjon og boligbebyggelse (Bondistranda) i sør og Asker sentrum og boligbebyggelse (nord for krysset med Lensmannslia) i nord.

GS-veien brukes sannsynligvis som turvei av beboere i nærområdet da den utgjør en «grønn rute» i rolige omgivelser, skjermet fra Røykenveien bak knauser og støyskjermer. I så fall inngår ikke slik bruk av GS-veien i registreringer gjennomført i morgenrushet.

1.1 Bakgrunn

Oppdragsgiver ABBL har et pågående byggeprosjekt «Kunstnerlia» (ca. 115 leiligheter) og som Norconsult har vært involvert i med flere fag siden 2014. Prosjektet er i reguleringsfase.

Nabo i nord er «OBOS Søndre Bondi Park». I tilknytning til disse boligene er det etablert en GS-vei på vestsiden av Røykenveien. I nord har GS-veien tilkobling til boliggaten «Bondilia» og undergangen under Røykenveien ved krysset med Lensmannslia. I sør har GS-veien tilkobling til undergangen under Røykenveien ved krysset med Idunns vei og til bussholdeplassen «Bondi skole». Det er ca. 500 meter mellom de to undergangene under Røykenveien.



Figur 1: Kartet viser GS-veien (stiplet linje) på vestsiden av Røykenveien, mellom Søndre Bondi gård i nord og undergangen under Røykenveien og holdeplassen "Bondi skole" ved krysset med Idunns vei i sør. GS-veien er tegnet inn på frihånd da den ikke ligger inne i kartgrunnlaget per i dag. Kilde: Kommunekart.



Figur 2: GS-veien langs vestsiden av Røykenveien, sett mot nord. Foto: Norconsult AS.

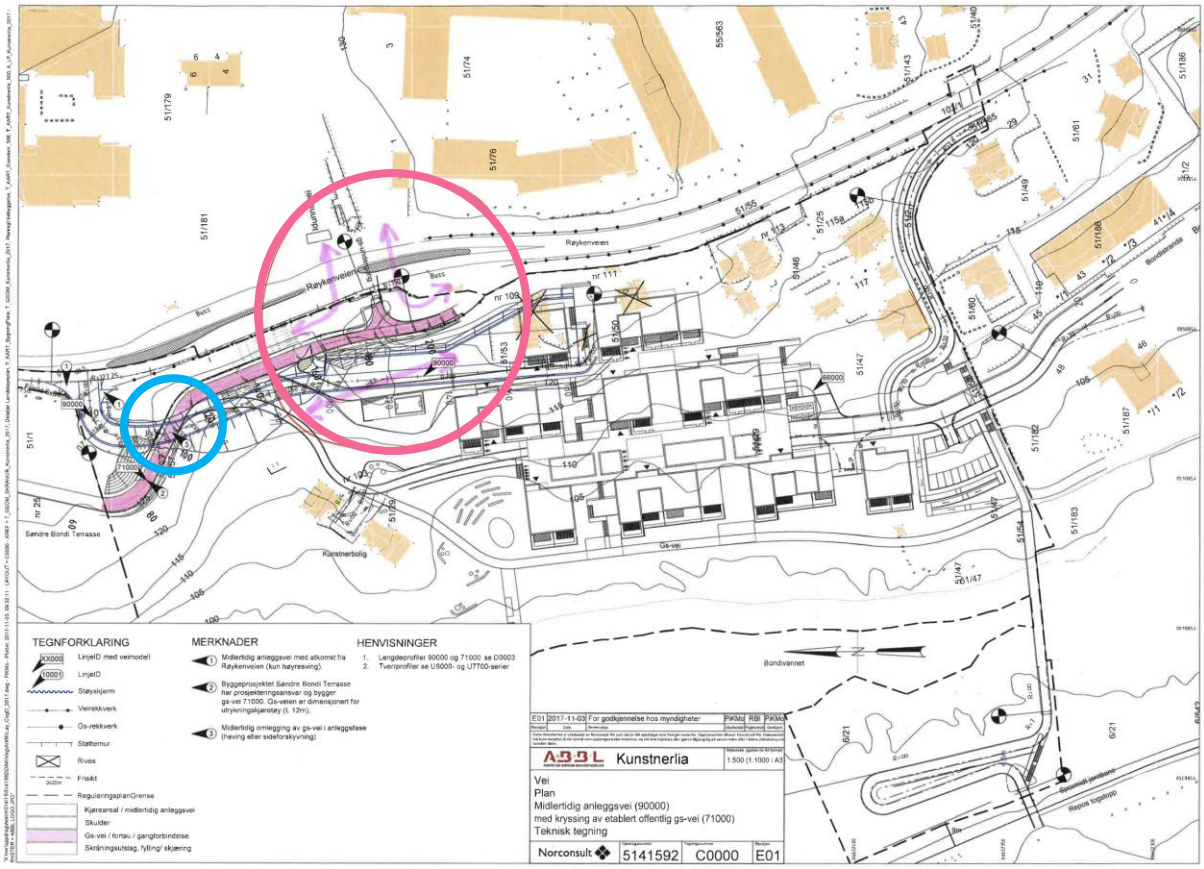


Figur 3: GS-veien langs vestsiden av Røykenveien, med tilkobling til holdeplassen "Bondi skole", sett mot nord. Foto: Norconsult AS.



Figur 4: GS-veien på vestsiden av Røykenveien, med tilkobling til undergangen under Røykenveien, ved krysset med Idunns vei, sett mot sørøst. Foto: Norconsult AS.

Det er planlagt at anleggsveien til/fra «Kunstnerlia» skal krysse GS-veien på vestsiden av Røykenveien. ABBL ønsker å stenge GS-veien i anleggsfasen, og at GS-trafikken ledes over på alternative ruter mens anleggsarbeidet pågår.



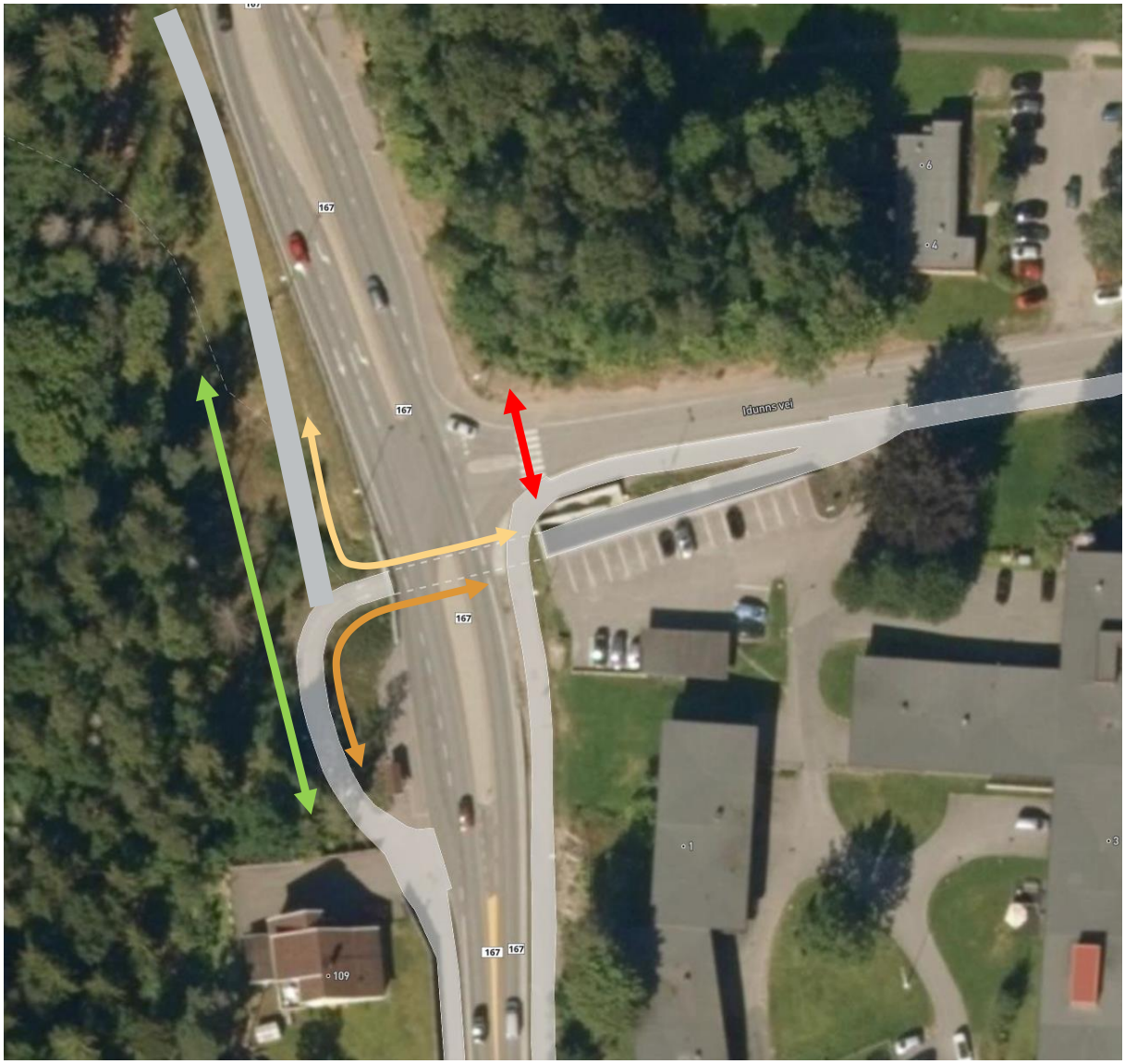
Figur 5: Kartet viser GS-veien (rosa linje), og dens tilkobling til undergangen under Røykenveien og bussholdeplassen "Bondi skole" ved Idunns vei. Blå ring markerer kryssingspunkt mellom anleggsvei og GS-vei.

På bakgrunn av dette er ønskelig å avdekke hvor mange som bruker GS-veien per i dag og hvor vidt GS-veien inngår i skolevei. Dersom GS-trafikken er liten, og den ikke inngår i skolevei, ligger det til rette for å stenge GS-veien og etablere alternative ruter rundt/utenfor anlegget.

1.2 Registreringer av antall gående og syklende

For å dokumentere dagens bruk av GS-veien ble det gjennomført registreringer av antall gående og syklende. For å kunne vurdere omfanget av gående og syklende på GS-veien ble det samtidig registrert antall gående og syklende på omkringliggende ruter. Hensikten med dette var å etablere et sammenligningsgrunnlag for vurderingene. Kunnskap om dagens bruk av omkringliggende ruter er også nyttig med tanke på hvor GS-veien eventuelt bør stenges.

Registreringene ble gjennomført torsdag 20.09.2018 kl. 07.00-09.00. Det var pent vær/sol og ca. 12 grader da registreringene ble gjennomført, dvs. gode værforhold med tanke på å gå og sykle.



Figur 6: Kartet viser hvor det ble gjennomført registreringer av antall gående og syklende 20.09.2018. Pilene viser hvilke trafikkstrømmer (antall gående og syklende) som ble registrert. Kilde: Kommunekart.

1.3 Oppsummering av resultater

Gående/syklende nord/sør på østsiden av Røykenveien (i gangfelt over Iduns vei)		
	Gående	Syklende
Barn (6-12 år)	0	0
Ungdom (12-18 år)	5	8
Voksne	26	35
Voksne i følge med ett eller flere små barn	0	0
SUM	31	43

Totalt 74 gående og syklende.

Gående/syklende nord (vestsiden av Røykenveien)/ øst (via undergangen)		
	Gående	Syklende
Barn (6-12 år)	0	0
Ungdom (12-18 år)	0	0
Voksne	0	1
Voksne i følge med ett eller flere små barn	0	0
SUM	0	1

Totalt 1 gående/syklende.

Gående/syklende sør (vestsiden av Røykenveien)/ øst (via undergangen)		
	Gående	Syklende
Barn (6-12 år)	14	2
Ungdom (12-18 år)	6	5
Voksne	14	0
Voksne i følge med ett eller flere små barn	7	0
SUM	41	7

Totalt 48 gående/syklende.

Gående/syklende nord/sør på vestsiden av Røykenveien		
	Gående	Syklende
Barn (6-12 år)	0	0
Ungdom (12-18 år)	0	1
Voksne	5	6
Voksne i følge med ett eller flere små barn	0	0
SUM	5	7

Totalt 12 gående/syklende.

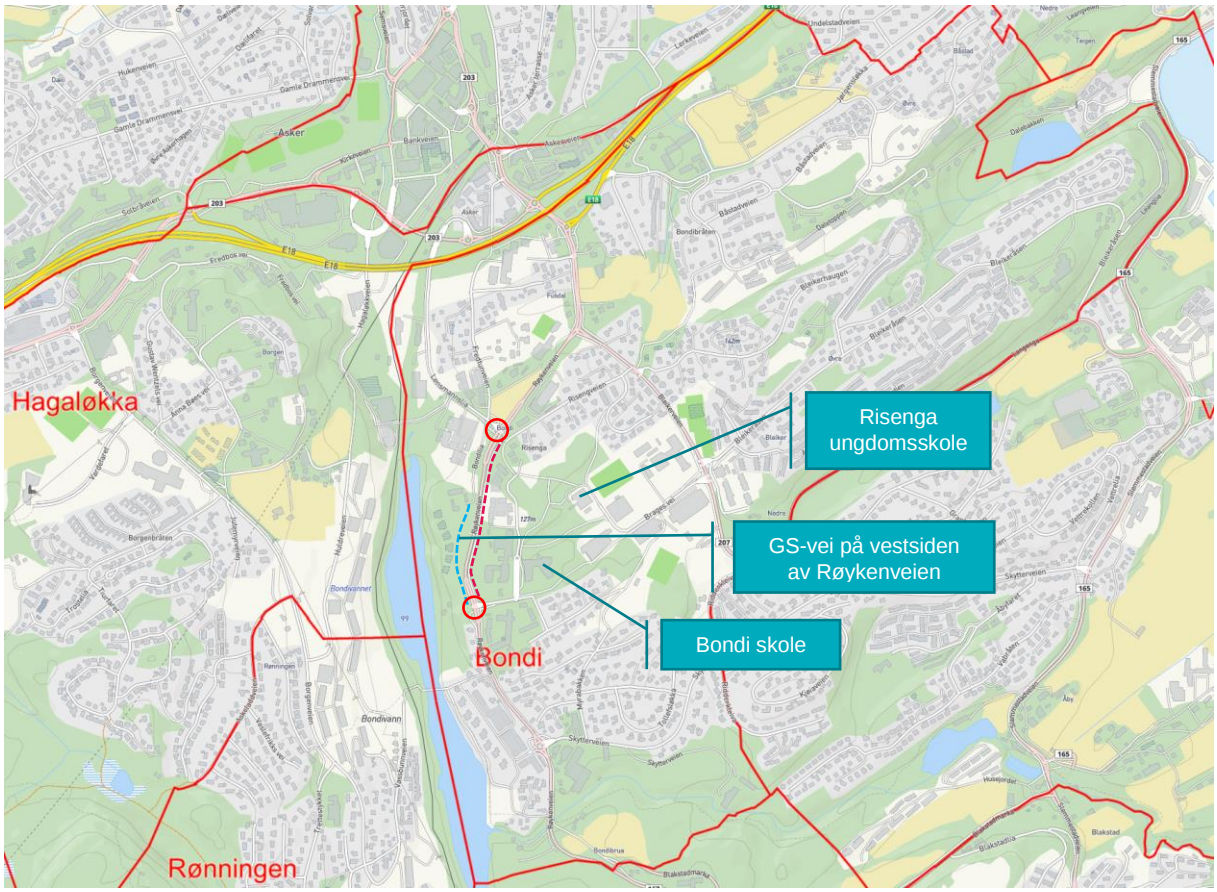
Oppsummert viser resultatene at det var forholdsvis få gående/syklende (totalt 13 stk.) som benyttet GS-veien på vestsiden av Røykenveien i morgenrushet. Blant disse var det ingen barn, én ungdom og resten voksne.

Det var imidlertid mange gående/syklende som benyttet GS-veien på østsiden av Røykenveien (74 stk.) og forholdsvis mange som benyttet undergangen under Røykenveien (totalt 49 stk.). En stor andel av de som benyttet undergangen under Røykenveien var gående til/fra bussholdeplassen «Bondi skole» på vestsiden av Røykenveien.

1.4 GS-veiens rolle i lys av skolevei

GS-veien ligger innenfor skolekretsen til Bondi barneskole. Selv om GS-veien ligger like ved skolen har den potensielt få barneskoleelever som brukere. Dette begrunnes med at skolekretsgrensen går like vest for GS-veien og at det er forholdsvis få boliger (kun «Søndre Bondi Park» og «Søndre Bondi gård») som har direkte adkomst til GS-veien. I tillegg er det tilbud for gående/syklende (GS-vei) på østsiden av Røykenveien, fra krysset med Lensmannslia i nord til Bondi skole i sør. I krysset med Lensmannslia er det undergang under Røykenveien. Elever som bor nord eller øst for krysset med Lensmannslia benytter derfor sannsynligvis GS-veien på østsiden av Røykenveien og eventuelt undergangen ved krysset med Lensmannslia til/fra Bondi skole.

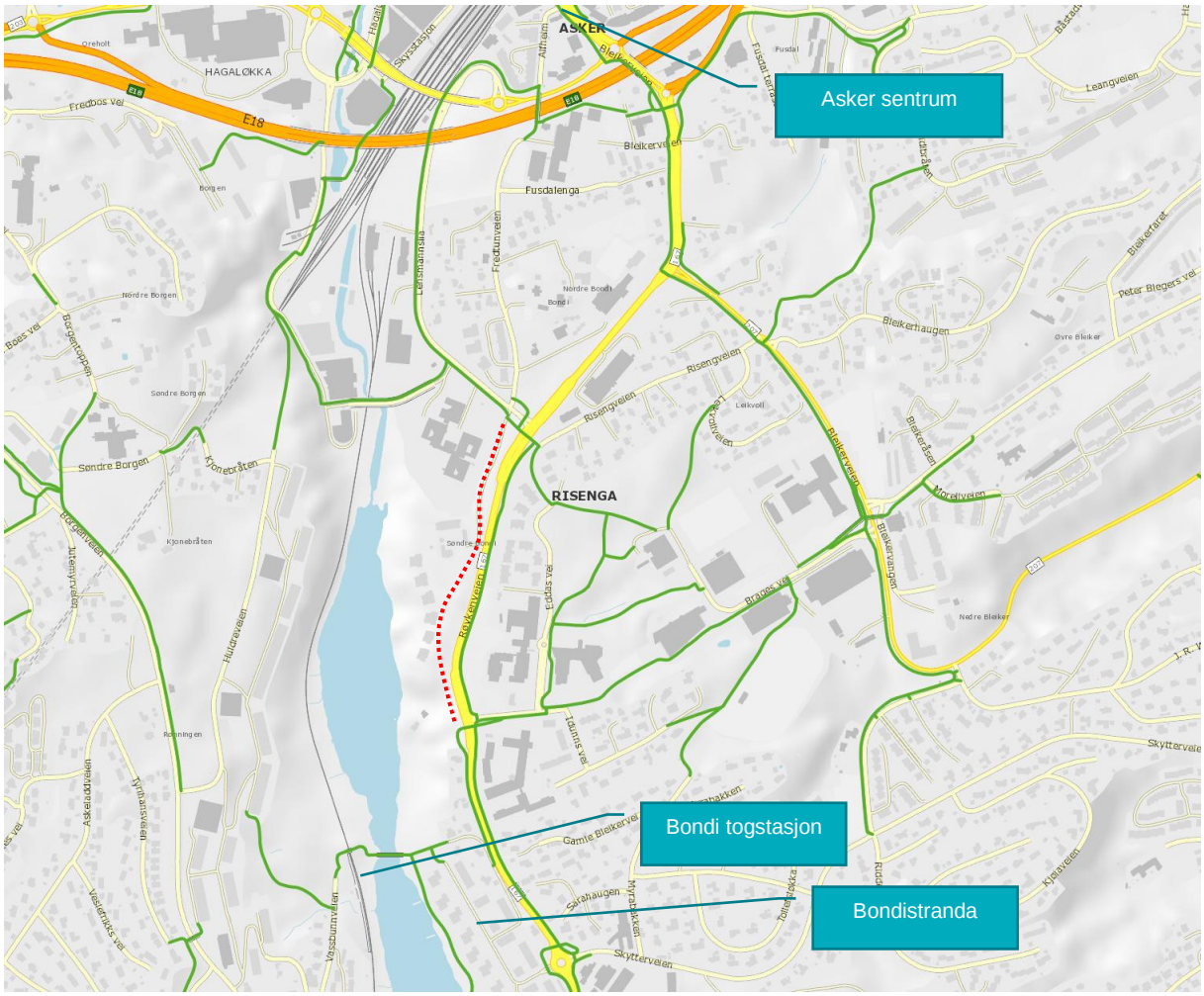
GS-veien ligger innenfor skolekretsen til Risenga ungdomsskole. Elever som sokner til Risenga ungdomsskole kommer fra hhv. Bondi og Vettre barneskoler. Skolekretsen til Vettre barneskole ligger øst for skolekretsen til Bondi barneskole, dvs. at GS-veien ikke har noen potensielle brukere fra Vettre skolekrets.



Figur 7: Kartet viser skolekrets for Bondi skole (røde linjer), plassering av Bondi barneskole og Risenga ungdomsskole og GS-veien på vestsiden av Røykenveien (stiplet blå linje). Stiplet rød linje viser GS-vei på østsiden av Røykenveien. Røde ringer markerer planskilte underganger under Røykenveien. Kilde: Kommunekart.

1.5 GS-veiens rolle i lys av sammenhengende ruter for gående og syklende og målpunkter i nærliggende områder

GS-veien inngår i et sammenhengende tilbud for gående og syklende mellom Bondi togstasjon og boligbebyggelsen på vestsiden av Røykenveien (Bondistranda) i sør, og Asker sentrum og boligbebyggelsen på vestsiden av Røykenveien (nord for krysset med Lensmannslia som f.eks. Fredtunveien) i nord. GS-veien gjør det altså mulig å gå eller sykle nord/sør på vestsiden av Røykenveien uten å måtte krysse Røykenveien. GS-veien utgjør dessuten en «grønn rute» i rolige omgivelser, skjermet fra Røykenveien bak knauser og støyskjermer, og benyttes sannsynligvis som turvei av beboere i nærmiljøet.



Figur 8: Kartet viser GS-veier (grønne linjer) registrert i NVDB (Nasjonal vegdatabank). Rød stipla linje viser GS-veien på vestsiden av Røykenveien. Kilde: Vegkart.

1.6 Konklusjon

- Registreringer av antall gående/syklende viser at det var forholdsvis få gående/syklende som brukte GS-veien i morgenrushet. Det ble ikke registrert skolebarn som brukte GS-veien.
- GS-veien inngår ikke i skolevei, med unntak for elever som eventuelt bor på «Søndre Bondi gård» eller «Søndre Bondi Park».
- GS-veien inngår i et sammenhengende tilbud for gående og syklende på vestsiden av Røykenveien, mellom Bondi togstasjon og boligbebyggelse (Bondistranda) i sør og Asker sentrum og boligbebyggelse (nord for krysset med Lensmannslia) i nord.
- Da GS-veien utgjør en «grønn rute» i rolige omgivelser, skjermet fra Røykenveien bak knauser og støyskjermer, benyttes den sannsynligvis som turvei av beboere i nærmiljøet. I så fall inngår ikke slik bruk av GS-veien i registreringer gjennomført i morgenrushet.
- Registreringene viste at det var forholdsvis mange gående/syklende som brukte undergangen under Røykenveien, også skolebarn. Ved eventuell stenging av GS-veien er det derfor viktig at denne undergangen holdes åpen.
- Ved eventuell stenging av GS-veien øker behovet for å krysse Røykenveien. Da Røykenveien er tungt trafikkert (ÅDT ca. 20 000 i hht. NVDB) er det derfor viktig å påse at tilbudet for gående og syklende i anleggsfasen ikke medfører kryssing i plan. God informasjon om ruteomlegging og hvilke kryssingspunkter som skal benyttes kan bidra til riktig bruk.
- Ved eventuell stenging av Røykenveien bør skolen kontaktes for å innhente informasjon om hvor vidt det er elever som blir berørt av tiltaket. Dette gjelder eventuelle elever som bor på vestsiden av Røykenveien, mellom krysset med Lensmannslia og krysset med Idunns vei.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	2018-09-28	Vurderinger knyttet til stenging av GS-vei på vestsiden av Røykenveien i anleggsfasen	Vibeke Schau	Signe Sanda Egeland	Pia Kristin Mortensen

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Statens vegvesen

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Mads Jørgen Lindahl / 24058552	18/221562-2		22.10.2018

Forhåndsuttalelse i forbindelse med planforslag for Kunstnerlia, gnr 51 bnr 29 m.fl - Røykenveien 101 - 103 i Asker kommune

Vi viser til anmodning om forhåndsuttalelse fra Arkitektkontoret GASA AS vedrørende byggegrense langs byggegrense langs vestsiden av Fv 167 Røykenveien, på strekningen fra boligområdet Bondistranda og nordover til krysset Røykenveien x Idunns vei.

Statens vegvesen har i sin forhåndsuttalelse, datert 23.06.2014, til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet i Kunstnerlia, vist til at byggegrense mot Røykenveien er satt til 30 meter i kommuneplanen. Gjeldende kommuneplan angir også 30 meter byggegrense mot Røykenveien, men det opplyses i retningslinjene til bestemmelsene at det ved regulering kan fastsettes avvikende byggegrenser.

I forbindelse med utbyggingen av Bondistranda ble det anlagt et nytt og bredere fortau på vestsiden av Røykenveien, fra "Stasjonsveien" og opp til krysset Røykenveien x Idunns vei. Krysset ble bygget om med venstresvingsfelt og fotgjengerundergang. I forbindelse med utbyggingen av "Søndre Bondi Park" (ferdigstilt i 2018) nord for Kunstnerlia, er det anlagt en offentlig gang-/ sykkelvei fra "Søndre Bondi Park" og fram til undergangen ved Idunns vei. Det bratte terrenget på vestsiden av det oppgraderte krysset, og de eksisterende eneboligtomtene videre sørover, tilsier at det neppe vil være aktuelt med framtidig utvidelse av Røykenveien på denne strekningen.

På bakgrunn av de nevnte forhold har forslagstiller foreslått å videreføre 20 meters byggegrense på vest-siden av Røykenveien i reguleringsforslaget for Kunstnerlia.

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, vegvedlikeholdet og driften av vegen, samt arealbehovet ved utbedring av vegen og miljøet langs vegen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Statens vegvesen vurderer at de forhold som byggegrensen skal ivareta blir ikke berørt og har ikke innvendinger til at byggegrensen settes til 20 meter i dette området.

Statens vegvesen minner om at det er Asker kommune som ansvarlig planmyndighet som avgjør om det kan fastsettes avvikende byggegrenser.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Asker kommune, Postboks 353, 1372 ASKER

Fra: Aleksander Ekeberg <aleksander.ekeberg@abbl.no>
Emne: SV: Regulering Kunstnerlia
Dato: 9. mai 2018 kl. 14:21:38 CEST
Til: 'Kirsten Toppe' <kirsten@frj.no>
Kopi: Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>, 'Bård Hagen <baard.hagen@gasa.no>
(baard.hagen@gasa.no)' <baard.hagen@gasa.no>

God ettermiddag.

Jeg viser til min mail nedenfor.
Som lovet kommer jeg her tilbake med kommunens tilbakemelding på vår forespørsel om adkomst over Bondivann, se vedlegg.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Aleksander Ekeberg
prosjektdirektør

tlf 67 57 40 47 / 95 10 15 15 - ae@abbl.no

Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika |Postboks 385, 1301 Sandvika | **www.abbl.no**

Fra: Jørgen Tysseland <Jorgen.Tysseland@asker.kommune.no>
Emne: SV: Sak 17/378 - Kunstnerlia - Anmodning om uttalelse
Dato: 9. mai 2018 kl. 13:15:19 CEST
Til: 'Bård Hagen' <baard.hagen@gasa.no>
Kopi: Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>, Aleksander Ekeberg <aleksander.ekeberg@abbl.no>, Sissel Haug <Sissel.Haug@asker.kommune.no>

Viser til din mail til Sissel Haug 18. april.
Adkomst til Kunstnerlia over Bondivann fra Borgensiden har helt fra starten vært vurdert som urealistisk. Dette både på grunn av store kostnader og store inngrep i sårbar natur ved krysning av Bondivann. I tillegg er ikke Vassbunnveien dimensjonert for økt trafikk.

En adkomst fra vest fra Borgen vil måtte gå fra Vassbunnveien. En forbindelse derfra vil betinge en bro ikke bare over Bondivann, men også over Spikkestadbanen. I dag går det en gangbro over vannet. Gangveien fortsetter bratt opp mot gangbro over jernbanen. Denne veien er svært bratt, langt unna universell utforming.

En kjøreveiforbindelse over vannet vil betinge en bro på mellom 110 – 150 meter. Høyden blir minimum kote 105. Vannet har en oppgitt kotehøyde på 99,6. Dette vil bli en stor konstruksjon som vil medføre en stor påvirkning på omgivelsene.

Vassbunnveien betjener i dag et forholdsvis stort antall boliger. Kjørebanen er på ca fem meter. Det er ikke regulert eller etablert fortau. En adkomst via denne veien ville dermed kreve regulert og opparbeidet i størrelsesorden 550 meter fortau. Dette ligger det ikke godt til rette for da veien går i et utbygget område med blant annet små rekkehustomter. Det ligger også et garasjeanlegg tett inntil veien. Om man skulle forsøke å regulere en slik løsning må det regnes med motstand fra nærmiljøet der også.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Sivilingeniør

Plan- og bygningsavdelingen
Tlf. 6676 8071/4730 8534
jorgen.tysseland@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Bård Hagen <baard.hagen@gasa.no>
Emne: Sak 17/378 - Kunstnerlia - Anmodning om uttalelse
Dato: 18. april 2018 kl. 13:39:54 CEST
Til: Sissel Haug <sissel.haug@asker.kommune.no>
Kopi: Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>, Aleksander Ekeberg <aleksander.ekeberg@abbl.no>

Hei, Sissel

Kan dere (PBA) for ordens skyld vurdere og kommentere det siste forslaget til adkomstløsning fra beboerne på Bondistranda ...?
Jeg mener da alternativ 3 - Fra Borgensiden *over jernbanen og over Bondivann.*
Det hadde vært godt å få lagt den ballen død, hvis det er en helt urealistisk løsning, slik vi mener den er.

En uttalelse fra PBA vil være avklarende, mens synspunkter fra en part i saken ofte kan bli møtt med skepsis. Det er fint om dere sender oss uttalelsen skriftlig, slik Jørgen Tysseland gjorde med redegjørelsen for kjøreveien gjennom Bondistranda.

Med vennlig hilsen
GASA - Bård Hagen

+47 90 98 90 20

Fra: Bård Hagen <baard.hagen@gasa.no>
Emne: Sak 17/378 - Kunstnerlia - Medvirkningsmøte
Dato: 13. april 2018 kl. 12:52:23 CEST
Til: Sissel Haug <sissel.haug@asker.kommune.no>, Erling Guderud <Erling.Guderud@asker.kommune.no>
Kopi: Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>, Aleksander Ekeberg <aleksander.ekeberg@abbl.no>, Søren Pedersen <Soren.Pedersen@abbl.no>

Til orientering:

På initiativ fra Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) ble det onsdag 04.04.2018 avholdt et medvirkningsmøte og befaring på Bondistranda, hvor deltakerne var representanter fra boligsameiene og ABBL v/ prosjektdirektør Aleksander Ekeberg.

Beboerne ga uttrykk for at de ikke hadde noe i mot at Kunstnerlia blir bygget ut.

Deres innvendinger går utelukkende på adkomsten. Fra deres ståsted virker hovedproblemet med veien gjennom Bondistranda å være sikring av krysninger og situasjonen ved utkjøringene fra deres garasjer. Særlig manglende sikt ble fremhevet. Vinterstid (med mye snø) opplevde de at kjøreveien Bondistranda i praksis ble brøytet som ett løp, fordi brøytebilene ikke tok hensyn til den varierte veibredden. Veien ble i vinter brøytet i den bredde innsnevringene har *(veien er stedvis innsnevret som et fartsreduserende tiltak).*

Forslagsstillers kommentar:
- Lite tilfredsstillende brøyting er et praktisk problem som bør kunne løses i dialog med Kommunalteknisk avdeling (KTA).
- Planforslaget for Kunstnerlia inneholder en plan for opprusting av avbøtende trafikksikkerhetstiltak på Bondistranda. Omfanget av nye tiltak er besluttet i samråd med KTA v/ Yngve Kristoffersen, og opparbeidelse av de aktuelle tiltakene er sikret i reguleringsbestemmelsene. Tiltakene omfatter trafikksikring av krysningspunkt som ikke allerede er sikret, samt utvidelse av utkjøring fra fellesgarasjen til Boligsameie 1 og 2. Frisikt er allerede ivaretatt iht. kommunens Vei- og gatenormaler 2010.

Beboerne stilte spørsmål om det er mulig med andre adkomstløsninger til Kunstnerlia enn gjennom Bondistranda, eller om det kun er et økonomisk spørsmål. Dersom de fikk klar dokumentasjon på at andre adkomstløsninger var utredet, men funnet ikke realiserbare, ville de stille seg annerledes og mer konstruktive til adkomst gjennom Bondistranda. De trakk fram tre adkomstløsninger som de gjerne ville ha en dokumentasjon på ikke kan løses:
1 - Fra nord gjennom Pals-eiendommen *("Søndre Bondi Park")*.
2 - Fra krysset Røykenveien x Idunns vei.
3 - Fra Borgensiden *(over jernbanen og over Bondivann)*.

Forslagsstillers kommentar:
Medvirkningsmøtet har ikke brakt fram nye momenter i saken. Alle de nevnte alternative adkomstløsningene er diskutert i tidligere medvirkningsmøter med Bondistranda sameiene, og utførlig utredet av forslagsstiller i løpet av planprosessen fram til Bygningsrådets prinsippavklaring av adkomsten til Kunstnerlia i bygningsrådsmøtet 22.04.2015 (sak 59/15). Bygningsrådet mente da at Kunstnerlia (Bondilia) var umodent for utbygging med de alternative veiløsningene som var foreslått.
Bygningsrådets vurdering var altså at ingen av de utredete alternative veiløsningene var realiserbare, og når det gjaldt den regulerte, ferdig opparbeidete adkomstveien gjennom Bondistranda, så ble det henvist til en konseptstudie fra 2011 om forventet trafikkvekst i Røykenkorridoren. Det eneste punktet i den nevnte konseptstudien som er relevant for planforslaget, er et punkt på side 56 under overskriften "Mulige tiltak for å redusere de negative konsekvenser av økt biltrafikk" der det heter:
”Fv167 Røykenveien ved Bondi: På vestsiden av Fv167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av

avkjørsler bør vurderes."
De anbefalinger som er angitt i konseptstudien fra 2011 vil være oppfylt når utbyggingen av Kunstnerlia er ferdigstilt. Sanering av gjenstående avkjørsler er sikret med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Med dette mener vi at spørsmålene fra medvirkningsmøtet 04.04.2018 er svart ut.

Med vennlig hilsen
Bård Hagen

Arkitektkontoret GASA AS
+47 90 98 90 20

_____

Fra: Aleksander Ekeberg
Sendt: 18. april 2018 15:02
Til: 'Kirsten Toppe
Kopi: Mette Heidi Kirksæther; Bård Hagen <baard.hagen@gasa.no> (baard.hagen@gasa.no)
Emne: Regulering Kunstnerlia

Hei.

Jeg takker for hyggelig befaring i Bondistranda 4. april.

Først videreformidler jeg en oppsummering fra befaringen/møtet slik jeg opplevde det. Dette er det interne referatet.

- Beboerne var fornøyde med at det ble tatt initiativ til dialog.
- Hovedproblemet med veien for deres del er sikring av krysninger og situasjonen ved utkjøringene ved deres garasjer. Særlig manglende sikt ble fremhevet. Vinterstid (med mye snø) opplevde de veien som i praksis med ett løp siden brøytebiler ikke tok hensyn til innsnevringene.
- Kunstnerparken var for så vidt bra, men de var bekymret for parkering ifm besøkende til amfiet.

For det videre var utgangspunktet at ABBL hadde svært lav tillit blant beboerne og at de pr. nå ikke var interesserte i å diskutere konkrete tiltak på veien. Dette kunne imidlertid endre seg. De to største utfordringene er:

- Mangel på tillit. Mye er historie, men det er viktig å fokusere på hva vi kan gjøre fremover. De ga uttrykk for at forholdet mellom partene kunne repareres. Dette betinger større grad av åpenhet og informasjon fra ABBLs side. Beboerne hadde ikke noe mot at Kunstnerlia blir bygget ut, innvendingene går utelukkende på adkomsten.

- Alternative adkomstløsninger. De stiller spørsmål ved om det er mulig med andre adkomstløsninger eller om det kun er et økonomisk spørsmål. Dersom beboerne ble overbevist om at andre adkomstløsninger var forsøkt, men ikke var mulig, ville de stille seg annerledes til adkomst gjennom Bondistranda. Det ble gjentatt at de ikke hadde noe mot prosjektet som sådan. De trakk frem tre adkomstløsninger som de ville ha vurdert: Gjennom Pals-eiendommen, fra krysset Røykenveien/Idunns vei og fra Borgensiden (over Bondivann og jernbanen). Vi bør se på disse alternativene på nytt.

Vi har nå sendt inn nytt reguleringsforslag for området der Bondistranda fortsatt ligger inne som adkomst.

Vedrørende de andre foreslåtte adkomstalternativene har disse ulike utfordringer som gjør at de ikke kan gjennomføres. Jeg kommenterer kort de ulike alternativene her:

Adkomst fra Pals/Obos-eiendommen
Grunneier er forespurt om adkomst over deres eiendom, noe de har motsatt seg på det sterkeste. En ev. adkomstløsning herfra må derfor skje ved tvang (ekspropriasjon). Vilkårene for dette er ikke til stede. Vi kan derfor ikke se at det er mulig å etablere adkomst fra nord.

Adkomst fra krysset Røykenveien/Idunns vei
Dere foreslo at det kunne etableres en rundkjøring i krysset Røykenveien/Idunns vei, og at det etableres adkomst til Kunstnerlia herfra. Statens vegvesen har tidligere uttalt seg om dette i brev: «Vi forutsetter at intensjonen bak reguleringsplan for Bondistranda følges opp og at adkomst til boligområdet skjer i fra sør. Vi tillater ikke andre adkomster til boligområdet enn det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan». På denne bakgrunn er denne, og ev. andre adkomstforslag fra Røykenveien, ikke mulig å gjennomføre.

Adkomst over jernbanen og Bondivann
Denne adkomsten vil gå gjennom et verneområde, noe som etter vår oppfatning gjør at den ikke kan tillates. Siden den, i tillegg til vannet, skal krysse jernbanelinjen vil en adkomstløsning kreve etablering av infrastruktur av et omfang som både er svært kostbar og vil være til stor sjenanse for alle som bor i området. Når jeg skriver at den er kostbar innebærer ikke det bare at prosjektet blir mindre lønnsomt, men at det rett og slett ikke er økonomi igjen i det. Uansett har vi sendt en forespørsel til kommunen for en avklaring av om det i det hele tatt er teoretisk mulig med denne adkomstløsningen. Jeg orienterer dere om svaret til dere så snart dette foreligger.

På denne bakgrunn kommer vi altså til å jobbe videre med adkomst gjennom Bondistranda. Som nevnt på vår befaring ønsker vi gjerne at dette skjer i dialog med dere beboere i området, slik at avhjelpende tiltak i størst mulig grad tilpasses deres ønsker.

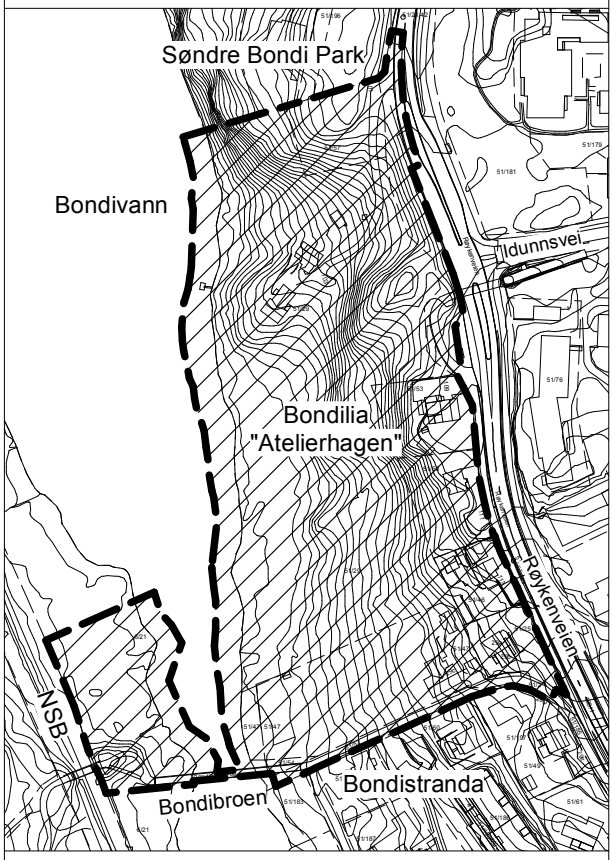
Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Aleksander Ekeberg
prosjektdirektør

tlf 67 57 40 47 / 95 10 15 15 - ae@abbl.no

Kinoveien 3 A, 1337 Sandvika |Postboks 385, 1301 Sandvika | **www.abbl.no**

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia gnr/bnr 51/29 m.fl. Røykenveien 101-111, Asker



I medhold av Plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres **gjenopptakelse** av pågående detaljregulering for Bondilia/Atelierhagen (tidligere kalt "Kunstnerlia"). Planarbeidet utføres på vegne av Kunstnerlia Utvikling AS.

I kommuneplanen, KP 2018-2030, er området Bondilia avsatt til framtidig utbyggingsområde for boliger i konsentrert bebyggelse, felt BO4. Nordre del av eiendommen, og strandsonen langs Bondivann er avsatt til naturområde.

Oppstart av planarbeidet ble opprinnelig varslet 22.05.2014. Utvidelse av planområdet på vestsiden av Bondivann ble varslet 29.11.2014. I ettertid har det vært flere runder med avklaringer og bearbeidelser. Ved 1.gangs behandling i Bygningsrådet i januar 2019 ble saken vedtatt "stilt i bero", etter innspill fra forslagsstiller, i påvente av ytterligere trafikale avklaringer og utredninger.

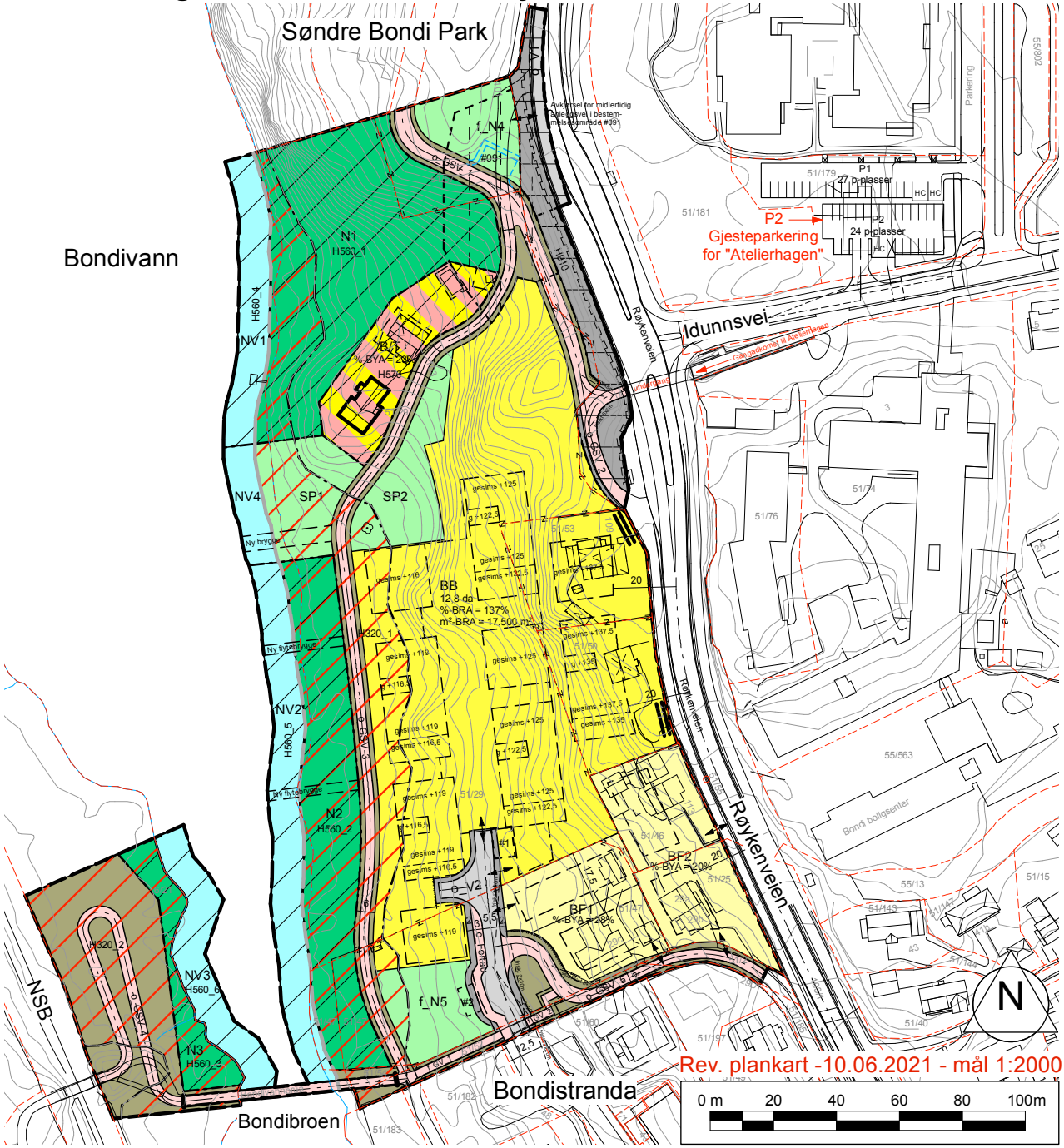
Tatt i betraktning sakens lange forhistorie, varsles det med dette at planarbeidet er gjenopptatt.

Frist for skriftlige innspill: mandag 27.09.2021

Sendes pr. e-post til : **erik.fjermestad@gasa.no**
eller pr. post til: **Arkitektkontoret GASA A/S**
v/ Erik Fjermestad
Møllergata 12, 0179 Oslo
Kontakttelefon: 908 66 624

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider i høringsperioden. **Kommunens saksnr. S20/848**.

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker



I medhold av Plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres ***gjenopptakelse*** av pågående detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" (tidligere kalt "Kunstnerlia"). Planarbeidet utføres på vegne av Kunstnerlia Utvikling AS.
I kommuneplanen, KP 2018-2030, er området Bondilia avsatt til framtidig utbyggingsområde for boliger i konsentrert bebyggelse, felt BO4. Nordre del av eiendommen, og strandsonen langs Bondivann er avsatt til naturområde.

Oppstart av planarbeidet ble opprinnelig varslet 22.05.2014. Utvidelse av planområdet på vestsiden av Bondivann ble varslet 29.11.2014. I ettertid har det vært flere runder med avklaringer og bearbeidelser. Ved 1.gangs behandling i Bygningsrådet i januar 2019 ble saken vedtatt "stilt i bero", etter innspill fra forslagsstiller, i påvente av ytterligere trafikale avklaringer og utredninger. Tatt i betraktning sakens lange forhistorie, varsles det med dette at planarbeidet er gjenopptatt.

Endringer i planforslaget: Parkeringsdekning er redusert. Bare 98 av 120 boenheter vil disponere en parkeringsplass, noe som tilsvarer en generell parkeringsdekning på 0,8 plasser pr. boenhet. All gjesteparkering skal anlegges på offentlig parkering i Eddas vei 4 utenfor planområdet, etter avtale med kommunen. Tidligere planlagt gjesteparkering lengst sør i planområdet utgår og erstattes av et grøntområde (felt f_N5) med reetablert skogsvegetasjon.

Frist for skriftlige innspill: ***mandag 27.09.2021***

Sendes pr. e-post til: **erik.fjermestad@gasa.no** eller pr. post til: **Arkitektkontoret GASA A/S** v/ Erik Fjermestad, Møllergata 12, 0179 Oslo. Kontakttelefon: 908 66 624.

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider i høringsperioden. **Kommunens saksnr.: S20/848**.

Asker kommune

Informasjon om koronapandemien og vaksinering i Asker

Les om smittesituasjonen og registrer deg for vaksinering.

Reguleringsplan for Bondilia/Kunstnerlia

Sist oppdatert: 09.09.2021

Gårds- og bruksnummer: 51/29 med flere

Kommunens saksnummer: 20/848

Forslagsstiller: Kunsterlia Utvikling AS

Plankonsulent: Arkitektkontoret GASA A/S

Varsel om oppstart

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-3 og 12-8 varsler Gasa Arkitekter om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" (tidligere kalt Kunsterlia, gbnr. 51/29 med flere.

Varslingsannonse

Varslingsbrev.

Frist for innspill er satt til 27.09.2021.

Se varslingsbrev/annonse for ytterligere informasjon.

Planen er varslet privat og Asker kommune er ikke ansvarlig for innholdet i varslingsannonsen.

Historikk:

Varsel om utvidelse av planområde

Planforslaget er varslet privat. Frist for innspill er torsdag 18.12.2014.

Varslingsannonse

Varsel om oppstart

Planforslaget er varslet privat. Varslingsannonsen ble gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider 23.5.2014. Frist for innspill: 23.6.2014

Varslingsannonse

Kommunen er ikke ansvarlig for innholdet i varslingsannonsene.

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: fredag 3. september 2021 12:48:29 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: Erik Fjermestad
Blindkopi: sfovpost@statsforvalteren.no, post@viken.no, postmottak@banenor.no, firmapost@hafslundnett.no, kabelnett@telenor.com, unn.orstein@gmail.com, Johanne.paaske@gmail.com, post@abhistorielag.no, post@askervelforbund.no, asker@noa.no, naturvernkontakt@nofoa.no
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til relevante høringsinstanser

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev.

Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes og at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: torsdag 9. september 2021 14:55:21 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: tooltov@yahoo.no
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til styret Askerlia Boligsameie nr. 4

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker. Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev. Vennligst distribuert dette til beboere.

Lovpålagt høringsfrist er 3 uker (dvs 01.10.2021), men vi ber om at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021 slik det står i vedlagt brev.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: torsdag 9. september 2021 14:41:22 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: askerliaboligsameiet4@gmail.com

Til styret Askerlia Boligsameie nr. 4

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker. Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev. Vennligst distribuert dette til beboere.

Lovpålagt høringsfrist er 3 uker (dvs 01.10.2021), men vi ber om at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021 slik det står i vedlagt brev.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: torsdag 9. september 2021 13:23:11 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: styret@askerlia9.no
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til styret Askerlia Boligsameie nr. 9

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker. Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev. Vennligst distribuert dette til beboere.

Lovpålagt høringsfrist er 3 uker (dvs 01.10.2021), men vi ber om at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021 slik det står i vedlagt brev.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: fredag 3. september 2021 12:41:58 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: post@abbl.no
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til ABBL som forretningsfører for Askerlia Boligsameie nr. 1 – 12.

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev. Vennligst distribuert dette til beboere.

Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes og at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: fredag 3. september 2021 12:38:50 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: sondrebonditerrasse@styrerommet.net
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til Søndre Bondi Terrasse Sameie

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev. Vennligst distribuert dette til beboere.

Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes og at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Emne: S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse
Dato: fredag 3. september 2021 12:37:27 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Erik Fjermestad
Til: bondistrandasameie1@styrerommet.no, bondistranda.sameie2@gmail.com, bondistranda-3@styrerommet.no, bondistranda.sameie4@gmail.com, bondistranda@styrerommet.net
Vedlegg: ATELIERHAGEN_VARSEL om gjenopptakelse_20210902.pdf

Til Bondistranda Sameie 1, 2, 3, 4 og 5

Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveien 101-111, Asker.

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr 51/29m.fl., Røykenveien 101-111, Asker. Se vedlagt varslingsbrev.

Vi ber om at mottak av dette varselet bekreftes og at eventuelle innspill sendes undertegnede senest mandag 27. september 2021.

Hilsen
Erik Fjermestad
Arkitekt MNAL

Arkitektkontoret GASA AS
+47 908 66 624
www.gasa.no

Interne/eksterne utvalg.
Liste for varsling, samråd og høring, Asker kommune.

1 MYNDIGHETER MED INNSIGELSESKOMPETANSE (jf. Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter pbl, med vedlegg - Rundskriv T-2/14 fra KMD)

X	Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS fmovpost@fylkesmannen.no
X	Viken fylkeskommune, Schweigaardsgt. 10, 1085 OSLO
X	Statens vegvesen, region øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
	Oslo kommune
	Bærum kommune, postboks 700, 1304 Sandvika
	Nesodden kommune, postboks 123, 1451 Nesoddtangen
	Vestby kommune, postboks 144, 1541 Vestby
	Lier kommune, postboks 205, 3401 LIER
	Drammen kommune, POSTBOKS 7500, 3008 DRAMMEN
	Frogn kommune, postboks 10, 1441 DRØBAK
	Svelvik kommune, Åsgaten 24, 3060 SVELVIK
	Sørøst politidistrikt, Postboks 2073, 3103 TØNSBERG post.sorost@politiet.no
	Direktoratet for mineralforvaltning, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim
	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap postmottak@dsb.no (Rambergveien 9, 3115 Tønsberg)
	Fiskeridirektoratet Region Sør, Postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen
	Oljedirektoratet, postboks 600, 4003 Stavanger postboks@npd.no
	Forsvarsbygg, Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo
X	Bane NOR SF, postboks 4350, 2308 Hamar postmottak@banenor.no
	Kystverket Sørøst post@kystverket.no* (Postboks 1502, 6025 Ålesund)
	Avinor, postboks 150, 2061 Gardermoen
	Avinor – Oslo kontrollsentral, Luftveien 16, 3440 Røyken
	Luftfartstilsynet, Postboks 243, 8001 BODØ
	Mattilsynet, felles postmottak, Postboks 383, 2381 Brumunddal
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Postboks 5091 Majorstua, 0301 Oslo nve@nve.no
	Oslo bispedømmeråd, Postboks 9307 Grønland, 0135 Oslo
	Tunsberg Bispedømmeråd, postboks 10, 3119 Kaldnes
	Riksantikvaren, Postboks 8196 Dep, 0034 Oslo (aktuell når tiltaket berører fredning) riksantikvaren@ra.no
	Statsbygg, Postboks 232, sentrum, 0103 Oslo

2 ANDRE AKTUELLE INSTANSER

	Asker kirkelige fellesråd v/kirkesjefen, Kirkelia 5, 1384 Asker
X	Hafslund Nett AS, Postboks 990 Skøyen, 0247 Oslo firmapost@hafslundnett.no
	Bane Nor Eiendom, postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO
	Vygruppen AS, postboks 1800 sentrum, 0048 Oslo
	Posten Norge AS, Distribusjonsavdeling Asker, Postboks 134, 1372 Asker
	Brakar , Bragernes torg 1, 3017 Drammen
	Ruter As, Postboks 1030 Sentrum, 0104 Oslo
	Miljødirektoratet, Postboks 5672 Sluppen, 7485 Trondheim
	Taxus Akershus v/Asker og Bærum Taxi, Postboks 410, 1327 Lysaker

FIBERSELSKAPER:

X	Viken fiber, Postboks 3628, 3007 DRAMMEN
X	Telenor kabelnett www.telenor.no/kabelnett evt. kabelnett@telenor.com
X	Telia Telecom Services AS, Postboks 4400 Nydalen, 0403 Oslo
X	Canal Digital Kabel TV, Driftsområde Sør, Telenor 1331 Fornebu
X	Get AS, Postboks 4400, Nydalen N-0403 OSLO
X	Broadnet, Rolfsbuktveien 4, Postboks 1, 1330 Fornebu
	Norgesnett Follo, Stabburvn. 18, 1617 Fredrikstad
	Statnett, Nydalen Alle' 33, 0484 Oslo

3 INTERESSEORGANISASJONER

	Asker Cykleklubb, Postboks 89, 1371 Asker
	Asker Gartnerlag c/o Johan Aalerud, Leangjordet 40, 1394 NESBRU
	Asker Idrettsråd, Postboks 166, 1372 Asker
	Asker kulturråd v/Kjell Hustad, Bleikeråsen 196, 1387 ASKER kjell.hustad@kht.no
	Asker Musikkråd, Postboks 159, 1371 Asker
	Asker og Bærum natur og ungdom v/Johanne Paaske Johanne.paaske@gmail.com
	Asker Næringsråd, Postboks 198, 1371 Asker
	Asker og Bærum bonde- og småbrukarlag v/Ketil Jørstad, Niskinnveien 47, 3538 SOLLIHØGDA ketil.jorstad@gmail.com
	Asker og Bærum bondelag v/Karen Elisabeth. Bjørum karen@bjorum.no
	Asker og Bærum Handels- og servicebedrifters forening, Postboks 591, 1301 Sandvika
	Asker og Bærum Historielag, v/Bjørn Frodahl, Skogveien 115 b, 1369 Stabekk post@abhistorielag.no
	Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening, Postboks 69, 1300 Sandvika
	Vollen Historielag, v/Harald Bøckman, Vollenveien 1, 1390 Vollen harald.bockman@sum.uio.no
	Heggedal Historielag, v/Terje Martinsen, Røykenvn. 386, 1389 Heggedal te-m4@online.no
	Asker sentrum AS v/Vibeke Glosli, Smuget 1, 1383 Asker
	v/Asker turlagv/DNT Oslo og omegn, postboks 7-sentrum, 0101 OSLO askerturlag@dnt.no Leder av Asker turlag er Hans Augedal epost hansoaugedal@gmail.com
	Asker Velforbund, Askerveien 47, 1384 Asker post@askervelforbund.no
X	..... (lokalt vel) **
	Fortidsminneforening i Asker og Bærum, c/o Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus, Vøienvolden gård, Maridalsveien 120, 0461 Oslo
	Fortidsminneforening i Buskerud. Slettåsen 20, 3014 Drammen
	Forum for natur og friluftsliv - Akershus, Industriveien 8 1481 Haga
	Indre Oslofjord Fiskarlag, Rådhusbrygge 4, 0160 Oslo
	Nærsnes kystlag karin.buberg@hotmail.com
	Lokal idrettsforening **
	Naturvernforbundet i Asker, Postboks 332, 1372 Asker, Asker@noa.no
	Norges Miljøvernforbund, region øst, Bakkehågån 43, 2849 KAPP haavardm@online.no
	Norsk ornitologisk forening avd. Oslo og Akershus, naturvernkontakt@nofoa.no
	Oslo og Omland Friluftsråd, Postboks 8896, Youngstorget, 0028 Oslo
	Oslofjordens friluftsråd, Gamle Drammensvei 203, 1337 Sandvika
	Skiforeningen, Kongeveien 5, 0787 Oslo
	Syklistenes Landsforening, Postboks 8883, Youngstorget, 0028 Oslo
	Syklistenes landsforening avd. Asker & Bærum, v/Morten Kerr post@slfab.no
X	Asker Elveforum, v/Unn Orstein, Biterudveien 23A, 1393 Asker unn.orstein@gmail.com

4 BERØRTE PARTER

	Grunneiere og rettighetshavere, samt andre berørte parter/naboer/gjenboere (egen liste)

5 KOMMUNALE ENHETER, UTVALG OG RÅD

	Asker eldreråd, Politisk sekretariat,
	Asker Museum, Valstads Samlinger, Otto Valstads vei 19, 1395 Hvalstad
	Asker og Bærum brannvesen, Fredtunveien 5, 1386 Asker
	Faglig råd for viltstell, Natur og idrett v/Petter Høistad, Pb 353, 1372 Asker
	Landbrukskontoret, jordbruksavdelingen v/ Olav Vik, Postboks 353, 1372 Asker
	Landbrukskontoret, skogbruksavdelingen v/ Petter Høistad, Postboks 353, 1372 Asker
X	Råd for mennesker med funksjonshemming, Politisk sekretariat, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
	Ungdomsrådet i Asker
	..... (lokal) skole ved rektor/FAU/trafikkutvalg

X = skal alltid varsles/høres

** På https://www.asker.kommune.no/frivillighet/lag-og-foreninger/ finner du oversikt over velforeninger, idrettsforeninger og andre typer foreninger i Asker.

Ved privat varsling av planarbeid anbefales forslagsstiller å innhente råd fra plan- og bygningsavdelingen om hvem som bør varsles.

Sist revidert 14.06.2019

Varslingsliste høringsinstanser - EPOST:

Navn1	Navn2	Adresse	Postnummer	Poststed	E-VARSEL	E-postadresse
Statsforvalteren i Oslo og Viken		Postboks 325	1502	MOSS	x	sfovpost@statsforvalteren.no
Viken fylkeskommune		Schweigaardsgt. 10	1085	OSLO	x	post@viken.no
Bane NOR SF		Postboks 4350	2308	HAMAR	x	postmottak@banenor.no
Hafslund Nett AS		Postboks 990, Skøyen	0247	OSLO	x	firmapost@hafslundnett.no
Telenor kabelnett					x	kabelnett@telenor.com
Asker Elveforum, v/Unn Orstein		Biterudveien 23A	1393	ASKER	x	unn.orstein@gmail.com
Lagt til ekstra:						
Asker og Bærum natur og ungdom	v/ Johanne Paaske				x	Johanne.paaske@gmail.com
Asker og Bærum Historielag	v/Bjørn Frodahl	Skogveien 115 b, 1369 Stabekk			x	post@abhistorielag.no
Asker Velforbund		Askerveien 47,	1384	ASKER	x	post@askervelforbund.no
Naturvernforbundet i Asker		Postboks 332	1372	ASKER	x	asker@noa.no
Norsk ornitologisk forening	Avd. Oslo og Akershus				x	naturvernkontakt@nofoa.no

Varslingsliste høringsinstanser - BREV:

Navn1	Navn2	Adresse	Postnummer	Poststed	E-VARSEL	E-postadresse
Statens vegvesen	Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	LILLEHAMAR		
Viken fiber		Postboks 3628	3007	DRAMMEN		
Get AS / Telia Telecom Services AS		Postboks 4400 Nydalen	0403	OSLO		
Canal Digital Kabel TV	Driftsområde Sør		1331	FORNEBU		
Broadnet		Postboks 1	1330	FORNEBU		
Råd for mennesker med funksjonshemm	Politisk sekretariat	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN		
Lagt til ekstra:						
Jernbaneverket		Postboks 1162, Sentrum	0107	OLSO		
NVE		Postboks 5091, Majorstua	0301	OSLO		
Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening		Postboks 69,	1300	SANDVIKA		
Asker og Bærum brannvesen		Fredtunveien 5	1385	ASKER		
Bondi skole	v/ Rektor	Eddas vei 3	1386	ASKER		
Bondi skole	v/ FAU	Eddas vei 3	1386	ASKER		
Risenga ungdomsksole	v/ Rektor	Brages vei 9	1386	ASKER		
Risenga ungdomsksole	v/ FAU	Brages vei 9	1386	ASKER		
Bondibroen Og Omegn Vel	c/o Markus Berg	Bondistranda 12	1386	ASKER		

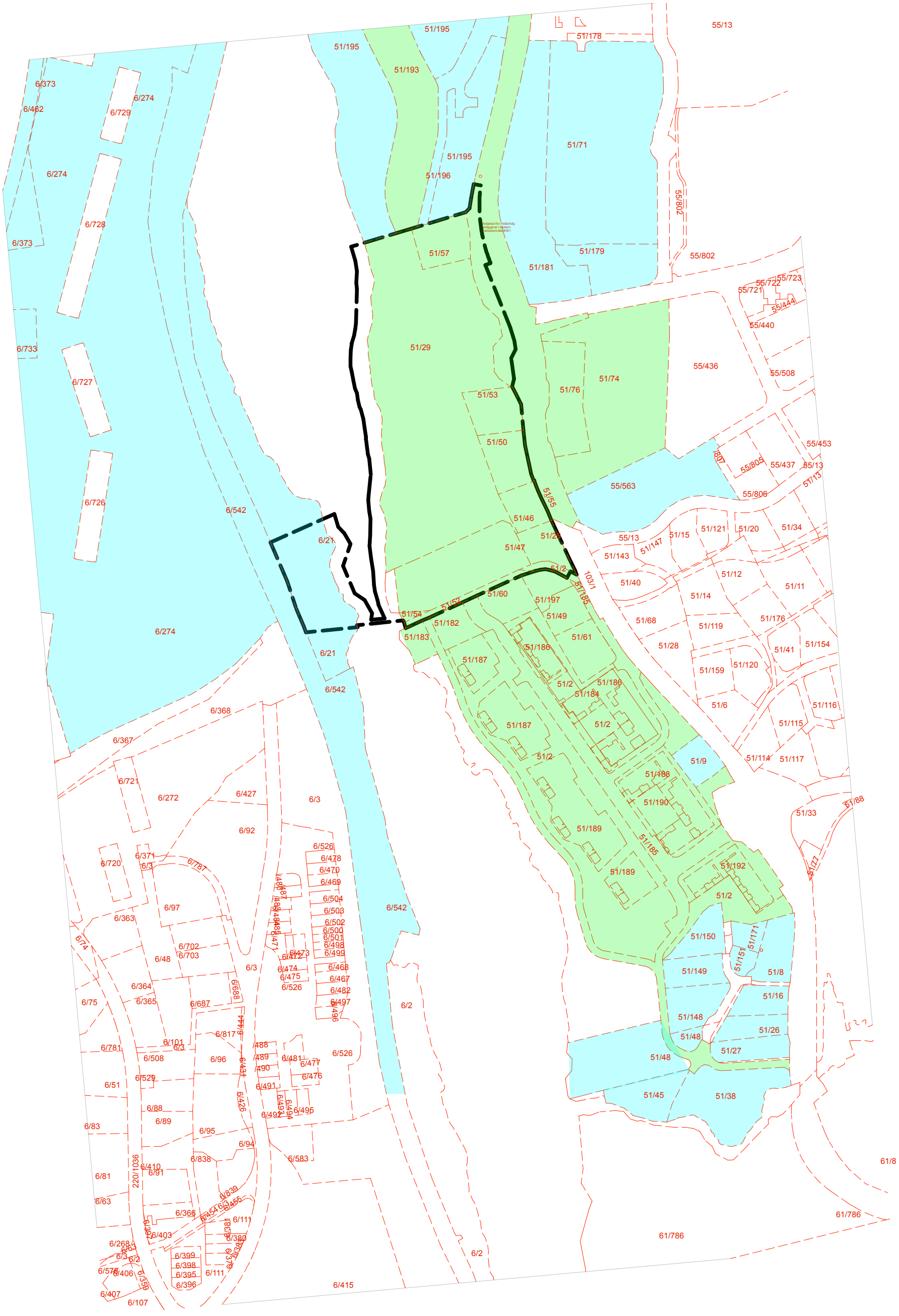
Varslingsliste grunneiere - EPOST:

Navn1	Navn2	Adresse	Postnummer	Poststed	E-VARSEL	E-postadresse
Bondistranda Sameie 1		Bondistranda				bondistrandasameie1@styrerommet.no
Bondistranda Sameie 2		Bondistranda				bondistranda.sameie2@gmail.com
Bondistranda Sameie 3		Bondistranda				bondistranda-3@styrerommet.no
Bondistranda Sameie 4		Bondistranda				bondistranda.sameie4@gmail.com
Bondistranda Sameie 5		Bondistranda				bondistranda@styrerommet.net
Søndre Bondi Terrasse Sameie		BONDILIA 15 17 19 21 23 25	1386	Asker		sondrebonditerrasse@styrerommet.net
ASKERLIA BOLIGSAMEIE 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11 og 12	**c/o ABBL (forretningsfører)**					post@abbl.no
ETTERSENDT 09.09.2021						
Askerlia Boligsameie nr. 7						askerlia7@styrerommet.no
Askerlia Boligsameie nr. 9						styret@askerlia9.no
Askerlia Boligsameie nr. 4						tooltov@yahoo.no <tooltov@yahoo.no>

Varslingsliste grunneiere - BREV:

Navn1	Navn2	Adresse	Postnummer	Poststed	Andel	Rolle	Personstatus	Personkategori	Gardsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer
Bondistranda Huseierforening		C/O Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666, St. Olavsplass	129	Oslo	1/1	Eier			51	2	0	0
Haugli Ingrid Synnove		Bondistranda 29 A	1386	Asker	1/1	Eier	Bosatt i Norge		51	25	0	0
Norske Billedkunstnere		Akersgata 7	158	Oslo	1/1	Eier			51	29, 57	0	0
Ringvold Else		(Adresse Mangler)			1/1	Eier			51	42	0	0
Korssjoen Linn	Thorkildsen Anita	Røykenveien 113a	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge		51	46	0	0
Aspås Viggo		Bondistranda 29 C	1386	Asker	1/1	Eier	Bosatt i Norge		51	47	0	0
Tijanic Karmela	Tijanic Zarko	Bondistranda 29 E	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge		51	49	0	0
Kunstnerlia Utvikling As		C/O Backe Prosjekt As, Postboks 358	1326	Lysaker	1/1	Eier			51	50, 53	0	0
Bondibroen Og Omegn Vel		(Adresse Mangler)			1/1	Eier		Annen eiertype	51	52, 54	0	0
Asker Kommune		Katrinelvsveien 20	3440	Røyken	1/1	Eier			51	55	0	0
Ellertsen Allan Kurt	Tveito Marianne	Bondistranda 45	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge		51	60	0	0
Muri Einar Karsten	Muri Jane Anita	Bondistranda 31	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge		51	61	0	0
Bondi Sykehjem Stiftelsen		Idunsvein 1-3	1386	Asker	1/1	Eier		Legat, stiftelse ol	51	74, 76	0	0
Dyb Gunnar	Dyb Vivian Almendingen	Bondistranda 48	1386	Asker	4/5	Eier	Bosatt i Norge		51	182	0	0
Bondistranda 45 As		Postboks 73	1371	Asker	1/2	Eier			51	183	0	0
Nguyen Tuan Minh		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	52
Schrøder Carl Fredrik		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Schrøder Line		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Ansnes Olav Gullvåg		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Frydendal Marianne		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Nguyen Tuan Minh		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	52
Schrøder Carl Fredrik		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Schrøder Line		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Ansnes Olav Gullvåg		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Frydendal Marianne		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Nguyen Tuan Minh		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	52
Schrøder Carl Fredrik		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Schrøder Line		Bondilia 23	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	54
Ansnes Olav Gullvåg		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Frydendal Marianne		Bondilia 25	1386	Asker	0/0	Kontaktinstans eier	Bosatt i Norge		51	193	0	65
Nedberg Even		Bondistranda 29 D	1386	Asker	1/4	Eier	Bosatt i Norge		51	197	0	0
Olstad Jan Erik		Bondistranda 29 D	1386	Asker	1/4	Eier	Bosatt i Norge		51	197	0	0
Olstad Torunn Laila		Bondistranda 29 D	1386	Asker	1/4	Eier	Bosatt i Norge		51	197	0	0
Olstad Yvonne		Bondistranda 29 D	1386	Asker	1/4	Eier	Bosatt i Norge		51	197	0	0

Navn1	Navn2	Adresse	Postnummer	Poststed	Andel	Rolle	Personstatus	Kommunenummer	Gardsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer
Asker Kommune		Katrineåsveien 20	3440	Røyken	1/1	Eier		3025	6	21	0	0
Bane Nor Sf		Postboks 4350	2308	Hamar	1/1	Eier		3025	6	542	0	0
Rolset Merlinda Juan		Bondistranda 18	1386	Asker	1/1	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	8	0	0
Khan Mohammad Ayub		Bondistranda 19	1386	Asker	1/1	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	9	0	0
Reberg Eirik, Hans Olav, Magne		Odvar Solbergs Vei 196	973	Oslo	1/3	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	16	0	0
Gunnestad Stig-Arne		Høybråtenveien 25 D	1055	Oslo	1/1	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	26	0	0
Coop Vestviken Sa		Gamle Ringeriksvei 39	1357	Bekkestua	1/1	Eier		3025	51	27	0	0
Elvelokka As		C/O Tonga, Kolbotnveien 42	1410	Kolbotn	1/1	Eier		3025	51	38	0	0
Carlsen Bjørn Olvind	Carlsen Marianne	Bondistranda 32	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	45	0	0
Rønstad Arne Julius	Rønstad Marion Remme	Bondistranda 8	1386	Asker	2/3	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	148	0	0
Dahl Einar		Bondistranda 10	1386	Asker	1/1	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	149	0	0
Backlund Kajsa Anna Elin	Berg Markus Bengt Mikael	Bondistranda 12	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	150	0	0
Nettli Per Oscar		Bondistranda 16	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	151	0	0
Stenbro Martin	Stenbro Tove	Bondistranda 14	1386	Asker	1/2	Eier	Bosatt i Norge	3025	51	171	0	0
Pals Eiendom As		Plectredet 75d	354	Oslo	1/1	Eier		3025	51	194	0	0



BEHOV SUPPLERENDE EIERINFO
FOR VARSLING MARKERT MED TURKIS.

GASA 01.09.2021

UTTALELSER VED VARSEL OM GJENOPPTATT PLANARBEID

Kommunens saksnr. S20/848 - Detaljregulering for Bondilia/Atelierhagen gnr/bnr 51/29 m.fl., Asker kommune

Høringsperiode fra 4. til 27. september 2021.
Innkomne uttalelser, inklusive uttalelser mottatt etter 27. september 2021 (nr. 9, 10 og 11)**:**

Statlige instanser

1.	Statsforvalteren i Oslo og Viken	24.09.2021
2.	Viken fylkeskommune	27.09.2021
3.	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2021
4.	Bane NOR	04.10.2021

Kommunale etater

(ingen)

Offentlige og private selskap, organisasjoner og foreninger

5.	Asker Elveforum	14.09.2021
6.	Sameiet Søndre Bondi Terrasse	23.09.2021
7.	Bondistranda Huseierforening	24.09.2021
8.	Bondibroen og Omegn Vel	22.09.2021
9.	Asker Elveforum	19.12.2021
10.	Asker Elveforum (kommentar til svar)	09.01.2022
11.	DNT Asker Turlag	23.09.2022

Private

12.	Line Schrøder	07.09.2021

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
24.09.2021	2021/26325
Deres dato:	Deres ref:
03.09.2021	S20/848

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varslet gjenopptagelse av reguleringsplan for Bondilia / Atelierhagen - 51/29 - Røykenveien 101 - 111

Vi viser til deres oversendelse datert 3. september 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Bondilia/Atelierhagen (tidligere kalt kunstnerlia) i Asker kommune.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for 120 nye leiligheter ved Bondivann. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til fremtidig boligbebyggelse og LNF.

Vi viser også til våre uttalelser datert 19. juni 2014 og 10. desember 2014.

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

Statsforvalterens innspill
Naturmangfold
Lisiden ned mot Bondivann har flere store og gamle trær. Flere av trærne er vurdert som viktige naturtyper, blant annet noen asketrær, eik og en spisslønn. Planforslaget må ta hensyn til og vurdere konsekvensene for trærne. Det bør kartlegges om flere av trærne i lia oppfyller kriteriene for utvalgte/viktige naturtyper.

Nord i planområde og nord for planområdet er det en større lokalitet med urterik kalkfuruskog, denne er vurdert til å ha verdien viktig. Naturtypen utgjøres i all hovedsak av kalkbarskog med utformingen urterik kalkfuruskog, men flere steder grenser utformingen mot både kalkgranskog og ekstremtørr kalkfuruskog. Furu og gran dominerer tresjiktet, men furu mest på bergfremspring og koller, og gran i forsenkningene. Det er ellers et variert tresjikt med mye løv

som hassel, eik og bjørk og noe mer sparsomt med lind, selje, osp, ask og rogn. Vegetasjonstypen består stort sett av kalklågurtskog, men med tørre utgaver på konvekse partier hvor tyttebær og skogmarimjelde dominerer sammen med en del rødflangre. Fuktigere partier på konkave partier har innslag av tysbast, leddved, krossved, og en rekke urter som er typiske på frisk næringsrik jord, som firblad og sløke. I 2007 ble det funnet gullkorallsopp (NT, 2015), men det var en svak sesong for markboende sopp. I 2016 ble det funnet klengekjuke (VU, 2015) på gran i tillegg til mye granrustkjuke. Både ask og alm (begge VU, 2015) er registrert i området. Det er et godt potensial for å finne flere rødlistede arter i skogen, spesielt markboende sopp. Skogen har et stort innslag av gamle trær og den er forholdsvis rik på død ved. Alder på de eldste granene er trolig over 150-200 år, og de eldste furuene er trolig over 200 år. Vi viser til den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6. Området er en viktig naturtype, og konsekvensene for naturtypen og de rødlistede artene må gjøre rede for i planarbeidet, herunder økt bruk og slitasje på naturtypen som følge av ytterligere utbygging i området.

Det er innenfor planområdet funnet flere lokaliteter med den fremmede arten rødhyll, det bør vurderes å fjerne disse i forbindelse med gjennomføringen av planen.

Hule eiker

I planområdet er det registrert en hul eik som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper. I anleggsfasen kan eiketrærne bli påført vesentlig skade ved gravearbeider og ved kjøring med tunge anleggsmaskiner innenfor trekronens diameter/dryppsone, og ved endringer i grunnvannsnivået. Reguleringsbestemmelsene må sikre at eika beskyttes mot vesentlig skade i anleggsperioden. Det må angis en hensynssone rundt det enkelte tre for å gi trærne gode livsvilkår også etter anleggsperioden. Det er flere større trær i området, og vi ber kommunen vurdere om det er flere eiker som bør sikres med egen hensynsone. Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6. Den generelle aktsomhetsplikten forsterkes for utvalgte naturtyper.

Friluftsliv

Bondivann er et populært tur og friluftsområde, og vi mener det er viktig at det sikres en bred sone langs Bondivann som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er viktig at strandsonen sikres tilgjengelighet for allmenheten og vi viser til intensjonene bak plan og bygningslovens § 1-8. Vi ber også om at det vurderes innføres en byggegrense langs vannet.

Bondivann

Bondivann er en del av et grønt nettverk med store biologiske kvaliteter som strekker seg fra åsene rundt Semsvannet og helt ned til Oslofjorden. Vannet er en vegetasjonsrik innsjø med viktige kvaliteter knyttet både til vannmassene og kantsoner med myr, våtmark og fuktskog.

Typiske arter i kantsonene langs vannet er elvesnelle, gul nøkkerose, sverdlilje, flaskestorr og gulldusk, samt myrhatt, myrkongle, langstorr, vassgro og bekkekarse. Konsekvensene for vannet som følge av utbygging i område må vurderes i planarbeidet. Det bør heller ikke tillates i reguleringsplanen tiltak som legger til rette for hogst eller grøfting av kantsonen.

Bondivann er i naturbase kategorisert som en rik kulturlandskapssjø som er en svært viktig naturtype.

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

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

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

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

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

Mottakerliste:

VIKEN FYLKESKOMMUNE

2

Arkitektkontoret GASA

Vår ref.: 570516/2021 - 2021/49437
Deres ref.:
Dato: 27.09.2021

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Bondilia - Gbnr 51/29 - Røykenveien 101-111 - Asker kommune

Viken fylkeskommune viser til oversendelse datert 3. september 2021. Arkitektkontoret GASA AS kunngjør i samsvar med Plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 gjenopptagelse av detaljregulering for gnr/bnr. 51/29 mfl., Røykenveien 101-111 i Asker kommune.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om planarbeidet: I kommuneplanen, KP 2018-2030, er området Bondilia avsatt til fremtidig utbyggingsområde for boliger i konsentrert bebyggelse felt BO4. Nordre del av eiendommen og strandsonen langs Bondivannet er avsatt til naturområde. Planområdet ligger om lag 1,5 km sør for Asker sentrum i et sterkt utbygget boligområde. Terrenget ligger på østsiden av Bondivannet og terrenget heller ned mot vannet.

Oppstart av planarbeidet ble opprinnelig varslet 22. mai 2014. Utvidelse av planområdet på vestsiden av Bondivannet ble varslet 29. november 2014. I ettertid har det vært flere runder med avklaringer og bearbeidelser, senest i 2019 ble saken stilt i bero på grunn av avklaringsbehov i forhold til trafikk og utredninger.

Viken fylkeskommune mener at det er korrekt å varsle oppstart av detaljregulering for Bondilia på nytt og behandler saken som om det er et nytt varsel om oppstart. Vi viser i den anledning til en rekke nye føringer som har kommet siden 2014. Arbeidet med ny kommuneplan er godt i gang, men før en ny kommuneplan er vedtatt for Asker kommune gjelder tidligere kommuneplan for Asker 2018-2030. I denne kommuneplanen ligger området inne som boligområde kategori A - *Boligområde med spesielle kvaliteter*. Det vises til boligkartet, som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser for de ulike kategoriene. Disse må legges til grunn for planleggingen.

Andre planer som er kommet etter 2014 og som må legge til grunn er: *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* som ble vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015. Planen er et resultat av en bred politisk og faglig prosess, og planen legger opp til et mer konsentrert utbyggingsmønster og større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange. Fylkeskommunen viser også til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal*

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

planlegging 2019-2023 og *Regional planstrategi for Viken* som ble vedtatt i 2018 og arbeidet med FN 17 målene, som vil måtte få betydning for utforming av planene for Bondilia. Hvordan skal nettopp denne planen bidra til å nå FN17 målene?

Siden det har gått så lang tid savner fylkeskommunen en vurdering av dette med nytt varsel, samt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med Asker kommune. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og de nye premissene må særlig vektlegges. Samtidig skal det redegjøres for bla. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (f) og forholdet til kommuneplanens arealdel (g), prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (k). Planinitiativet skal også vurdere om planen er omfattet av forskrift konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (l). Referat fra oppstartsmøtet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møte, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter det gjenstår å avklare. Dette er vurderinger fylkeskommunen ønsker oversendt. Se ellers Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven - Lovdata .

Varsel om oppstart gir ingen informasjon om det er krav om konsekvensutredning eller ei, det er uheldig. Fylkeskommunen forstår det slik at det ikke er et krav om konsekvensutredning, men at det må konsekvensutredes som en del av planbeskrivelsen.

I varslingsannonsen vises det til at det er gjort noen endringer i planforslaget siden 2014. Parkeringsdekning er redusert, all gjesteparkering skal anlegges på offentlig parkering i Eddas vei 4 utenfor planområdet, etter avtale med kommunen. Tidligere gjesteparkering sør i planområdet utgår og erstattes av grøntområde (felt f_N5) med reetablert skogsvegetasjon.

Fylkeskommunen er opptatt av at man får en god kvalitet i boområdet. Kommunens styringsverktøy i byggesaker er plan- og bygningsloven (pbl.) med underliggende regelverk, kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende reguleringsplaner. Enhver plan, ny eller gammel, har intensjon om hvordan et område er tenkt å skulle utvikle seg.

Momenter som blir viktige i denne saken er:

- Hvor ligger området, og hvilke føringer ligger det i kommuneplanen og i regional plan. Er dette et satsningsområde?
- Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- Bokvalitet både for omsøkte tiltak og eksisterende bo- og skolemiljø, herunder sol/skygge, innsyn/utsikt, utnyttingsgrad, kvalitet og størrelse på uteareal.
- Teknisk infrastruktur, herunder adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering, teknisk infrastruktur mm.
- Sosial infrastruktur, herunder skolekapasitet, skolevei, lekearealer mm.
- Miljøparameter, herunder støy og luftkvalitet.
- Folkehelse, herunder tilfører utbyggingsprosjektet noen nye kvaliteter?

Barn og unge

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som en viktig føring for planarbeidet og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging,* som

vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Her er det lagt til grunn at arealer brukt av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre er det lagt til grunn at det skal sikres tilstrekkelig med lekeareal til barn og unge. I henhold til rundskrivet T-2/08 gjelder for lekearealer at: «Arealer brattere en 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.» Lekearealer bør sikres opparbeidet slik at de er egna for lek og utfoldelse og opphold – det bør avsettes tilstrekkelig og egnet areal og gis bestemmelser om utforming.

Se gjerne veilederen *Leikeplassar – lokalisering og utforming* utarbeidet av fylkesmannen i Møre og Romsdal for eksempler på bestemmelser om utforming. Vi ber om at disse momentene vektlegges i planarbeidet for Bondilia.

Vi minner om at det ved omdisponering av arealer som brukes til lek i dag, skal skaffes fullverdig erstatning. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge håndheves enda sterkere i dag, enn i 2014, og i de tilfeller der det er interessekonflikter bør barns behov for aktivitetsfremmende arealer veie tyngre enn de hittil har gjort.

Vi viser til Plan- og bygningslovens § 5-1 som legger til grunn *innbyggermedvirkning* i planleggingen, og ber om at det legges til rette for medvirkning i planarbeidet. I henhold til bestemmelsen har kommunen et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

FNs 17 i alt vi gjør

FNs bærekraftsmål bidrar til en sterk samarbeidstenkning, og fylkeskommunen er opptatt av at det skal være bærekraft i alt det vi gjør. Fylkeskommunen ser at det er behov for større innovasjon og mangfold i boligsektoren. Vi oppfordrer derfor til variert boligsammensetning, og boliger i ulike prisnivå, eie og leie, samt legge til rette for felles goder, som takterrasser eller andre fellesarealer.

Bygg er et vesentlig bidrag til klimautslipp i verden, Viken fylkeskommunen mener at en grønn profil bør legges til grunn for utbyggingen.

Bildeling og redusert antall parkeringsplasser

I varsel om oppstart vises det til at det antallet parkeringsplasser er redusert og at bare 98 av 120 boenheter vil disponere en parkeringsplass. Dette tilsvarer 0,8 plasser pr boenhet. Antallet parkeringsplasser må være i tråd med parkeringsnormen i kommuneplanen for Asker. Fylkeskommunen mener at det kan reduseres ytterligere og at man blant annet bør vurdere bildelingsplasser. Reduksjon av parkeringsplasser, samt ordning med bildeling reduserer i henhold til forskning fra Transportøkonomisk institutt bruken av bilen.

Parkeringsbestemmelsene må angi maksimumsnormer, og vi ber om at disse er strenge. I bestemmelsene må det også krav om anlegg for sykkelparkeringsplasser og ladepunkter for elsykler. Sykkelparkeringsplasser bør være under tak og nær inngangspartiet.

Grønnstruktur

Et av de felles målene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og overordnet grønnstruktur.

Fylkeskommunen synes det er positivt at tidligere gjesteparkering sør i planområdet utgår og er erstattet av grøntområde med skogsvegetasjon. Det er viktig at det sikres en bred sone langs Bondivannet som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er også viktig å sikre tilgang på tvers gjennom området og ned til Bondivannet. Vi ber om at det sees på nærliggende planer slik at stisystemene kan kobles sammen og bli et helhetlig gode for de som i nærområdet. Stier og snarveier er også et svært godt tiltak for langt på vei å legge til rette for barn og unge.

Det ser ut som den veien som er lagt inn i området er en videreføring av gang- og sykkelveien. Fylkeskommunen synes det er fint at denne er lagt til vannkanten, det vil være positivt for turopplevelsen og nærturer. Når denne er lagt mellom vannet og boligene, så vil det også kunne begrense privatiseringen og opplevelsen av at man ikke kan ferdes der.

Trær

Innenfor planområdet er det flere store og gamle trær. Fylkeskommunen anbefaler at et utvalg av disse merkes som «eksisterende tre som skal bevares», samt at det settes av en hensynssone rundt trær som skal bevares (10-15 meter) for å sikre trærnes rot og dryppsone. Det må utarbeides bestemmelser til disse trærne og hensynene som skal settes av. Det er viktig å sikre disse trærne både før, under og etter utbygging av planområdet.

Universell utforming og aldersvennlige samfunn

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021 ble nylig lansert og Viken fylkeskommune er opptatt av at det settes søkelys på aldersvennlige samfunn og universell utforming.

Universell utforming skal inn i alle planer og prinsipper for universell utforming skal legges til grunn. Det må etterstrebes å legge til rette for gode løsninger for kontrast, ledelinjer, materialvalg, fallforebygging og orientering. Det er viktig med nok boliger med universell utforming for å ha tilbud til boligkjøpere i ulike livssituasjoner og alder. Lekeplassene skal være lett tilgjengelig og sikre kravene til universell utforming – dette må sikres i bestemmelsene.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap av skader fra disse naturfarene, i dagens og i et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-15-20112012/id676526 beskriver

hvordan dette bør gjøres. Kommunen har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Nyere tids kulturminner

Oppstart av planarbeidet ble tidligere varslet 22.05.2014. Fylkeskommunen uttalte seg til varsel i brev datert 19.12.14 og 23.06.14. Det vises til brevet fra 23.06.14 for redegjørelse av kulturmiljøet og anbefalinger knyttet til Kunstnerlia. Noe av det vi skrev tidligere gjentas likevel her:

> *Innenfor planområdet er det registrertet kulturmiljø benevnt som Bondilia, eller Kunstnerlia. Årsaken er at stedet en lengre periode ble brukt som bolig for kunstnere, og det er oppført et atelier på stedet. Opprinnelig var Bondilia et gammelt småbruk. Det var og så en tid brukt av isarbeidere på Bondivannet. Stedet ble overtatt av kunstmaleren Andreas Singdahlsen (1855-1947) rundt1900. Singdahlsen var elev av Christian Krohg og Frits Thaulow, og er representert i Nasjonalgalleriet. Ved siden av Otto Valstad var Singdahlsen en sentral Askerkunstner, som også introduserte Asker for Fritz Thaulow. Eiendommen ble testamentert til Bildende Kunstneres Styre (BKS) av Singdahlsen og hans kone Aagot i 1953. Kunstnerlia er senere brukt av flere kunstnere, bl.a. Dyre Vaa. Etter det fylkesrådmannen kjenner til har stedet ikke vært i bruk på noen år.*
>
> *Opprinnelig var det en hovedbygning og et fjøs på stedet, registrert i sefrak (02200022093- og -94). Hovedbygningen eldste del skal ifølge sefrak være fra 1700-tallet. Det ble gjort en ombygging av Singdahlsen i 1910, men utover dette kjenner vi ikke til husets bygningshistorie. Fjøsets alder er ukjent, men det skal være oppført før 1900. Det ble bygd om til atelier i 1954, og det er denne ombyggingen, med takoppløft og med store glass flater fra gulv til tak på bygningens nordøstre side, som preger bygningen i dag, selv om fjøsets opprinnelige form fortsatt er synlig. Gårdsveien skal også være gammel, trolig fra 1700-tallet.*
>
> *Bygningene bærer preg av å ha stått ubrukt, og området rundt bygningene er gjengrodd og rotet til. Fylkesrådmannen har ikke gjort noe nærmere tilstandsvurdering av bygningene, men vurderer at bygningene likevel er i relativ god stand, og at det er mulig å ta vare på stedet og sette i stand bygningene. Det anbefales at det gjennomføres en bygningshistorisk dokumentasjon og tilstandsvurdering av bygningene, som et grunnlag for istandsetting. Det bør også kartlegges hvor vidt det er bevart rester etter hageanlegg. Om stedet ryddes for kratt m.m, vil det kunne bli en perle ved Bondivannet, og samtidig vil Kunstnerlia bli ivaretatt for fremtiden. Kunstnermiljøet i Asker sto i sin tid sterkt, og stedet er representativt for denne tradisjonen. Stedet dokumenterer også på en god måte overgangen fra småbruk til kunstnerhjem og atelier. At stedet og så har spilt en rolle med hensyn til isproduksjonen er også interessant. Fylkesrådmannen vurderer derfor at Kunstnerlia samlet har høy kulturhistorisk verdi for Asker, med en særegen bruks historie. I plan for forvaltning av kulturminner i Asker, er bygningene foreslått bevart etter plan- og bygningsloven (kategoriB). Fylkesrådmannen anbefaler derfor at bygningene, veifaret og et område rundt tunet reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø, noe også tiltakshaver stiller seg åpen for. Det må utarbeides bestemmelser for vern av bygningenes eksteriør, samt veifaret og terrenget rundt bygningene (eventuelt rester av hage).*

Fylkeskommunen anbefalte tidligere at kulturmiljøet knyttet til Kunstnerlia reguleres til hensynsone vern av kulturmiljø i forbindelse med planarbeidet. I vedlagte varslingsannonse vises et reviderte plankart datert 10.06.21, der kulturmiljøet er skravert som hensynsone, noe som er svært positivt. Det må utarbeides gode bestemmelser med føringer for vern av bygninger, landskap, vegetasjon, eldre trær og et eldre veifar. Det er viktig at ny bebyggelse legges i god avstand til kulturmiljøet slik at denne ikke oppleves dominerende i forhold til det småskala kulturmiljøet.

Automatisk fredete kulturminner

Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Planområdet ble registrert i 2014 i forbindelse med oppstart av regulering av gbnr 51/29, Asker kommune. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. Se vedlagte registreringsrapport.

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

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

Samferdselsfaglige merknader

Planområdet er foreslått regulert tidligere, men planen ble ikke vedtatt. Vi har ikke hatt tilgang på alt det tidligere materialet i saken, og har derfor skrevet mye av vårt innspill på generelt grunnlag.

Byggegrense

Planområdet grenser mot fylkesvei 167 Røykenveien. Byggegrenser langs fylkesveiene skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, vedlikeholdet og driften av veien, arealbehov ved utbedring av veien, og miljøet langs veien. Reguleringsplanen må angi byggegrense mot fylkesveien. Grensen skal vises på kartet, og må også inngå i planbestemmelsene.

I gjeldende kommuneplan er byggegrensen satt til 30 meter langs Røykenveien. I brev fra Statens Vegvesen, datert 22.10.2018, ble det gitt en forhåndsuttalelse til spørsmål om byggegrense langs fylkesvei 167. Fordi kommuneplanen åpner for at man i reguleringsplaner kan fastsette en annen byggegrense enn den som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser, ble det konkludert med at det kunne tillates en byggegrense på 20 meter i reguleringsplanen. Viken fylkeskommune vil ikke motsette seg denne vurderingen.

Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone grunnet veistøy fra Røykenveien. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet. Utredningen må vise om det vil være mulig å oppnå innen- og utendørs støynivå som er innenfor grenseverdiene angitt i støyretningslinje T-1442/2021 og teknisk forskrift, og dokumentere hvordan dette kan oppnås. Støynivåene må tallfestes i kart eller tabell. Nødvendige avbøtende tiltak i henhold til støyutredningen må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Eventuelle fysiske skjermingstiltak må settes opp lokalt og ikke på det som i dag er veiareal. Slike utendørs tiltak bør vises i plankartet.

Trafikkanalyse

Planen vil medføre økt trafikk på veinettet, men vil antakelig ikke føre til problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien. Vi ber likevel om at det blir utført en enkel trafikkanalyse som beskriver trafikale konsekvenser for fylkesveinettet. Trafikkanalysen må gjennomføres av noen med trafikkfaglig kompetanse.

Adkomst

Generelt ønsker Viken fylkeskommune at adkomst til planområdet skjer via underordnet veinett, fremfor direkte fra fylkesvei. Ut fra oversendte materiale kan vi ikke se at det er foreslått adkomst direkte ut på fylkesvei, eller at fylkesveiens arealer et tenkt innlemmet i

planavgrensningen. Vi minner om at avkjørsler og kryss på fylkesveien skal oppfylle kravene i Statens Vegvesens håndbok *N100 veg- og gateutforming,* samt at alle Vikens fylkesveier reguleres etter Statens vegvesens håndbok *R700 Tegningsgrunnlag*. Dersom det blir aktuelt å innlemme deler at fylkesveien i planområdet må teknisk plan for tiltak på fylkesveinettet være godkjent av Viken fylkeskommune før reguleringsplanen blir vedtatt. Det må også stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for samferdselstiltakene må være godkjent av Viken fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Ved behov for å grave i veigrunn tilhørende Viken fylkeskommune, eller innenfor 3 meter fra vegkant må det søkes om til gravemelding@viken.no

Utbyggingsavtale

Vi viser til plan- og bygningsloven § 17-4 og muligheten til å varsle oppstart av forhandlinger av for eksempel at all gjesteparkering skal anlegges på offentlig parkering i Eddas vei 4 utenfor planområdet. Dette bør sikres i en utbyggingsavtale med Asker kommune.

Brygger

Allemannsretten gir ikke rett til å ferdes eller oppholde seg på private brygger. Skal du på en eller annen måte bruke en privat brygge, så må du ha tillatelse fra eieren. Reglene om bruk av privat brygge står i friluftsloven § 7. Ut fra varselet kan det se ut til at noen av bryggene strekker seg innover land. Miljøverndepartementet har i rundskriv til friluftsloven lagt til grunn at det er lov å ferdes over den delen av en brygge i utmark som ligger på land, det samme må sikres i reguleringsplanens bestemmelser. Det må redegjøres for antallet brygger og tålegrensen for Bondivannet i sin helhet. Vannet er et yndet badested om sommeren og det må legges til rette for at alle skal kunne delta og at man unngår unødvendig privatisering.

Viken fylkeskommune er positiv til at det utvikles boligbebyggelse med høy tetthet innenfor området, i tråd med kommuneplanen for Asker 2018-2030. Vi er imidlertid opptatt av at antall boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet. Viken fylkeskommune vil kunne ha innsigelse til planen om det ikke tas tilstrekkelig hensyn til kommuneplanen og regional plan for areal og transport, rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt bokvaliteten.

Vi har ikke flere innspill på nåværende tidspunkt, men ber om at vi får saken oversendt ved offentlig ettersyn. Vi forbeholder oss retten å komme med ytterligere merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen bør også vurdere om det er behov for å melde saken inn til regionalt planmøte før offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf	Christine Stene
Avdelingsleder kommunale planer	Seniorrådgiver

Vedlegg:

1 Registreringsrapport - Asker kommune - Reguleringsplan - Gbnr 5129 Røykenveien 101 og 103 - Oppstart av detaljregulering

Avdeling kulturarv, automatisk fredete kulturminner: Pia Skipper Løken

Avdeling kulturarv, nyere tids kulturminner: Mildrid Melkild

Avdeling samferdselsplanlegging og forvaltning: Ida Ruud Tåsåsen

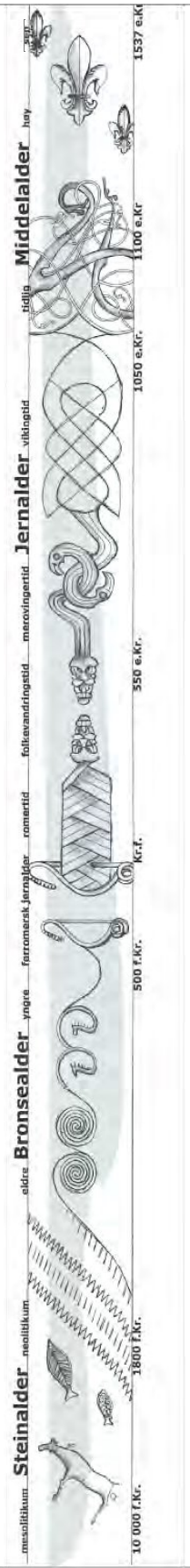
Kopi til:

STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

ASKER KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

AKERSHUS
fylkeskommune



2014/15398

14.april 2015

Registreringsrapport

Røykenveien 101 og 103.

Asker kommune

Lars Søgaard Sørensen

Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune

SAKSNR OG NAVN		2014/15398 RØYKENVEIEN 101 OG 103			
KOMMUNE		ASKER			
TILTAKSHAVER		ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL			
GÅRDSNR. OG NAVN			BRUKSNR. OG NAVN		
51 BONDI SØNDRE			29 BONDILIEN, 47 FAGERHEIM, 57.		
ØKONOMISK SAMMENDRAG	UNDERSØKELSEN ER UTFØRT AV		DATO/ PERIODE	TYPE ARBEID	TIMER
	LARS SØGAARD SØRENSEN		13.6.2014	FORARBEID	2
			26.6 - 2.7. 2014	FELTARBEID	14
			14.4.2015	RAPPORT	8
	SUM				24
	FUNN			ASKELADDEN IDNR.	
	X	INGEN FUNN			
		FUNN AV AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER			
		FUNN AV IKKE AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER			
		UTVIDET REGISTRERING – UTGRAVD			
	NATURVITENSKAPELIGE PRØVER				ANTALL

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING 4

Områdebeskrivelse 4
Steds- og gårdsnavn 6
Gårdsnavnsbeskrivelse 6
Tidligere funn på den berørte gården 7
Automatisk fredete kulturminner 8
Gjenstandsfunn 8

METODE 8

Overflateregistrering 8
Maskinell sjakting 8

UNDERSØKELSEN 9

Fotoliste 10
Kartliste 10

Innledning

Bakgrunn for registreringen av automatisk fredete kulturminner er regulering til nye boliger på gb.nr. 51/29 i Asker kommune. Registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. Utgiftene til registreringen dekkes av tiltakshaver jf. kml § 10. Registreringen ble gjennomført av arkeolog Lars Søgaard Sørensen i perioden 26.6 – 2.7.2014.

Områdebeskrivelse

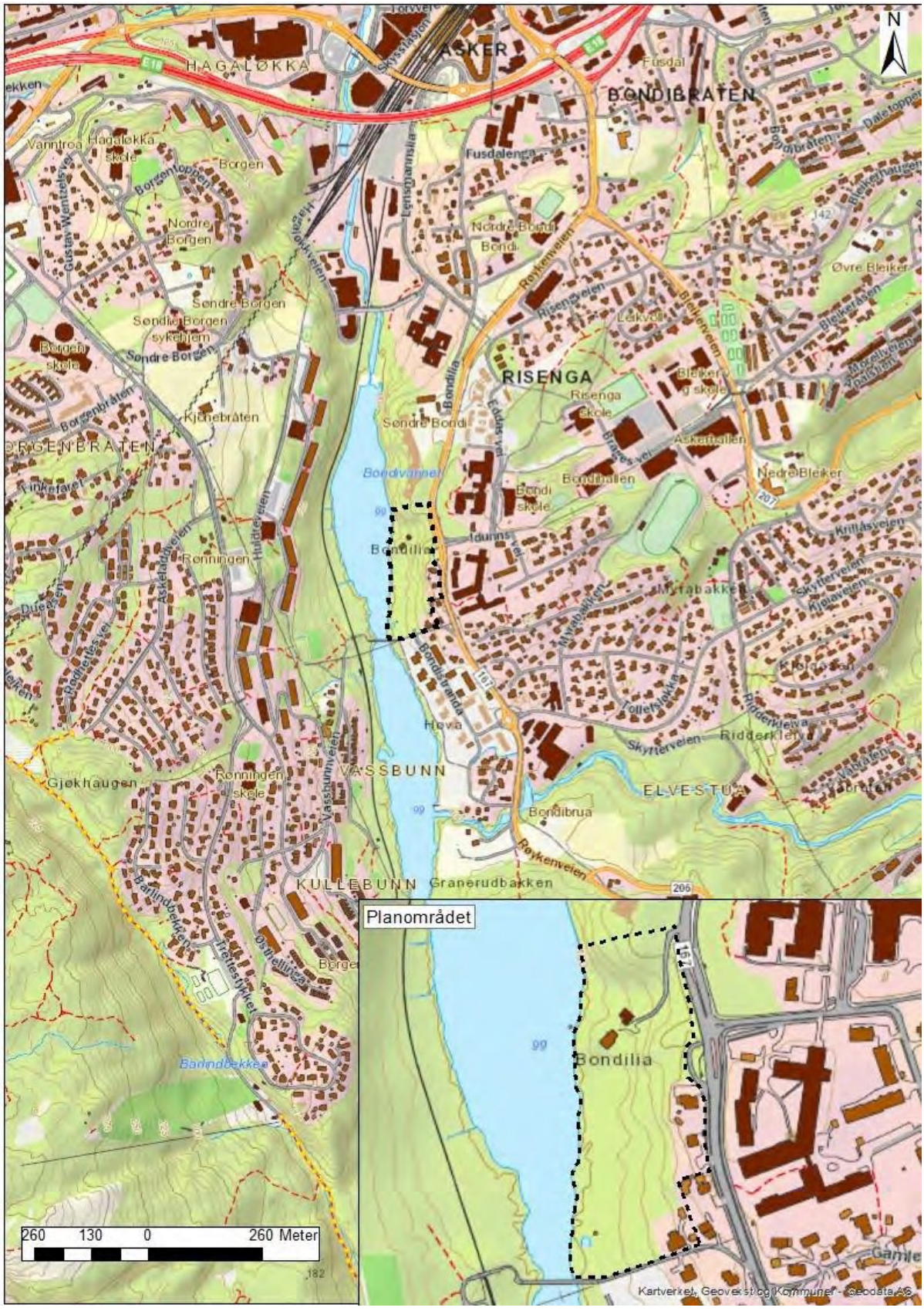
Berørte gårder:

Gnr./navn	Bnr./navn
51 Bondi søndre	29 Bondilien, 47 Fagerheim, 57.

Størsteparten av Asker kommune er skogkledd og sterkt kupert i flere geologiske foldninger av skiferberg. Bebyggelsen er konsentrert i den østlige delen av kommunen med utsikt over Oslofjorden. Den vestlige delen av kommunen er preget av skog og flere bergåser, herunder Skaugumsåsen og Vardåsen.



Foto 1: Sentrale del av planområdet, sett mot nord.



Kart 1: Oversiktskart over planområdets geografiske plassering.

Planområdet er plassert ca. 1,5 km sør for Asker sentrum i et sterkt utbygget boligområde. Området ligger på østsiden av Bondivannet og terrenget heller ned mot vannet. Området består av skog med en eldre villa, Bondilia, som ligger innenfor planområdet. Undergrunnen i planområdet varierer mellom skiferberg og homogen, gul, sandblandet leire.

Steds- og gårdsnavn

Gårdsnavnene i et område kan i mange tilfeller fortelle oss mye om bosetningshistorien. Enkelte navn kan knyttes opp til bestemte tidsrom. Andre ganger kan de fortelle om karakteristiske naturtrekk som i dag er tapt, eller gi informasjon om aktivitet som har vært knyttet til området eller gården.

Grunnlaget for den tradisjonelle gårdsnavnskronologien er opplysninger innsamlet og systematisert av Oluf Rygh (1898a-b). Ryghs opplysninger om stedsnavnene og de eldste skriftlige navnbeleggene gir sammen med kjente kulturminner, oldsaksfunn og topografi et utgangspunkt for videre diskusjon av bebyggelsens alder.

Gårdsnavnsbeskrivelse

Bondi menes at stamme fra «bua», hvilket indikerer at det kan være tale om et godt sted å bo.Gården kan ha vært oppdyrket allerede i jernalder. Gården er første gang nevnt i skriftlige kilder i 1377 i DN (Diplomatarium Norvegicum).

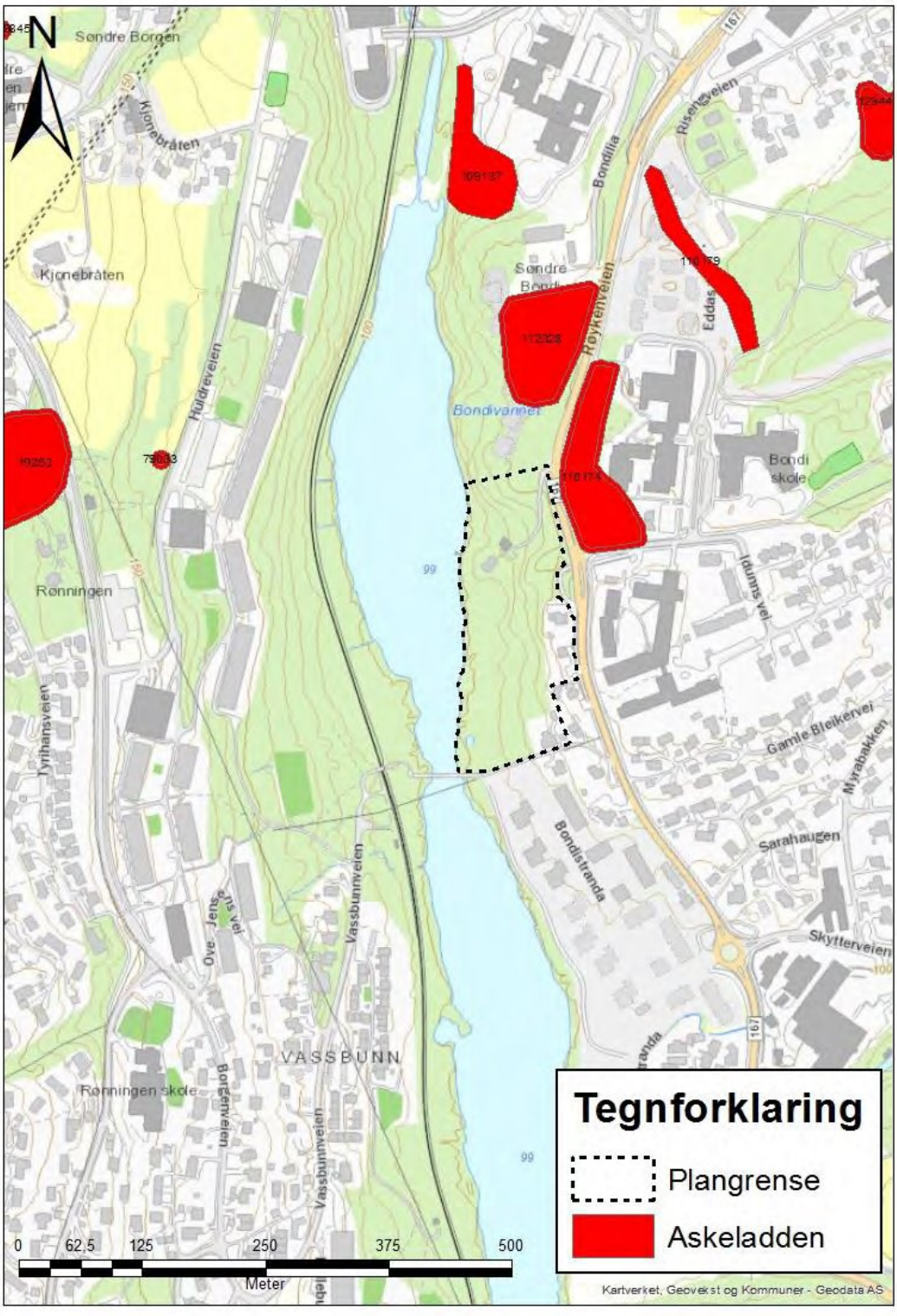
Utdrag fra Rygh:

b.2, s.157

> 51. 52. Bondi søndre og nordre. Udt. Bø2nni. – i Bondini
> DN. II 347, 1377 III 312, 1377. V 231, 1380. RB. 166. Bundenn
> 1617. Bonde 1723.1/1.
>
> Bondin, sms. Med vin. 1ste Led synes at maatte være Participiet
> búandi, boende, af búa. En Sammensætning af dette med vin maatte
> kunne betyde: Sted, hvor Folk bor, eller hvor man kan bo, hvor der er godt
> Bosted. Navnet findes foruden her i Sande i Jarlsberg; ogsaa Bunde i Vang
> i Valdres er vistnok samme Navn.

Tidligere funn på den berørte gården

Tidligere er det funnet flere kulturminner på gården i form av et gravfelt (Id110174) og et større bosetningsområde (Id112328) fra jernalderen.



Kart 2: Oversiktskart over automatisk fredete kulturminner i området.

Automatisk fredete kulturminner

Området ligger i et rikt kulturlandskap. Vest for Bondivannet ligger flere automatisk fredete kulturminner, herunder en gravhaug (Id 79033) fra jernalderen.

Askeladdens idnr.	Funntype	Datering	Gårdsnr./-navn	Avstand til planen
79033	Gravhaug	Jernalder	6 Borgen	Ca. 300 meter
110174	Gravfelt	Jernalder	51 Bondi søndre	Ca. 50 meter
112328	Bosetningsområde	Jernalder	51 Bondi søndre	Ca. 100 meter

Gjenstandsfunn

C.nr.	Beskrivelse	Illustrasjon
35600	Jernøse til metallsmeltning, regulær form med tange. L. 18,6 cm, tange ca. 10,5 cm, b. øse 4,8 cm, dybde 2,5 cm.	

Metode

Overflateregistrering

I skog og utmark blir området befart til fots og gjennomgått systematisk visuelt for å se etter synlige kulturminner som gravhauger/røyser, steinstrenger, kullgroper, tjæremiler, tufter, hulveier mfl. Kulturminnene vil fortegne seg som fordypninger, forhøyninger eller som steinansamlinger der størrelse, beliggenhet og form kan gi informasjon om den aktiviteten som har vært i området. Undergrunnen blir sondert ved hjelp av jordbor, en ca. 1 meter lang metallstang der det er frest ut et spor som gjør det mulig å ta ut en profil av undergrunnen. Overflatebefaringen gir også grunnlag for planlegging av ev. videre undersøkelser. Områdets topografi, undergrunn og plassering i forhold til kjente funn i nærområdet vurderes. Aktuelle lokaliseringsfaktorer varierer etter landskapsutnyttelse og erverv til forskjellige tider, og landskapet kan ha forandret seg mye frem til i dag.

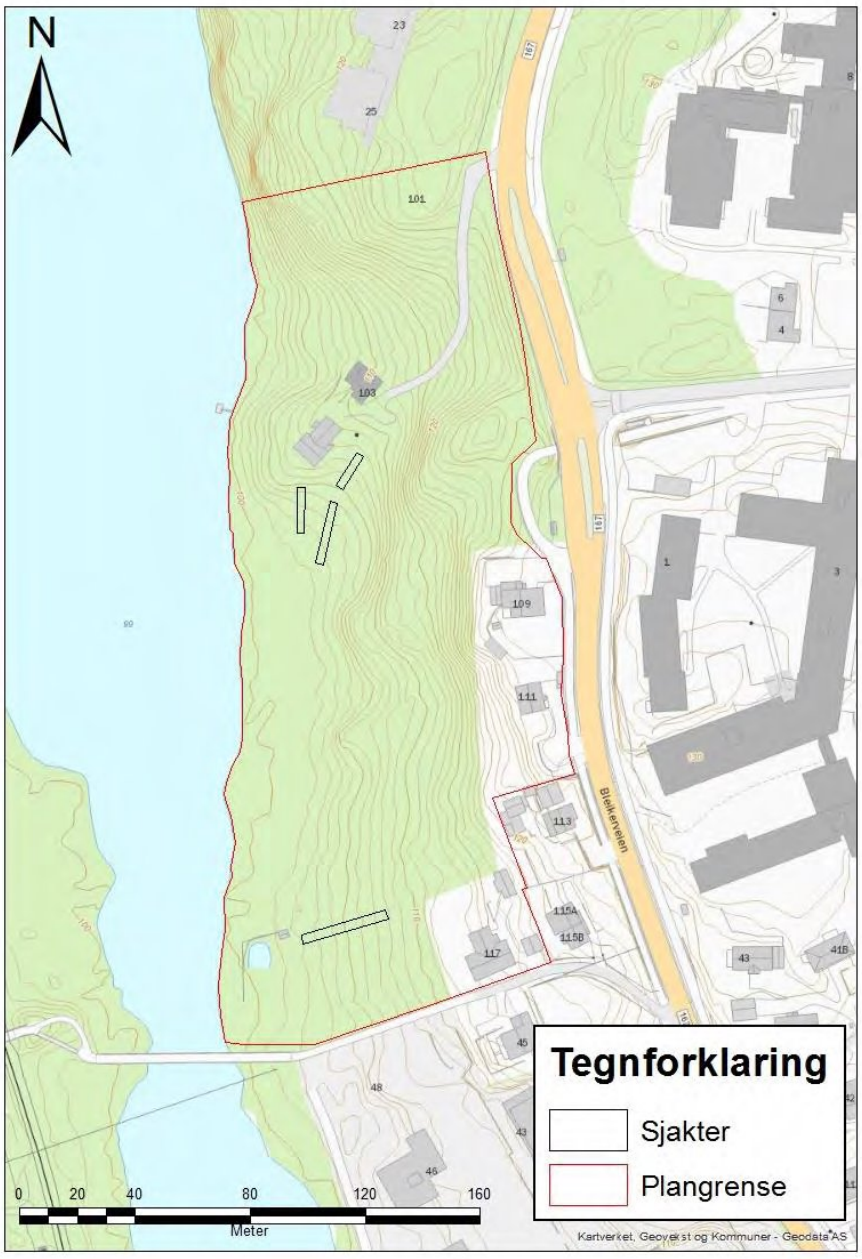
Maskinell sjakting

I dyrket mark er det vanlig å bruke gravemaskin for å søke etter strukturer skjult under matjorden. Man bruker skuffen som en høvel og skreller av matjorden for å avdekke forhistoriske lag og strukturer. Slike strukturer kan være bosetningsspor i form av kulturlag, tufter, stolpehull, veggrøfter, kokegroper og ildsteder. Det kan være spor etter erverv i form av dyrkingslag, rydningsrøyser, geiler, steinstrenger, stakketufter, veifar, eller det kan være spor etter gravskikk i form av overpløyde gravhauger, røyser eller flatmarksgraver. Strukturene vil ofte skille seg fra matjord og undergrunn ved at de har annet fyll og konsistens. Ved stor tvil om strukturen er av forhistorisk art kan den snittes for å bekrefte eller avkrefte. Bredde på, og avstand mellom, sjakter blir bestemt av evaluering av undergrunn, prioriteringer og disponibel tid.

Undersøkelsen

Registreringen av planområdet ble gjennomført i perioden 26.6 – 2.7.2014. Hele planområdet ble først overflateregistrert og deretter ble to mindre områder registrert med maskinell sjakting.

Sør for huset «Bondilia» ble det gravd tre sjakter med en bredde på ca. 2 meter med varierende lengde. I den sørlige delen av planområdet ble det gravd en enkelt sjakt med en bredde på ca. 2,5 meter og en lengde på 10 meter. Sjaktene ble lagt hvor det var størst potensiale for å påvise arkeologiske strukturer.



Kart 3: Oversiktskart over gravde sjakter ved registreringen.

Undergrunnen i den delen av området som ble sjaktet, besto av homogen, gul, sandblandet leire. Matjordslaget hadde en varierende tykkelse på mellom 20-35 cm. I den øvrige del av planområdet består undergrunnen av skiferberg.

Det ble ikke påvist arkeologiske strukturer i forbindelse med registreringen.



Foto 2: Oversiktsbilde av sjakt 2 og 3 sør for «Bondilia», sett mot sørvest.

Den maskinelle sjaktingen ble gjennomført med en 8 tonn gravemaskin fra firmaet Topeas & Haug. Maskinfører var Tommy Borgsø. Asker. Sjakter ble målt inn med DPOS-GPS av Lars Søgaard Sørensen, Akershus fylkeskommune.

Fotoliste

Foto 1: Sentrale del av planområdet, sett mot nord. 4
Foto 2: Oversiktsbilde av sjakt 2 og 3 sør for «Bondilia», sett mot sørvest. 10

Kartliste

Kart 1: Oversiktskart over planområdets geografiske plassering..... 5
Kart 2: Oversiktskart over automatisk fredete kulturminner i området. 7
Kart 3: Oversiktskart over gravde sjakter ved registreringen..... 9

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Arkitektkontoret Gasa AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Vår dato: 10.09.2021
Vår ref.: 201402920-6
Arkiv: 323
Deres dato:
Deres ref.: S/20/848

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs innspill - varsel om gjenopptakelse - Detaljregulering - Bondilia/"Atelierhagen" - Røykenveien 101-111, gnr. 51 bnr. 29 m.fl. - Asker kommune

Vi viser til varsel om gjenopptagelse mottatt 07.09.2021, og til NVEs tidligere innspill i saken datert 27.11.2014 og 23.06.2014.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Med tanke på at plansaken har stått i bero de siste årene vil vi anbefale at dere bruker kartverktøyet for å sikre at planen er i tråd med gjeldende regelverk.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 04.10.2021
Saksref: 202108951-3
Deres ref.: S-20/848
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Dag Terje Jenssen
Telefon:
Mobil: +47 91656226
E-post: dag.terje.jenssen@banenor.no

Asker kommune - Detaljregulering for Bondilia/"Atelierhagen" - Varsel om gjenopptagelse av detaljregulering. Bane NORs uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 03.09.2021 samt e-post datert 08.09.2021.

Planområdet ligger nært Asker stasjon og Bondivann holdeplass, og grenser opp mot Bane NORs eiendom. For å gi god og trygg adkomst for myke trafikanter, er det viktig at planen har en god kobling til eksisterende gangvei/-bro over Spikkestadbanen. Bane NOR viser til våre uttalelser til den tidligere planen som var på høring i 2014, og der vi ga vår uttalelse til planstart den 20.06.2014 og til utvidelse av planområdet den 05.12.2014.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/ samt i vårt tekniske regelverk: https://trv.banenor.no/wiki/Forside. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Dag T. Jenssen
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
Arkitektkontoret GASA AS, Erik Fjermestad
Kopi:
ASKER KOMMUNE

Emne: Asker Elveforum kommenterer Bondilia/"Atelierhagen" 51/29 - gjenopptagelsen
Dato: tirsdag 14. september 2021 09:47:34 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Unn Orstein
Til: post@abbl.no, erik.fjermestad@gasa.no, Asker kommune, Sissel Haug
Vedlegg: 2021-09-14 Bondilia, Atelierhagen - gjenopptagelse - kommentarer.pdf

Hei

Vennligst se vedlagt kommentarer i henhold til varsel om gjenopptagelse av detaljregulering for Bondilia/"Askerhagen" - gbnr 51/29 m.fl. Røykenveien - med bebyggelse tett på Bondivann.

Vi kommenterer i god tid før fristen 27. september.

Asker Elveforum anbefaler justeringer til forslaget for bevaring av den naturlige kantvegetasjonen og våtmarken langs Bondivann.

I tillegg nevner jeg: Hensynet til en god g/s-vei og god bokvalitet bør gi en vinn-vinn løsning ved å se på planene på nytt og gjøre justeringer i forhold til plassering av blokker og adkomstvei.

Vennlig hilsen
Unn Orstein
Asker Elveforum

ASKER ELVEFORUM

Asker og Bærum Boligbyggelag post@abbl.no
Arkitektkontoret Gasa AS
v/erik.fjermesad@gasa.no
Asker Kommune post@asker.kommune.no
v/Sissel Haug

Asker, 14.09.2021

Sak: 20/848

Kommentarer til gjenopptagelse av detaljregulering av Bondilia/»Atelierhagen» - 51/29 m.fl.

Innledning

Asker Elveforum refererer til tidligere brev med kommentarer og forslag, senest 13.08.18 og 18.11.18 i sak 17/378.

Asker Elveforum kommenterer primært forhold som berører Vannressursloven, Vannforskriften, Naturmangfoldsloven, Kommuneplanen §7 om Hensynsoner – men er også opptatt av opplevelsesverdien som det blågrønne økologiske systemet gir oss.

Naturvernområdet langs Bondivann er en rik sumpskog av sjelden utforming. Området opp til +102 er vurdert til A-verdi, ref. Sweco rapporten. Bondivann har også A-klasse.

Noen av stikkordene som vi har formidlet tidligere:

- Bevare/restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon – så brede som mulig
- Spesiell fokus på å bevare sumpområdene
- Så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig
- Unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet
- Ha fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet
- Trær må få lov å falle og råtne på stedet – gode marginer slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødig

Vannstand ved 10 års flom ca. +101

I perioden fredag til mandag 9-12 november 2018 kom det totalt ca. 95 mm nedbør som er dokumentert i vårt brev datert 18.11.18 med bilder av vannstanden i våtmarken. Vi antar at vannstanden var nær 101 m – samtidig som dette var langt fra en 200 års flom. Basert på kjente korrelasjoner med Sandvikselva (som har måler installert) mener vi at dette kan klassifiseres som en 10 års flom.

Kommentarer

- G/s-veien og anlegg sonen er plassert i kantsonen langs vassdraget og vil påføre stor skade
- Snø/grus fra brøyting bryter ned vegetasjon og kantklippere skader vegetasjon utover regulert areal for g/s-vei.
- 2 brygger i Naturvernområdet vil resultere i at vegetasjon fjernes i en større bredde enn bryggen som er tegnet. Området stykkes opp og hindrer dyrs bevegelse.
- Kantsonen er ekstremt utsatt for hogst fordi kantsonen tar sol og utsikt fra A-blokkene
- Plankartet utsendt med kunngjøringen viser et landområde vest for den stiplete linjen i Askerkartet. Hva er korrekt? Er det landområde eller sivområde?
- Hvordan skal brygger anlegges i våtmarken/sivområdet?
- Er g/s-veien tenkt lagt på en fylling for å unngå 10-årsflom? Hvor langt strekker fyllingen seg inn i våtmarksområdet? Er en g/s-vei på søyler vurdert, for eksempel i terrenget for å redusere stigning.

Adresser/Telefon: Asker Elveforum, c/o Unn Orstein, Biterudveien 23A, 1383 Asker unn.orstein@gmail.com 95 27 62 96

Forslag

- Nederste rekke med A-blokker bør flyttes til en justert B og C rekke for å ivareta hensynsonen/kantsonen og våtmarken langs Bondivann - i anlegg- og driftsfasen.
- G/S-veien må flyttes vekk fra våtmarksområdet – samtidig som stigningsforholdet kan forbedres og med større avstand til den gamle kunstnerboligen.
- Den enkle stien gjennom området vil gi bedre opplevelser.
- Adkomst til Bondivann stasjon: Alternative løsninger må vurderes i forhold til bevaring/restaurering av kantsonen langs Bondivann.

Avslutning

Naturvernområdet langs Bondivann er en rik sumpskog av sjelden utforming og området opp til +102 er vurdert til A-verdi, ref. Sweco rapporten. Bondivann har også A-klasse.

Reguleringsplan/skjøtselsplan kan ha intensjon om bevaring. Realiteten i anleggsfasen og driftsfasen vil resultere i at intensjonene ikke oppfylles. Planen bør derfor justeres:

- Området opp til kote c+102 forblir uberørt (som Swecos biologiske rapport forutsetter)
- Inkludere buffersone mellom g/s-veien og naturvernområdet N2.
- Parken i NV4/SP1 må utformes slik at fugler og insekter har en sammenhengende grønnstruktur.
- Adkomst til Bondivann togstasjon må finne en god løsning og naturrestaurering blir svært viktig.

Vennlig hilsen
Asker Elveforum

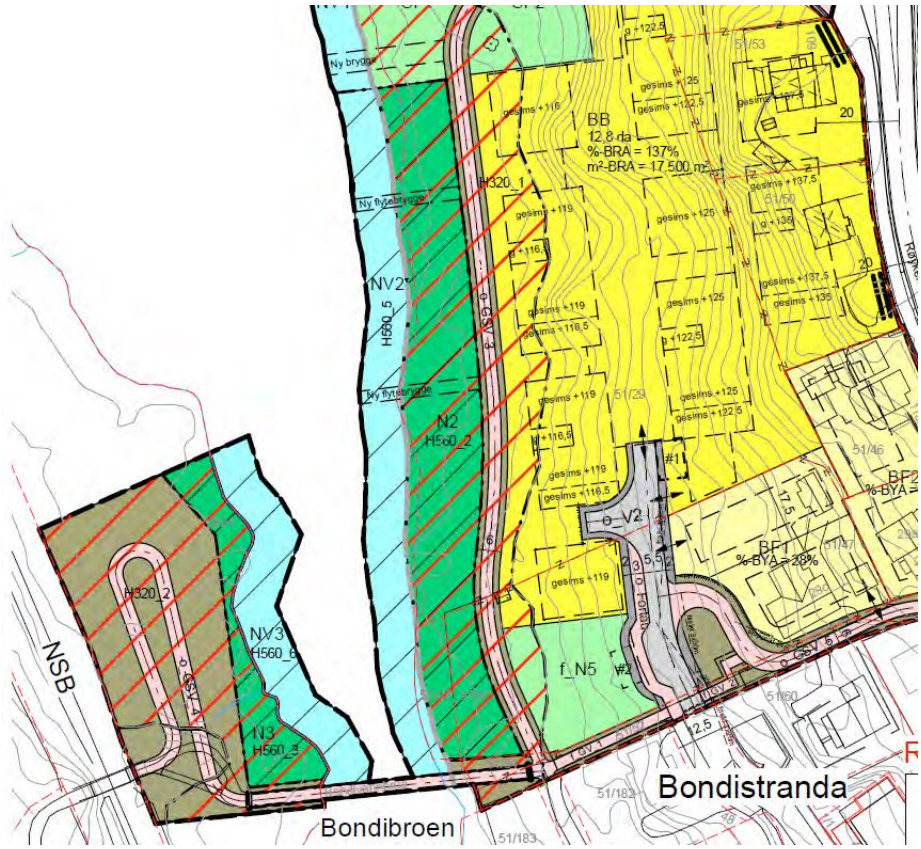
Unn Orstein, leder

Vedlegg; kart og bilder



Adresser/Telefon: Asker Elveforum, c/o Unn Orstein, Biterudveien 23A, 1383 Asker unn.orstein@gmail.com 95 27 62 96

Askerkartet: Kote +100 er ca. 10 m fra stiplet linje mellom land og vann. 10 års flommen går til ca. kote +101. Stien i våtmarksområdet går mellom kote +100 og +101



Plankart vedlagt varsel om gjenopptagelse av detaljregulering.



Kantvegetasjonen langs Bondivann



Kantvegetasjonen langs Bondivann – sett nordover fra gangbroen over til jernbanen



Illustrasjon fra tidligere visninger. Vegetasjonen er ikke i henhold til eksisterende.

Sameiet Søndre Bondi Terrasse (gnr.51/bnr.193)
Styret

(e-post: sondrebonditerrasse@styrerommet.no)

Bondilia 15-25, 1387 Asker

6

Asker, 23. sept. 2021

Til

Arkitektkontoret GASA AS v/ Erik Fjermestad

erik.fjermestad@gasa.no

Styret i Sameiet Søndre Bondi Terrasse har mottatt varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia /» Atelierhagen», gnr./bnr. 51/29 med flere, Røykenveien 101-111, Asker.

Asker kommunes saksnummer: S 20/48. Frist for innspill var satt til 27.september.

Denne henvendelsen bes behandlet som en foreløpig klage:

På bakgrunn av at varselet mangler informasjon rundt trafikale forhold både rundt Asker kommunes gang og sykkelvei, og Viken fylkeskommunes eierskap og ansvar for Røykenveien, sendes vår henvendelse til disse parter til orientering.

Ut fra nevnte varsel, tolker vi informasjonen dithen at *planarbeidet* rundt Bondilia / Atelierhagen er gjenopptatt. For våre sameiere og for øvrige brukere av gangveien, samt for trafikkavvikling ved Røykenveien/ bussholdeplassen vil endringer av eksisterende forhold kunne få stor betydning, både i den eventuelle anleggsperioden og etter- ferdigstilling.

Gang- og sykkelveien:

Denne vegstrekningen starter ved krysset Bondilia/Lensmannslia, går videre forbi våre bolighus og ender i Eddas vei (via undergang) eller til Røykenveien(bussholdeplass). Denne gang- og sykkelveien er i dag benyttet av svært mange myke trafikanter. Ut fra det mottatte varselet kan vi «skimte» at anleggsvei / tilførselsvei er planlagt å skulle gå fra Røykenveien, bak eksisterende buss-stopp ned til byggeplassen. Dette vil fordre en bredere vegbane, anleggstrafikk, og med stenging av eksisterende gang- og sykkelvei som resultat.

Røykenveien:

Dagens trafikale forhold ved Røykenveien er i dag så tungt belastet (meget stor trafikk), at en ny avkjøring / påkjøring, vil forsterke dette trykket ytterligere. Dette vil føre til enda lengre køer både langs – veien, til -og fra sentrum og i rundkjøringen ved Røykenveien/Bondistranda (ingen snumulighet ved av/påkjøring til Røykenveien).

Kort oppsummert, har vi følgende spørsmål på det nåværende tidspunkt:

- Hva er planen for etablering av avkjørselsrampe/ avkjørselsvei for Røykenveien?

- Hva er planen for erstatning av den eksisterende gang -og sykkelveien som må stenges?
- Hva er planene for fremtidig gjennomgangstrafikk i tunnel under Bondi? (Ny Røykenvei) Langs husrekkene våre er det 4 meter fra ytterdør til nåværende gangvei/sykkelvei
- Tenker man seg fremtidig ekspropriasjon?
- Hva er planene mot støy- og forurensende tiltak?
- Hvordan vil eksisterende natur og miljø hensyntas?

Vi ber om at ovenstående spørsmål besvares, samt at korrespondansen med Asker kommune / Viken fylkeskommune vedlegges svaret til oss.

Med hilsen

Egil A. Egebakken

Styreleder

Sign.

Til orientering:

Asker kommune, e-post: post@asker.kommune.no

Viken fylkeskommune, e-post: post@viken.no

huseierforeningen@bondistranda.net

7

Emne: Bondistranda Huseierforening kommentarer til S-20/848 - Detaljregulering for Bondilia Atelierhagen

Dato: fredag 24. september 2021 13:32:59 sentraleuropeisk sommertid

Fra: huseierforeningen@bondistranda.net

Til: erik.fjermestad@gasa.no

Vedlegg: Bondistranda Huseierforening S-20-848 - Detaljregulering for Bondilia Atelierhagen .pdf, Bondistranda Huseierforening vedlegg S-20-848 - Detaljregulering for Bondilia Atelierhagen.pdf

Til Arkitektkontoret Gasa AS V/ Erik Fjermestad

Bondistranda Huseierforening sammen med fullmakt fra de 5 boligsameiene oversender våre kommentarer vedr. nytt forslag til detaljregulering av Bondilia Atelierhagen.

Til informasjon vil kommentarene også deles med Asker kommune administrasjonen v/ Sissel Haug , leder avdeling for Areal- og Reguleringsplaner Jørgen Tysseland og alle medlemmer i utvalg for plan og byggesak

På vegne av de 5 boligsameiene på Bondistranda og Bondistranda Huseierforening
Kirsten Toppe



Planforslaget for Atelierhagen må avvises.
Uttalelse fra Bondistranda Huseierforening vedr. forslag innsendt fra ABBL og Gasa.

Bondistranda Huseierforening har fullmakt til å uttale seg for de 5 boligsameiene på Bondistranda i denne saken.

Vi viser til innsendt forslag til reguleringsplan for gnr/bnr 51/29 mfl. Asker.

Trafikksikkerhetsutfordringene og spørsmål om fremkommelighet ved bruk av Bondistranda som adkomst til Atelierhagen er ikke løst ved det nye reguleringsforslaget. I tillegg brytes vedtaket fra Asker kommune bygningsråd fra 22. april 2015.
Vår konklusjon er derfor uendret: Vi ber om at det enstemmige vedtaket i bygningsrådet fra første gang den ble fremmet, 22. april 2015, blir opprettholdt: (sak nr 15/68)
Videre arbeid med planen må stoppes og forslaget avvises.

Dette er tredje gang denne planen forsøkes fremmet, og tredje gang Huseierforeningen uttaler seg om ovennevnte plan. Selv om planens navn er endret, fra Bondilia til Kunstnerlia til Atelierhagen er planens realiteter de samme. To påfølgende bygningsråd, i 2015 og 2019, har vært på befaring i området og deretter avvist planforslaget. De små endringene som er foreslått er etter vår oppfatning nærmest symbolske og ikke tilstrekkelig utfra sakens realiteter. Det er også påfallende at det ikke har vært konstruktiv kontakt med berørte parter, idet forslaget innebærer å ekspropriere private arealer, både fra vellet og fra huseierforeningen, evt. sameiene. (se vedlegg)

Vedtaket fra 22.april 2015 lyder som følger:
«Bondilia/Kunstnerlia framstår i dag som umodent for utbygging med de alternative veiløsninger som er foreslått. Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger egnede adkomstløsninger for utbygging av Bondilia, gnr/bnr 51/29 mfl. Adkomstløsninger for dette og andre utbyggingsområder i Røykenkorridoren bør søkes i et samlet bilde av løsningsalternativer, slik det fremholdes i konseptstudien (2011) av forventet vekst i Røykenkorridoren.»

Konseptstudien det henvises til i vedtaket fra 2015 ser for seg en to-trinns utvikling av Røykenveien: På kort sikt kollektivfelt på de mest trafikkbelastede strekningene, på lang sikt ny Røykenvei som separat veianlegg, i vesentlig grad i tunnel. Ingen av disse forutsetningene er realisert.
Videre har gjeldende kommuneplan en vedtekt om maks 10 boliger i prosjekter langs Røykenkorridoren. I forslaget til ny Arealplan for Asker kommune er dette vedtaket foreslått videreført.

Planen for utbygging i Atelierhagen, den gang Kunstnerlia, ble lansert igjen i 2019, (sak 17/378) til bygningsrådets møte 24.01.2019 uten vesentlige endringer. Bygningsrådet var på befaring i området rett før sitt møte. Vi hadde da kommet med våre innvendinger og innspill til medlemmene av bygningsrådet. Forslagsstiller ble telefonisk underrettet kvelden før møtet av leder i bygningsrådet om at reguleringsplanen ville bli avvist. De valgte da å trekke forslaget.

Nå ser vi at et nesten identisk planforslag igjen blir fremmet, (rev.dato 22.06.2021.) uten at det innebærer vesentlige endringer vedrørende adkomstforholdene gjennom vårt boligområde med over 200 boliger. Avbøtende tiltak knyttet mot trafikksikkerhet ved økt trafikk er uendret fra 2019. Vi kommenterer noen av tiltakene i vedlegget vårt.

Vi noterer oss at avbøtende tiltak for Bondistranda er uendret fra planen som ble trukket i 2019.

I sin begrunnelse for å trekke saken skriver ABBL til bygningsrådet:

Begrunnelsen for dette er at vi blant annet vil se nærmere på eventuelle alternative trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda. I den anledning ønsker vi på nytt å invitere naboene i Bondistranda til samarbeid om forslag til hensiktsmessige tiltak. Videre vil vi se på mulige tiltak som kan minimere prosjektets belastning på Røykenveien".
Er begrunnelsen fulgt opp ? Etter vår oppfatning – nei.

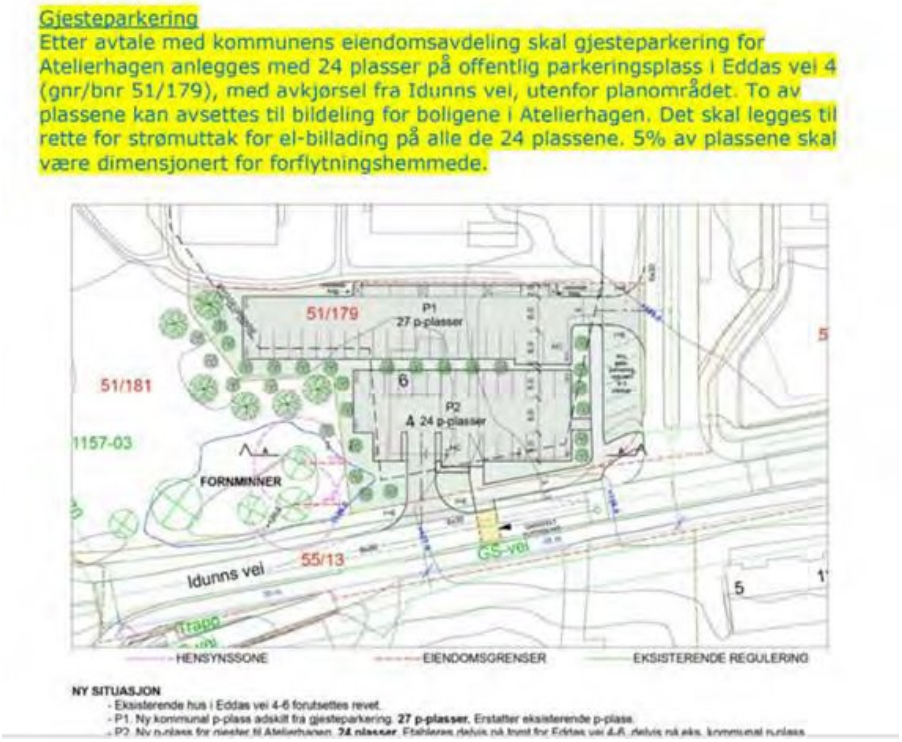
- Naboene (oss) er ikke invitert til et samarbeid i forkant av at planforslaget ble sendt ut.
- Belastningen på Røykenveien er uendret . En reduksjon fra 1,0 til 0,8 parkeringsplasser vil ikke merkes nevneverdig . Flytting av gjesteparkering til Eddas vei 4 vil belaste Røykenveien tilsvarende , eller mer , som i forslag fra 2019.



- GASA/ABBL referer til at Bondistranda er planlagt i veiklasse A, som er omtalt i kommunens veinormaler, og vedtatt av kommunestyret. Både i *Veinormalene fra 1994,* som reguleringsplanen for Bondistranda er basert på, og i den *reviderte normalen fra mai 2010* er det fastslått at adkomstvei klasse A skal ha maksimalt 100 boenheter og en maksimal ÅDT på 1000. Bondistranda brukes allerede av ca 230 boliger, dvs. mer enn det dobbelte av maksimalt antall boenheter som kommunestyret har vedtatt. I Asker kommunes veileder står det klart at ved alle nye utbygginger skal vei- og gatenormalen følges.
- I vedlegg viser vi til at Bondistranda neppe kan regnes som Adkomstvei (A). I tillegg kommenterer vi på noen av de foreslåtte avbøtende tiltakene. Avbøtende tiltak er uendret fra forslaget i 2019.

Gjesteparkering i Eddas vei 4.
Vedrørenede gjesteparkering inneholder planforslaget en endring fra sist.
Forslagsstiller har inngått avtale med eiendomsavdelingen i Asker kommune om å få benytte offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4 til 24 gjesteparkeringsplasser.

Skisse kopiert fra Atelierhagen -Planbeskrivelse.rev.04



I forslaget er parkeringskravet redusert til 0,8 pr leilighet og det skal anlegges gjesteparkering, 24 plasser, på kommunal tomt i Eddas vei nr 4.
Atelierhagen trenger gjesteparkeringsplasser både for beboere , men også for besøkende til de kunstaktivitetene som er tenkt anlagt på området.
Vår bekymring knytter seg til hvor aktuelt det er for gjester å benytte en gjesteparkering etablert i Eddas vei. Hvor tilgjengelige/attraktive vil disse plassene bli ?
Parkeringsplassen ligger nært opp til arenaer som i dag allerede krever stor parkeringskapasitet.
Det er tre store skoler , bo-omsorgssenter og ikke minst idrettsarenaer med svømmehall , ishall ,tennishall ,flerbrukshaller osv. 24 gjesteplasser vil være kjærkomment for alle disse.
Krysset Idunnsvei/Røykenveien inviterer heller ikke til fleksibilitet og vi ser og hører at bilister er fortvilet over venting og hvilket sjansespill det er for å komme ut og/ eller krysse Røykenveien .
Realiteten er at det pr. i dag er ÅDT på 18.000 forbi krysset v/ Idunnsvei.
Gangavstanden for gjester til Atelierhagen vil bli omtrent den samme om de parkerer i Eddas vei eller på vår gjesteparkering på Bondistranda. Derfor ser vi umiddelbart utfordringer i at vår gjesteparkering kan bli mer populær og tilgjengelig som gjesteparkering for Atelierhagen enn plassen eiendomsavdelingen i Asker kommune stiller til disposisjon i Eddas vei.

Fordi Utvalget for plan og byggesaker nå har flere nye medlemmer siden sist, vil vi derfor gjenta våre innvendinger:

- Hovedinnvendingen vår er at denne utbyggingen vil medføre en uakseptabel økning i biltrafikken på Bondistranda. I rådmannens saksframlegg for Plan ID 122f Bondibroen nord ble det formulert slik: *«Det er lagt til rette for begrenset bilkjøring inn i området» «Siste garasjekjeller ligger i en avstand på 140 m fra rundkjøringen. Dette begrenser bilkjøringen gjennom resten av feltet.»*
- Vårt område er regulert (planID 122f) med felles funksjoner på begge sider av veien. Blokkene på vestsiden har sin parkering i garasjekjellere under blokkene på østsiden, det vil si at de må krysse veien ofte. Blokkene på østsiden har sine renovasjonsbeholdere på vestsiden, så de må krysse ofte. Lekeplassene på begge sider av Bondistranda skal kunne brukes av beboere i hele området. Det er også i planbestemmelsene fastsatt at området langs veien, mellom blokkene skal utvikles til et såkalt «myldreområde» som beboerne kan bruke aktivt. 2010/2014 ble vi av ABBL solgt boliger i Bondistranda som en blindvei, (også skiltet som gatetun). Bildene i salgsbrosjyren viser gangvei videre fra Bondistrandas avslutning fram til «Stasjonsveien» mot Bondivann stasjon. Det ble i brosjyren lagt vekt på at det var gjort store anstrengelser for å unngå unødig trafikk gjennom området. (NB: Gatetunskiltene ble fjernet da alle boligene var solgt!) Vi ble både muntlig og skriftlig informert om at det ville komme en enebolig for enden av veien. Den er nå bygget, og det er naturligvis greit. Men altså ikke noe om at det kunne komme over 100 boliger ved en forlengelse av veien(!?)
- Vi tror ikke dette er en tilfeldighet, all den stund vi i etter hvert fant ut at ABBL allerede i 2010 inngikk en intensjonsavtale med eierne av Kunstnerlia (Norske Billedkunstnere) om opsjon på kjøp av eiendommen for utbyggingsformål. Kunstnerforeningen har fått tilskudd fra ABBL i flere år for å sikre opsjonen. ABBL visste derfor at dette var en mulighet da de i perioden 2010-2014 solgte ~~205~~ 208 boliger til oss som bor i Bondistranda, men det ble aldri nevnt.
- I saken legges stor vekt på en ikke-formalisert intensjon bak reguleringsplanen Bondibroen Nord (planID 122f, vedtatt 23,03.2010). Det hevdes av forslagsstiller at «Planen sikrer framtidig adkomst til Atelierhagen på offentlig kjørevei gjennom boligområdet Bondistranda.» Dette er ikke korrekt, og blir ikke riktigere av at det gjentas flere ganger. Det står ingen ting i vedtektene til PlanID122f (Bondibroen Nord) om at veien skal føres videre. *Planens hensikt §1* har flere formuleringer som peker på områdets sammenheng med omkringliggende funksjoner, bl.a. å bevare sammenhengende vegetasjonssone langs Bondivann og Askerelva, å etablere offentlig gang/sykkelvei gjennom området mot Bondivann stasjon, trafikksikre skoleveier mm. En enkelt linje i vedtektene om kjøreveiens forlengelse ville da vært naturlig. Men det står altså ikke.
- Hvis det er av interesse kan man gå en befaring av lokalveien Bondilia, eller Eddas vei like i nærheten. Det er blindveier som betjener boligområder på hhv ca. 70 og ca. 100 boliger og har en helt annen veistandard, med tofelts kjørevei, pluss parkering langs veien og separat gang/sykkelvei.

For de som ønsker mer utfyllende informasjon:

- Det er i tidligere framlegg pekt på at det ved etableringen av rundkjøringen ble forutsatt at den nye veien skulle tilrettelegges for gjennomkjøring til bebyggelsen «nord for». Utgangspunktet for planleggingen av Bondistranda var at ABBL i 2004 ønsket å bygge på et mindre område, BO6, i sydenden av området, med i alt 56 rekkehus. En forutsetning for å etablere rundkjøringen var imidlertid at veien da også skulle betjene eiendommen nord for dette området, gnr/bnr 51/2, som opprinnelig var avsatt til LNF-område. Det ble gitt tillatelse til å ta med eiendommen i reguleringsplanarbeidet (Plan- og næringsutvalget juni 2006) og totalt ble området regulert til vel 200 boliger. Dette går fram av rådmannens saksframlegg da forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2008. Det dreide seg altså om Bondistranda, det området som ABBL har bygget og der vi bor.
- I SwecoGrøners trafikkanalyse fra 27.03.2006 *Bondibroen Adkomstvurdering i forbindelse med regulering av boligområde* er det forutsatt bygget 200-250 nye boliger, og effekten av rundkjøringa er basert på det tallet. Det står ikke noe om ytterligere utvidelse av trafikkgrunnlaget.
- I arbeidet med *Kommunedelplan for E-18 korridoren gjennom Asker* er det i planprogrammet fra 2014 bare nevnt reguleringsplanen for Bondibroen Nord med 210 boliger, samt Søndre Bondi gård med 62 boliger, blant prosjekter som berører veikapasiteten langs Rv 167, Røykenveien. (behandlet i kommunestyret 1. april 2014)

Avslutningsvis gjentar vi vår klare holdning til bruk av Bondistranda som adkomstvei til Atelierhagen .
Videre arbeid med planen må stoppes og forslaget avvises.

Vennlig hilsen
på vegne av boligsameiene Bondistranda sameie 1,2,3,4 ,5 og Bondistranda Huseierforening

Kirsten Toppe
TLF : 91 88 38 74

Vedlegg til Uttalelse fra Bondistranda Huseierforening vedr. forslag innsendt fra ABBL og Gasa.

Brytes vei- og gate-normalen i Asker ?



Oversiktsbilde Bondistranda. Veistrekket frem til Stasjonsveien er ca 250 meter

Vi skal i denne delen ta for oss noen av planens manglende forutsetninger for å benytte Bondistranda som tilkomst til Atelierhagen:

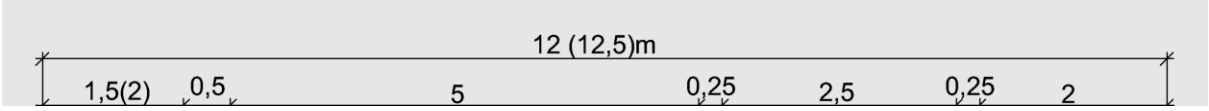
Det hevdes at:

PlanID 122f-Bondibroen Nord har sikret framtidig adkomst til Atelierhagen fra sør, på offentlig kjørevei klasse A gjennom boligområdet Bondistranda. Kjøreveien er i dag ferdigstilt fra rundkjøringen i krysset Røykenveien x Skytterveien og fram til "Stasjonsveien". Kjøreveien er dimensjonert for den forutsatte framtidige trafikkøkningen og er opparbeidet med faste fartsdempende tiltak (innsnevringer og fartshumper, sone med fartsgrense 30 km/t). Langs kjøreveien er det anlagt gang-/sykkelvei. Det er i tillegg opparbeidet en offentlig gang-/sykkelvei fra undergangen i krysset Røykenveien x Skytterveien langs Bondivannet og fram til brua over vannet. Gangforbindelse er også etablert parallelt med kjøreveien gjennom tunene i boligsameie 1 og 3 på oversiden (østsiden) av veien.

Bondistranda beskrives i PlanID 122F-Bondibroen som en offentlig kjørevei klasse A .

Vi stiller spørsmålstegn til dette da Bondistranda , etter vår oppfatning ,er en Boligvei 1 (B1)

Dette er målene på atkomstvei (A) ifølge vei og gatenormalen



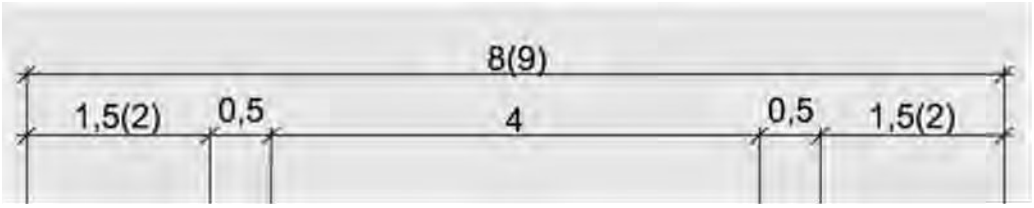
Deler av Bondistranda har 5 meters bredde og dermed klassifisert som adkomstvei (A)

men : Bondistranda er anlagt med innsnevringer av trafikksikkerhetshensyn. Veibredde ved innsnevringene er 4 meter og dermed klassifiserer Bondistranda til Boligvei 2 (B2)

Veiens svakeste punkt må regnes som den eksisterende veistandard.

«En kjede er aldri sterkere enn sitt svakeste ledd.»

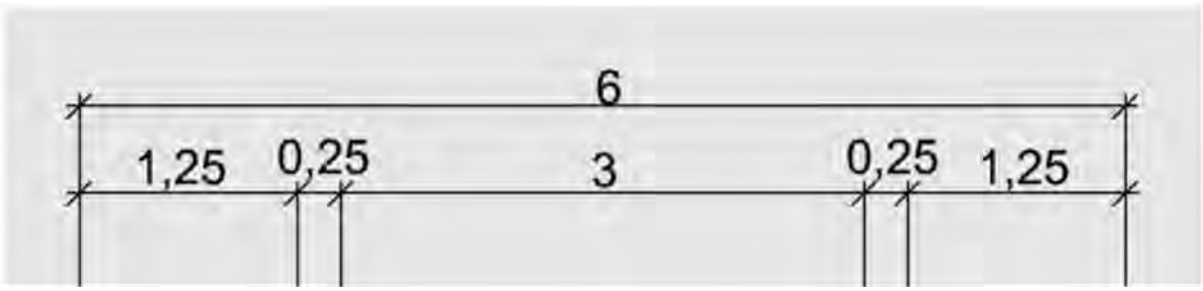
Dette er vei og gatenormalens mål på Boligvei 2 (B2)
Bondistranda ved innsnevringer av trafikksikkerhetshensyn.



men: Vinterstid er veien ikke lengre klassifisert til Boligvei B2 . Da er den nedskalert til Boligvei 1 (B1)

Boligvei 1 (B1) Dette er kjedens svakeste ledd og veistandarden vi må forholde oss til.

B1 er den laveste klassen med offentlig kjørevei. Ved planlegging av nye områder bør boligveiene i størst mulig grad reguleres til B1 i stedet for FB.
B1 brukes for inntil 20 hovedbruksenheter (eksklusiv sekundærbolig). B1 skal anlegges med snuplass i enden. Dersom veien opparbeides som sløyfe (se figur 12), kan antall hovedbruksenheter økes til 30 og krav til snuplass bortfaller.
Det er viktig med møtesikt på B1-vei slik at rygging unngås



DETTE ER BONDISTRANDA VINTERSTID!
Boligvei 1 (B1)
Bredde 2,5-3 meter . Veien er til sammen en 250 meter lang enveiskjørt gate frem til Stasjonsveien!
Det kan kun brøytes med ett skjær og iflg Asker kommune teknisk avd er brøyteskjæret mellom 2,5 og 3 meter.





Planens forslag til avbøtende tiltak for å møte utfordringer knyttet til trafikksikkerhet.

Forslagene som presenteres i planen er identisk med forslaget som ble fremlagt i 2019.

Vi gjentar derfor noen av våre kommentarer fra sist:

<u>Utvidelse av G/S fra 3 til 6 meter</u>

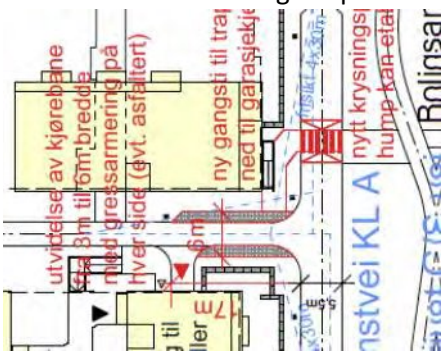
I krysset ved nr 33 der G/S møter Bondistranda er det i dag veibredde 3 meter. Dette medfører mye rygging og venting for biler ut/inn av garasjeanlegg med 128 plasser og trafikk fra ca 10 boliger lenger opp i bakken.

I tillegg er dette en del av G/S-nettet i Asker. En «venteplass» her for biler som skal inn/ut av garasjeanlegget kan skape farlige situasjoner for syklister som får utfordringer med å lese et komplisert trafikkbilde.

Kunstnerlia Utvikling AS ønsker å utvide veien frem til garasjeporten med 3 meter for å avlaste Bondistranda som ventesone i et allerede uoversiktlig kryss , vi mener bilde blir mer komplisert for alle.

Vei 3 meters bredde ønskes utvidet til 6 m bredde. Utvidelse markert med grått på kartet.



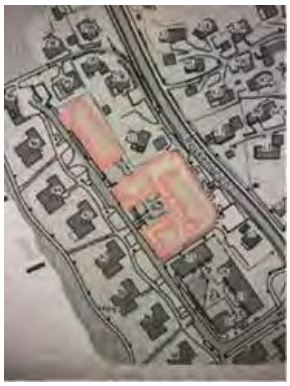


<u>Spørsmål om ekspropriering?</u>

Forslaget går ut på å ta 1 ½ meter på hver side av eksisterende vei for å utvide kjørebanen fra 3 til 6 meters bredde.

Områdene på hver side av veien eies av henholdsvis Bondistranda sameie 1 og Bondistranda sameie 3. Ingen av disse to boligsameiene er kontaktet om dette spørsmålet. Eierforholdet ble tydeliggjort for Kunstnerlia Utvikling AS i 2019. Det kommenteres ikke i planforslaget at noen eiendommer er søkt ekspropriert.

Bondistranda sameie 1



Bondistranda sameie 3



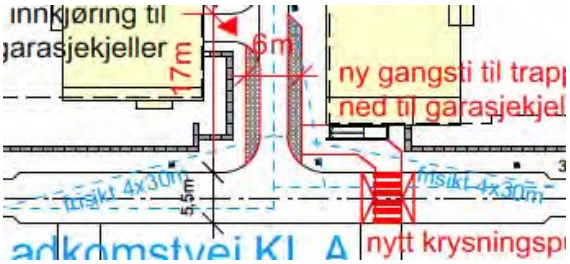
Siktlinje

I det samme krysset som tidligere omtalt er siktlinjen begrenset spesielt til høyre når du kommer ut i Bondistranda fra G/S.

Forslaget med avbøtende tiltak der veien skal utvides til 6 meter vil flytte kjøretøy nærmere husveggen og dermed avskjære mer på sikten fra høyre.

I realiteten - for å oppnå ønsket tiltak må eksisterende bygg flyttes 1 ½ meter bakover !

.



I tillegg til de her nevnte tiltakene er det flere kritiske trafikkpunkter i Bondistranda som også tidligere er befart og ligget til grunn for bygningsrådets vurdering .

Disse kritiske trafikkpunktene kan vanskelig forklares på et brevark , men må oppleves. Vi inviterer alle interesserte til en befaring.

Vennlig hilsen

på vegne av boligsameiene Bondistranda sameie 1,2,3,4 ,5 og Bondistranda Huseierforening

Kirsten Toppe

TLF: 91 88 38 74

Bondibroen og Omegn Vel

8

Artikektkontoret GASA AS v/ Erik Fjermestad
Möllergata 12, 0179 Oslo

Henviser til brevet om varsel om gjenopptakelse av detaljreguleringen for Bondilia.

Vi i Bondibroen og Omegn Vel, som er grunneier av Bnr. 51 Gnr. 52: Stasjonsveien og G/Bnr. 51/54, kommer herved med innsigelse til motatt beskrivelse av utbygging.

Innsigelsen som blev sendt og datert 24 juni 2014, gjelder fortsatt (legger den som vedlegg), og punktene i den innsigelsen, er fortsatt ubesvart og ej heller ivaretatt.

Konlusjonen er lik: Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at biltrafikk til og fra fremtidige utbygginger nord for Bondsitranda legges gjenom denne interne hovedadkomstvei og derrved ödelegger det nåvarende gatetunmiljöet, og i tillegg ville det ödelegge vår eiendom «Stasjonsveien» som har veldigt stor historisk verdi da denne blev bygget for hånd i sin tid. Det må lages alternative lösninger för adkomst til dette bolig projektet som ikke innebärer trafik gjenom Bondistranda och som korsar Stasjonsveien.

Asker 22/9-2021

For Bondibroen og Omegn Vel

Markus Berg	Julius Ræstad	Marianne Hoff Dahl	Tove Stenbro
Styreleder	Kasserer	Styremedlem	Styremedlem

2 4 JUNI 2014

Bondibroen og Omegn Vel

c/o: Per Nettli, Bondistranda 16, 1386 Asker, Tel: 90110676, Email: pernet@online.no

Arkitektkontoret GASA AS v/ Bård Hagen
Møllergata 12, 0179 Oslo

Vedr.: **Varsel om oppstart av detaljeringsarbeid for Bondilia Gnr. 51 Bnr. 29 på vegne av Asker og Bærum Boligbyggelag AL og grunneierne.**

Bondibroen og Omegn Vel vil som grunneier av Bnr. 51 Gnr. 52: Stasjonsveien, og G/Bnr. 51/54 komme med en innsigelse til den mottatte beskrivelse av området og av hensiktene med utbyggingen.

INNSIGELSE

1. **OMRÅDET:** Inntegnet grenselinje på den mottatte beskrivelse omfatter store deler av vår eiendom G/Bnr. 51/52: Stasjonsbakken. Denne eiendommen ble i slutten av 1920-årene kjøpt av vellet og opparbeidet "for hånd" med dugnad, og bro over til andre siden ble i samarbeide med Asker kommune lagt på peler som ble slått ned i vannet. Dette var betingelsen for at NSB anla Bondivann stasjon.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at vår eiendom G/Bnr. 51/52 innlemmes i det planlagte utbyggingsområde. Vi tar vare på vårt eiendomsforhold for å opprettholde en god gang- og sykkelvei mellom Røykenveien og Bondivann jernbanestasjon samt Borgenområdet, hvor Borgen Vel samarbeidet om dette. Vellet har heller ikke til hensikt å selge eiendommen eller deler av den eller vår tilgrensende eiendom G/Bnr. 51/54, som vellet stiller til rådighet for servicearbeider med broen.

2. **HENSIKT MED KJØREADKOMST:** Kjøreadkomst til det framtidige boligområdet er beskrevet fra sør gjennom Bondistranda. Denne kjøreadkomsten ville da måtte krysse vår eiendom G/Bnr. 51/52, noe som ville hindre hensikten med Stasjonsveien: Gang- og sykkelvei for togreisende og for kryssende fotgjengere mellom Borgen og Bondi. Videre vil det rent teknisk være vanskelig å legge en kryssende kjørevei på grunn av fjernvarmerør til Bondistranda, høyspentkabel, telekabel, lyskabel, TV-kabel o. a som nå er lagt i grøft under veikanten. Det viktigste er dog at det vil nødvendiggjøre en slags "trappebro" i en bratt bakke, noe som ville hindre fotgjengere mange ganger mer enn den bratte bakken!

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at en kjørevei skal krysse vår eiendom G/Bnr. 15/52. Vi tar vare på vårt eiendomsforhold for å opprettholde den gode fotgjenger-forbindelse mellom Borgen, Bondivann jernbanestasjon og Røykenveien og også ved å kunne tillate kjøretøyer og kraner å komme frem til vår eiendom G/Bnr. 51/54 for service av broen samt snømåking og strøing, som avtalt med Asker kommune.

3. **TRAFIKKFORHOLD:** Siste trafikktelling i forbindelse med vurdering av fotgjengerovergangen over Røykenveien fra toppen av Stasjonsveien viste ifølge rykter en gjennomsnittsbelastning over en hel uke på 16300 passeringer pr. døgn. Bondibroen og Omegn Vel har ved en tidligere utført trafikktelling fått et resultat på 19800 passeringer pr. døgn, og vi vet at trafikken vil vokse enda mer pga. økende trafikk gjennom Oslofjordtunnelen og utbygging i områdene Røyken – Bondi. Det er allerede klager over at trafikk fra Bondistranda stopper opp trafikken fra Røyken, Heggedal, Gullhella og Blakstad på vei mot Asker og Oslo. Hvis det kommer enda mer trafikk ut i rundkjøringa fra Bondistranda, vil det, særlig ved glatt føre vinterstid bli full trafikkstopp.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta en økende utkjørsel til rundkjøringen i Røykenveien fra Bondistranda. For å avlaste den økende trafikken på Røykenveien krever vi at det utredes minst to alternativer for kjøreadkomst til Bondilia og Søndre Bondi nordover til Lensmannslia.

4. **BOLIGMILJØ:** Kjøreadkomsten til det ferdig utbygde Bondistranda er som planlagt lagt til parkeringskjellere i nærheten av rundkjøringen for å redusere trafikken på den sentrale gaten mellom blokkradene. Den er utlagt som gatetun med smal kjørevei med lommer for forbipassering og søppelsortering / -avhenting. Noen av vellets medlemmer må nå kjøre inn i dette "gatetunet" og så kjøre opp til høyre for å komme til sine eiendommer G/Bnr.: 51/61, 51/49, 51/25 og 51/47. De rapporterer at det ofte er stopp og høflig venting for å komme rundt hjørnet og videre opp i sin "tilbringervei" og kan ikke forstå at det skulle komme mer trafikk der.

   Hvis dette gatetunet blir belastet med trafikk fra Bondilia og senere også fra utbyggingen på Søndre Bondi, vil trafikken bli så stor at det må settes opp gjerde på hver side av gaten! Det gatetun-miljøet som er blitt fremlagt ved markedsføringen av Bondistranda er da blitt en trafikkbelastet gjennomfartsåre.

   Vi vil også gjøre oppmerksom på at motatt nabovarsel pr. 19.11.2009 beskriver hovedadkomstveien "med bredde 5,5 m og innsnevres til 4,0 m ved krysningspunkt". Den vedlagte tegning av infrastruktur viser en vei inn i området, men ikke fremføring til Stasjonsveien. Dette ble det da heller ikke protestert på fra vellets side.

   Bondibroen og Omegn Vel kan ikke godta at biltrafikk til og fra fremtidige utbygginger nord for Bondistranda legges gjennom denne interne hovedadkomstvei og derved ødelegger det nåværende gode gatetunmiljøet.

   Vellets medlemmer setter pris på det til nå vellykkede miljø mellom blokkradene og benytter det ofte til spaserturer.

Asker 22.06.2014

Med vennlig hilsen
For Bondi og Omegn Vel

Marianne Hoff Dahl, styresekretær

Per Nettli, formann

Emne: Forslag til detaljregulering Bondilia - kommentarer til behandling av uttalelser - sak 20/848
Dato: søndag 19. desember 2021 10:57:58 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Unn Orstein
Til: Asker kommune, Sissel Haug, Bård Hagen
Kopi: mette.heidi.kirksaether@abbl.no

9

Hei

Asker Elveforum har lest dokumentene sendt 11.11.2021 fra GASA AS til Asker kommune hvor uttalelsene til gjenopptagelse av plansaken kommenteres.

Asker Elveforum informerer om at vår uttalelse datert 14.09.21 ikke ansees som besvart. I oppsummeringen av våre uttalelser er bare vår oppsummering av tidligere brev kopiert inn i GASAs dokument og våre nye kommentarer og forslag er ikke nevnt. Våre kommentarer og forslag i forbindelse med gjenopptakelsen var som følger:

Kommentarer

- G/s-veien og anlegg sonen er plassert i kantsonen langs vassdraget og vil påføre stor skade
- Snø/grus fra brøyting bryter ned vegetasjon og kantklippere skader vegetasjon utover regulert areal for g/s-vei.
- 2 brygger i Naturvernområdet vil resultere i at vegetasjon fjernes i en større bredde enn bryggen som er tegnet. Området stykkes opp og hindrer dyrs bevegelse.
- Kantsonen er ekstremt utsatt for hogst fordi kantsonen tar sol og utsikt fra A-blokkene
- Plankartet utsendt med kunngjøringen viser et landområde vest for den stiplete linjen i Askerkartet. Hva er korrekt? Er det landområde eller sivområde?
- Hvordan skal brygger anlegges i våtmarken/sivområdet?
- Er g/s-veien tenkt lagt på en fylling for å unngå 10-årsflom? Hvor langt strekker fyllingen seg inn i våtmarksområdet? Er en g/s-vei på søyler vurdert, for eksempel i terrenget for å redusere stigning.

Forslag

- Nederste rekke med A-blokker bør flyttes til en justert B og C rekke for å ivareta hensynsonen/kantsonen og våtmarken langs Bondivann - i anlegg- og driftsfasen.
- G/S-veien må flyttes vekk fra våtmarksområdet – samtidig som stigningsforholdet kan forbedres og med større avstand til den gamle kunstnerboligen.
- Den enkle stien gjennom området vil gi bedre opplevelser.

- Adkomst til Bondivann stasjon: Alternative løsninger må vurderes i forhold til bevaring/restaurering av kantsonen langs Bondivann.

Forslagsstillers (GASA) kommentarer fokuserer ensidig på flomsituasjonen. Det informeres at Sweco vil oppdatere sin terrengmodell og flomrapporten vil bli ferdig innen 20. januar 2022. Asker Elveforum informerte allerede i 18.11.2018 om observasjonene av ca. 10 års flommen i perioden 9-12.2018 som vi mener har betydning for saken. Det er også forhold ved utløpet av Bondivann som angår saken og har vært uavklart, ref samtaler med kommunens Vann og Vannmiljø.

Asker Elveforum ber om en dialog og mer informasjon.

Vennlig hilsen

Unn Orstein

Asker Elveforum

10

Emne: Sak 20/848 - Detaljregulering for Bondilia/Atelierhagen - Asker Elveforum gir tilsvar i innspillprosessen.

Dato: søndag 9. januar 2022 13:22:12 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Unn Orstein

Til: Bård Hagen, Sissel Haug, Mette Heidi Kirksæther, Gry Kleven, Asker kommune

Vedlegg: 2022-01-09 Bondilia, Atelierhagen - gjenopptagelse av detaljregulering - tilsvar til GASA.pdf

Hei
Asker Elveforum kommenterer herved GASAs e-post datert 04.01.2022. GASA ga tilsvar til våre innspill til gjenopptakelsen av detaljreguleringen som vi sendte inn 14.09.2021 basert på invitasjon. E-posten ga oss grunnlag for å kommentere, utdype og komme med flere poenger.

Avslutningen av vårt brev:
Naturvernområdet langs Bondivann er en rik sumpskog av sjelden utforming og området opp til +102 er vurdert til A-verdi, ref. Sweco rapporten. Bondivann har også A-klasse.

Reguleringsplan/skjøtselsplan kan ha intensjon om bevaring av den gjenværende smale kantsonen, men realiteten i anleggsfasen og beboerfasen tilsier en annen planløsning enn det som er sendt ut ved varsel om gjenopptagelse. G/s-vei må legges innenfor B04/BN1 i henhold til Kommuneplan areal (eksisterende og forslag pr 2021), Vannressursloven, Vannforskriften.

Vennlig hilsen
Unn Orstein
Asker Elveforum
95 27 62 96

ASKER ELVEFORUM

Asker og Bærum Boligbyggelag post@abbl.no
Arkitektkontoret Gasa AS
v/baard.hagen@gasa.no
Asker Kommune post@asker.kommune.no
v/Sissel Haug, Plan- og bygningsavdelingen

Asker, 09.01.2022

Sak: 20/848

Kommentarer til gjenopptagelse av detaljregulering av Bondilia/»Atelierhagen» - 51/29 m.fl.

Innledning

Asker Elveforum varslet i e-post 19.12.2021 at innspillene til gjenopptagelsen ikke var kommentert. Ved gjenopptagelsen sendte vi de innspill som vi forventet vurderes av forlagstiller og planavdelingen. Brevet datert 14.09.21 var på 1 ½ side inkludert 4 kommentarer, 3 spørsmål og 4 forslag fordelt på 18 tekstlinjer.

Vi mottok e-post 04.01.2022 på 3 sider fra GASA som er krevende å lese for alle parter, inkludert planavdelingen og politikere. E-posten inneholder mye som ikke anses relevant som tilsvar. Vi har analysert svarene og utfyller vårt tidligere kortfattet brev.

Vi gjentar bakgrunnen for innspillene:

- *Bevare/restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon – så brede som mulig*
- *Spesiell fokus på å bevare sumpområdene*
- *Så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig*
- *Unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet*
- *Ha fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet*
- *Trær må få lov å falle og råtne på stedet – gode marginer slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødig*

Innspillene fra 14.09.21 i skråskrift og tolking/kommentarer/tillegg

1. *G/s-veien og anlegg sonen er plassert i kantsonen langs vassdraget og vil påføre stor skade*
2. *Snø/grus fra brøyting bryter ned vegetasjon og kantklippere skader vegetasjon utover regulert areal for g/s-vei.*
    a. Anlegg er uomtvistelig en bit-for-bit nedbygging av natur.
    b. Bondistranda er et av mange eksempler.
    c. Vi trodde at veien var planlagt innenfor kommuneplan B04, og vi kommenterte utfra erfaring som har vist at anlegg plassert i kanten påfører hensynsoner skade. Det må være en buffersone mellom planlagte gravesoner og kantsonen/hensynsone langs vassdrag.
    d. Det er en forventning om høyere fokus på bevaring av natur og kunnskap om Vannressursloven i dag enn da Bondistranda ble planlagt.
    e. Kommuneplan areal viser ikke byggegrenser innenfor B04/BN1 og derfor er plassering av g/s-veien et tema i detaljregulering.
    f. Ved en finstudering av mottatt plankart (datert 11.11.21) mot kommuneplankartet ser vi at g/s-veien er plassert i hensynsonen og ikke som en del av B04/BN1.
3. *2 brygger i Naturvernområdet vil resultere i at vegetasjon fjernes i en større bredde enn bryggen som er tegnet. Området stykkes opp og hindrer dyrs bevegelse.*
    a. Vi anser ikke dette som en udokumentert påstand.
    b. Vannressursloven § 11 og Vannforskriften § 12 er relevant i vurderingen.

   c. Det er logisk å re-vurdere antall brygger når store områder nedenfor Kunstnerboligen er åpnet i kantsonen. En større brygge i stedet for 3 små bør vurderes.
   d. Små brygger oppleves privatisert hvis det allerede oppholder seg en person på bryggen.
4. *Kantsonen er ekstremt utsatt for hogst fordi kantsonen tar sol og utsikt fra A-blokkene.*
   a. Erfaring fra Bondistranda og andre områder tilsier at dette er en korrekt påstand.
   b. Terrenget er vesentlig forskjellig fra Bondistranda. På Bondilia kan blokkene legges høyere med utsikt for å bevare den siste rest av det naturlige vegetasjonsbelte i henhold til Vannressursloven § 11. Vannforskriften § 12 er også relevant.
   c. Erfaring tilsier at planløsningen må sikre at bestemmelsene har en mulighet for å bli respektert.
   d. Hogst fører til oppvekst av kratt som stenger mer for utsikten enn den opprinnelige gamle vegetasjonen. Det kan blant annet observeres på Bondistranda.
5. *Plankartet utsendt med kunngjøringen viser et landområde vest for den stiplete linjen i Askerkartet. Hva er korrekt? Er det landområde eller sivområde?*
   a. Ved sjekk ser vi at Askerkartet ikke er oppdatert basert på utført oppmåling - men kartlaget kommuneplan areal viser det nye oppmålte landarealet. Grensen mellom hensynsonen og B04/BN1 ligger fast.
6. *Hvordan skal brygger anlegges i våtmarken/sivområdet?*
   a. Vi forstår ikke forklaringen som sier at det skal legges prefabrikkerte flytebrygger både i vannet og på land. Overgangen fra g/s-veien til vannet er ikke forklart bortsett fra «frittspennende landgang i overgangen land/vann». Bondistranda har landgang fra g/s-veien til vannet, som er mulig ved kort avstand mellom vei og brygge. Landgangen er en sperrre for dyrebevegelser.
   b. E-posten formidler hensikten med bryggene som vi selvfølgelig er klar over. Men Asker kommune har et selvstendig ansvar for å vurdere om fordelene ved bryggene er større enn ulempene når man ser hele området langs Bondivann i sammenheng. Vannressurslovens Veileder bør leses før en avgjørelses tas.
7. *Er g/s-veien tenkt lagt på en fylling for å unngå 10-årsflom? Hvor langt strekker fyllingen seg inn i våtmarksområdet? Er en g/s-vei på søyler vurdert, for eksempel i terrenget for å redusere stigning.*
   a. E-posten bekrefter at veien planlegges med 6 meter regulert bredde på eksisterende terrengnivå tilsvarende som på Bondistranda (som inkluderer fyllinger). Forslag til plankart viser derfor et vesentlig inngrep i hensynsonen/kantsonen.
   b. Turvei med subbus i stedet for asfalt gir bedre turopplevelser og redusere inngrep.

Forslag

1. *Nederste rekke med A-blokker bør flyttes til en justert B og C rekke for å ivareta hensynsonen/kantsonen og våtmarken langs Bondivann - i anlegg- og driftsfasen.*
   a. E-posten adresserer flomsikring av bygg som ikke var vårt tema. Men flomsikring av bygg kan generelt være krevende med masseoppfylling og skråninger eller spunting.
   b. Den frodige kantsonen er uomtvistelig sterkt truet av folk som ønsker utsikt – utsikt er et universalt ønske.
   c. Sameierstyret og enkeltpersoner har andre steder utført hogst på tvers av reguleringsplaner og skjøtselsplaner uten tillatelse og andre steder er dispensasjoner gitt uten høring.
   d. Plankartet viser en tett rekke med blokker i en lengde på ca. 120 meter i en avstand på bare 25 - 30 meter fra vannet. Avstand til vann, allmenhetens tilgang mellom bebyggelsen og vann og samtidig bevaring av natur er et mye debattert tema.
   e. Blokkene må flyttes for å få g/s-veien ut av hensynsonen, ref. punkt f) øverst.

2. *G/S-veien må flyttes vekk fra våtmarksområdet – samtidig som stigningsforholdet kan forbedres og med større avstand til den gamle kunstnerboligen.*
    a. Vannressursloven § 11 sier at "langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr". Vannressursloven er basert på at bredden er definert ut fra vannstand ved 10 års flommen – og derfor er området meget begrenset i bredde.
    b. Kommunens sykkelstrategien har inkludert en g/s-vei gjennom området, men vi oppfatter av e-posten at det nå ikke planlegges en g/s-vei med stigningsforhold i henhold til veinormalen. I vår oppfatning ville det vært vinn-vinn med en g/s-vei høyere i terrenget (som uansett transformeres), som reduserer inngrep i den kantsonen som Vannressursloven definerer.
    c. E-posten sier at endring opp mot Røykenveien ikke kan gjøres p.g.a. «bevaringsverdig vegetasjon og terreng» og veien til kunstnerboligen er et registrert kulturminne i verneklasse «B». Vi mener at Vannressursloven og Vannforskriften gir en sterkere beskyttelse for kantsonen/hensynsonen langs Bondivann - mot en **ny vei** gjennom hensynsonen.
3. *Den enkle stien gjennom området vil gi bedre opplevelser.*
    a. E-post svaret er ikke relevant for vårt utsagn.
    b. Turvei tett på blokker/balkonger er ingen god turvei.
    c. Turveien er svært viktig for et stort befolkningsområde. Den gir mange rundturmuligheter.
    d. En viktig rute er sti/turvei fra Gullhella over Korpåsen/eller langs vannet, videre langs Bondistranda, stien i skogen på Søndre Bondi og den gamle ferdselsveien forbi restene av kalkovnen og videre inn til sentrum. Stien gir varierte opplevelser.
4. *Adkomst til Bondivann stasjon: Alternative løsninger må vurderes i forhold til bevaring/restaurering av kantsonen langs Bondivann.*
    a. Bro over terreng eller spunting kan gi universell adkomst uten stor oppfylling ned til vannkanten.

Nye kommentarer - overvann
Vannbalansen i området endres vesentlig med relativt høyt andel tette flater fordi parkeringshuset ligger mellom blokkrad A og B – i tillegg til alle veisystemer og tak. Det reduserer infiltrasjon og kan muligens endre forholdene for Bondivannets kantsone.

Det er viktig at transport av overvann ikke resulter i fjerning av vegetasjon – men at eventuelle flomkanal ut i Bondivann ledes til området som blir transformert nedenfor Kunstnerboligen.

Handtering av anleggsvann er også en utfordring som må løses.

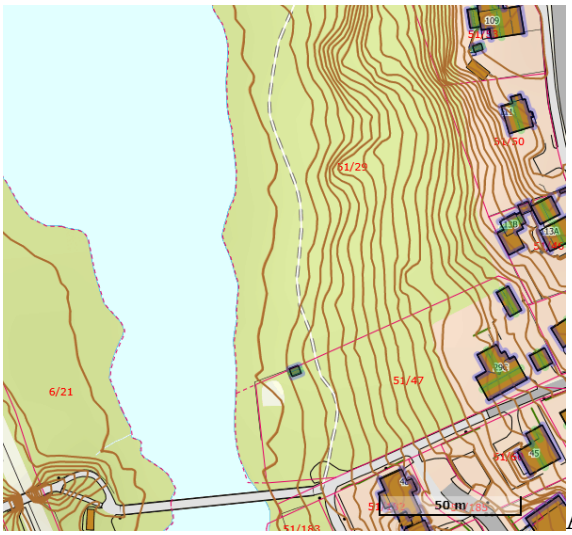
Avslutningsvis
Naturvernområdet langs Bondivann er en rik sumpskog av sjelden utforming og området opp til +102 er vurdert til A-verdi, ref. Sweco rapporten. Bondivann har også A-klasse.

Reguleringsplan/skjøtselsplan kan ha intensjon om bevaring av den gjenværende smale kantsonen, men realiteten i anleggsfasen og beboerfasen tilsier en annen planløsning enn det som er sendt ut ved varsel om gjenopptagelse. G/s-vei må legges innenfor B04/BN1 i henhold til Kommuneplan areal (eksisterende og forslag pr 2021), Vannressursloven, Vannforskriften.

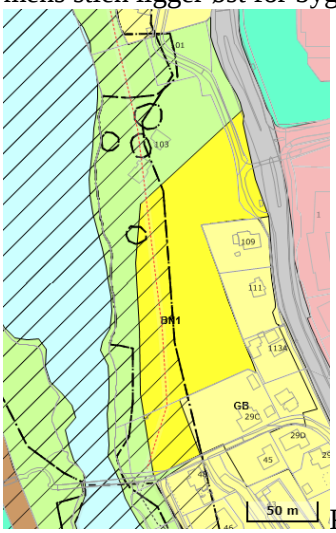
Vennlig hilsen
Asker Elveforum
Unn Orstein, leder

Vedlegg; kart og bilder

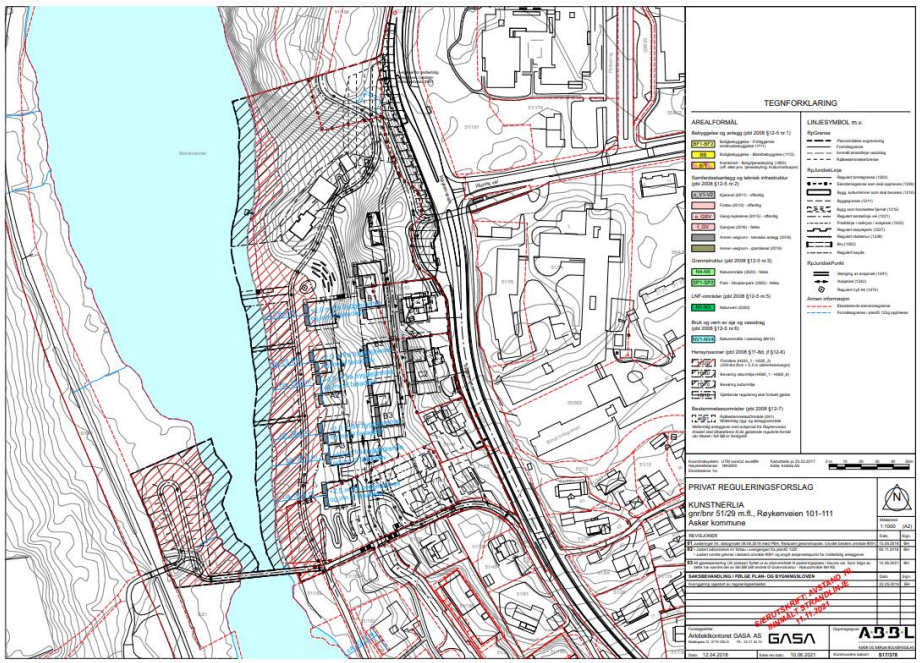
Adresser/Telefon: Asker Elveforum, c/o Unn Orstein, Biterudveien 23A, 1383 Asker unn.orstein@gmail.com 95 27 62 96



Askerkartet: Kote +100 er ca. 10 m fra stiplet linje mellom land og vann. 10 års flommen går til ca. kote +101. Plankartet nederst viser g/s-vei vest for liten bygning, mens stien ligger øst for bygningen.



Kommuneplan areal – forslag sendt til politikerne juni 2021.



Plankart mottatt 04.01.2022. Rød skravert sone er 200 års flom + sikkerhetsmargin 0,5 m.



Kantvegetasjonen langs Bondivann – sett nordover fra gangbroen over til jernbanen



Illustrasjon fra tidligere visninger. Vegetasjonen er ikke i henhold til eksisterende.

DNT Asker Turlag
DNT Oslo og Omegn

11

Arkitektkontoret GASA A/S v/ Erik Fjermestad
erik.fjermestad@gasa.no

Asker, 23.09.2022

Uttalelse til Varsel om gjenopptakelse av detaljregulering for Bondilia / "Atelierhagen" gnr/bnr 51/29 m.fler, Røykenveie

I 2013 inngikk Asker kommune og Den Norske Turistforening/Asker Turlag (AT) partnerskapsavtale. Et av målene i avtalen var etablering 20 rundturer i kommunen. I løpet av 2018 var alle rundturene etablert. En av rundturene, Risengarunden, blir berørt av detaljregulering Bondilia/Atelierhagen.

Risengarunden går langs Bondivannet på brinken nedenfor boligblokkene på Søndre Bondi. Den går videre på gangveien sør for blokkene og fortsetter i undergangen under Røykenveien. På østsiden av veien krysser Risengarunden Idunns vei og inn i et skogholt hvor det ligger flere gravhauger/gravrøyser. I skogholtet følger runden en oldtidsvei.

I følge utkastet til reguleringsplan vil Risengarunden bli berørt av gang og sykkelvei GSV1. Hensynet til Risengarunden må ivaretas i planarbeidet.

All gjesteparkering skal i følge planutkastet, anlegges utenfor planområdet på offentlig parkering i Eddas vei 4. Det ligger helt i grensen til Risengarunden, oldtidsveien og gravhaugene. Anleggelse av parkeringsplass må ikke komme i konflikt med trase for Risengarunden, oldtidsveien eller gravhaugene. Det anbefales at det sikres et markert grøntdrag mellom parkeringsområdet og trase for rundturen og fornminnene.

Vennlig hilsen

Randi Larsen

Styremedlem Asker Turlag

Emne: Protest utbygging Kunsterlia.
Dato: tirsdag 7. september 2021 15:35:58 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Line Schrøder
Til: erik.fjermestad@gasa.no

12

Viser til varsel om gjenopptagelse av detaljregulering for Bondilia, og legger inn protest mot videre utbygging som går på bekostning av vårt sameie og barnas skolevei/trafikksikkerhet.

En utbygging vil gi stor ulempe for oss som beboere, samt barn som benytter gangvei fra Bondilia og Bondistranda. Utbygging med tilhørende trafikk i område, gir stor belastning på beboere - og ikke minst små barn som går til og fra skolen.

Mvh Line Schrøder.

??
??

FØYEN

NOTAT

Til:	Kunstnerlia Utvikling AS
Fra:	Advokatfirmaet Føyen AS v/Advokat Kine Bjørnerud Bergan
Ansvarlig advokat:	Ottar F. Egset
Dato:	3. mai 2022
Vår ref.:	514525

VURDERING AV RETT TIL BRUK AV VEI – BONDISTRANDA OG KUNSTERLIA

1. INNLEDING OG KOKLUSJON

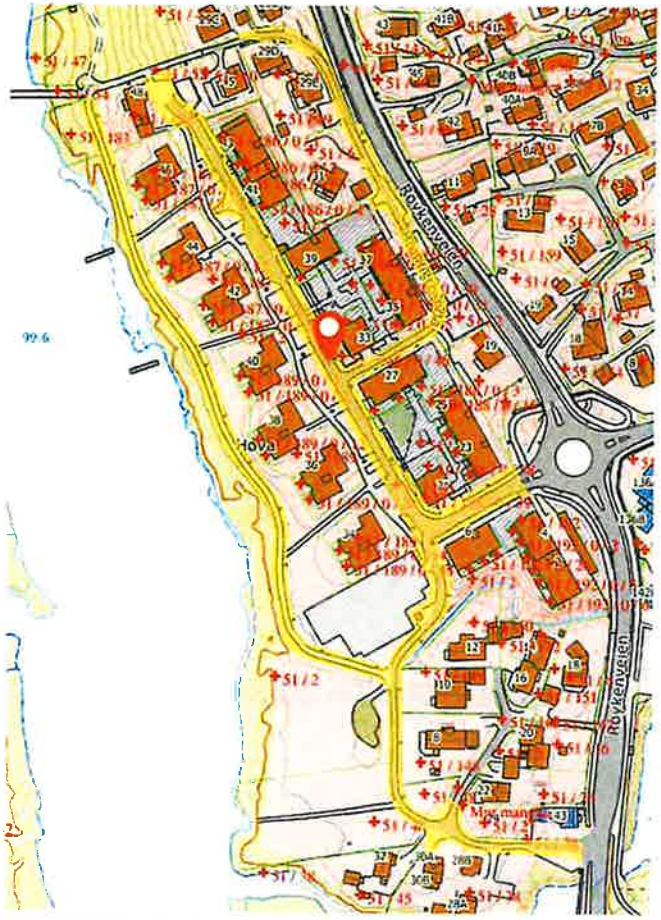
Kunstnerlia Utvikling AS v/Gry Kleven har bedt Advokatfirmaet Føyen AS om en rettslig vurdering av adgangen til å bruke Bondistranda for å ha adkomst til området Kunstnerlia. Problemstillingen har aktualisert seg i forbindelse med reguleringsarbeidet for Kunstnerlia, og protester fra enkelte beboere i Bondistranda.

Konklusjon og oppsummering:

- Bondistranda en offentlig kjørevei som er åpen for alminnelig ferdsel
- Det foreligger ingen begrensninger i retten til bruk av veien
- Eventuelle krav fra beboere i Bondistranda må rettes mot selger av boligene – et slikt krav er uten betydning for reguleringssaken og retten til å bruke veien

2. VEISTATUS BONDISTRANDA

Veien Bondistranda er en egen grunneiendom i Asker kommune (gnr. 51 bnr. 185). Hjemmelshaver til eiendommen er Asker kommune. Eiendommen består utelukkende av veiareal, som blant annet går gjennom, foran og bak et boligområde, se Bilde 1 under.



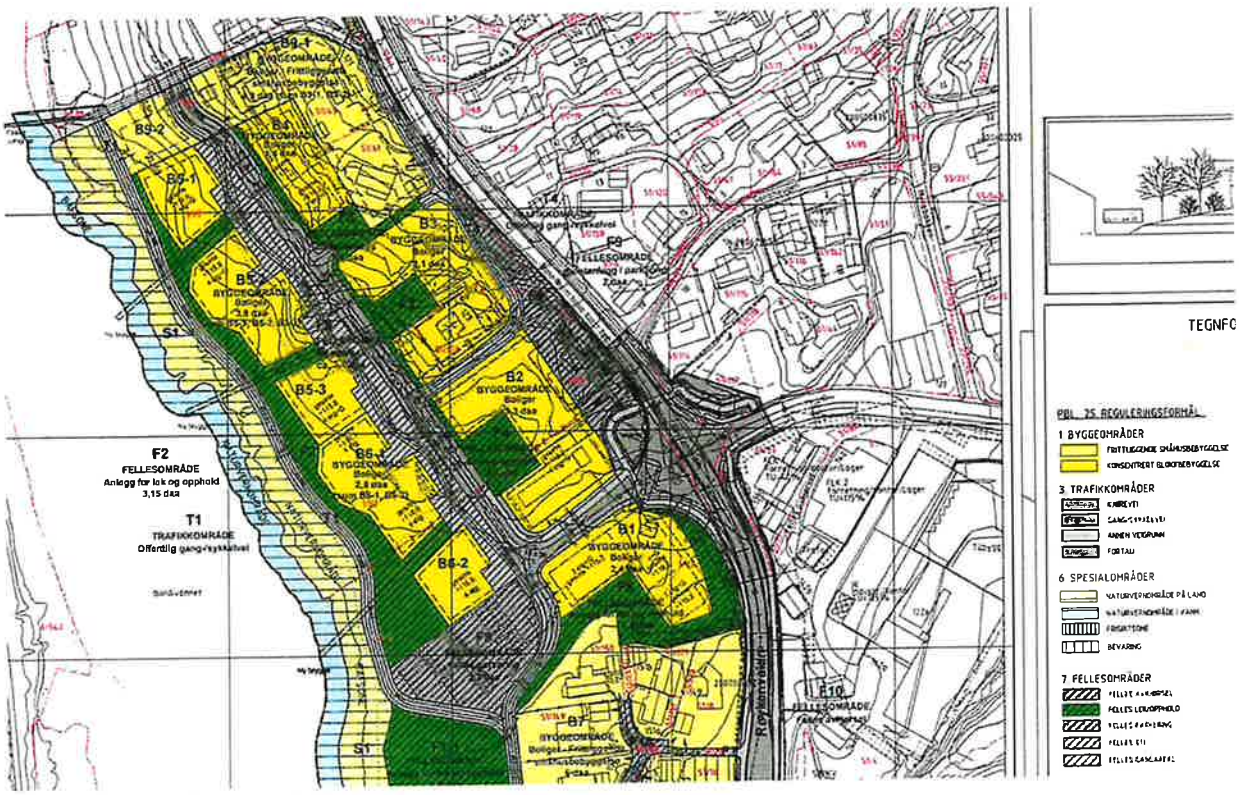
Bilde 1: Utklipp fra Norgeskart. Grunneiendom gnr. 51 bnr. 85 (Bondistranda) markert i gult

Det fremkommer av grunnboken at eiendommen ble opprettet 10. oktober 2012.

Bakgrunnen for opprettelsen av eiendommen var blant annet en forutsetning for gjennomføring av godkjenning av mindre reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom innenfor planområdet Bondibroen Nord, planid 3025_0220122F, vedtatt 23. mars 2010. I kommunens vedtak av 3. februar 2012, ref. S11/6852, er denne tillatelsen gitt på følgende vilkår:

> *«Ved opprettelse av ny grunneiendom skal regulert offentlig veigrunn (veien Bondistranda med fortau og Vei kl. GS) fradeles med eget bruksnummer.»*

Hva som utgjør regulert offentlig veigrunn fremkommer av plankartet til Bondibroen Nord, se Bilde 2 under.



Bilde 2: Utklipp av plankart Bondibroen Nord

Som det fremkommer av plankartet, er arealet fra Røykenveien og nordover gjennom planområdet regulert til «Kjørevei». I planbestemmelsene er kjøreveien videre definert som «*offentlig kjørevei*», jf. bestemmelsene § 2, Trafikkområder. Den aktuelle kjøreveien er ikke regulert til fellesområde innenfor planområdet – dette i motsetning til for eksempel F10 (i syd) som er felles avkjørsel. Det er heller ingen andre bestemmelser i reguleringsplanen som begrenser bruken av kjøreveien fra Røykenveien og nordover.

Ser man videre i vedtaket av 3. februar 2012, nevnt over, viser kommunen særskilt til at veiarealet er tiltenkt nettopp som adkomst for fremtidig utvikling av områdene på nordsiden. Det siteres fra vedtaket:

> «*Den aktuelle kjøreveien mellom vestlige og østlige parsell er regulert både som atkomst til de to omsøkte parsellene og - som påpekt i søknaden, med tanke på atkomst til en eventuell fremtidig utvikling av områdene liggende på nordsiden av "Stasjonsveien". Før en slik utvikling er aktuell er det ikke behov for at veien opparbeides som regulert frem til "Stasjonsveien". Plan- og bygningsavdelingen finner derfor grunnlag til at omsøkt dispensasjon innvilges. Veien forutsettes imidlertid opparbeidet i en lengde av min. 6 m. langs parsellene.*»

Opparbeidelsen av det resterende veiarealet ble altså ansett å ikke være nødvendig før den nye utviklingen var aktuell, og det ble gitt dispensasjon. Den eksisterende veien er dermed foreløpig ikke opparbeidet i tråd med reguleringsplanen, se Bilde 3 og 4 under.



Bilde 3: Utklipp flyfoto gulesider.no



Bilde 4: Utklipp Google Street view

Intensjonen om videre utvikling av området i nord støttes også ved at kjøreveien er regulert helt i ut plangrensen. Hadde meningen vært av Bondistranda ikke skulle forlenges, men derimot skulle stanse innenfor planområdet Bondibroen Nord, ville det vært naturlig at kjøreveien var inntegnet påplankartet med for eksempel en snuplass eller vendehammer.

3. DEN RETTSLIGE VURDERINGEN

3.1. Konsekvensen av at veien er offentlig

En reguleringsplan regulerer grunnutnyttelsen i et bestemt område i kommunen, og fastsetter fremtidig arealbruk, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-1 og 12-4. Areal regulert til kjørevei, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 2, kan altså kun brukes i samsvar med dette. Det nærmere innholdet fremgår av planbestemmelsene, og til sammen gir da arealformålet og bestemmelsene rammene for hva som er bindende fastsatt i planvedtaket. I reguleringsplanen Bondibroen Nord er Bondistranda vedtatt regulert til «*Offentlig kjørevei*».

Etter veglova § 1 er en vei som er «*open for allmenn ferdsel og som blir halden vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune*» en offentlig vei, jf. veglova § 1 første ledd første punktum. Alle veier som ikke er offentlige, regnes som private, jf. veglova § 1 første ledd andre punktum.

Som redegjort for over i punkt 2, er Bondistranda regulert til offentlig kjørevei, samt at veien utgjør en egen grunneiendom som Asker kommune er hjemmelshaver til. Det har følgelig klart formodningen mot seg at Bondistranda ikke oppfyller veglovas definisjon av en offentlig vei. Det foreligger ingen holdepunkter som tilsier at Bondistranda skal anses som en privat vei. Den rettslige konsekvensen av dette er at retten til ferdsel og bruk av veien for allmennheten er fri. Beboerne i Bondistranda har dermed ikke rett til å begrense bruken av en slik offentlig vei.

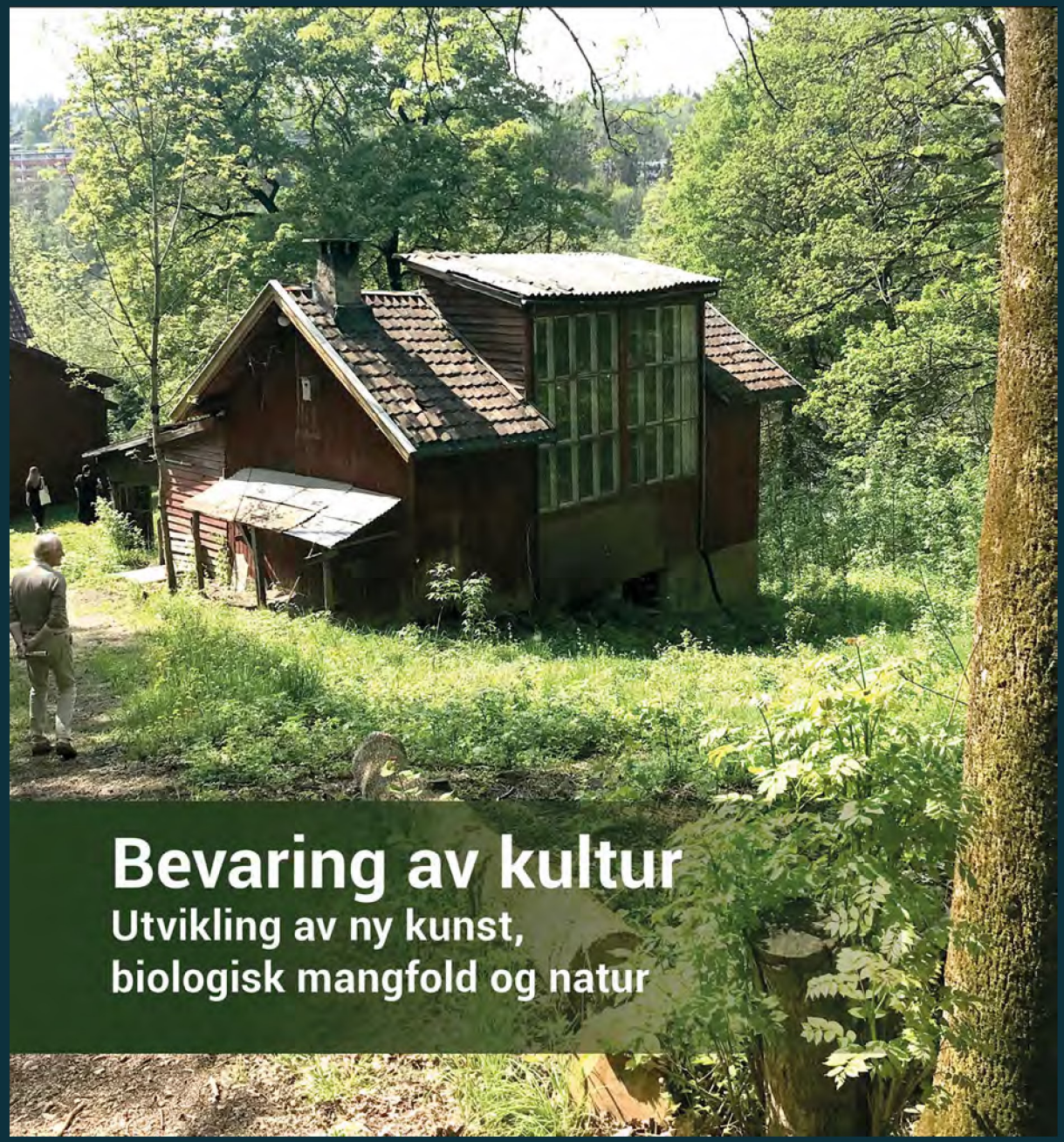
3.2. Påstander fra beboere i Bondistranda

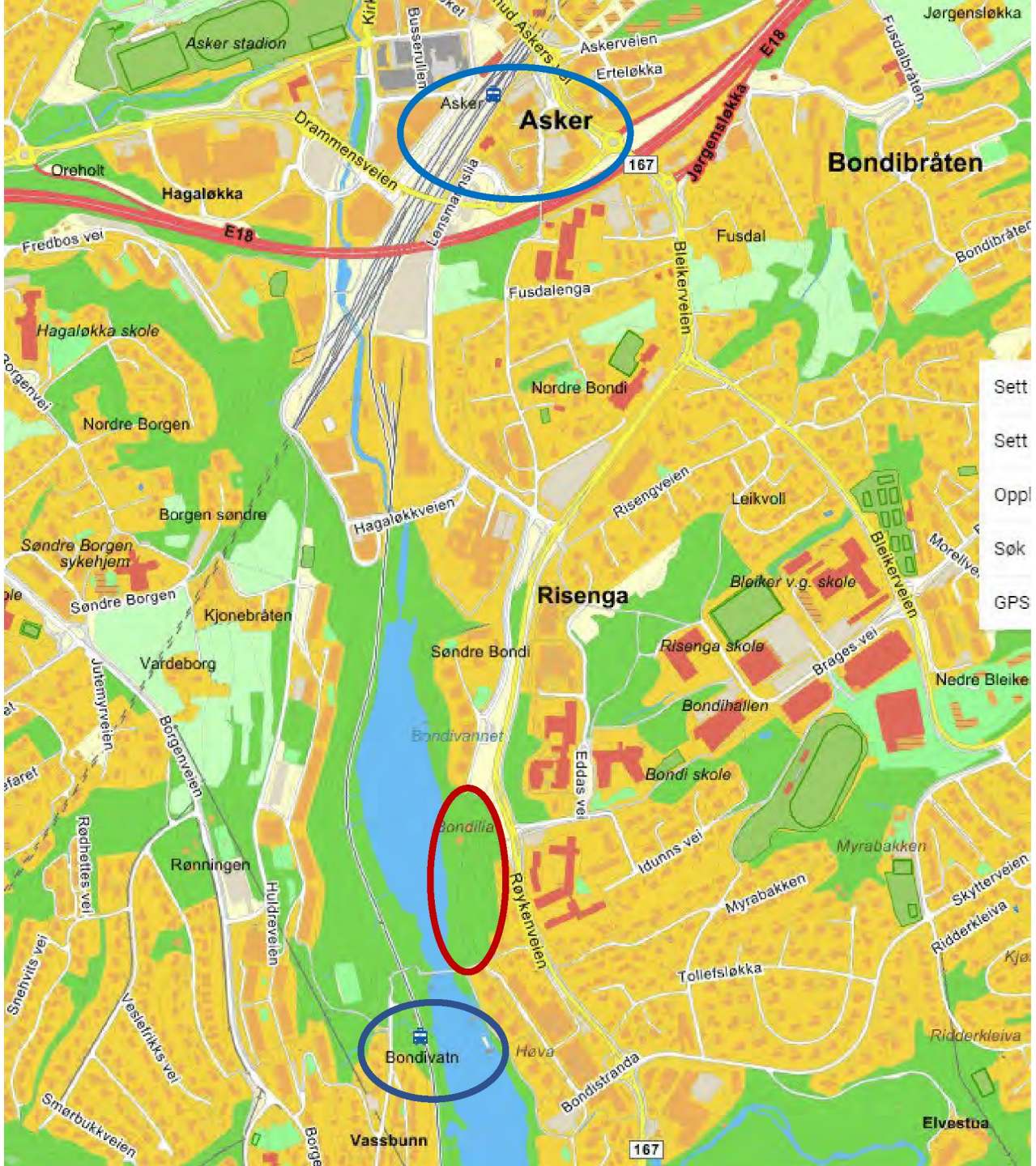
Påstander fra beboerne i Bondistranda om rett til bruk av veien knytter seg, slik vi oppfatter det, til opplysninger fra selger av disse boligene. Disse påstandene er imidlertid helt uten betydning for den offentligrettslige reguleringssaken og fremtidige byggesaker. Beboernes anførsler om uriktige opplysninger ved kjøp av boligene må rettes mot selger i form av et mangelskrav. Slike krav er utelukkende et privatrettslig anliggende, og påvirker ikke den rettslige vurderingen av Bondistranda som en offentlig vei.

Advokatfirmaet Føyen AS

Kine Bjørnerud Bergan
Advokat
kine.bergan@foyen.no

Atelierhagen




Asker stadion
Asker
Asker
Askerveien
Erteløkka
Jørgensløkka
Jørgensløkka
E18
Fusdalbråten
Bondibråten
Drammensveien
Oreholt
Hagaløkka
E18
Fredbos vei
Fusdal
Fusdalenga
Bleikerveien
Hagaløkka skole
Nordre Bondi
Nordre Borgen
Borgen søndre
Hagaløkkveien
Risengveien
Leikvoll
Søndre Borgen sykehjem
Søndre Borgen
Kjonebråten
Risenga
Bleiker v.g. skole
Bleikerveien
Vardeborg
Søndre Bondi
Risenga skole
Brages vei
Nedre Bleike
Bondihallen
Jutemyrveien
Borgenveien
Bondivannet
Eddas vei
Bondi skole
Bondilia
Idunns vei
Myrabakken
Rønningen
Rødhettes vei
Huldreveien
Røykenveien
Myrabakken
Skytterveien
Ridderkleiva
Tollefsløkka
Snehvits vei
Veslefrikks vei
Bondivatn
Høva
Ridderkleiva
Bondistranda
Smørbukkveien
Vassbunn
Elvestua
167
167
Sett
Sett
Oppl
Søk
GPS

Norske Billedkunstnere

Atelierhagen

Norske Billedkunstnere (NBK) ønsker å utvikle Atelierhagen til å bli en viktig kulturarena i Asker kommune.

Deler av salgssummen skal nyttes til å restaurere den gamle kunstnerboligen og bygge opp igjen atelier og verksted på fotavtrykket av det gamle.

Kunstnertunet skal bidra med utadrettet kulturvirksomhet for nærområdet og allmenheten.

Den gamle hagen er tiltenkt som skulpturpark og amfi. Anlegget skal fungere på naturen og kunstens premisser.

- Kunstnerbolig
- Skulpturpark
- Amfi/kunstformidling
- Barne- og familieverksteder
- Fugletittetårn
- Nye sentrumsnære boliger

Eiendommen og bebyggelsen er i dag preget av forfall og har behov for betydelig vedlikehold



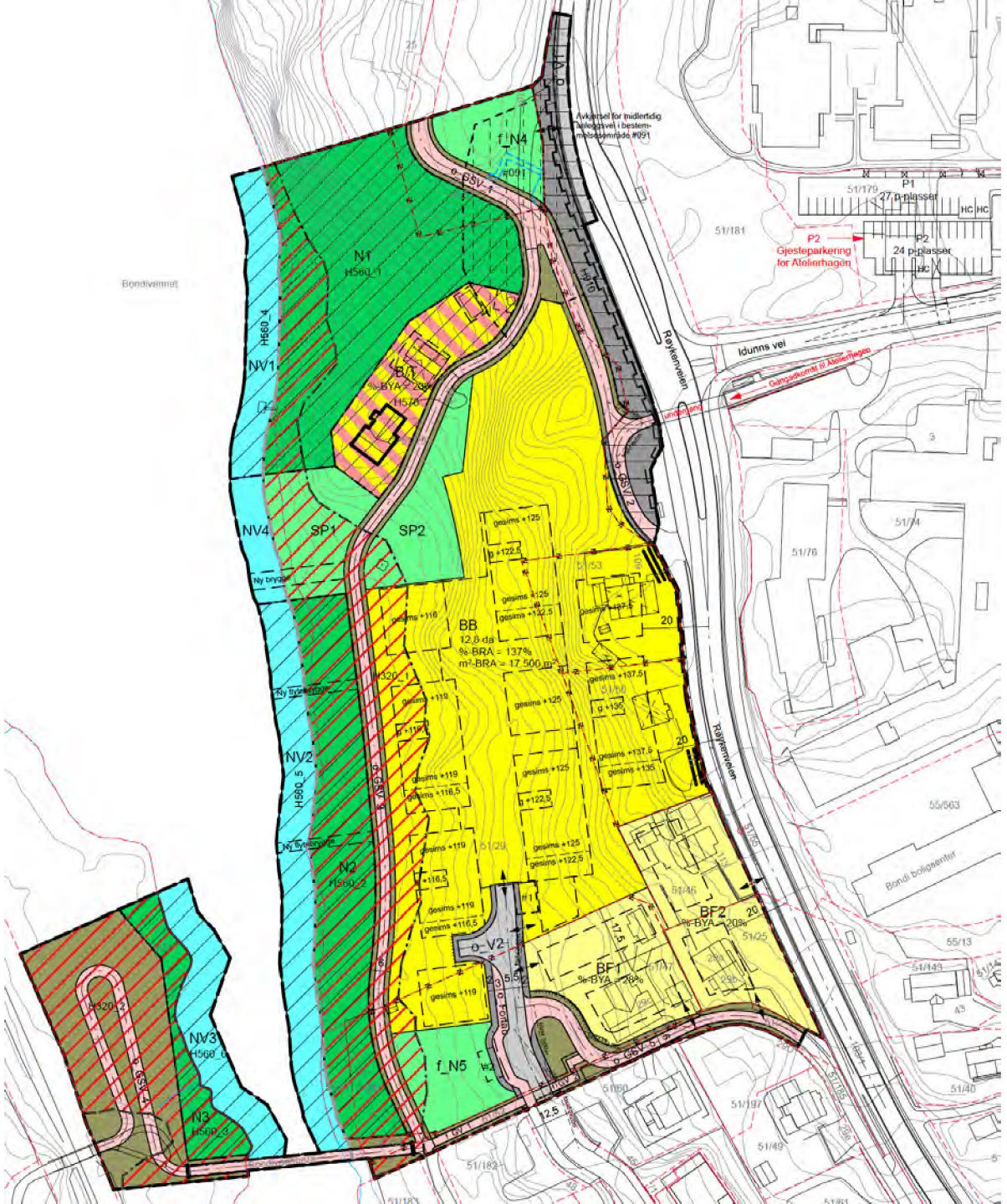




Planforslaget
Prosjektet

Atelierhagen

- Skulpturpark, atelier, kunstnerbolig, kulturformidling
- Boliger for Askers innbyggere
  Hvorav 9 prisreduserte ungdomsboliger
- Biologisk mangfold og naturvern i strandsonen og i nordre del av tomten
- Komplettering av offentlig gang- og sykkelvei fra Asker sentrum til Bondistranda.
- Økt trafikkgrunnlag for Spikkestadbanen
- Ny universelt utformet adkomst til Bondivann stasjon fra østsiden.
- Gjesteparkering i Eddasvei
- Bygge opp under grønn mobilitet i Asker



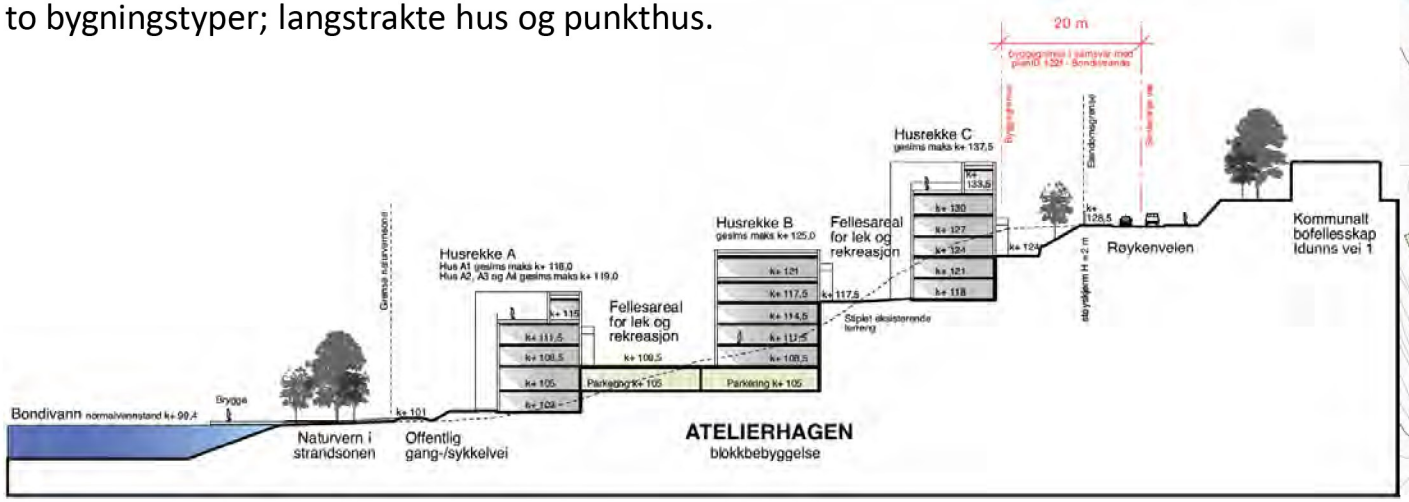
Planforslaget – Prosjektet

Atelierhagen

GODE SOL OG UTSIKTSFORHOLD

Tomta strekker seg fra Røykenveien og ned til Bondivann. Terrengprofilen gir muligheter for kveldssol og utsikt til et stort antall leiligheter. Den planlagte bebyggelsen består av ni hus fordelt på tre husrekker.

Mellom husrekkene er det langstrakte flater med felles uteoppholdsareal på tre ulike nivåer. Mellom hvert hus er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene. De grønne mellomrommene i husrekkene gir siktlinjer ut fra bebyggelsen, og variasjon i fjernvirkningen av bebyggelsen. Mangfold og variasjon vil ytterligere forsterkes ved at bebyggelsen består av to bygningstyper; langstrakte hus og punkthus.





Grønn mobilitet

Atelierhagen

- Hver boligenhet vil bli utstyrt med en låsbar **elsykkel** som en del av kjøpet . Beboere på Bondistranda kan tilbys el-sykkel til rabatterte priser
- **Kort gangavstand til lokaltog og buss**
- **Gangavstand til Asker sentrum** med det 5. største kollektivknutepunktet i Norge
- **Gangavstand** til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettspark
- **Gangavstand** til ny nærbutikk på «Kapselfabrikken»
- Det skal etableres **deleordninger** for bil og sykkel for å legge til rette for "grønne" reisemiddelvalg i hverdagen. Det skal avsettes minimum to plasser til bildeling på gjesteparkeringen i Idunns vei 4-6.

«Prosjektets kvaliteter reduserer behovet for bil. I tillegg til miljøgevinsten gir dette også økt trafikkgrunnlag for Spikkestadbanen.»



Prosess
Trafikkbelastning

Atelierhagen

- Planforslaget ble stilt i bero 23. januar 2019

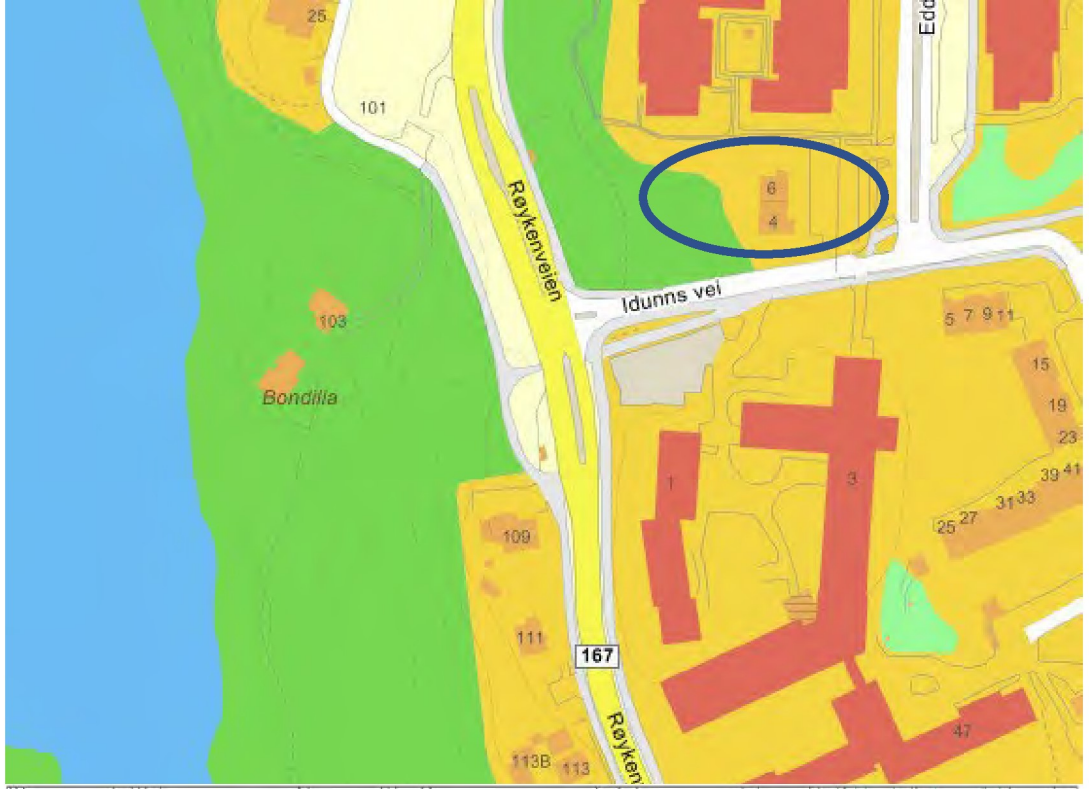
Siden 2019 har vi jobbet for å redusere bilbruken i prosjektet og har tilført planforslaget følgende tiltak:

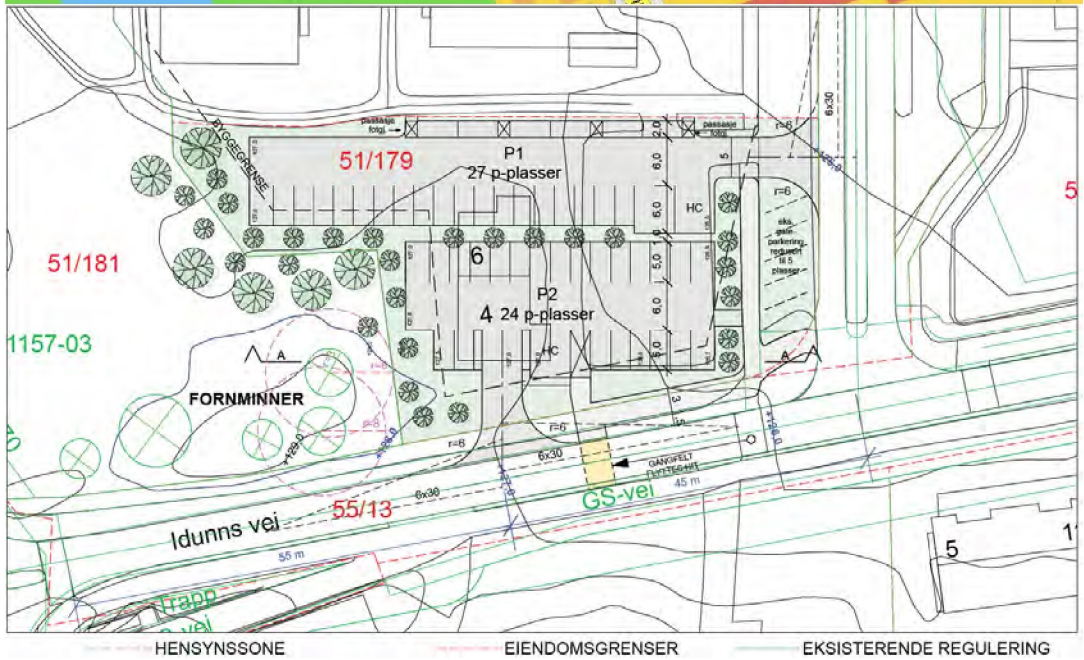
- Redusert parkeringsdekning – 0,8 pr bolig

- Gjesteparkering i Eddas vei
  – Et samarbeid med Asker kommune

Effekten av disse tiltakene gir en reduksjon av bilkjøring på 20 % gjennom Bondistranda

- Det skal i tillegg tilrettelegges for deleordning på bil og sykkel





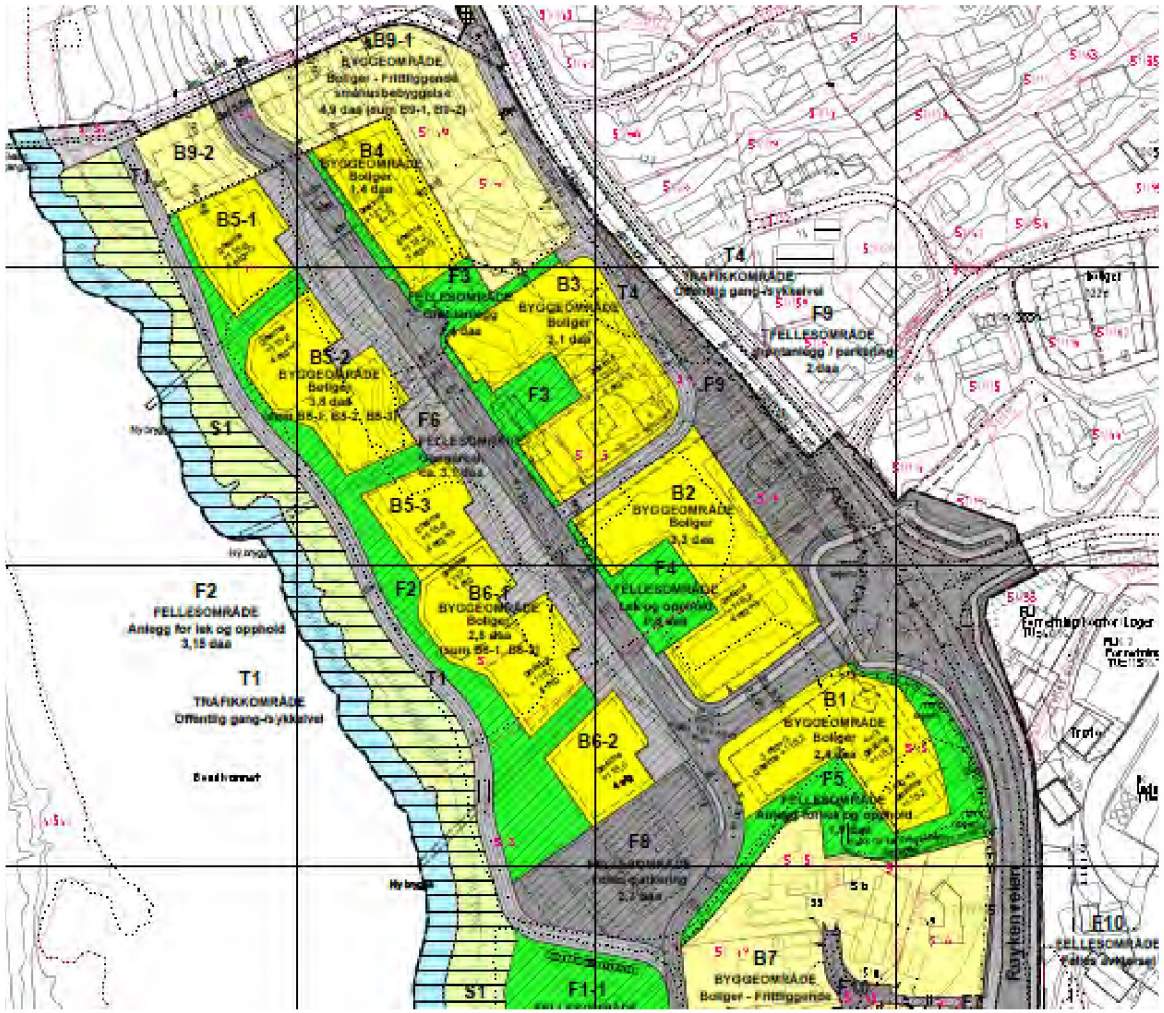
Atkomst

Atelierhagen

- Prosjektet har regulert atkomst via kommunalt eid og driftet vei
  (Bondibroen Nord 122f – Kommunestyret 23.3.2010)

- I brev fra planseksjonen datert 28.09.2017 fremkommer det: *«I dette tilfellet var det for administrasjonen i Asker kommune en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg som også skulle kunne betjene en videre utbygging av Kunstnerlia. Totalt sett er dette en svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt forsvarlig også som atkomst for Kunstnerlia»*

- **Kunstnerlia er, gjennom langsiktig planlegging fra kommunens side, sikret atkomst via kommunal vei gjennom Bondistranda**



Teknisk infrastruktur

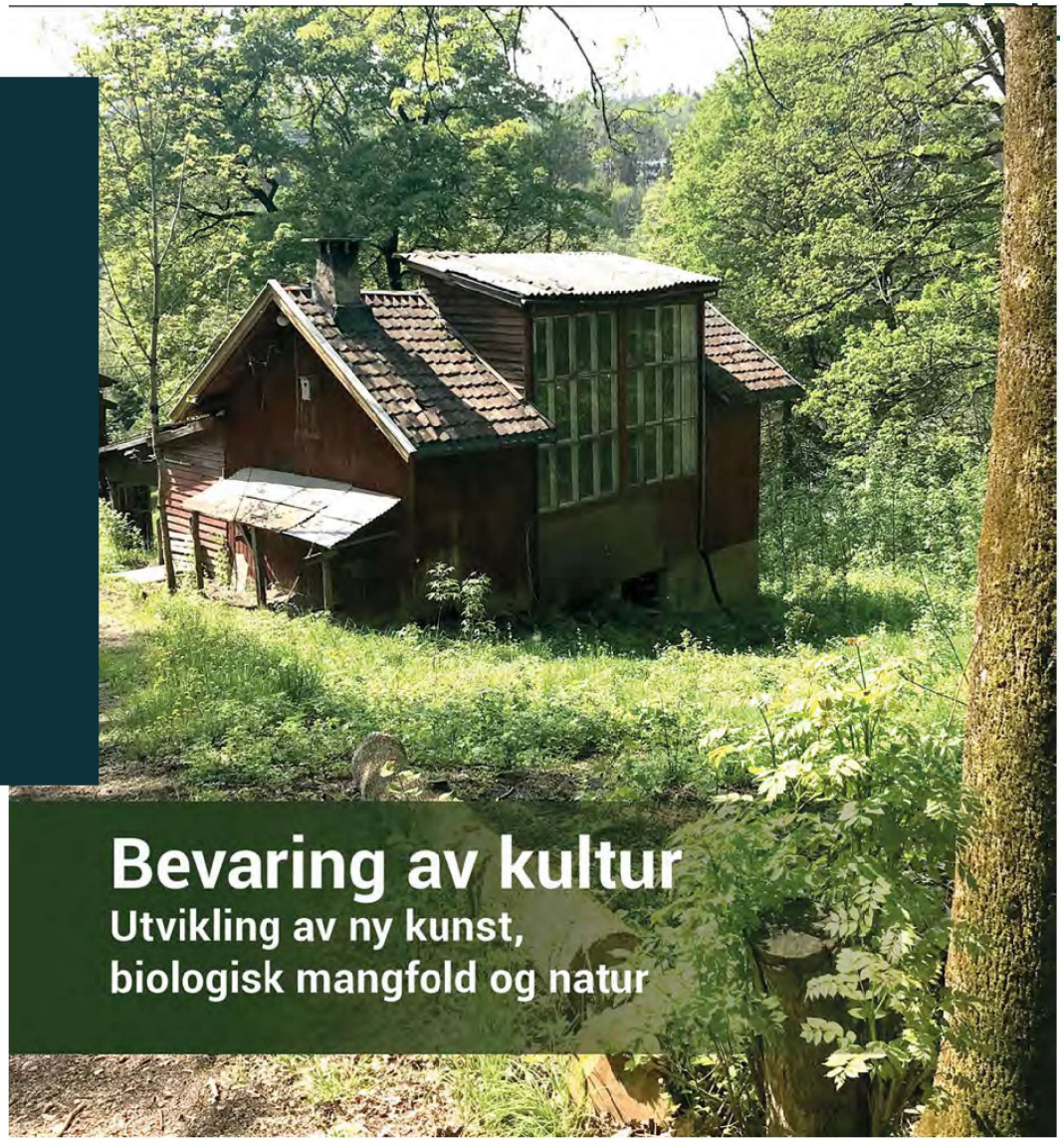
Atelierhagen

- I forbindelse med utbygging av Bondistranda ble ny rundkjøring i Røykenveien og fotgjengerundergang ved Idunns vei etablert
- Kostnadene på 30 millioner ble dekket av utbygger
- Asker kommune tenkte langsiktig i sitt planarbeid og tiltakene var knyttet til utbyggingen i Bondilia og Bondistranda i sin helhet
- Adkomstveien er ferdig opparbeidet gjennom Bondistranda, og er avsluttet før kryssingen av gang-/sykkelveien kalt «Stasjonsbakken» (dette for å hindre bilkjøring inn på gangveinettet). Det gjenstår kun opparbeidelse av ca. 65 meter kjørevei fram til planlagt bebyggelse i Atelierhagen.
- Utbyggingen av Kunstnerlia skal ivaretar planlagt gangforbindelse til undergangen i Idunns vei





Atelierhagen



Bakgrunn

- Kunstnerlia Utvikling AS har til behandling et fornyet forslag til reguleringsplan for utbygging av Atlierhagen - dette forslaget vil vi presentere for dere i dag.
- Det har kommet bemerkninger til innsendt forslag
- Vår forståelse er at bemerkningene gjelder bekymring om økt trafikk og parkering.

- Grunneier – Norske Billedkunstnere - daglig leder
- Kunstnerlia Utvikling AS – Eiere / prosjektleder
- ABBL – Bondistranda Utvikling AS (ABBL / PEAB)
- Beboergruppen – Naboer til prosjektet

Norske Billedkunstnere

Atelierhagen

Norske Billedkunstnere (NBK) ønsker å utvikle Atelierhagen til å bli en viktig kulturarena i Asker kommune.

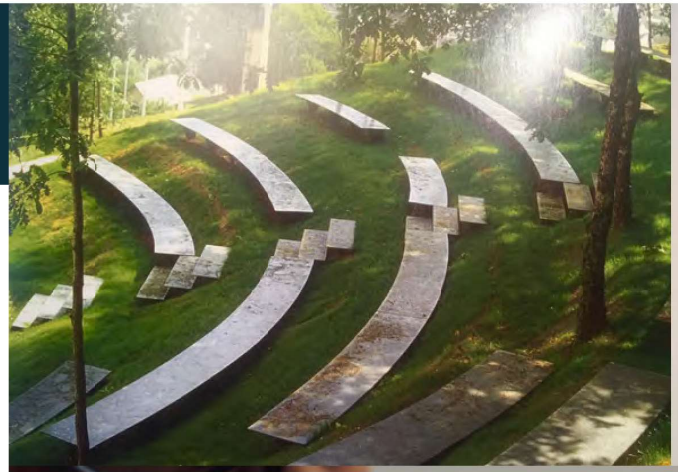
Deler av salgssummen skal nyttes til å restaurere den gamle kunstnerboligen og bygge opp igjen atelier og verksted på fotavtrykket av det gamle.

Kunstnertunet skal bidra med utadrettet kulturvirksomhet for nærområdet og allmenheten.

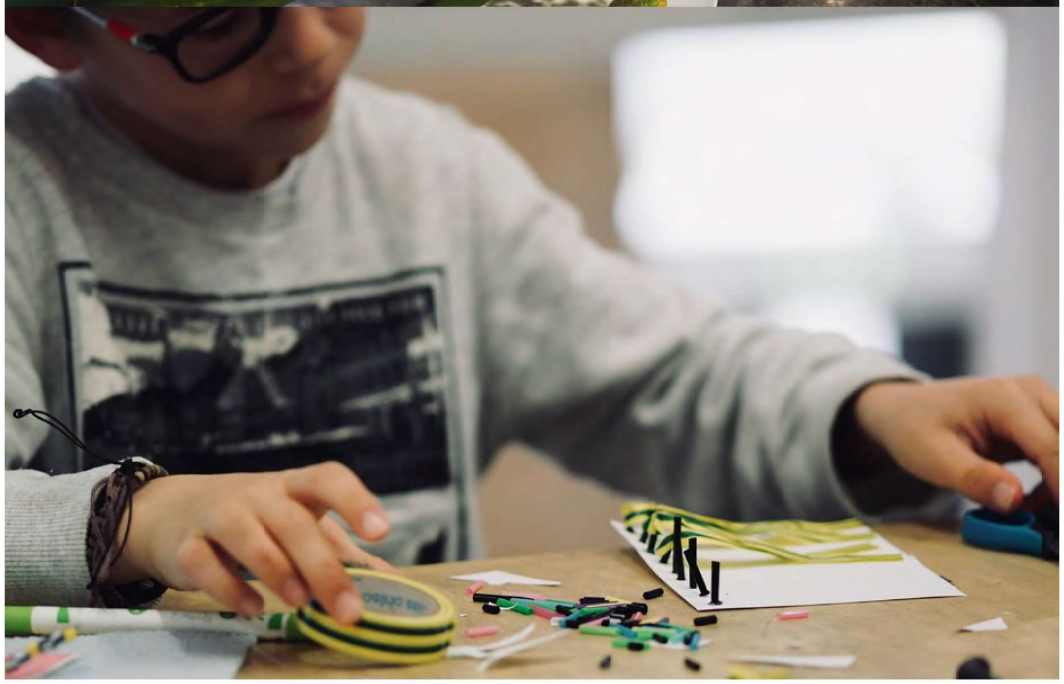
Den gamle hagen er tiltenkt som skulpturpark og amfi. Anlegget skal fungere på naturen og kunstens premisser.

- Kunstnerbolig
- Skulpturpark
- Amfi/kunstformidling
- Barne- og familieverksteder
- Fugletittetårn
- Nye sentrumsnære boliger

Eiendommen og bebyggelsen er i dag preget av forfall og har behov for betydelig vedlikehold







Planforslaget
Prosjektet

Atelierhagen

- Skulpturpark, atelier, kunstnerbolig, kulturformidling
- Boliger for Askers innbyggere
  Hvorav 9 prisreduserte ungdomsboliger
- Biologisk mangfold og naturvern i strandsonen og i nordre del av tomten
- Komplettering av offentlig gang- og sykkelvei fra Asker sentrum til Bondistranda.
- Økt trafikkgrunnlag for Spikkestadbanen
- Ny universelt utformet adkomst til Bondivann stasjon fra østsiden.
- Gjesteparkering i Eddasvei
- Bygge opp under grønn mobilitet i Asker



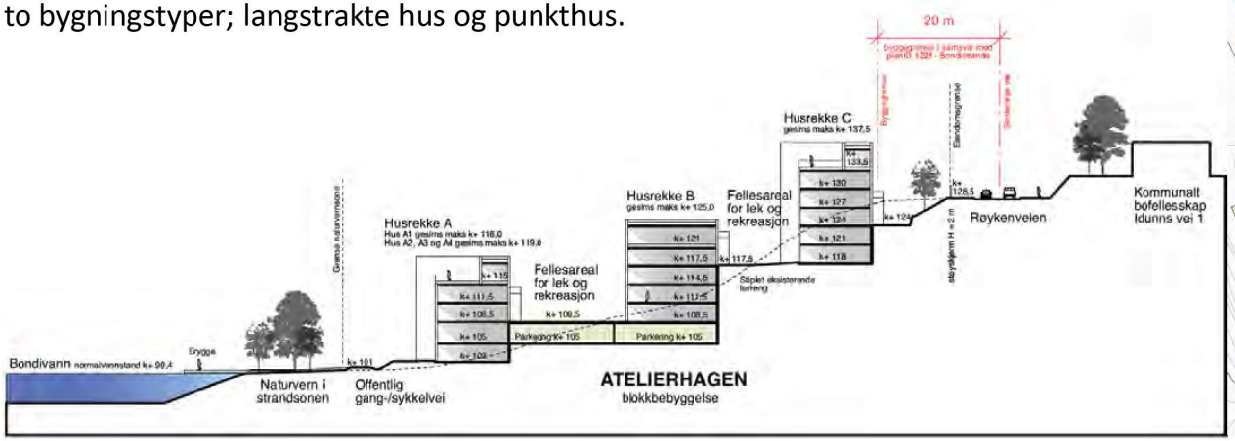
Planforslaget – Prosjektet

Atelierhagen

GODE SOL OG UTSIKTSFORHOLD

Tomta strekker seg fra Røykenveien og ned til Bondivann. Terrengprofilen gir muligheter for kveldssol og utsikt til et stort antall leiligheter. Den planlagte bebyggelsen består av ni hus fordelt på tre husrekker.

Mellom husrekkene er det langstrakte flater med felles uteoppholdsareal på tre ulike nivåer. Mellom hvert hus er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene. De grønne mellomrommene i husrekkene gir siktlinjer ut fra bebyggelsen, og variasjon i fjernvirkningen av bebyggelsen. Mangfold og variasjon vil ytterligere forsterkes ved at bebyggelsen består av to bygningstyper; langstrakte hus og punkthus.





Grønn mobilitet

Atelierhagen

- Hver boligenhet vil bli utstyrt med en låsbar **elsykkel** som en del av kjøpet . Beboere på Bondistranda kan tilbys el-sykkel til rabatterte priser
- **Kort gangavstand til lokaltog og buss**
- **Gangavstand til Asker sentrum** med det 5. største kollektivknutepunktet i Norge
- **Gangavstand** til barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettspark
- **Gangavstand** til ny nærbutikk på «Kapselfabrikken»
- Det skal etableres **deleordninger** for bil og sykkel for å legge til rette for "grønne" reisemiddelvalg i hverdagen. Det skal avsettes minimum to plasser til bildeling på gjesteparkeringen i Idunns vei 4-6.

«Prosjektets kvaliteter reduserer behovet for bil. I tillegg til miljøgevinsten gir dette også økt trafikkgrunnlag for Spikkestadbanen.»



Prosess
Trafikkbelastning

Atelierhagen

- Planforslaget ble stilt i bero 23. januar 2019

Siden 2019 har vi jobbet for å redusere bilbruken i prosjektet og har tilført planforslaget følgende tiltak:

- Redusert parkeringsdekning – 0,8 pr bolig

- Gjesteparkering i Eddas vei
  – Et samarbeid med Asker kommune

Effekten av disse tiltakene gir en reduksjon av bilkjøring på 20 % gjennom Bondistranda

- Det skal i tillegg tilrettelegges for deleordning på bil og sykkel



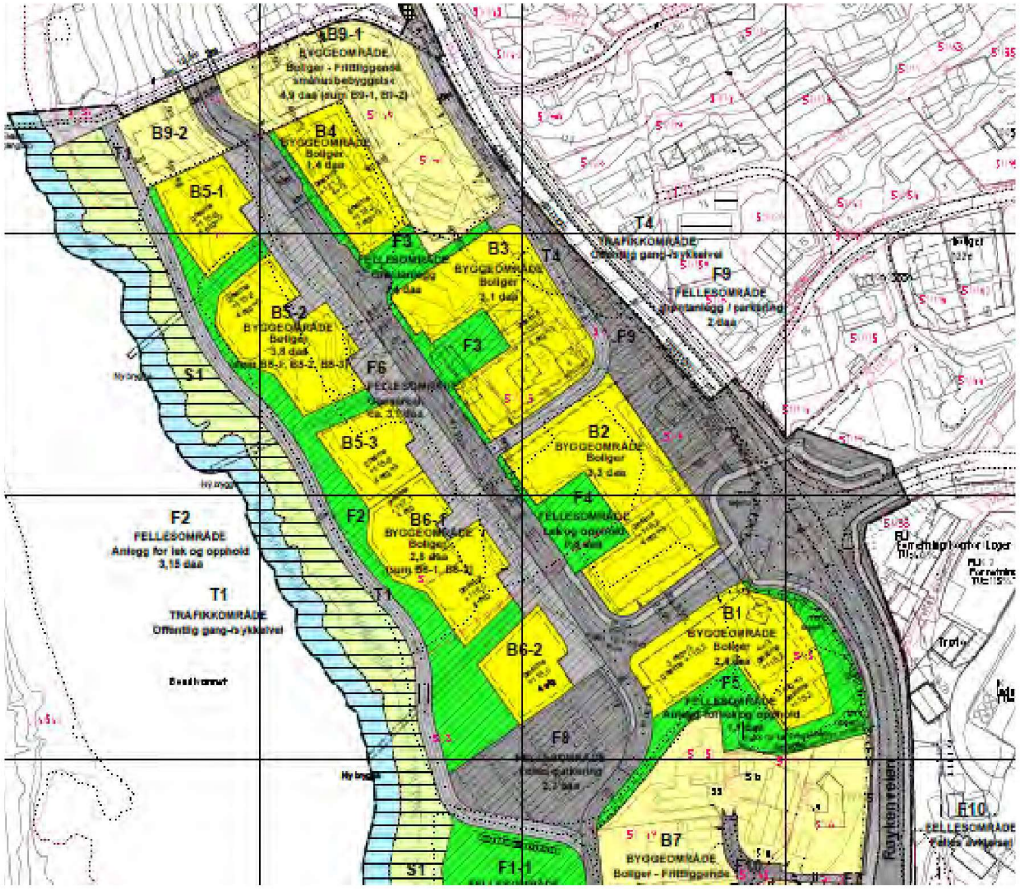
Atkomst

Atelierhagen

- Prosjektet har regulert atkomst via kommunalt eid og driftet vei
  (Bondibroen Nord 122f – Kommunestyret 23.3.2010)

- I brev fra planseksjonen datert 28.09.2017 fremkommer det: *«I dette tilfellet var det for administrasjonen i Asker kommune en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg som også skulle kunne betjene en videre utbygging av Kunstnerlia. Totalt sett er dette en svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt forsvarlig også som atkomst for Kunstnerlia»*

- **Kunstnerlia er, gjennom langsiktig planlegging fra kommunens side, sikret atkomst via kommunal vei gjennom Bondistranda**



Teknisk infrastruktur

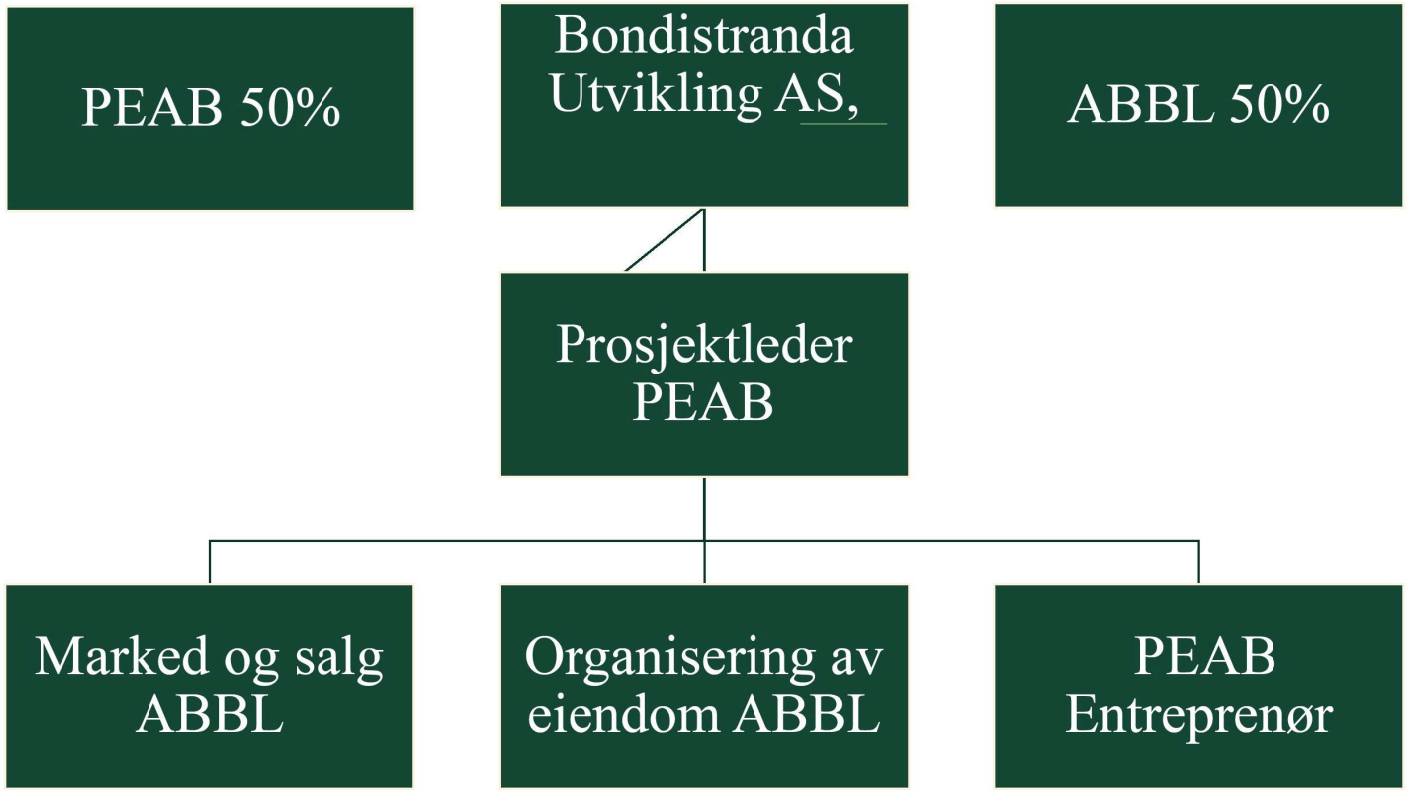
Atelierhagen

- I forbindelse med utbygging av Bondistranda ble ny rundkjøring i Røykenveien og fotgjengerundergang ved Idunns vei etablert
- Kostnadene på 30 millioner ble dekket av utbygger
- Asker kommune tenkte langsiktig i sitt planarbeid og tiltakene var knyttet til utbyggingen i Bondilia og Bondistranda i sin helhet
- Adkomstveien er ferdig opparbeidet gjennom Bondistranda, og er avsluttet før kryssingen av gang-/sykkelveien kalt «Stasjonsbakken» (dette for å hindre bilkjøring inn på gangveinettet). Det gjenstår kun opparbeidelse av ca. 65 meter kjørevei fram til planlagt bebyggelse i Atelierhagen.
- Utbyggingen av Kunstnerlia skal ivaretar planlagt gangforbindelse til undergangen i Idunns vei

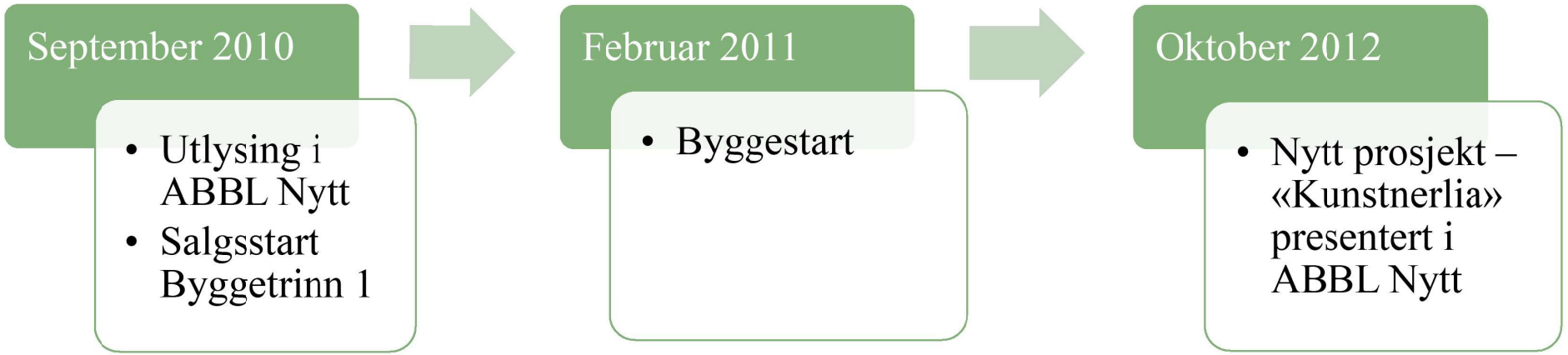


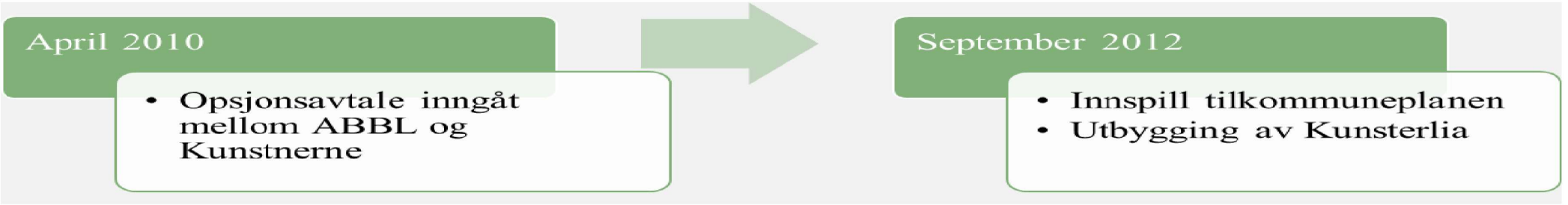


ABBL roller i Bondistranda



Tidslinje -Prosesser





Prosjektbeskrivelse

ABBL

SELGER

Eier/utbygger: Bondistranda Utvikling AS (org nr. 992 512 741). Selskapet eies 50 % av Peab Bolig AS (org. nr. 987 099 011) og 50 % av Asker og Bærum Boligbyggelag BA (org. nr. 940 007 801).

EIENDOMMEN

Eiendommen består i dag av gnr. 51, bnr. 2, 3 og 173. Eiendommene skal sammenføyes til ett bnr. Deretter deles eiendommen i nye bnr. i henhold til reguleringsplanen.
Hvert sameie vil få eget bnr. De arealer som ikke blir tilknyttet et av sameiene vil bli overskjøtet og organisert i en huseierforening.

Det forutsettes at offentlige adkomstveier, gang og sykkelveier samt andre trafikkarealer som skal overskjøtes og overtas av Asker kommune til drift og vedlikehold, fradeles som eget bnr.

og scene for konserter og opptredener.

Prosjektet ligger sentralt i forhold til jernbanen med kun 5 minutter å gå til Bondi jernbanestasjon. Fra Bondi stasjon er reisetiden med tog til Asker ca. 3 minutter og ca. 30 minutter til Oslo S.
For rutetider, se:
www.trafikanten.no.

Ny barneskole er under bygging på Bondi. Bondi skole vil ferdigstilles til skolestart 2011.
For mer informasjon, se:
www.asker.kommune.no.
Risenga idrettspark omfatter mange av de store idrettsanleggene i Asker. Her finner du Risenga svømmehall, Askerhallen, Leikvollhallen, Asker Tennishall (privat), Risenga kunstisbane og Risenga kunstgressbane. Innenfor samme området ligger Risenga ungdomsskole og Bleiker videregående skole.

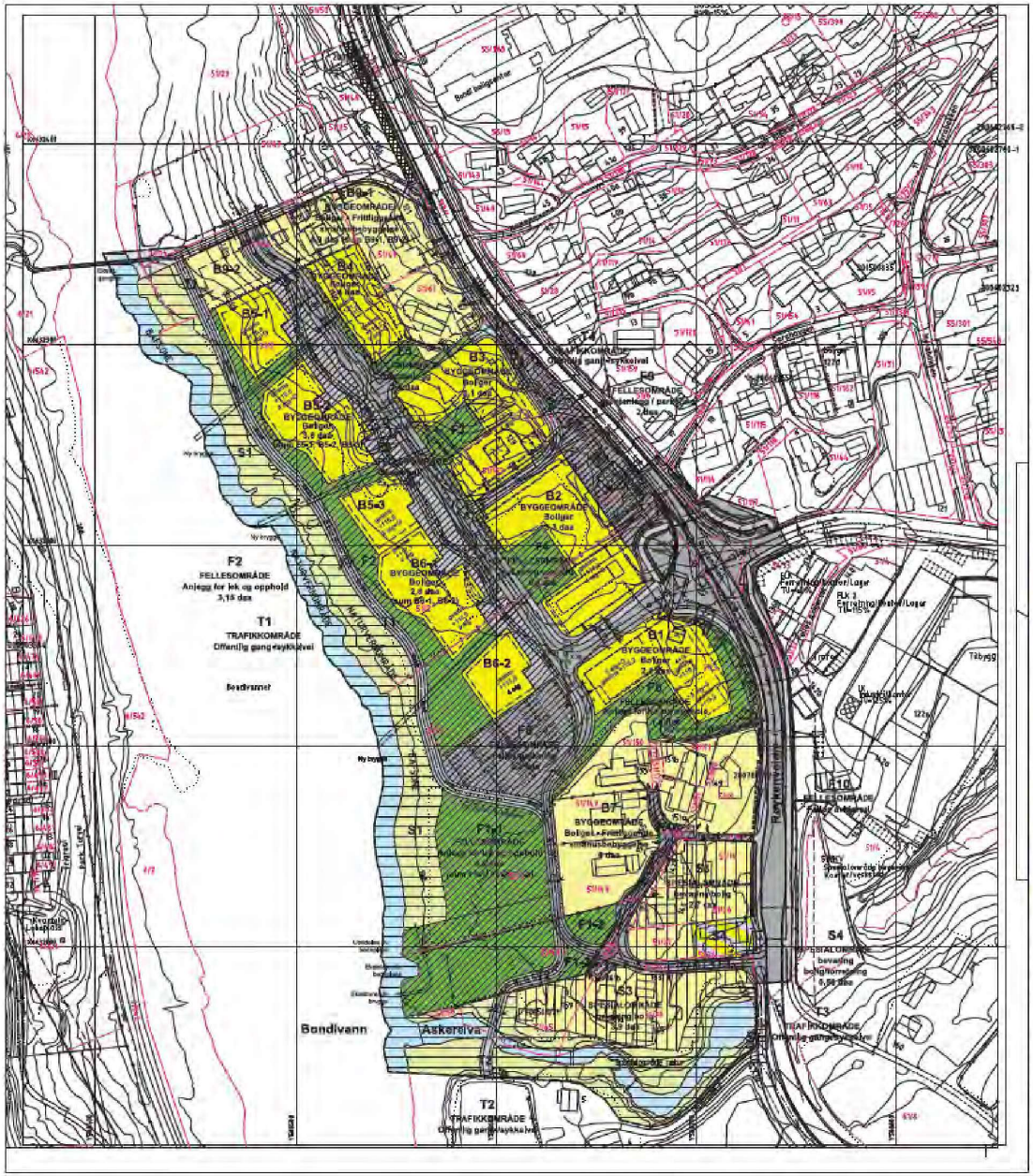
flere byggetrinn. Trinn 1 vil bestå av 84 leiligheter, organisert i to eierseksjonssameier. I underetasjen under Sameie 1 blir det etablert et lukket garasjeanlegg med biloppstillingsplasser og sykkelparkering. Til hver bolig medfølger det en sportsbod. Adkomst til boligene skjer via heis/trapperom. Leilighetene i toppetasjen får terrasser på mellom 14 og 70 m². Øvrige leiligheter får balkonger på minst 10 m² eller direkte utgang til terrasse på terreng. De fleste av leilighetene vil få utsikt mot Bondivann.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Prosjektet selges som selveierleiligheter. Det blir etablert to eierseksjonssameier for leilighetene i trinn 1.

BONDISTRANDA SAMEIE 1

På oversiden, øst for internveien Bondistranda, finner vi 4 hus i tradisjonell lavblokkbebyggelse


B6-1
BYGGEOMRÅDER
Boliger
B4
B5-1
B3
B5-2
Bergsjø
3,5 dekar
B5-3
B2
BYGGEOMRÅDE
Boliger
3 daa
F2
FELLESOMRÅDE
Anlegg for lek og opphold
3,15 daa
T1
TRAFIKKOMRÅDE
Offentlig gang-sykkelvei
Bedrivannet
B6-2
B1
BYGGEOMRÅDE
Boliger
2,4 daa
F1
F3
F4
F5
F6
F7
F8
F9
F10
B7
Boliger - evt. næring
S1
S2
S3
S4
S5
S6
Bondivann
Askerelva
T2
TRAFIKKOMRÅDE
Offentlig gang-sykkelvei
Nyveien
Bondivannsveien
Bondivannsveien
Bondivanns

Emne: Bondistranda trafikksikkerhetstiltak
Dato: tirsdag 30. mai 2023 kl. 10:06:20 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Gry Kleven
Til: huseierforeningen@bondistranda.net, Bård Hagen, Johannes Rivertz, kirsten@frj.no
Kopi: Anita Leirvik North, Mette Heidi Kirksæther
Vedlegg: image001.png, 2023 05 23_Møtereferat Trafikksikerhetstiltak.pdf, Avbøtende tiltak-5-1_1000 REVIDERT mai 2023.pdf, Alternativ - 1-1_500 REVIDERT mai 2023.pdf, 20230314_Bondistranda_Trafikksikkerhetstiltak_møte m KTA, Samferdsel og PBA.pdf, 20230516_Bondistranda_Trafikksikkerhetstiltak.pdf

Hei

Takk for konstruktivt møte, vedlagt et utkast til oppsummering.
Kom gjerne med kommenterer om det er noe som er referert feil eller uteglemt så retter jeg opp.

Vår frist for oversendelse av nytt planforslag til kommunen er 15.06, vi ber derfor om at kommenterer til referat og deres uttalelse oversendes meg og Bård Hagen inne 09.06.

Ta kontakt om dere har spørsmål underveis!

Med vennlig hilsen

GRY KLEVEN
Prosjektleder

+47 40 87 10 03
backeprosjekt.no

BACKE

Backe Prosjekt AS
Fornebuveien 11, 1366 Lysaker
Postboks 358, 1326 Lysaker

Møtereferat fra møte med beboerforeningen/huseierforeningen på Bondistranda

Sted: Backe Prosjekt AS, Fornebuveien 11, 1766 Lysaker
Dato: 23.05.2023

Deltakere:
Kirsten Haugland Toppe (Huseierforeningen Bondistranda)
Solveig Aaen (Huseierforeningen Bondistranda)
Jan Sandal (Huseierforeningen Bondistranda)
Bård Hagen (GASA arkitekter)
Gry Kleven (Backe Prosjekt)
Johannes Rivertz (ABBL)

Bakgrunn for møte var å presentere forslag til avbøtende trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for Atelierhagen. Beboerforeningen hadde på forhånd fått oversendt tegninger, notat datert 16.05.23 og notat fra møte med kommunen datert 14.03.23
(dokumentene vedlegges referatet)

Bård Hagen gikk gjennom de endringene som er foreslått fra tiltakshaver i dialog med samferdsel.
Forslagene omfatter at to innsnevringer reduseres fra 30 til 15 meter.
Det foreslås to nye fartsdumper, en i eksisterende krysningspunkt og en i nytt krysningspunkt.
Gang- og sykkelveien er offentlig og utvides til 4,5 meter (3 meter asfalt med 1,5 meter utvidet gressarmering). Det ble gitt informasjon om at gang- og sykkelveien vil være tydelig markert ved at kantsteinen ligger flush med asfalten.
Det anbefales nytt fartsskilt innerst i atkomstveien i tillegg til parkering forbudt skilt i vendehammer.
Punkt vedr. skilting rettes i notat datert 16.05.23.

Det kom opp følgende innspill fra møtedeltakerne som ble diskutert i møtet:
Høy hastighet for syklister i sykkelveien ned mot atkomst til parkering, skilting bør vurderes.
Kravet til frisikt er pr. i dag godkjent som 4 x 30 meter, boligsameiet gjorde oppmerksom på at normen angir et krav på 6 x 30 meter.
Utfordringer med snø og is ble diskutert. Dette er en vedlikeholdsutfordring som angår Boligsameiet og kommunen som drifter av kommunalt anlegg.
Veivesenet anbefaler at det er 75 meter mellom fartsdumpene, i Bondistranda legges det opp til ca. 40 meter mellom dumpene etter en faglig vurdering av trafikkforholdene.
Utfordringer knyttet til UU og atkomst til parkeringsanlegget ble diskutert, mangel på parkeringsplasser for hjemmetjenesten ble også tatt opp.

Det ble uttrykt bekymring for gjesteparkeringsplassen og frykt for at den vil bli brukt av det fremtidige boligprosjektet. Det ble også påpekt at det kun var lagt opp til to korttidsparkeringer i den nye planen, mens det forventes et økt behov for parkering for tjenestebiler.

Det ble stilt spørsmål om fysisk sperring av veien under utbyggingen av prosjektet. Byggeplassen vil bli fysisk inngjerdet i byggeperioden og all anleggstrafikk skal gå via den midlertidige avkjørselen fra Røykenveien. Det ble uttrykt bekymring for parkering og økt trafikk som følge av mange håndverkere. Sikkerhet, trafikk og parkering skal ivaretas og følges opp fortløpende av tiltakshaver og utførende entreprenør i byggefasen.

Tiltakshaver informerte kort om prosessen videre, og beboerforeningen/huseierforeningen vil sende tilbakemeldinger på det foreslåtte forsalget. Merknaden i dette notatet vil følge saken når det sendes inn til Asker kommune.

Som det tidligere er informert om ber vi om at uttalelse til de reviderte trafikktiltakene oversendes innen 09.06. Revidert planforslag planlegges oversendt administrasjonen 15.06.

Det bes om at eventuelle kommentarer til referatet sendes Gry Kleven innen 09.06.

Referent: Johannes Rivertz/ Gry Kleven

notat

Dato: 16.05.2023

Ad: **PLANFORSLAGET FOR ATELIERHAGEN OG VEDTAK I UTVALG FOR PLAN OG BYGGESAK: TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK I BONDISTRANDA**

Detaljregulering for Atelierhagen ble behandlet i Utvalg for plan og byggesak 15.02.2023,
i vedtaket fremkommer det bl.a. som følger: «*Trafikksikkerheten skal bedres. Følgende forhold, basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening, forutsettes vurdert i denne sammenheng:*

- *Fjerning/reduksjon av innsnevringer i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,*
- *Antall fartshumper og fotgjengeroverganger ved veikrysningene mellom bygningene syd og nord i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,*
- *Tiltak i forhold til siktlinjer ved avkjørsel fra p-kjeller ut i Bondistranda, kryss mellom kjørevei o_GSV3 og gang/sykkelvei T4. Her skal det vurderes effekten av å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens grunn.*
- *Trafikksikkerhetsvurderingen skal også omfatte veiskilting og fartsgrenser.*
- *Trafikksikkerhetstiltakene legges frem for Bondistranda Huseierforening til uttalelse.»*

I dialog med administrasjonen ble det avklart at ettersom veianlegget er kommunalt, skal kommunalteknisk avdeling/ Samferdsel legge føringer for de endringer som legges til grunn i det reviderte plangrunnlaget.

Det ble avholdt møte med planavdelingen og kommunalteknisk avdeling/ Samferdsel 14.3.2023 hvor alle tema i utvalgets vedtak ble diskutert. Se vedlagt referat fra møtet.
Tegningsgrunnlaget ble i etterkant av møtet oppdatert med følgende endringer:

Innsnevringer / fartsdumper:
- Eksisterende innsnevringer i kjøreveien er nedkortet, fra 30 meter til 15 meter lengde etter vurdering fra Samferdsel.

- Innsnevring foran boligblokken lengst nord i Sameie 1 (til venstre på tegningen) er imidlertid ikke kortet inn. Dette er fordi det vurderes slik at kjøreearealet ville kommet for tett innpå trappen og rampen opp til boligblokken.

- Det er ikke foreslått ny innsnevring i eksisterende krysningspunkt fra Sameie 2 og over til trapp ned til garasjekjeller i Sameie 1. Dette fordi det blir for tett mellom innsnevringene.

- Det er ikke foreslått innsnevring i nytt krysningspunkt fra Sameie 4 til branntrappa ned til garasjekjelleren i Sameie 4, rett sør for krysset med G/S-veien. Dette fordi beboerne hevder at det i enkelte situasjoner, når det er biler samtidig på vei ut og inn av garasjen (porten er for smal til to biler), kan stuve seg opp en kø fra garasjeporten og tilbake ut på kjøreveien. Vi vurderer det slik at det gir bedre trafikksikkerhet og flyt i kjøreveien med full bredde (to filer) forbi krysset.

- Sistnevnte krysningspunkt etableres som en fartshump i veibanen. Gangforbindelsen opparbeides videre over regulert grøfteareal, fram til sameiets grunn.

Det er tegnet inn sebrastriper på de foreslåtte krysningspunktene. Disse vil utgå da kriteriene for gangfelt ikke er tilfredsstilt her, men det er viktig at krysningspunktene tydeliggjøres ved at de heves, eventuelt med materialbruk som skiller de fra kjørebanen ellers.

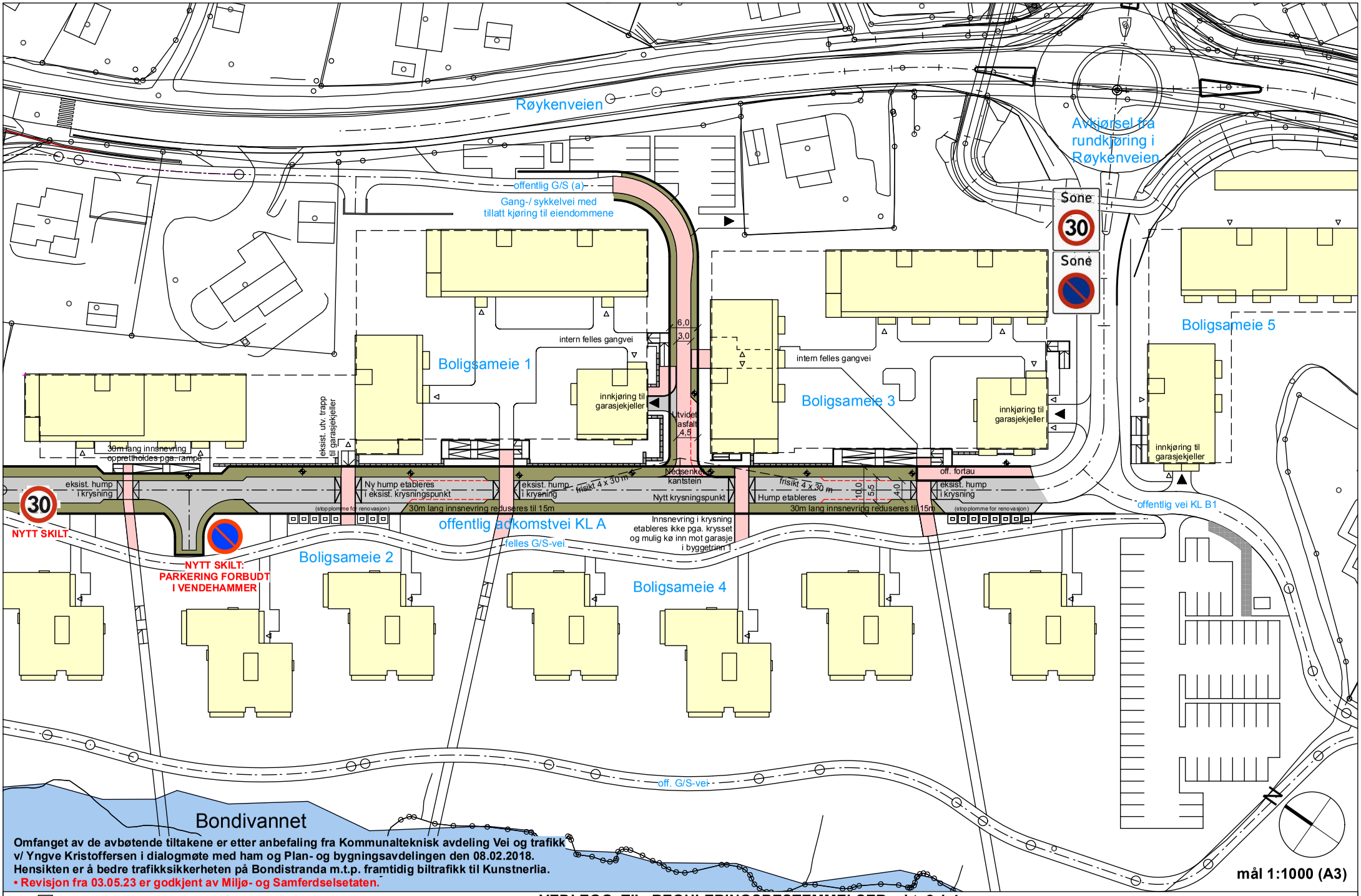
Tiltak i forbindelse med innkjøring til parkeringskjeller:
Avkjørsel fra atkomstvei til GS vei ved innkjøring til parkeringskjeller markeres med nedfelt kantstein.

Asfaltert kjøreareal utvides til 4,5 meter.

Fartsgrense og skilting:
Det gjøres ingen endringer i fartsgrense eller skilting.

Vedlegg

- Referat fra møte med KTA, Samferdsel og PBA 14.04.2023
- Bondistranda 1-1000 Trafikksikkerhetstiltak
- Bondestranda supl. Trafikksikkerhetstiltak alternativ 1



Omfanget av de avbøtende tiltakene er etter anbefaling fra Kommunalteknisk avdeling Vei og trafikk v/ Yngve Kristoffersen i dialogmøte med ham og Plan- og bygningsavdelingen den 08.02.2018. Hensikten er å bedre trafikksikkerheten på Bondistranda m.t.p. framtidig biltrafikk til Kunstnerlia.

• Revisjon fra 03.05.23 er godkjent av Miljø- og Samferdselsetaten.

mål 1:1000 (A3)

- Regulert offentlig kjørevei klasse A (Bondistranda)
- Regulert offentlig gang-/sykkelvei (a), samt fortau/gangareal
- Regulert grøfteareal langs offentlig vei

VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER pkt. 2.1.4
PLANFORSLAG FOR KUNSTNERLIA gnr 51 bnr 29 m.fl.
AVBØTENDE TRAFIKKSIKRINGSTILTAK PÅ BONDISTRANDA dato 01.03.2018 - **Rev.02 dato 03.05.23**

Kunstnerlia Utvikling AS
GASA Arkitektkontoret GASA AS

Fra: huseierforeningen@bondistranda.net <huseierforeningen@bondistranda.net>
Sendt: mandag 26. juni 2023 09:24
Til: post@asker.kommune; Sissel.Haug@asker.kommune.no
Kopi: Gry Kleven <Gry.Kleven@backe.no>
Emne: Bondistranda trafikksikkerhetstiltak - Atelierhagen

Bruk av Bondistranda som gjennomkjøring til Atelierhagen

Hei
Vi takker for muligheten til å kommentere på forslaget og velvilje til å gi oss litt mere tid enn først avsatt.
Vedlagt kommentarene våre på forslag til avbøtende tiltak ved bruk av Bondistranda som gjennomkjøring til Atelierhagen.

Vennlig hilsen/Best regards
På vegne av Bondistranda Huseierforening
Kirsten H.Toppe
Mobilnr : +47 91 88 38 74

Trafikksikkerheten på Bondistranda viktigst

Kommentarer fra Bondistranda Huseierforening til forslag til avbøtende trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for Atelierhagen. Vi viser til tegninger, notat datert 16.05.23, notat fra møte med utbygger og kommunen datert 14.03.23 og vårt dialogmøte 23.05.2023

Innledning

I vår tilbakemelding på forslag til avbøtende tiltak støtter vi oss til vei- og gatenormalen i Asker (2010) som bygger på Statens Vegvesen sine retningslinjer og håndbøker, samt erfaring som beboere på Bondistranda gjennom 11 år.

Når vi sammenligner forslaget for avbøtende tiltak fra februar 2023, som ble sendt i retur fra Utvalg for plan og byggesak og forslaget som ble presentert i mai 2023, finner vi kun et par endringer. Disse endringene vil ikke bedre trafikksikkerheten på Bondistranda når veien skal betjene ytterligere 117 boliger i Atelierhagen med den sterkt økte biltrafikken det vil medføre.

Resultatet av dette forslaget vil bli et lappeteppe av små fysiske endringer. Etter eget utsagn overlater utbygger til kommunen å løse de mange små og store problemene som vil oppstå, særlig om vinteren med snø og is. Vi vet av erfaring at det blir en svært ustabil situasjon som vil skape store problemer for oss både funksjonelt og for trafikksikkerheten

- **Vi mener at forslaget sterkt reduserer trafikksikkerheten på alle punkter**
- **Vi kan ikke akseptere at vår internvei skal benyttes til gjennomkjøring**

Ved byggingen av Bondistranda ble det vedtatt et mest mulig bilfritt område med tre underjordiske garasjer og gjesteparkering ved innkjørselen til området. Når forslaget til avbøtende tiltak strider mot både Asker kommunes vei- og gatenormal og Statens Vegvesen sine anbefalinger, er det tydelig for oss at planleggingen av Bondistranda ikke la opp til en fremtidig gjennomkjøring til Atelierhagen. I alle år har beboere og besøkende fritt og trygt beveget seg på gangveiene og krysset internveien. Biltrafikken er effektivt sluset inn på gjesteparkering og i garasjekjellere. Dette er trygt og sikkert for våre barn, og eldre beboere hvor mange er dårlige til bens. Vår internvei som gjennomfartsvei til nytt byggefelt vil fullstendig ødelegge denne tryggheten.

- **Faren for ulykker med alvorlige personskader vil øke dramatisk**

Reduksjon av to innsnevringer fra 30 til 15 meter.

Vi opplever god og praktisk nytte av innsnevringene slik de er i dag. De reduserer farten samtidig som det opprettholdes mulighet for av- og pålessing for beboere i Kløverhusene når de skal frakte med seg mer enn to poser til og fra sine boliger. Personer med funksjonsnedsettelser må også kunne hjelpes inn og ut av bil nær eget hjem. Slik veien er i dag fungerer dette fint.

Forslag om to nye fartshumper, en i eksisterende krysningspunkt og en i nytt krysningspunkt

Den ene fartsdumpen er tenkt som en overgang mellom intern gangvei og garasjeanlegg. Overgangen ender i kjørebanen og er derfor uegnet som trygg overgang for myke trafikanter.

I forslag til avbøtende tiltak er humpene lagt med 35-50 meters avstand. I *Statens Vegvesen sin håndbok* anbefales det en avstand på 75 meter der fartsgrensen er 30 km/t. Det er ingen grunn til å avvike fra Statens vegvesen sine anbefalinger. Dagens humper fungerer godt etter hensikten.

Utvidelse av gang- og sykkelveien

Gang- og sykkelveien er offentlig og foreslås utvidet til 4,5 meter (3 meter asfalt med 1,5 meter utvidet gressarmering). Det ble gitt informasjon om at gang- og sykkelveien vil være tydelig markert ved at kantsteinen ligger i flukt med asfalten.

Denne utvidelsen fra 3 til 4,5 meters bredde vil medføre at krav til minimumsavstand mellom bolighus og regulert veigrunn fravikes. Kravet i dag er 4 meter. Avstanden mellom boligblokk og veigrunn er i dag 3,70 meter og vil reduseres til 2,20 meter ved en utvidelse av veien. Vi er skremt av forslaget der avstand mellom veigrunn og soveromsvinduer i leilighetene til sameie 3 reduseres til knappe 2,20 meter.

Kravet til avstand er tydelig beskrevet i Asker kommunes vei- og gatenormal i punkt 3.1 (side 24):

«Minimumsavstand mellom bolighus og regulert veigrunn er 4 m.»

Det anbefales nytt fartsskilt innerst i atkomstveien i tillegg til parkering forbudt skilt i snuhammer

Til orientering står det allerede parkering forbudt skilt i snuhammeren.

Krav til universell utforming

Vi kan ikke se at forslaget møter dagens krav til universell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne eller de som ikke har mulighet for å benytte trapp inn/ut av garasjeanlegg 1 (gnr/bnr. 51/184). Med dagens løsning benyttes internveien til og fra garasjen. Dette kan man trygt gjøre ettersom det kun er to eneboliger som benytter Bondistranda på dette strekket i dag. Med trafikk fra Atelierhagen er ikke dette lenger et trygt alternativ, og denne utsatte gruppen beboere blir fratatt en trygg ferdsel mellom hjem og garasje.

På Bondistranda bor det også familier med barn i varierende alder. Et trygt, sikkert og barnevennlig internområde er viktig for et godt bomiljø. For småbarnsforeldre er dette spesielt viktig, blant annet med tanke på barnevogner når internveien må krysses for å komme til/fra garasje og bolig.

Overgangen/fartshumpen som er tegnet inn fra intern gangvei v/ nr. 38 ender ut i kjørebanene og er derfor ikke kvalifisert som en trygg overgang.

Siktlinje i kryss er ikke ivaretatt jfr. vei- og gatenormalen.

Det ble på dialogmøtet 23. mai i år uttalt fra utbygger at det allerede lå et vedtak som gjelder siktlinje på veien. I nytt forslag økes ÅDT betraktelig og krav til siktlinje må justeres deretter. Dette krever et nytt vedtak. I dagens vedtak benyttes beregning 4/30. Vår risikoanalyse om foreslått trafikkmengde viser at nytt krav til siktlinje vil være minimum 6/30.

Om man følger vei- og gatenormalen for Asker må antall kjøretøy (ÅDT) oppjusteres betydelig i nytt vedtak. Gang/sykkelveien er i dag sekundærvei til Bondistranda for ca. 150 p-plasser.

- ***Gang/sykkelveien benyttes i dag av nært opp til 100 boenheter***
- **Gode siktlinjer i tråd med myndighetspålagte krav og retningslinjer er ufravikelige for god trafikksikkerhet**

Gjesteparkering i Idunns vei.

Vi setter pris på at utbygger har notert seg vår frykt for mangelfull gjesteparkering og korttidsplasser for tjenestebiler nært til Atelierhagen.

Utbygger forsikret oss om at det ville bli plass til kommunale tjenestebiler i felles garasjeanlegg i tillegg til to plasser på bakkeplan.

Når det gjelder gjesteparkering i Idunnsvei er vi svært skeptiske til hvor relevant dette vil være som gjesteparkering for Atelierhagen basert på avtalen som er inngått mellom Asker kommunes eiendomsavdeling og utbygger. Gjesteplassene skal benyttes av Asker kommune på hverdager mellom 07:00 og 16:00. Det betyr i virkeligheten **ingen** gjesteparkering for Atelierhagen på ukedager mellom 07:00 og 16:00. I tillegg skal plassen benyttes av kommunen ved store arrangementer. Da vil plassen også fort være opptatt på kvelder og i helger.

Dette vil medføre en vesentlig dobbeltrafikk inn til Atelierhagen for besøkende og et ekstra trykk på vår gjesteparkering vil være en logisk følge av dette:

- **Det er lite sannsynlig at besøkende til Atelierhagen vil kjøre forbi vår gjesteparkering, snu og kjøre ut igjen på Røykenveien for kanskje å finne en ledig plass i Idunns vei, eller annet sted.**

Tidligere behandlinger

Søknad om utbygging av området har vært oppe to ganger tidligere. To forskjellige bygningsråd har avslått å behandle reguleringsplanen på grunn av trafikksikkerheten. Ingen av planforslagene var på langt nær tilfredsstillende med tanke på trafikksikkerheten.

Nåværende politiske utvalg sendte planen tilbake med klar tilbakemelding om at trafikksikkerheten må løses før de vil behandle en eventuell ny plan.

Konklusjon

Når vi nå ser at en tredje søknad om regulering heller ikke tilfredsstiller de mest basale trafikksikkerhetstiltak etter myndighetenes egne standarder og anbefalinger, er det klart for oss at en utbygging ikke kan skje med adkomstvei gjennom Bondistranda. Bondistranda ble bygget ut uten fremtidige muligheter for gjennomgangstrafikk. En eventuell utbygging av Atelierhagen må derfor ha annen adkomstvei.

Vår konklusjon er derfor:

1. **Forslaget vil medføre en uforsvarlig sterk reduksjon i trafikksikkerheten på Bondistranda hvor faren for alvorlige personskader vil bli dramatisk øket**
2. **Bondistranda som gjennomfartsåre til Atelierhagen kan ikke aksepteres**

Vennlig hilsen
Bondistranda Huseierforening

Kirsten Toppe / styreleder Bondistranda Huseierforening

Vedlegg:

1. Risikoanalyse

Internt kryss mellom boligsameie 1 og 3 oppfyller ikke krav om frisikt

Vei- og gatenormalen for Asker kommune (mars 2010) stiller krav til frisikt i veikryss. Frisikten skal dimensjoneres i forhold til trafikkmengde, veiklasse og fartsgrense. De tallfestede kravene er gjengitt i tabell 1 nedenfor.

Veiklasse/trafikkmengde på sekundærvei			Fartsgrense på primærvei 30 km/t	40 km/t	50 km/t	60 km/t
ÅDT < 100	Avkjørsel (FB) og G/S-vei som munner ut i vei/gate	L2 (m)	3	3	4	4
		L1 (m)	30	40	50	70
	Boligvei 1 (B1)	L2 (m)	4	4	6	6
		L1 (m)	30	40	55	85
100 < ÅDT < 500	Boligvei 2 (B2) og Boligvei 3 (B3)	L2 (m)	6	6	6	6
		L1 (m)	30	40	60	85
ÅDT > 500	Adkomstvei (A), Samlevei (S) og Gate	L2 (m)	6	6	10	10
		L1 (m)	30	40	60	85

Tabell 1. Krav til frisikt i avkjørsler (alle) og vei/gate som har vikeplikt ut i primærvei

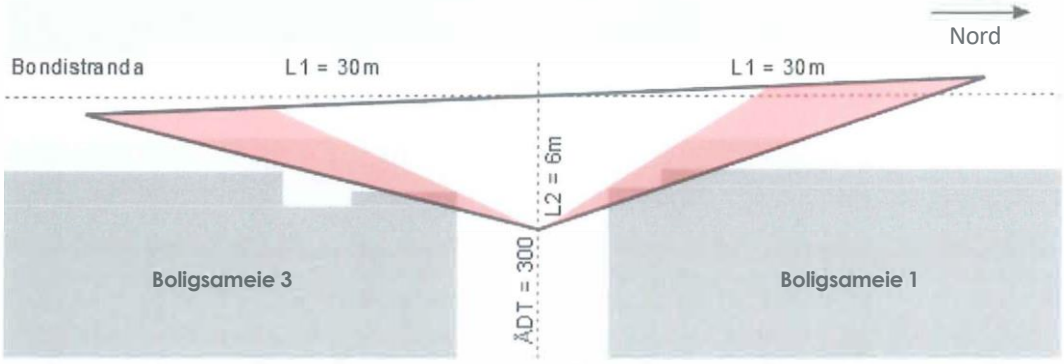
I dette tilfelle betraktes Bondistranda som primærvei. Sekundærveien, mellom boligsameie 1 og 3, gir adkomst til omkring 150 parkeringsplasser.

Den første dimensjonerende størrelsen i tabell 1 er trafikkmengde på sekundærveien, målt i årsdøgntrafikk (ÅDT). Norconsult har tidligere på vegne av ABBL utført radarmålinger av ÅDT i Bondistranda. Resultatet viser at ÅDT på sekundærveien er 300. Fartsgrensen på Bondistranda er 30 km/t.

Ifølge krav i vei- og gatenormalen må derfor utformingen av krysset være slik at frisikten ut på Bondistranda tilfredsstiller en sektor på 6 x 30 m i begge retninger.

GASA/ABBL hevder i sin søknad om prinsippavklaring av adkomst at frisikten i det interne krysset er ivaretatt. Denne konklusjonen er basert på en vurdering som kun tar høyde for sekundærveiens regulerte klasse (G/S, B1) - og ignorerer dermed egne målinger av faktisk trafikkmengde i krysset. Trafikkmålingene diskvalifiserer dermed GASA/ABBLs vurdering i forhold til krav om maksimal trafikkmengde.

Figur 1 nedenfor viser sikten ved utkjøring på Bondistranda. Trekanten viser behovet for frisikt når alle krav i tabell 1 blir hensyntatt. De røde sonene indikerer mangel på sikt i forhold til tallfestede krav. Slik krysset er utformet er derfor kun 50% av påkrevd frisikt ivaretatt. En vurdering av sikt fra Bondistranda inn på sekundærveien gir et tilsvarene resultat.



Figur 1. Frisikt ved utkjørsel på Bondistranda. Røde felt viser blindsoner i forhold til krav om frisikt.

Dato 28.06.2023

Forslagsstillers svar til uttalelser i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023 fra Bondistranda Huseierforening

Bondistranda Huseierforening skriver i brevets innledning:

> *"Vi mener at forslaget sterkt reduserer trafikksikkerheten på alle punkter."*
> *"Faren for ulykker med alvorlige personskader vil øke dramatisk."*

Denne uttalelsen er svært vanskelig å forstå, fordi forslagsstillers reviderte illustrasjon, datert 3. mai 2023, som viser forslag til supplerende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda, er basert på huseierforeningens egen skisse over konfliktpunkter som huseierforeningen tidligere har hevdet er særlig alvorlige ***(jf. skisse på siste side i dette dokumentet****; skisse framlagt av Huseierforeningen i medvirkningsmøte nr. 2, den 2. mars 2015, mellom Plan- og bygningsetaten, Huseierforeningen og forslagsstiller)*.
Uttalelsen er også vanskelige å forstå, fordi forslagsstillers reviderte illustrasjon, datert 3. mai 2023, er revidert i samråd med Asker kommune, *Miljø og Samferdsel*, og er godkjent av dem. De trafikkfaglige vurderingene er derfor ivaretatt på beste måte av kommunens egne fagfolk.

I brevets innledning skriver huseierforeningen også følgende:

> *"Når forslaget til avbøtende tiltak strider mot både Asker kommunes vei- og gatenormal og Statens Vegvesen sine anbefalinger, er det tydelig for oss at planleggingen av Bondistranda ikke la opp til en fremtidig gjennomkjøring til Atelierhagen."*

Det ser ut til at huseierforeningen ikke kjenner de faktiske forhold godt nok; Statens vegvesen v/Region Sørøst (nå Viken fylkeskommune) har skriftlig uttalt, både i forbindelse med den vedtatte detaljreguleringen for Bondistranda ***(planID 122 f - Bondibroen Nord)*** og den pågående detaljreguleringen for Atelierhagen, at Atelierhagen skal ha sin kjøreadkomst gjennom Bondistranda, fra rundkjøringen i krysset Røykenveien og Skytterveien. De interne veiene i Bondistranda er utformet i samsvar med gjeldende Vei- og gatenormal for Asker kommune, på det tidspunktet detaljreguleringen for Bondistranda ble vedtatt i kommunestyret.
Jf. planforslagets vedlegg 33 med uttalelse fra Asker kommune, Plan- og bygningsavdelingen, datert 28.09.2017, siste to avsnitt:

> *"I dette tilfellet var det for administrasjonen i Asker kommune en forutsetning at det ble regulert og bygget et veianlegg som også skulle kunne betjene en videre utbygging av Kunstnerlia"* (Atelierhagen).
> *"Totalt sett er dette en svært god standard som både kapasitetsmessig og sikkerhetsmessig er fullt ut forsvarlig også som adkomst til Kunstnerlia"* (Atelierhagen).

Forslag: Forslagsstiller foreslår at Plan- og bygningsavdelingen ber *Miljø og samferdsel*, som fagetat og eier av kjøreveien Bondistranda, om å svare ut huseierforeningens uttalelse i brev m/vedlegg mottatt 26. juni 2023. Det vil gi svaret en større faglig tyngde.

De faktiske forhold er som følger:

1 - Asker kommune har i løpet av planprosessen 2004-2010 for detaljreguleringen av Bondistranda ***(planID 122 f - Bondibroen Nord)***, stilt krav om at adkomstvei skulle *reguleres og opparbeides* gjennom Bondistranda, ***i den hensikt å være kjøreadkomst også til det framtidige boligområdet i Bondilia (Atelierhagen).***

2 - Asker kommune v/Kommunalteknisk avdeling (KTA) la premissene for utformingen av de interne veiene i Bondistranda. Utforming og trafikksikkerhetstiltakene som ble lagt til grunn er i henhold til ***Vei- og gatenormal for Asker kommune*** **fra 1994,** som var gjeldende på dette tidspunktet.

3 - Planforslaget for Bondibroen Nord (Bondistranda) ***ble sendt inn til Plan- og bygningsavdelingen 15. november 2007***. De interne veiene var prosjektert av Rambøll Norge AS i samsvar med KTA's føringer og ***Vei- og gatenormal for Asker kommune (1994),*** som fortsatt var gjeldende på dette tidspunktet.

4 - Reguleringsplanen for Bondibroen nord (plan 122 f) ***ble vedtatt i kommunestyrets møte 23. mars 2010*** (sak 20/10). Frisikt i krysset mellom kjøreveien Bondistranda og gang-/sykkelvei T4 er i plankartet regulert til 4m x 30m i samsvar med ***Vei- og gatenormal for Asker kommune fra 1994***, som fortsatt var gjeldende på tidspunktet for planvedtaket. De offentlige interne veiene er godkjent, prosjektert og bygget i samsvar med vedtatt detaljregulering.
Under avsnittet *"Siktlinje i kryss er ikke ivaretatt"* viser huseierforeningen til en nyere versjon av *Vei- og gatenormal for Asker kommune* som ble vedtatt 4. mai 2010. Denne versjonen fantes imidlertid *ikke* da planforslaget ble utarbeidet, og trådte ikke i kraft før *etter* at reguleringsplanen for Bondibroen Nord (Bondistranda) var vedtatt av kommunestyret. Det er derfor frisikten i krysset *ikke* er regulert til 6m x 30m.
- Hvis frisiktslinjen nå i ettertid skal trekkes ytterligere 2 meter opp i gang-/sykkelveien, vil eksisterende bebyggelse og forstøtningsmur på hver side av veien hindre frisikten, slik huseierforeningen har illustrert i vedlegget til sitt brev av 26. juni.

5 - Til forslaget om utvidelse av gang-/sykkelvei (T4) som et avbøtende trafikksikkerhetstiltak, skriver huseierforeningen følgende i avsnittet om utvidelse av gang-/sykkelveien:

> *"Denne utvidelsen fra 3 til 4,5 meters bredde vil medføre at krav til minimumsavstand mellom bolighus og regulert veigrunn fravikes. Kravet i dag er 4 meter."*

Regler om avstand fra eiendomsgrense til bebyggelse følger av plan- og bygningsloven § 29-4 som sier at avstand fra bygning til nabogrense skal tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 meter, ***dersom ikke annet følger av kommunens arealplaner***. I dette tilfellet er den juridiske byggegrensa for bebyggelsen i Boligsameie 3 regulert nærmere eiendomsgrensa enn 4,0 meter i den vedtatte reguleringsplanen for Bondistranda. Det er derfor ikke noe til hinder for å utvide gang-/sykkelveien innenfor regulert veigrunn, slik forslagsstiller foreslår i den reviderte illustrasjonen av 3. mai 2023. Utvidelsen av asfaltert bredde foreslås i den hensikt å gjøre situasjonen bedre for ut- og innkjøringen til garasjekjelleren i Boligsameie 1.
NB: På bakgrunn av det huseierforeningen skriver, er forslagsstiller nå litt usikker på om de ønsker utvidelsen av kjørebredden, eller ikke.
Forslag: Vi foreslår at løsningen opprettholdes i illustrasjonen. Det betyr ikke at veiutvidelsen *må* opparbeides, dersom Huseierforeningen ikke ønsker det. Valget kan tas på et senere tidspunkt, men før de supplerende trafikksikkerhetstiltakene igangsettes.

6 - Under avsnittene om reduksjon av to innsnevringer og om forslag til to nye fartshumper:

> *"Vi opplever god og praktisk nytte av innsnevringene slik de er i dag."*
>
> *"Det er ingen grunn til å avvike fra Statens vegvesen sine anbefalinger. Dagens humper fungerer godt etter hensikten.*

Huseierforeningen har ikke nevnte dette i medvirkningsmøter tidligere, men forslagsstiller oppfatter det nå slik at de ikke lenger ønsker endringer med flere fartshumper eller kortere innsnevringer.
Forslag: Hvis *Miljø og samferdsel* er enig, foreslår vi at innsnevringer beholder eksisterende lengde på 30 m, slik huseierforeningen åpenbart ønsker (illustrasjonen endres da tilbake til opprinnelig løsning).
- Når det gjelder to nye fartshumper i krysningspunkter, foreslår vi å beholde disse i illustrasjonen.
Jf. forslag i punkt 8.

7 - Under avsnittet om krav til universell utforming, første setning:

> *"Vi kan ikke se at forslaget møter dagens krav til universell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne eller de som ikke har mulighet for å benytte trapp inn/ut av garasjeanlegg 1 (gnr/bnr. 51/184)."*

Det kan stemme at den universelle utformingen ikke er i henhold til *dagens krav*, men reguleringsplanen ble vedtatt i mars 2010 og bebyggelsen i Bondistranda ble oppført i perioden 2010-2015. Den etablerte universelle utformingen er godkjent av bygningsmyndighetene og oppført slik bebyggelsen står.

8 - Under avsnittet om krav til universell utforming, siste setning:

> "*Overgangen/fartshumpen som er tegnet inn fra intern gangvei v/ nr. 38 ender ut i kjørebanene og er derfor ikke kvalifisert som en trygg overgang."*

Den nevnte overgangen/fartsdumpen (fra nr. 38 i Boligsameie 4, over til Boligsameie 3), inngår ikke i den vedtatte reguleringsplanen eller i den påfølgende byggesaken. Krysningspunktet er tatt i bruk av beboerne i Boligsameie 4 på eget initiativ, og huseierforeningen har lagt til rette for adkomsten til garasjekjelleren i Boligsameie 3 ved å ta i bruk en utvendig trapp som var etablert kun som innsatsvei for brannvesenet og som røyksluse ved eventuell brann i garasjekjelleren. Trappen er imidlertid uegnet som ordinær adkomst til garasjen, fordi den avsluttes ca. 0,5 meter over gulvet i garasjen.
- Forslagsstiller antar at huseierforeningen skriver at gangforbindelsen *"ender ut i kjørebanen",* fordi det ikke er tegnet et fotgjengerfelt over kjøreveien. Fotgjengerfeltene er imidlertid fjernet på vår illustrasjon i alle krysningspunktene langs kjøreveien, fordi *Miljø og samferdsel* ikke har til hensikt å male dem opp i kjøreveien, og derfor ville de ikke at vi skal tegne inn "zebra-striper" på illustrasjonen.
- Det er imidlertid angitt på vår illustrasjon at den nevnte krysningen skal markeres med en fartshump, slik at gangforbindelsen føres over veien og fram til eiendomsgrensa til Boligsameie 3. Derfra må huseierforeningen selv opparbeide en gangforbindelse på egen grunn fram til den utvendige trappen.
NB: Forslagsstiller noterer seg imidlertid at huseierforeningen i sitt brev av 26. juni nå uttaler at de ikke lenger ønsker flere fartshumper i krysningspunktene enn dem som allerede finnes. **Jf. punktene 6 og 10**. Dette gjør det uklart hva huseierforeningen egentlig vil vi skal gjøre med det aktuelle krysningspunktet. Det gjelder tilsvarende for krysningspunktet fra nr. 42 i Boligsameie 2, over til Boligsameie 1. **Jf. punkt 6.**
Forslag: Vi foreslår å opprettholde løsningen med to nye fartshumper i illustrasjonen. Det betyr ikke at de to fartshumpene *må* opparbeides, dersom huseierforeningen ikke ønsker det, men det vil gjøre krysningspunktene mer synlige og dermed tryggere. Valget kan tas på et senere tidspunkt, men før de supplerende trafikksikkerhetstiltakene igangsettes.

9 - Avsnittet om gjesteparkeringen ved Idunns vei:
Forslagsstiller viser til at det ved redusert parkeringsdekning internt i planområdet og gjesteparkering etablert utenfor planområdet, vil trafikkmengden til Atelierhagen gjennom Bondistranda bli redusert med 20%. Gjesteparkering i Eddas vei 4-6, med innkjørsel fra Idunns vei, ligger i 250 meter avstand fra bebyggelsen, med trafikksikker kryssing av Røykenveien via eksisterende undergang fra Idunns vei. Gangforbindelsen er universell utformet og kan tilbakelegges på 5 minutter (sakte gange tilsvarer ca. 60 meter i minuttet).

10 - Under avsnittet Tidligere behandling:

> *"Nåværende politiske utvalg sendte planen tilbake med klar tilbakemelding om at trafikksikkerheten må løses før de vil behandle en eventuell ny plan."*

Planforslaget, som etter 1. gangs behandling 15. februar i *Utvalg for plan- og byggesaker* ble sendt tilbake til administrasjonen for bearbeidelse, ble ikke returnert ene og alene fordi utvalget mente at forslaget til supplerende trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda er utilstrekkelige, slik man kan få inntrykk av i huseierforeningens siste brev. Av utvalgets vedtak ***punkt 2b, Trafikksikkerheten skal bedres,***går det fram at de fem punktene (romertall i - v) er *"basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening"* og at underpunktene skal *vurderes*. Underpunktene har derfor blitt nøye vurdert i samråd med fagfolkene i Asker kommune, *Miljø og samferdsel*, og det siste punktet (romertall v) om at trafikksikkerhetstiltakene skal legges fram for Bondistranda Huseierforening til uttalelse, er tatt til følge.
Forslagsstiller noterer seg imidlertid at huseierforeningen i sitt brev av 26. juni nå uttaler at de ikke lenger ønsker å redusere lengden på eksisterende innsnevringer i kjøreveien (romertall i), og at de ikke ønsker flere fartshumper i krysningspunktene (romertall ii). **Jf. forslag i punktene 6 og 8**.

På vegne av forslagsstiller, Kunstnerlia Utvikling AS.

Bård Hagen
Arkitektkontoret GASA AS

Se vedlegg neste side.

VEDLEGG:

Skisse fra Bondistranda Huseierforening, med markerte konfliktpunkter i Bondistranda. Skissen ble framlagt i medvirkningsmøte 2. mars 2015 mellom huseierforeningen, PBA og forslagsstiller.



Fra: Johan Kristian Kvernland <Johan.Kristian.Kvernland@asker.kommune.no>
Dato: mandag, 10. juli 2023 kl. 14:47
Til: Bård Hagen <baard.hagen@gasa.no>, Bjørg Helene Sandal Skaanes <Bjorg.Helene.Sandal.Skaanes@asker.kommune.no>
Kopi: Sissel Haug <Sissel.Haug@asker.kommune.no>, Mette Heidi Kirksæther <Mette.Heidi.Kirksaether@abbl.no>, Gry Kleven <gry.kleven@backe.no>
Emne: Trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda - Anmodning om uttalelse

Hei,

Oversender Samferdsel sitt svar på kommentarene fra Bondistranda Beboerforening. Vi har kun svart ut forslagene til tiltak for å bedre trafikksikkerheten. I tillegg har vi noen generelle faglige vurderinger til utformingen av Bondistranda.
Påstander fra Beboerforeningen på hva som ble vedtatt og vurdert i forbindelse med planleggingen og utbyggingen av Bondistranda, overlater vi til planavdelingen å svare ut.

Reduksjon av lengde på innsnevring
Vi kan ikke se at reduksjon av lengde på innsnevringene vil øke faren ved av- og pålessing, eller ved å sette av personer med funksjonsnedsettelser nært eget hjem. Bondistranda har lav fart og god sikt i lengden. Med redusert lengde på innsnevringene blir det lengre strekk der det blir mulig å kjøre forbi biler som har stoppe for kortere ærend. Hele Bondistranda er parkering forbudssone for å ivareta tilgjengeligheten for driftskjøretøy, renovasjonsbilen og utrykningskjøretøy. Det er derfor ikke ønskelig å invitere til lengre stopp langs veien.
Fartshumper
Samferdselsavdelingen er enig i at avstandskrav for fartshumper ihht vegvesenets hb V128-Fartsdempende tiltak, bør følges. I tillegg ser vi at de nye fartshumpene ikke er hensiktsmessige mtp universelt utformede krysningspunkter. Krysningspunktene oppfyller ikke krav til å skiltes/oppmerkes som gangfelt da det er for få kryssende.
Utvidelse av gang- og sykkelvei
Byggegrensen mot offentlig vei skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien.
Utvidelsen av gs-veien er tenkt forbehold fotgjengerne og er forslått for å bedre sikkerheten for disse ved å lage et skille i veibanen.
Siktlinjer
Fartsgrensen er allerede 30 km/t og er det laveste man kan ha på offentlige veier. Siktlinjer er allerede regulert i krysset og legges til grunn. Supplerende tiltak: For å muliggjøre at to kjøretøy kan møtes, og hindre oppstuing av trafikk i Bondistranda, er gressarmering på innside (vestlige delen) av gangveien en akseptabel løsning.
Generelt:
Bondistranda er bygget etter prinsippene om separering av trafikantgruppene. Veien har 30-sone og er belyst. Dette er vanligvis gode virkemidlene for å øke trafikksikkerheten.
Det at Bondistranda er definert som en adkomstvei antas å være fordi det ikke fantes en veiklasse i den gamle veinormalen fra 1994, som kunne passe til denne typen boligfeltprosjekter.
Det er kun gjennomgående gs-vei på vestsiden av Bondistranda og denne er i tillegg veldig tydelig separert fra veibanen, noe som er et krav for samleveier med høyere fart.
Det blir derfor ekstra viktig med gode og trygge krysningspunkter for de myke trafikantene og en rabatt som har en utforming hvor Bondistranda ikke
føles/virker som en barriere i boligområdet.

God sommer!

Med vennlig hilsen
Johan Kristian Kvernland
Ingeniør
Miljø og Samferdsel

(+47) 66 70 00 00 (Innbyggertorget)
johan.kristian.kvernland@asker.kommune.no

ATELIERHAGEN – notat 02.08.23 med kommentarer/forslag etter revidert planforslag 11.07.23

Budstikka reportasje 26. juli gjorde meg oppmerksom på revidert planforslag innsendt 11.juli. Jeg kommenterer raskt med flere «hatter» i håp om å bidra før ny politisk behandling. ABBL lovet i mars/mai en dialog som ikke ble realisert.

Asker Elveforum har bidratt med kommentarer i mange omganger fra 2017 - inkludert observasjon av 10 års flom i 2018 som har endret flomrapporten, g/s-veien er pr. juli 2023 flyttet lengre øst (marginalt og inn mot A-byggene) slik at den nå ligger i grensen fastsatt i kommuneplan areal og 2 brygger med tilhørende lange gangbaner i sumpområdet er tatt ut av planen.

Kommentarer:

1. Høy naturlig vegetasjon vises ikke på snitt/illustrasjon – høyere enn A-byggene.
2. Buffersone mangler mellom naturvernområdet og A-byggene – som kan føre til hogst fordi skogen oppleves som farlig/råtten - og folk vil ønske utsikt til vannet.
3. Sammenhengende trekroner gjennom parkområde PA-1 er viktig for å bevare en blågrønn struktur med fugleliv og dyr som kan krysse parken. Anbefaler justering av § 8.2 Skulpturpark.
4. Bevaringsverdige ask utfordres av at g/s-veien GSV_3 som er flyttet over rotsonen.
5. Er områdestabiliteten i GSV_3 traseen tilstrekkelig undersøkt for brannbilvei? Jeg ser ingen tegninger som viser hvor veien går i forhold til fjell og sumpområdet. Plantegningen viser tydelig at g/s-veien går i området for 200 års flom *(det er uproblematisk ved oversvømmelse).*
6. Redusert infiltrasjon av regnvann og derved redusert jevnt tilsig av fuktighet til sumpskogen kan endre naturvernområdet. Det skjer p.g.a. sedumtak og tette flater med kanalisering av overvann direkte til Bondivann. Dette er en utfordring. Plassering av overvannsrør er også en utfordring for å unngå tiltak i NV-2/NSV-2.
7. Lysforurensning av naturvernområdene er ikke adressert. Belysningen ved GSV_3 og skulpturparken må tilpasses nærheten til viktige naturområder som er en del av en lang blågrønn struktur i Asker. Belysning på bygningsfasadene vendt mot naturvernområde er ikke nødvendig og tette balkongvegger vil også bidra til redusert belysning. *Ref arealplan § 9.2: «Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med antall lyskilder, lysstyrke og utforming.»* Det bør derfor være mulig å også begrense innvendig takbeslysning i leilighetene som vender så nært til naturvernområdene.
8. Samferdselsanlegg § 7 nevner ikke GSV-3 og gangvei i GN-2 (gangveien er beskrevet i § 8.1.2).
9. GSV-4 opp til Bondivann stasjon antas å bygges på peler – uten fylling som vist på plankartet.

Bestemmelsen § 9 må revideres:

- Overskriften bør være Spesialområde naturvern og ikke LNF.
- § 9.1.1 er uklar og kan resultere i en fremtidig skjøtsel som ikke er i henhold til Kommuneplanen, Vannressursloven, Temaplan naturmangfold, mm.
- Forslag til begrenset, men viktig endring av § 9:
    1. I naturvernområdene NV-1, NV-2 og NV-2 er inngrep i terreng og vegetasjon ikke tillatt.
    2. Båtfester, lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Det er et unntak for NV-1 østre del som berøres i anleggsfasen, ref. plankart og punkt § 12.1.2.
    3. Dersom terreng og/eller vegetasjon blir skadet eller fjernet kan bygningsmyndighetene gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller erstatte vegetasjon ved nyplanting. *NB - ordet «ulovlig» er fjernet, ref. at politiet stort sett henlegger slike saker.*
    4. Skjøtselsplan for naturvernområdene skal på offentlig høring før godkjent rammetillatelse og den skal klart beskrives hvilke tiltak som må godkjennes av kommunen. *NB – en referanse er skjøtselsplanen for Vestre Billingstad fra BioFokus. Skjøtselsplanen må forholde seg til kommuneplan areal bestemmelser inkludert § 20.2 og § 10.6.2 i tillegg til lover og regler.*

5. Nødvendighet for felling av trær skal dokumenteres av sertifisert trefaglig rådgiver.
   NB - det må gjelde alle naturvernområdene.
6. I felt NV-1 er 2 solitære trær …….
7. Hogst i bebyggelsesområdene skal sikre at trær ikke felles inn i naturvernområdene.
   NB - det skjedde i stort omfang på Søndre Bondi i forkant av start anleggsarbeid.

Andre kommentarer som har en sammenheng med primærfokus:

a) GSV_3 som kobler Atelierhagen, Bondistranda, Granlund, Korpåsen, mm mot Asker sentrum har 2 svært bratte stigninger (mer enn 1:10 på lange strekk), er delvis grusbelagt og er et kulturminne – og er derfor ikke universelt utformet.
b) Trafikken (utenom gange) langs den interne g/s-veien gjennom Bondistranda og mellom A og B byggene **må ta heis for å komme videre inn mot Asker sentrum**!
c) Drift av en offentlig heis i en g/s-vei er ikke problematisert.
d) **Forslag: 2 boligrekker for å få en bedre arrondert vei for sykler/rullatorer/rullestol/el-sparksykkel/små motoriserte kjøretøy/sykler med tilhenger - som samtidg det vil gi bedre utsikt/solforhold og naturmangfold.** *(A og B rekkene kan heves i terreng, C utgår, B gjøres sammenhengende/høyere for antall boenheter og hindre støy på MUA – og forbedrer bomiljøet.)*
e) Gangveien i GN_2 er særlig viktig fra Atelierhagen og fra Stasjonsbakken mot broen over Bondivann til toget. Den oppfattes på illustrasjonen som urealistisk/trafikkfarlig. Ingeniørtegning basert på vinterforhold med brøyting bør inkluderes i planforslaget. Det er et paradoks å sammenligne planene for universell utforming på østsiden og vestsiden av broen til stasjonen. Gangveien er ikke vist på plankartet. Plankart må vel tegnes for vinterforhold med brøytekanter og is på g/s-veier og nye motoriserte ferdselsfartøy på g/s-veier?
f) Brannbilene på GSV-3 – hvordan er kjøremønsteret til/fra?

Angående medvirkning:

Det er en skuffelse at det ikke har vært gjennomført dialogmøter i alle disse årene – som er uvanlig i forhold til andre planprosesser. I etterkant av at planforslaget ble returnert i februar, har Asker Elveforum kontaktet ledelsen i ABBL i 3 korte samtaler (telefon og på seminar) og er blitt positivt mottatt hver gang og er blitt lovet et dialogmøte – men uten at det er blitt realisert før planforslaget ble sendt inn. Håper fortsatt på dialoger.

Vennlig hilsen
Unn Orstein

Vedlegg:
Bondivann er i naturbasen kategorisert som en rik kulturlandskapsjø som er en svært viktig naturtype. De viktige kvalitetene er knyttet både til vannmassene og kantsoner med myr, våtmark og fuktskog. Det bør ikke legges til rette for hogst, ref. Statsforvalterens innspillbrev.

Opplevd fare for at høye trær kan falle over gangareal kan føre til at den naturlige og artsrike vegetasjonen i naturvernsonene i løpet av 10 forsvinner til fordel for utsikt til vannet. Buffersoner er nødvendig for at trær dør og faller i sin egen tid.

Sertifiseres av trefaglig rådgiver (som jobber i trefellingsfirma eller i kommunen) er ingen garanti for sikring av naturvernområder. Skjøtselsplaner gir ingen garanti. *Eksempler er Elvehagen, Bondistranda, Neselva Hageby. Plen og en sone med fremmede arter mellom plen og trærne i vannkanten er situasjonen nå på det som skal være N2 ved Neselva Hageby.*

Vannressursloven § 11 om kantsoner og bakgrunn for loven, står det at lovbestemt kantsone starter ved 10-årsflommen som er kote 101 (ref. observasjon). Kantsonen er i det perspektivet for smal og er et ytterlig argument for buffersone. En enkel turvei i stedet for g/s-vei vil «matche» kulturminne Kunstnerboligen, respektere Vannressursloven i større grad, gi bedre naturopplevelser for allmenheten – men det er likevel problematisk med et langt strekk i kanten av en sumpskog, ref. NVE Veileder til Vannressursloven § 11.

Fra: Sissel Haug
Sendt: 11. august 2023 13:22
Til: Unn Orstein
Kopi: Bård; Mette Heidi Kirksæther; 'Gry Kleven'
Emne: SV: Atelierhagen - kommentarer til planforslag

Hei Unn,
og takk for dine kommentarer til planen på vegne av Asker Elveforum.
Som du påpeker, har Asker Elveforum bidratt med mange nyttige innspill i planprosessen allerede.
Planforslaget er som kjent nå bearbeidet etter innspill fra den politiske behandlingen i februar, og vil bli lagt frem for ny 1. gangs behandling. Dersom planen blir vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, vil innkomne merknader i høringsperioden danne grunnlag for en ny vurdering av hvorvidt planforslaget anbefales ytterligere justert/bearbeidet før den politiske 2. gangs behandlingen. Jeg anbefaler at dine nye kommentarer blir en del av en denne vurderingen, dvs som innspill i en eventuell høringsperiode. Jeg registrerer e-posten inn på saken. Og selvfølgelig er det mulig du vil komme med en endelig tilbakemelding i den formelle høringsperioden.

Foreløpig vil jeg gi en kort tilbakemelding på dine kommentarer. (lagt in med rød tekst under dine punkter)

1. Høy naturlig vegetasjon vises ikke på snitt/illustrasjon – høyere enn A-byggene.
   På illustrasjonen er det markert at «Eksisterende vegetasjon lans Bondivannet bevares». Snittene, som illustrerer de enkelte byggenes høydeplassering i terreng og i forhold til hverandre, viser kun skjematisk illustrert vegetasjonssone. Det er ikke målt inn høyde på trær.
2. Buffersone mangler mellom naturvernområdet og A-byggene – som kan føre til hogst fordi skogen oppleves som farlig/råtten - og folk vil ønske utsikt til vannet.
   Her vi gang-/sykkelveien utgjøre en buffer på tilsvarende måte som på Bondistranda. Fare for at enkelte beboere ønsker vegetasjon tynnet/fjernet, er alltid et tema. Vi har hatt tilsvarende diskusjon med beboere i Bondistranda. Her blir det viktig at utbygger formidler de restriksjoner som ligger i området til fremtidige kjøpere/ beboere.
3. Sammenhengende trekroner gjennom parkområde PA-1 er viktig for å bevare en blågrønn struktur med fugleliv og dyr som kan krysse parken. Anbefaler justering av § 8.2 Skulpturpark.
   Deler av området er også i dag åpent (dvs uten en sammenhengende tett trevegetasjon ned mot vannet). Hvorvidt det anbefales en presisering av bestemmelsene, avventer vi til etter høring. Blant annet blir det viktig å se høringsuttalelser fra overordnet myndighet.
4. Bevaringsverdige ask utfordres av at g/s-veien GSV_3 som er flyttet over rotsonen.
   Tidligere viste planforslaget at denne asken skulle fjernes (grunnet angrep av askesyke). Dette er noen år siden og treet ser ut til å klare seg bra. Vi håper selvfølgelig at treet kan bevares og detaljer /avbøtende tiltak for å bevare treet må vurderes nærmere ved gjennomføring.
5. Er områdestabiliteten i GSV_3 traseen tilstrekkelig undersøkt for brannbilvei? Jeg ser ingen tegninger som viser hvor veien går i forhold til fjell og sumpområdet. Plantegningen viser tydelig at g/s-veien går i området for 200 års flom *(det er uproblematisk ved oversvømmelse)*.
   Forslagsstiller har avklart oppstillingsplasser for brannbil med aktuell fagetat og stabilitet for veianlegget vil bli ivaretatt ved gjennomføring. Eller vises det til at det til planforslaget foreligger rapporter knyttet til gjennomført geotekniske vurdering, grunnundersøkelser, mm
6. Redusert infiltrasjon av regnvann og derved redusert jevnt tilsig av fuktighet til sumpskogen kan endre naturvernområdet. Det skjer p.g.a. sedumtak og tette flater med kanalisering av overvann direkte til Bondivann. Dette er en utfordring. Plassering av overvannsrør er også en utfordring for å unngå tiltak i NV-2/NSV-2.
   Dette er også et tema som er vurdert.
7. Lysforurensning av naturvernområdene er ikke adressert. Belysningen ved GSV_3 og skulpturparken må tilpasses nærheten til viktige naturområder som er en del av en lang blågrønn struktur i Asker. Belysning på bygningsfasadene vendt mot naturvernområde er ikke nødvendig og tette balkongvegger vil også bidra til redusert belysning. *Ref arealplan § 9.2: «Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med antall lyskilder, lysstyrke og utforming.»* Det bør derfor være mulig å også begrense innvendig takbeslysning i leilighetene som vender så nært til naturvernområdene.
   Vi får komme tilbake til behov for tillegg i bestemmelsene etter høringen, bla. avvente uttalelse fra overordnet myndighet.
8. Samferdselsanlegg § 7 nevner ikke GSV-3 og gangvei i GN-2 (gangveien er beskrevet i § 8.1.2).
   Bestemmelse 7.2 nevner gang- og sykkelveier generelt.
9. GSV-4 opp til Bondivann stasjon antas å bygges på peler – uten fylling som vist på plankartet.
   Med stor sannsynlighet vil peler være det mest hensiktsmessige. Dette er forhold som må sees nærmere på. Det er derfor i bestemmelsene § 7.3 presisert at valg av løsning avklares senest ved rammesøknad.

Ang dine kommentarer til § 9

- Overskriften bør være Spesialområde naturvern og ikke LNF.
  Hvordan en reguleringsplan konstrueres/tegens opp og hvordan de ulike betegnelsene benyttes, er strengt regulert - og styres av Nasjonal produktspesifikasjon utgitt av departementet. Planen er riktig betegnet i forhold til denne.

- § 9.1.1 er uklar og kan resultere i en fremtidig skjøtsel som ikke er i henhold til Kommuneplanen, Vannressursloven, Temaplan naturmangfold, mm.
  Dine forslag til presisering av bestemmelsen vil vi vurdere nærmere og se i sammenheng med andre merknader vi får inn i høringsperioden.

Ang dine andre kommentarer som har en sammenheng med primærfokus:

a. GSV_3 som kobler Atelierhagen, Bondistranda, Granlund, Korpåsen, mm mot Asker sentrum har 2 svært bratte stigninger (mer enn 1:10 på lange strekk), er delvis grusbelagt og er et kulturminne – og er derfor ikke universelt utformet.
Ja, det er riktig. Forbindelsen forbi plassen Bondilia og opp mot eksisterende gang-/sykkelvei mot Asker vil ikke følge «normen» - men vil være en svært viktig forbindelse for å tilrettelegge for sammenhengende sykkel- og gangveiforbindelser i området. (det går fint å trille en sykkel dersom en synes en bakke er litt for bratt)
Dagens «Stasjonsbakke.» fra Bondivaann og opp til Røykenveien er jo også bratt. For en mer universell utformet trasé på sykkel er alternativet i dag å følge gang-sykkelveien langs Bondivann mot syd (til rundkjøring ved Foliefabrikken og deretter g/s vei langs Røykenveien)
b. Trafikken (utenom gange) langs den interne g/s-veien gjennom Bondistranda og mellom A og B byggene **må ta heis for å komme videre inn mot Asker sentrum**!
Er ikke sikker på hva du tenker på her. Som nevnt benyttes jo «Stasjonsbakken» som forbindelse i dag. Planforslaget åpner for at det blir flere ferdselsmuligheter. Det legges også til rette for en universell løsning hvor allmennheten sikres rett til bruk av heis i bygg B1.
c. Drift av en offentlig heis i en g/s-vei er ikke problematisert.
Heisen i B1 blir en del av sameiets areal, men allmennheten skal sikres rett til bruk.
d. **Forslag: 2 boligrekker for å få en bedre arrondert vei for sykler/rullatorer/rullestol/el-sparksykkel/små motoriserte kjøretøy/sykler med tilhenger - som samtidg det vil gi bedre utsikt/solforhold og naturmangfold.** *(A og B rekkene kan heves i terreng, C utgår, B gjøres sammenhengende/høyere for antall boenheter og hindre støy på MUA – og forbedrer bomiljøet.)*
Det kan sikkert være flere måter å bygge ut et område på, med sine plusser og minussider. Vi mener forslaget som nå foreligger er et godt gjennomarbeidet planforslag.
e. Gangveien i GN_2 er særlig viktig fra Atelierhagen og fra Stasjonsbakken mot broen over Bondivann til toget. Den oppfattes på illustrasjonen som urealistisk/trafikkfarlig. Ingeniørtegning basert på vinterforhold med brøyting bør inkluderes i planforslaget. Det er et paradoks å sammenligne planene for universell utforming på østsiden og vestsiden av broen til stasjonen. Gangveien er ikke vist på plankartet. Plankart må vel tegnes for vinterforhold med brøytekanter og is på g/s-veier og nye motoriserte ferdselsfartøy på g/s-veier?
Planens bestemmelser åpner for tilrettelegging av en universelt utformet gangvei. Prosjekteringstegninger avventes til gjennomføring.
f. Brannbilene på GSV-3 – hvordan er kjøremønsteret til/fra?
Kjørbar G/S vei for utrykniskjøretøy.

Angående medvirkning:

Tar dine kommentarer til orientering. Tilsvarende gjelder for «vedlegg».

Vi vil som nevnt nå avvente en videre politisk behandling og oppfølging etter offentlig ettersyn.

(Jeg setter forslagsstiller og representanter for utbygger på kopi til deres orientering.)

Med vennlig hilsen
Sissel Haug
Rådgiver plan
Samfunnsplanlegging

+47 47 78 63 85
sissel.haug@asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Unn Orstein <unn.orstein@gmail.com>
Sendt: 2. august 2023 13:06
Til: Sissel Haug <Sissel.Haug@asker.kommune.no>
Emne: Atelierhagen - kommentarer til planforslag

Hei Sissel

Jeg har lest planforslaget som ble sendt inn i juli og har noen foreløpige kommentarer og observasjoner som jeg håper kan bidra.

Vennlig hilsen
Unn
95 27 62 96

Asker kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
22/22337-5	Jørgen Tysseland	06.10.2023

Til: Formannskapet

Fra: Kommunedirektøren

Tilleggsnotat lagt til 09.10.23 - Reguleringsplan for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl.

Asker kommune har mottatt notat fra ABBL angående heisene i Atelierhagen. Notatet klargjør at heisen vil bli benyttet av sameiet samtidig som den skal være offentlig tilgjengelig. Sameiet vil drifte heisen.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

Notat ABBL - Atelierhagen – offentlig tilgjengelig heis

notat

Kunstenlia Utvikling AS

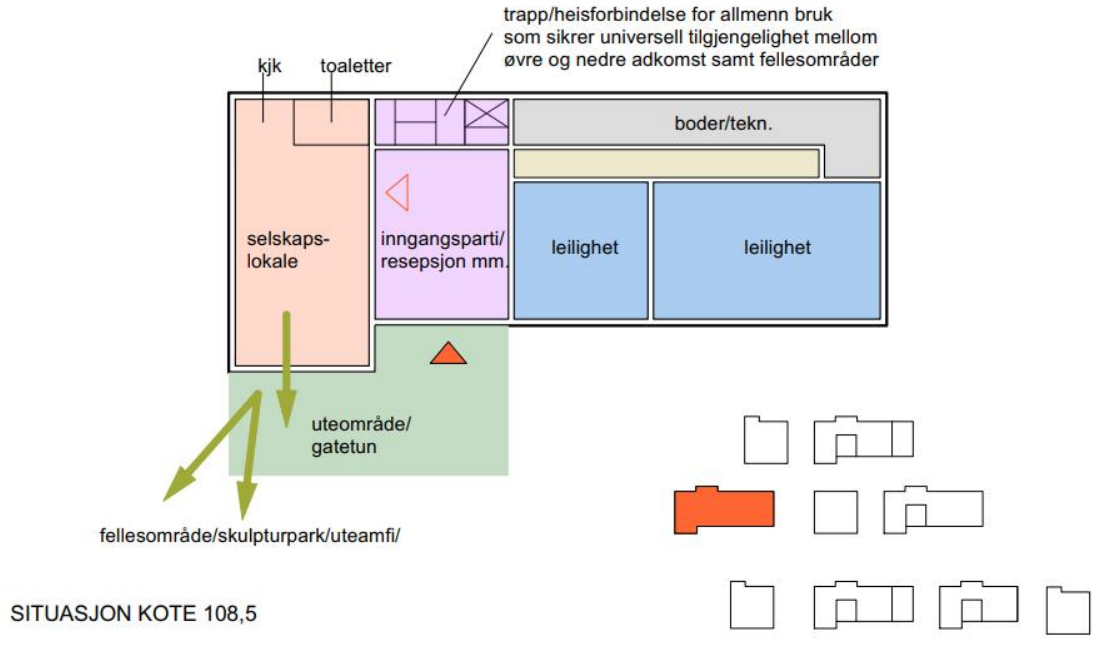
Til:	Formannskapet i Asker kommune
Fra:	Anita Leirvik North, ABBL
Kopi:	Tor Arne Midtbø
Dato:	03. oktober 2023
SV:	Atelierhagen – offentlig tilgjengelig heis

Bakgrunn

Under planutvalgets behandling vedrørende den offentlige tilgjengelige heisen som skal knytte den øvre delen av prosjektet sammen med den nedre delen av prosjektet sammen, og dermed oppnå universell utforming av uteområdene. Slik det ble oppfattet var det spesielt to momenter som det ble ønsket klarhet i;

1) Hvem skal drifte, og dermed ta kostnadene ved heisen
2) Avgrensing av tilgjengeligheten ved heisen

Nedenfor illustreres det hvor i prosjektet heisen skal ligge og hvor i bygget heisen er tenkt plassert.



SITUASJON KOTE 108,5

Hvem skal drifte heisen

Heisen vil være en del av bygningskroppen i hus B1, og vil også benyttes av byggets og sameiets beboere. Det er derfor naturlig at det er sameiet som drifter denne heisen. Det kan vurderes om denne heisen rustes opp med vandalsikring.

Tilgjengelighet

Det vil være behov for å begrense adgang fra den offentlige tilgjengelige heisen inn i private områder i bygget. Dette kan gjøres ved fysisk avgrensing eller elektroniske løsninger.

Bygg B1 vil ha 3 nivåer av tilgjengelighet;

1) Beboere i Atelierhagen med bolig i bygg B1

Denne gruppen skal ha tilgang til hele bygget.

2) Beboere i Atelierhagen med bolig i et annet bygg enn B1

Denne gruppen skal ha tilgang til takterrasse, heis og sosiale soner på inngangsnivået.

3) Allmennheten

Denne gruppen skal kun ha adgang til heisen.

Detaljeringen av hvordan dette gjennomføres, vil foretas i forbindelse med rammesøknad. For byggherre er det avgjørende å finne en god løsning på denne problematikken for salgbarheten i prosjektet.

Rettigheter

Rettigheter tilknyttet almennhetens ferdsel til blant annet heis, er sikret i reguleringsbestemmelsene (se uthevet nedenfor). Denne rettigheten vil som reguleringsbestemmelsene sier tinglyses før brukstillatelse til byggene gis, og vil ikke kunne slettes uten Asker kommunes samtykke.

2.1.13 Tilgjengelighet for allmennheten. Før boligene i felt BB lovlig kan tas i bruk skal det foreligge tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles privat veiareal, gatetun, torg, gang-/sykkelveier, stier, brygge m.m. ***heis i Hus B1 skal være offentlig tilgjengelig****. Fri ferdsel skal også gjelde i naturområdet GN-2 med universell utformet gangvei.*

Dette forholdet vil også komme klart frem i vedtektene for sameiet og prospekt, slik at det ikke skal være noe tvil om ansvarsforhold.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/09910-1

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene, Industriområdet - Fastsetting av planprogram

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

1. Sammendrag og konklusjon

Chemring Nobel, Dynea og Orica skal detaljregulere et aktivt industriområde på Engene utenfor Sætre. Formålet med reguleringsplanen er å sikre langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for virksomhetene på Engene. Det legges til rette for oppgradering og modernisering av eksisterende anlegg samt utvikling av arealene på egen eiendom. Utvikling av industrivirksomheten skal skje innenfor eksisterende hensynsoner og er avhengig av tillatelser fra øvrige myndigheter.

Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven. For slike planer skal det i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid også utarbeides et planprogram som danner grunnlaget for det videre planarbeidet.

Planprogrammet som fremmes er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven § 4.1 og forskrift om konsekvensutredninger §14. Planprogrammet legger gode føringer for det videre arbeidet med konsekvensutredning og reguleringsplan for industriområdet på Engene.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen fastsetter planprogrammet i henhold til plan- og bygningsloven §4-1 andre ledd.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Chemring Nobel har behov for å utvikle og effektivisere sin produksjon av høyreaktivt materiale på Engene ved Sætre. Mange av byggene er fra 60-tallet, og det er til dels tatt i bruk midlertidige løsninger inne på industriområdet for å opprettholde effektiv produksjon. I henhold til kommuneplanen er området på Engene underlagt krav om detaljregulering. De senere år har kommunen innvilget dispensasjoner for tiltak i området med vilkår om at Chemring må sende inn planinitiativ innen 8.3.2022, og dermed starte planprosessen.

Dynea Engene har tidligere vært en fullskala prosessbedrift og er per nå råvaremottak og lager for urea og metanol. Dynea ønsker mer aktivitet på Engene og ser aktivt etter ytterligere utnyttelse av området med hovedformål lagring og prosess. Dynea har fått innvilget dispensasjon fra plankravet i byggesak med tilsvarende vilkår som Chemring Nobel.

Orica har en mindre eiendom som ligger omsluttet av Chemring Nobel i syd og Dynea i nordvest. Orica har en bulkstasjon på eiendommen som fungerer distribusjonssenter for halvfabrikata til emulsjonssprengstoffer. Denne driften er søkt videreført i planen.

Kommunen mottok komplett planinitiativ den 25.03.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 20.05.2022. Planprogram og varsel om oppstart ble sendt på høring 03.11.2022. Planområdet ble utvidet til å omfatte Dynea og bulkstasjonen til Orica etter at varslingen og høring av planprogram. Det ble sendt ut varsel om utvidelsen 06.07.2023. Svarfristen var da 22.08.2023.



Figur 1 Planområdet på Engene

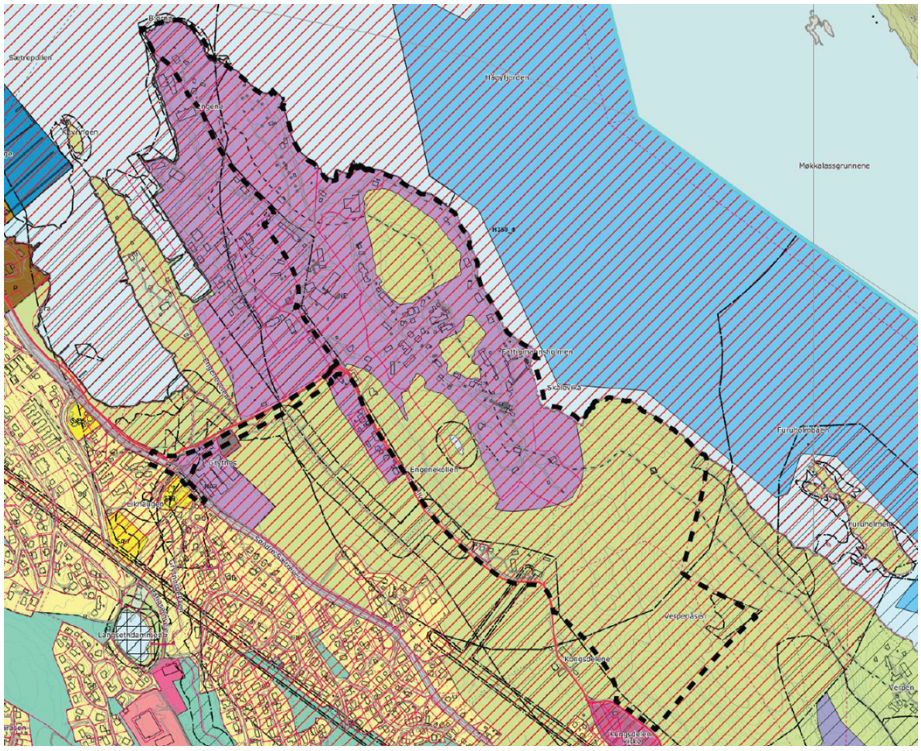
2.1 Planområdet

Planområdet dekker i hovedsak Chemring Nobel sin eiendom og etablerte produksjonsområdet. Engeneveien og en del av Søndre Sætrevei er tatt med i planområdet etter innspill fra Viken der det er ønskelig å regulerer for bedre bussholdeplass. Borvikodden (navngitt Bjørnnes i norgeskart) er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Kongsdelveien er inkludert i planområdet frem til rett nord for gården Kongsdelene. Her følger plangrensen kanten av beite langs Verpenåsen. Planområdet tar med seg det statlig sikra friområde på Verpenåsen og følger eiendomsgrensen ned til fjorden på nordsiden av Verpenåsen. Vestdelen av Verpenåsen er tatt med i planområdet for å ha muligheten til å kompensere for tapt frilufts areal hvis Engene kollen gjerdes inn.

Planområdet omfatter kulturmiljø og kulturminner, både på Engene og på Kongsdelene. Det er registret flere automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Naturen har fått etablere seg i- og rundt industriområdet. Større trær er et av mange sikkerhetstiltak som begrenser omfanget av skader ved en eksplosjon på fabrikkområdet. Følgelig er det et stort antall utvalgte naturtyper i planområdet. Det er også registrert fremmede arter. Utvalgte naturtyper skal beskyttes og fremmed arter skal bekjempes.

Planen omfatter en del av strandsonen. Allmenheten har ikke hatt mulighet til å ferdes i strandsonen her siden det har vært aktiv industri i lang tid. Det er viktige friluftsverdier i planområdet, Engenekollen og Verpenkollen er kjente turmål for store og små i Sætre. Kyststien går langs Kongsdelene syd i planområdet.

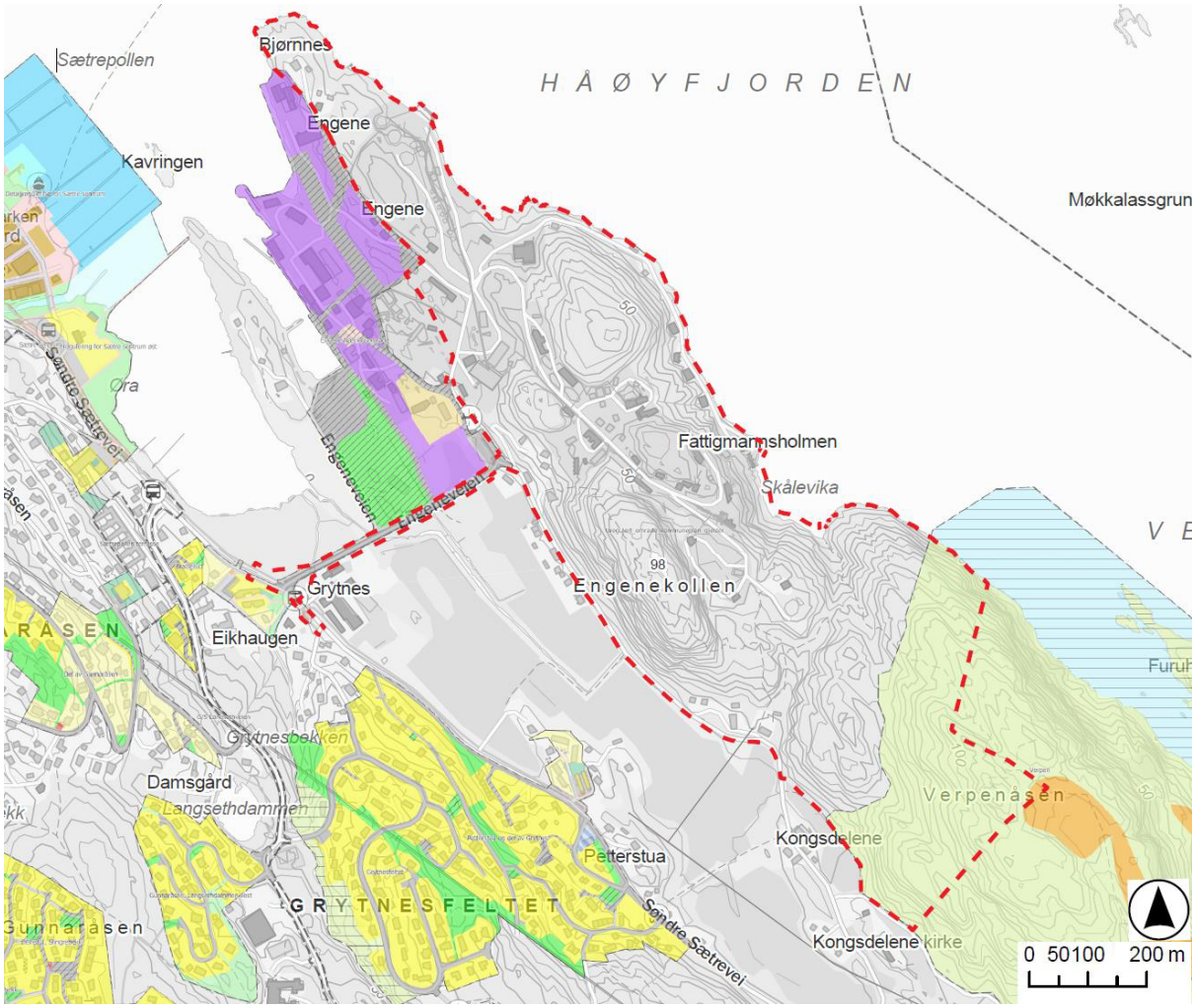


Figur 2 Kommuneplan for Asker t.h.

2.2 Gjeldene planstatus

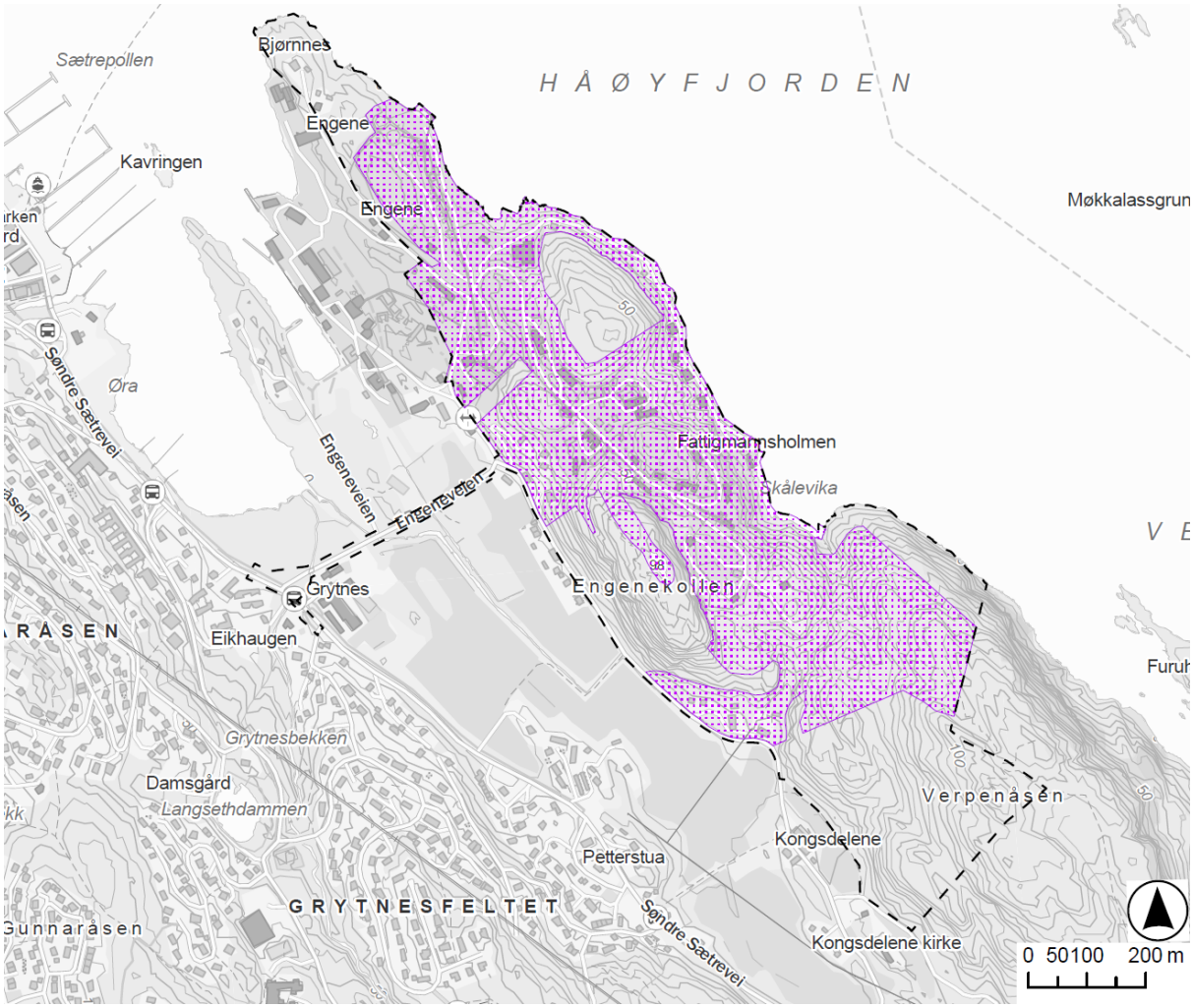
I kommuneplanen for Hurum var planområdet gitt formålet næring, samt landbruk-, natur- og friluftsformål (LNFR). Byggegrense mot sjø var regulert omtrent 30 meter fra vannkanten i næringsformålet. Kulturmiljøet på Engene i vest hadde egen hensynsone, det samme gjelder kulturmiljøet på Kongsdelene. Det er krav om detaljregulering og det lå en hensynsone med båndlegging på grunn av brann- og eksplosjonsfare. Båndleggingen er avklart i utredning av brann og eksplosjonsfare gjort av Forsvarsbygg på oppdrag fra Hurum kommune, rapporten ble ferdigstilt i 2021. Forsvarsbyggrapporten er lagt til grunn for nye hensynsoner som er ligger i ny kommuneplan for Asker.

Ny kommuneplan viderefører næringsformålet, men har lagt inn LNF formål på to knauser og Engenekollen. Hensynsoner for brann og eksplosjonsfare er markert i to soner med ulik grad av fare. Hensynsoner for kulturmiljø er videreført. Byggegrense mot sjø er regulert 100m fra vannkanten. Kyststien er regulert langs Kongsdelen sydvest i planområdet.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplaner, varslingsområdet vist med rød stiplet linje.

Planområdet overlapper med reguleringsplanen for Engene næringsområde, vedtatt i 1991, (planID: 06282120). Overlappen består av Engeneveien, som er adkomst til begge planområdene. I syd, ved Verpenåsen overlapper planområdet med reguleringsplan for Verpen, vedtatt 1998, (planID: 06282190). Overlappen består av arealer regulert til jord- og skogbruk, samt toppen av Verpenåsen som er statelig sikra friluftsområde.



Figur 4 Lilla skravur viser areal der forslagstiller ønsker å vurdere utbygging. Det resterende arealet vurderes sikret til natur- og frilufts formål.

2.3 Planforslaget

Aktørene på Engene har behov for å effektivisere og utvikle sin drift og produksjon. Planforslaget skal legge til rette for en effektiv og forutsigbar forvaltning av arealene på og rundt Engene. Bedriftene ønsker å sikre gode rammevilkår for sine respektive virksomheter langt inn i fremtiden. Det foreslås anlagt flere nye internveier for å bedre adkomst og sikkerhet. Det er behov for å oppføre flere nye bygg, blant annet kontorbygg m.m. Parkering og adkomst for ansatte må også forbedres sammenlignet med dagens situasjon.

Chemring, Dynea og Oricas virksomhet er underlagt strenge krav om sikkerhet. Et sentralt tema i planen er oppføring av nytt gjerde rundt virksomhetene. Dagens gjerde står tett på produksjonslinjen og gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for verken publikum eller bedriftene.

Planen må ta stilling til konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, friluftsliv, trafikk, risiko og sikkerhet, m.m.

2.4 Planprogrammet

Planprogrammet har klargjort behovet for utredninger og følgende temaer i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Forurensning (støy, luft og i grunnen)
- Klimagassutslipp
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap

Følgende tema skal redegjøres for i planbeskrivelsen og i ROS-analysen:

- Skred
- Flom
- Grunnforhold og områdestabilitet
- Brann og eksplosjonsfare

Følgende tema skal inngår som del av planarbeidet og skal redegjøres for i planbeskrivelsen:

- Vei og trafikk
- Vann, avløp og overvann
- Massehåndtering
- Energiforbruk og energiløsninger
- Landbruk
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Vurdering av bærekraftdimensjonene gjøres som en del av planarbeidet og vil bli omtalt ved senere behandling av reguleringsplanen.

4. Tidligere behandling

Planprogrammet har ikke blitt behandlet tidligere.

5. Offentlig høring/merknader

Det ble varslet om oppstart av planarbeid med planprogram 01.11.2022. Frist for varslingen ble satt til 15.12.2022, 6 uker og 2 dager. Det ble kom totalt 16 høringsuttalelser.

Sentrale tema i merknadene er naturmangfold på land og i vann, forurensning, overvann, brann og eksplosjonsfare, friluftsliv, barn og unges oppvekstsvilkår, trafikksikkerhet, medvirkning, kulturminner og forhold til eksisterende planer. Planprogrammet er blitt revidert som følge av innkomne merknader.

Kommunens og forslagstillers fullstendige kommentarer til merknadene samt kopi av merknadsbrev er vedlagt saken i et eget dokument.

Det ble gjennomført en begrenset høring av planprogrammet etter utvidelsen av planområdet. Høringsperioden var fra 06.07.2023 til 22.08.2023. Det kom ingen nye merknader i forbindelse med utvidelsen av planområdet.

6. Kommunedirektørens vurdering

Det er kun fastsetting av planprogrammet det skal tas stilling til i denne saken, ikke utvikling av planområdet. Planprogrammet som er lagt frem dekker de fagområder som bør vurderer i forbindelses med detaljreguleringen. Forslagstiller har et godt grunnlag for videre arbeid med konsekvensutredning og reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler å fastsette planprogrammet for industriområdet på Engene.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Kommunens merknadsbehandling
Oppsummering av merknader 2023-05-12
Oppsummering av merknader tilleggsvarsling 2023-08-24
Planprogram Engene industriområde 2023-08-24
Innkomne uttalelser ved planoppstart og planprogram på høring 2022-12-16
Høringsuttalelser tilleggsvarsling

Varslingsbrev - Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde
Varslingsbrev - Oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn
Varslingsbrev - Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/09910

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	88/23

Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 88/23

Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svarte på spørsmål.

Trond Røed (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende tilleggsforslag til nye punkter 2, 3 og 4.

2. *Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.*

   En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

   Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. *Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.*

   Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

4. *I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.*

   Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til nytt kulepunkt:

- *Det nordvestre område med aktiv industrivirksomhet til Orica tas inn i planområdet og planprogram.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkter 3 og 4 ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Matts (MDG) forslag fikk 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG), og falt.

Vedtak

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.

   En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

   Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.

Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

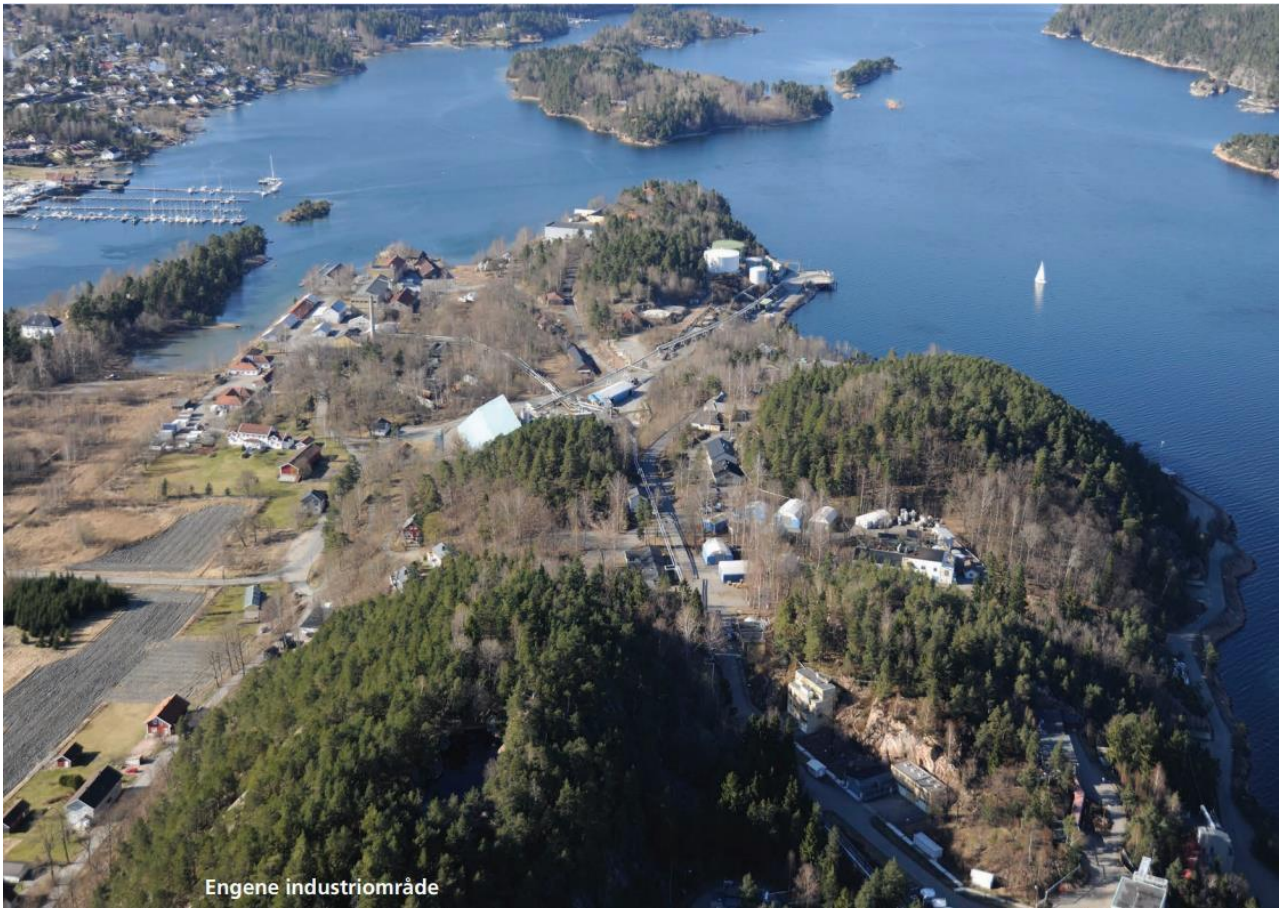
4. I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.

   Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

Planprogram

Detaljregulering Engene industriområde

Oppdragsnr.: **52200027** Dokumentnr.: **R-01** Versjon: **B07** Dato: **2023-08-24**



Engene industriområde sett fra sørøst. Bilde hentet fra: [naboinformasjon-engene-2018.pdf (dynea.com)]

Oppdragsgiver:	Chemring Nobel AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Terje Halvorsen
Samarbeidspartner:	Dynea AS
Rådgiver:	Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder:	Markus Storkjørren Vetrhus
Fagansvarlig:	Sara Maria Sabelstrøm Øen
Andre nøkkelpersoner:	Mari Takle Stensaker, Jesper Vesøen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
B07	2023-08-24	Til politisk fastsettelse	SAROEE	MARVET	MARVET
B06	2023-06-27	Revidert etter utvidelse av planområdet	JESVES	MARVET	MARVET
B05	2023-05-12	Revidert etter kommentarer fra Asker kommune	MARVET	SAROEE	MARVET
B04	2023-01-17	Revidert etter offentlig ettersyn	MARVET	SAROEE	MARVET
B03	2022-10-17	Revidert etter kommentarer	SAROEE	MARVET	MARVET
B02	2022-10-04	Revidert etter kommentarer	SAROEE	MARVET	MARVET
B01	2022-06-17	Førsteutkast til fagkontroll	MARVET	HELSOE	MARVET

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

Forord **4**

1 Innledning **5**

1.1 Bakgrunnen for planarbeidet 5

1.2 Formål med planarbeidet 5

1.3 Om Chemring Nobel AS 5

1.4 Om Dynea AS 5

1.5 Om Orica AS 5

1.6 Beliggenhet og planavgrensning 6

1.7 Eiendommer som omfattes av varslingsområdet 10

1.8 Dagens arealbruk 10

1.9 Tilgrensende områder 11

1.10 Storulykkevirksomhet og sikkerhetssoner 12

1.11 Nye tiltak 12

1.11.1 Perimetersikring *14*

1.12 Utviklingsfaser 14

2 Rammer og premisser for planarbeidet **15**

2.1 Lover og forskrifter 15

2.2 Statlige føringer 16

2.3 Regionale føringer 19

2.4 Kommunale føringer og planer 20

2.4.1 Kommuneplanens arealdel for Asker 2023-2035 *20*

2.4.2 Reguleringsplaner *22*

3 Planprosess og medvirkning **23**

3.1 Organisering 23

3.2 Fremdrift 23

3.3 Medvirkning 24

4 Konsekvensutredningsplikt og utredningsmetodikk **25**

4.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt 25

4.2 Referansesituasjon 25

4.3 Utredningsalternativer 25

4.4 Planområdet og influensområdet 25

4.5 Utredningsmetodikk 25

5 Utredningstemaer og kunnskapsgrunnlag **27**

5.1 Naturmangfold 28

5.2 Vannmiljø 29

5.3 Forurensning 31

5.3.1 Støy og vibrasjoner *31*

5.3.2 Luftforurensning *31*

5.3.3 Grunnforurensning *32*

5.4 Klimagassutslipp 32
5.5 Kulturmiljø 34
5.6 Friluftsliv 37
5.7 Landskap 39
6 Samfunnssikkerhet 41
6.1 Flom 41
6.2 Skred 42
6.3 Grunnforhold og områdestabilitet 42
6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse 43
7 Øvrige tema som skal inngå i planarbeidet 44
7.1 Vei og trafikk 44
7.2 Vann, avløp og overvann 44
7.3 Massehåndtering 44
7.4 Energiforbruk og energiløsninger 44
7.5 Landbruk 45
7.6 Arkitektonisk og estetisk utforming 45
7.7 Folkehelse 45
7.8 Barn og unge 45
7.9 Universell utforming 45
8 Referanser 46

Forord

Norconsult er engasjert av Chemring Nobel og Dynea for å utarbeide forslag til detaljregulering for Engene industriområde ved Sætre i Asker kommune. Planområdet er på ca. 600 dekar. Hensikten er å tilrettelegge for langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemring, Dynea og Oricas virksomhet på Engene.

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Det er derfor utarbeidet et planprogram for konsekvensutredningen som danner grunnlaget for planarbeidet. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes av Asker kommune som planmyndighet.

Høsten 2022 ble oppstart av planarbeid varslet og planprogram lå ute på høring i tidsrommet 03.11. – 15.12.2022.

I etterkant av oppstartsvarsel og høring av planprogrammet høsten 2022 er planområdet utvidet ved Søndre Sætrevei. Viken fylkeskommune og Asker kommune anbefaler at bussholdeplassene ved Sætre skole kan tilrettelegges for 15 meter lange busser og oppgraderes til universelt utformet standard som en del av reguleringsplanprosessen.

I juni 2023 ble Chemring, Dynea og Orica enige om å utarbeide en felles reguleringsplan for de aktive industriområdene på Engene. På bakgrunn av dette er planområdet utvidet til å omfatte Dyneas tomt og deler av Orica sin tomt som omfatter Oricas bulkstasjon. Borvikodden er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991).

Planprogrammet som foreligger er et forslag til revidert planprogram med revidert plangrense. Utredningstemaer er uendret iht. planprogrammet som var på høring høsten 2022.

Revidert planprogram sendes nå på begrenset høring til berørte aktører.

6. juli 2023, Oslo

1 Innledning

1.1 Bakgrunnen for planarbeidet

Chemring Nobel og Dyneas virksomheter er lokalisert på Engene næringsområde, i nærheten av Sætre i Asker kommune. Produksjonsanleggene som i dag drives av Chemring Nobel (Chemring) og Dynea ble opprinnelig bygget i 1960-årene. I gjeldende kommuneplan er det stilt krav om detaljreguleringsplan før videre utvikling av industriområdet. Planarbeidet skal følge opp føringene fra kommuneplanen, og legge til rette for utvikling og modernisering av virksomheten gjennom utarbeidelse av detaljregulering og konsekvensutredning.

Industriområdet på Engene benyttes i dag av 3 forskjellige virksomheter, Chemring Nobel, Orica og Dynea. Alle virksomhetene var tidligere en del av Dyno Industrier, men har i dag forskjellige eiere. Samtlige virksomheter er underlagt «Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer», også kalt storulykkeforskriften.

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemring og Dyneas virksomhet på Engene. Planforslaget skal tilrettelegge for:

- Oppgraderinger og modernisering av eksisterende anlegg
- Utvikling og utnyttelse av areal innenfor eiendommene
- Bedre forsyningssikkerheten av forsvarsmateriell

Dette skal igjen bidra til en optimalisering av produksjonskapasiteten i tråd med eksisterende tillatelser og godkjente sikkerhetssoner. Revisjon av tillatelser som følge av kapasitetsutvidelser vil avklares med relevante nasjonale myndigheter.

Områder som vurderes egnet for utbygging vil trolig foreslås regulert til industri (SOSI-kode 1340).

1.3 Om Chemring Nobel AS

Chemring arbeider innen kjemisk prosessindustri og produserer og eksporterer energetiske materialer for både forsvarsindustri og sivil industri. Lagring av ferdigvarer skjer for det meste i fjellmagasiner. Råvarer og ferdigvarer bringes til og fra Engene i hovedsak med tank- eller lastebil. Chemring har for tiden ca. 140 ansatte og driften er basert på en helkontinuerlig skiftordning inkludert helger.

1.4 Om Dynea AS

Dynea produserer og selger lim og bindemidler til trebearbeidende industri. I tillegg leverer Dynea spesialkjemikalier til en rekke formål. Dynea Engene har tidligere vært en fullskala prosessbedrift og er per nå råvaremottak og lager for urea og metanol. Det er i Norge to fulltidsansatte på Engene og ca. 180 ansatte på Lillestrøm.

Metanol losses til lagertanker fra bulkbåter og kjøres til forbruker med dedikerte tankbiler. Urea losses til silo og distribueres videre med bulklastebiler. Dynea ønsker mer aktivitet på Engene og ser aktivt etter ytterligere utnyttelse av området med hovedformål lagring og prosess.

1.5 Om Orica AS

Orica Norway AS har en bulkstasjon på Engene som fungerer som distribusjonssenter for halvfabrikata til emulsjonssprengstoffer (ANE 7000). ANE 7000 og andre råvarer transporteres til kunder i Østlandsområdet med spesialdesignede lastebiler og blandes til ferdig bulksprengstoff på brukerstedet. Orica har ca. 10 ansatte som i hovedsak arbeider på dagtid.

1.6 Beliggenhet og planavgrensning

Varslingsområdet ligger vest for tettstedet Sætre i Asker kommune. Store deler av området består av Chemrings eksisterende produksjonsanlegg inkludert Dyneas tomt og deler av Orica sin tomt som omfatter Oricas bulkstasjon. Borvikodden (navngitt Bjørnnes i norgeskart) er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Det er ikke planlagt nye tiltak på Borvikodden, foruten mulig perimetersikring som følge av sikkerhetsmessige krav.

Mot Verpenåsen i sørøst er det inkludert et område som skal vurderes for tiltak knyttet til utvikling og modernisering av prosessanlegget. Ved Skålevika er det inkludert et område i sjø langs strandsonen som skal vurderes for etablering av ny perimetersikring.

Engeneveien fungerer som adkomstvei til industriområdet. Veien er inkludert i varslingsområdet for å vurdere eventuelle endringer i trafikksituasjonen som følger av nye tiltak.

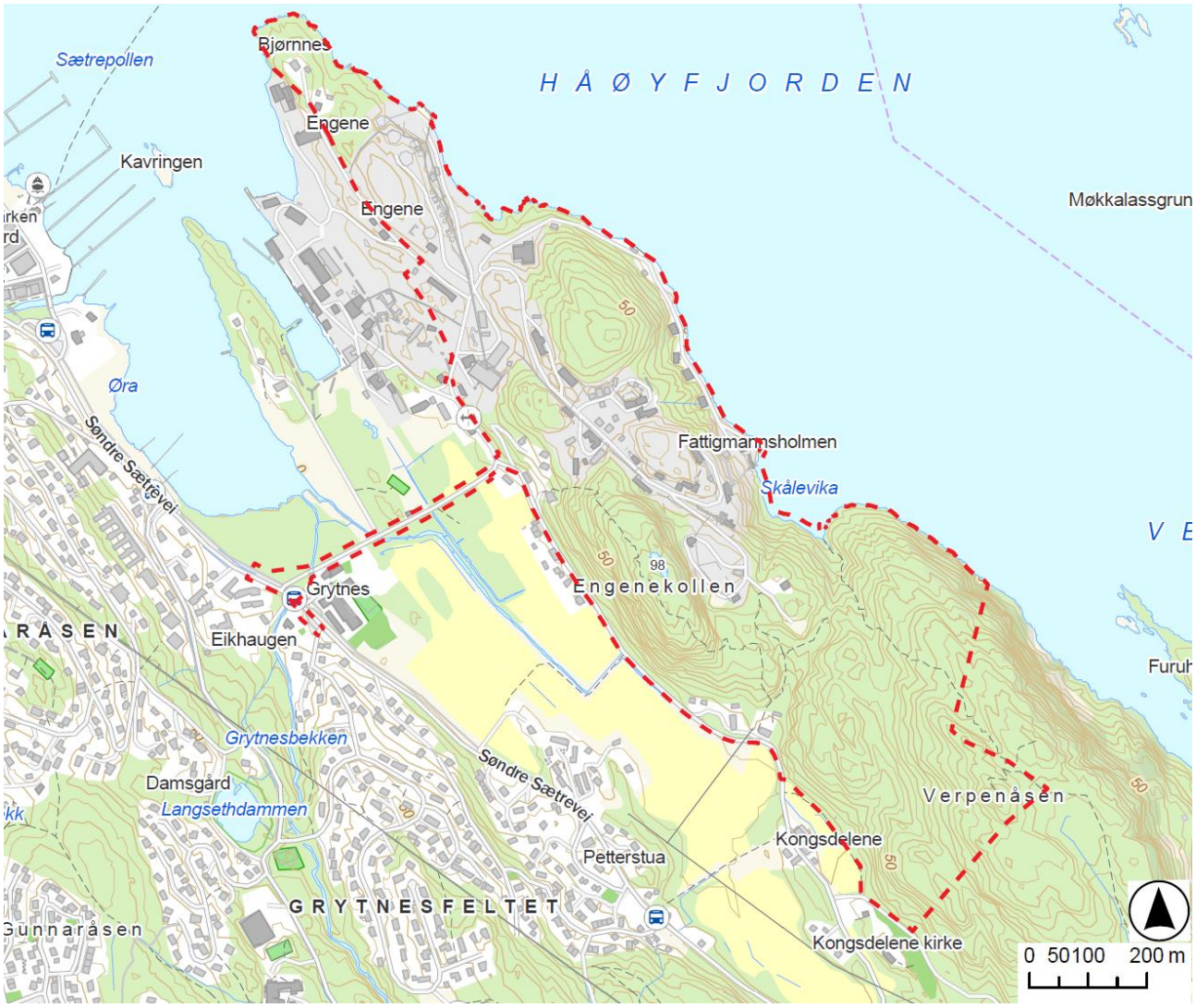
I etterkant av oppstartsvarsel og høring av planprogrammet høsten 2022 er varslingsområdet utvidet ved Søndre Sætrevei. Viken fylkeskommune og Asker kommune anbefaler at bussholdeplassene ved Sætre skole tilrettelegges for 15 meter lange busser og oppgraderes til universelt utformet standard som en del av reguleringsplanprosess. Det forutsettes at ansvarlig myndighet utarbeider grunnlag for reguleringskart og bestemmelser.

I tillegg til industriområdene og areal som er tiltenkt utvidelser av virksomhet for Chemring og Dynea, omfatter varslingsområdet areal som er inkludert for å vurdere mulighetene for å sikre natur- og friluftlivsinteresser utenfor perimetersikringen til industriområdet. Dette gjelder spesielt kyststien ved Kongsdelveien, den sørlige delen av varslingsområdet og det statlige sikrede friluftsområdet på Verpenåsen. Figur 3 viser areal som vil vurderes for industrivirksomhet og areal som vurderes for andre hensyn. På bakgrunn av vurderinger knyttet til kulturmiljø og arealinngrep vil det også vurderes om varslingsgrensen bør utvides i nordvestlig retning mot Engene gamle dynamittfabrikk, dersom kunnskapsgrunnlaget som etableres gjennom konsekvensutredningen medfører at dette er hensiktsmessig.

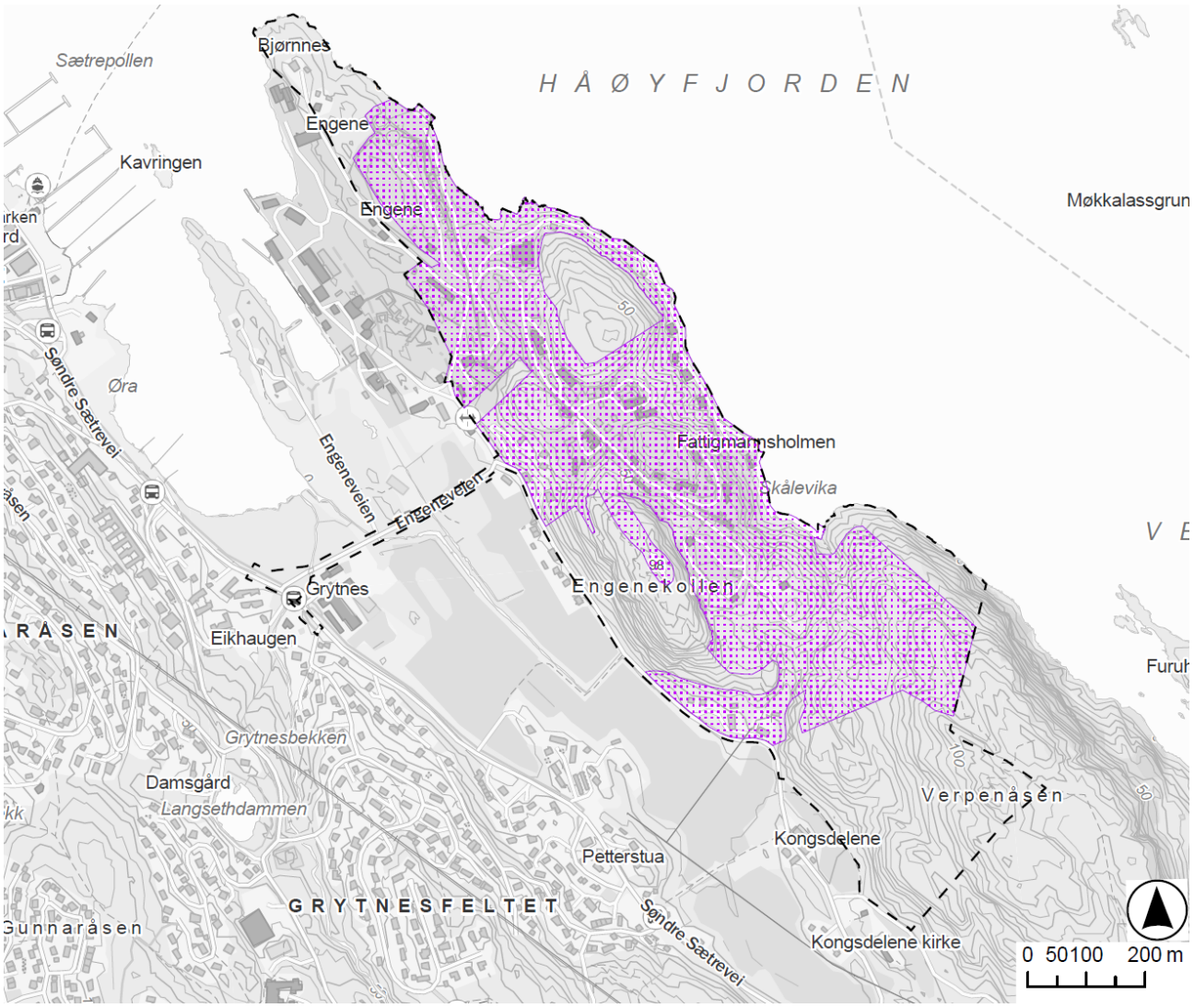
Varslingsområdet utgjør ca. 594 dekar.



Figur 1: Ortofoto med varslingsområdet inntegnet med rød strek (Maxar, Norconsult)



Figur 2: Kart som viser varslingsområdet med rød stiplet linje (Kartverket, Norconsult)



Figur 3: Varslingsområdet fremgår med svart stiplet linje. Areal som vil vurderes til utbyggingsformål er omtrentlig markert med lilla skravur. Resterende areal innenfor varslingsgrensen vil vurderes for å sikre natur- og friluftlivshensyn

1.7 Eiendommer som omfattes av varslingsområdet

Følgende eiendommer omfattes delvis eller helt av varslingsområdet.

Hjemmelshaver	Gnr./Bnr.
Dahl Eiendom AS	301 / 2
Privat	301 / 10
Asker kommune	301 / 254, 301 / 257, 353 / 310, 353 / 379, 353 / 511, 356 / 9
Privat	301 / 597
Privat	353 / 7
Orica Norway AS	355 / 3, 355 / 37, 355 / 38, 356 / 1
Privat	355 / 28
Dyno Eiendom Hurum AS	355 / 30
Chemring Nobel AS	355 / 39, 355 / 43, 355 / 47
Privat	355 / 40
Privat	355 / 41
Privat	355 / 42
Privat	355 / 44
Privat	355 / 45
Privat	355 / 46
Privat	356 / 3

1.8 Dagens arealbruk

Chemrings virksomhet er i hovedsak lokalisert innenfor eiendommen 355/39. Bebyggelsen som er en del av Chemrings produksjonsanlegg består av en administrasjonsbygning, lager, tankparker, diverse funksjonsspesifikke bygg, mindre konstruksjoner, interne veier og teknisk infrastruktur. Virksomheten er fordelt over et større område. Bygg som inneholder energetiske materialer, er i stor grad lagt inn i terrenget eller flankert av terrengvoller.

Fabrikkområdet er i dag inngjerdet og ikke tilgjengelig for allmennheten. Dagens inngjerding følger eiendomsgrensen rundt eiendommen gnr./bnr. 355/39. Flere steder går gjerdet relativt nær eksisterende fabrikk- og lagerbebyggelse.

Dyneas virksomhet er lokalisert innenfor eiendommen 355/30. Virksomhetens bebyggelse består av lagerbygg og lagertanker, prosessanlegg, verksteder og kontorer. Det er også en pågående byggesaksprosess på Dyneas tomt på Engene knyttet til utbygging av metanoltank med tilhørende tekniske installasjoner.

Oricas virksomhet innenfor den nordøstlige delen av eiendom 355/3, består av lagerbygninger, garasjeanlegg for mobile produksjonsenheter, samt kontor og servicefunksjoner for ansatte.

Delene av planområdet som ikke er bebygd består i hovedsak av skog.



Figur 4: Flyfoto som viser Engene industriområde, Verpenåsen og tilgrensende områder (Maxar)

1.9 Tilgrensende områder

Dynamittfabrikken på Engene har i sin tid betydd svært mye for utviklingen av Sætre som sted. Nitroglycerincompagniet, senere Norsk Sprengstoffindustri og fra 1971 Dyno Industriers fabrikker, ga grunnlaget for fremveksten av tettstedet, og har med sitt arealbehov og spesielle krav til sikringssoner påvirket stedsutviklingen. For å sikre området ervervet virksomheten store eiendommer for å isolere produksjonsanlegget fra øvrig bebyggelse. Dette medfører at det i dag er lite bebyggelse i umiddelbar nærhet til industriområdet. Omkringliggende områder består i hovedsak av skog og noe dyrka mark. I nordvest grenser varslingsområdet til Oricas eiendommer og virksomhet. Nordøstlig del av Oricas eiendom 355/3 er innlemmet i planområdet.

Sætre barneskole ligger langs Søndre Sætrevei ved atkomstveien inn til industriområdet. Skolen er vedtatt flyttet, men det er ikke bestemt hvor ny skole skal etableres. Søndre Sætrevei er hovedveien gjennom tettstedet Sætre. Nærmeste kollektivholdeplass ligger nord og sør for innkjøringen i Engeneveien. Sentrum for tettstedet Sætre ligger omtrent 1,6 km fra planområdet.

1.10 Storulykkevirksomhet og sikkerhetssoner

Som nevnt er tre storulykkevirksomheter lokalisert på Engene industriområdet. De viktigste hensynene som må ivaretas når det gjelder storulykkevirksomheters omgivelser er:

- Opprettholde forsvarlig avstand til befolkningen
- Ha kontroll med endringer i omgivelsene
- Sørge for forsvarlige avstander ved endringer i eksisterende virksomhet

For å sikre omgivelsene rundt anlegg som håndterer energetiske materialer og andre farlige stoff, skal det i arealplaner avsettes hensynssoner. Hensynssonene knyttet til Engene industriområde er tegnet inn i forslag til ny kommuneplanens arealdel for Asker kommune. Bestemmelsene til hensynssonene angir begrensninger knyttet til arealbruk.

Det er definert to hensynssoner basert på trykksoneberegninger: 5 kPa og 2 kPa (se figur 4). Nye tiltak ved industriområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner. Det tas derfor utgangspunkt i at reguleringsplanforslaget ikke vil påvirke utstrekningen av hensynssonene som er definert i forslag til ny kommuneplan, men minsteavstand mot bebyggelse vil vurderes i forbindelse med utvidelser av produksjonskapasitet.



Figur 5: Hensynssoner 5 kPa (rød) og 2 kPa (grønn)

1.11 Nye tiltak

Nye tiltak vil inngå i dagens produksjonsanlegg og ha tilsvarende karakter som eksisterende konstruksjoner og bygninger. Også internt i virksomheten er det vesentlig å opprettholde avstander mellom bygninger av hensyn til sikkerhet. Dette medfører økt bruk av arealer, men med begrenset fotavtrykk.

Planlagt utbygging består i hovedsak av tiltak som er rettet mot modernisering og utvidelse av produksjonskapasitet, samt fasiliteter for forskning og utvikling av nye produkter. Det er også behov for etablering av nye internveier for å bedre logistikk og beredskap.

Nedenfor følger en oppsummering av aktuelle tiltak som skal vurderes:

- Etablering av administrasjonsbygg
- Etablering av parkeringsplasser
- Oppgraderinger/utvidelse av eksisterende tank- og prosessanlegg
- Modernisering og oppgradering av eksisterende syre-gjenvinningsanlegg
- Modernisering og oppgradering av fasiliteter for forskning og utvikling
- Sanering av eksisterende råvarelagre og etablering av nye lagerbygg
- Diverse moderniseringer og utvidelser av eksisterende produksjonsbygg og renseanlegg
- Produksjonslokaler for nyutviklede produkter
- Internveier
- Utbedring av vannreservoar for sprinkelsystem på Engenekollen
- Ny perimetersikring

1.11.1 Perimetersikring

Brann- og eksplosjonsvernloven, og forskrifter i medhold av denne loven, pålegger virksomheten å sørge for at enhver håndtering av farlig stoff og farlig gods skjer på en slik måte at mennesker, miljø og omgivelser er tilfredsstillende sikret. Sikkerhetsloven gir også føringer for sikring av området.

Eksisterende gjerde rundt industriområdet, inklusiv porter og adkomst, er av eldre dato og tilfredsstiller ikke fullt ut dagens retningslinjer og forventninger til sikring. Dette medfører at avstander i forhold til turgåere i noen tilfeller er relativt kort. Dette gjelder spesielt turstien over Engenekollen og turstien ned til Skålevika fra Kongsdelveien.

Turstien over Engenekollen er ulendt og bratt, men populær, da den gir flott oversikt over Sætre og Sætre-pollen. Den benyttes blant annet av barnehage og SFO. På toppen av Engenekollen er det spor av flere bålplasser, hvilket er uheldig så nært en storulykkevirksomhet. Evakuering fra Engenekollen kan være utfordrende ved en ulykke.

Det er behov for å etablere ny perimetersikring for å sørge for tilstrekkelig sikring av området og sikkerhet for tredjepart. Tiltaket er nødvendig for å sikre bedre avstander til friluftsaktiviteter samt forenkle vedlikehold, inspeksjoner, vakthold og kontrollfunksjoner. Gjennom planarbeidet skal ulike traseer vurderes med hensyn til sikkerhet, friluftsliv, naturmangfold og naboer og omkringliggende bebyggelse og øvrige forhold som berører omgivelsene.

1.12 Utviklingsfaser

Virksomhetene innenfor Engene industriområde vil styre utviklingen av eiendommene i henhold til investeringsplaner med 5-10 års perspektiv. Større tiltak, som etablering av nye internveier og nye bygninger, vil kreve detaljplanlegging før byggestart. Mindre tiltak, som riving og utvidelse av eksisterende bebyggelse, kan gjennomføres på kortere sikt.

2 Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Lover og forskrifter

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
Tiltaket planlegges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl). Planprogrammet er utarbeidet iht. pbl § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger § 14.

Hensikten med å utarbeide og vedta reguleringsplan etter plan- og bygningslovens regler er å avklare forutsetninger for arealbruken innenfor planområdet, og eventuelle særskilte vilkår knyttet til bruken av arealene.

Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven)
Loven har som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede hendelser.

Chemring, Dynea og Oricas drift skjer blant annet etter tillatelser gitt i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven og forskrifter i medhold av denne loven. Aktuelle forskrifter inkluderer:

- Storulykkeforskriften
- Eksplosivforskriften
- Forskrift om håndtering av farlig stoff
- Forskrift om håndtering av utgangsstoffer for eksplosiver

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
Loven fastsetter krav og mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for all arealplanlegging. Beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfold (kunnskapsgrunnlaget). Planforslaget innebærer inngrep i ubebygde areal og berører naturmangfoldet. Planen skal vurderes i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Lov om kulturminner (kulturminneloven)
Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

For inngrep i automatisk fredete kulturminner kreves dispensasjon etter kulturminneloven § 8. Det skal gjennomføres arkeologisk registrering av varslingsområdet for å avklare forhold til kulturminner.

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
Forurensningsloven har som formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, redusere mengde avfall og fremme en bedre avfallshåndtering. Miljødirektoratet og Statsforvalteren mottar søknader om forurensning fra ulike virksomheter, og kan gi utslippstillatelse på nærmere vilkår.

Industriområdet driftes i henhold til utslippstillatelser og vilkår satt av Miljødirektoratet.

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Formålet med vannforskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.

Dersom tiltaket innebærer aktiviteter eller nye inngrep i en vannforekomst, og kan medføre at miljømålene ikke nås eller tilstanden forringes, vil vannforskriften § 12 komme til anvendelse. Det må i så fall redegjøres for om vilkårene i vannforskriften § 12 andre ledd er oppfylt.

Utslipp til sjø fra Chemrings virksomhet er regulert og avklart gjennom gjeldende utslippstillatelse fra Miljødirektoratet. Forutsetninger gitt i gjeldende utslippstillatelse vil legges til grunn for planlegging av nye tiltak.

Lov om vegar (veglova)
Formålet med denne loven er å trygge planlegging, bygging, vedlikehold og drift av offentlige og private veier, slik at trafikken på dem kan gå på et vis som trafikantene og samfunnet til enhver tid kan være tjent med. Det er en overordnet målsetting for veimyndighetene å skape størst mulig trygg og god avvikling av trafikken og ta hensyn til naboene, et godt miljø og andre samfunnsinteresser.

Konsekvenser for trafikkproduksjon og -avvikling vil vurderes i det videre planarbeidet. Det er planlagt opparbeidelse av interne veier innenfor planområdet.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)
Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.

Planforslaget vil ikke innebære endringer i gjeldende hensynssoner knyttet til storulykkevirksomheten eller utvidelser med betydning for nærmiljøet.

Lov om nasjonal sikkerhet (sikkerhetsloven)
Loven skal bidra til

a) å trygge Norges suverenitet, territorielle integritet og demokratiske styreform og andre nasjonale sikkerhetsinteresser
b) å forebygge, avdekke og motvirke sikkerhetstruende virksomhet
c) at sikkerhetstiltak gjennomføres i samsvar med grunnleggende rettsprinsipper og verdier i et demokratisk samfunn.

2.2 Statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 ble vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023. Forventningsdokumentet samler regjeringens viktigste prioriteringer på planområdet. Hensikten er å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås.

Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Som samfunnsutviklere, tjenesteytere og planmyndigheter, er fylkeskommunene og kommunene avgjørende for at vi skal lykkes med å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling i hele landet. De nasjonale klima- og miljømålene gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås.

2030-agendaen har fem overordnede perspektiver, som er valgt som utgangspunkt for forventningsdokumentet: sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene.

Nedenfor følger en gjengivelse av forventninger som vurderes å være spesielt aktuelle for dette planarbeidet:

- Bærekraftsmålene, nasjonale klima- og miljømål, lokalt folkestyre og løsninger som styrker verdiskaping og bosetting i hele landet, legges til grunn for den overordnede samfunns- og arealplanleggingen og for statens deltakelse i planprosessene.
- Det legges til rette for grønn omstilling, bærekraftig verdiskaping og lønnsomme arbeidsplasser i hele landet.

- Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.
- Mulighetene i plan- og bygningsloven for å effektivisere og forenkle planleggingen tas i bruk. Overordnede planer holdes oppdaterte, flere plannivåer enn nødvendig unngås og detaljeringsgraden i planer og utredninger tilpasses behovet.
- Private reguleringsplanforslag behandles effektivt og det sikres god plankvalitet gjennom en aktiv dialog med forslagsstiller underveis i planprosessen.
- Det legges til rette for medvirkning og involvering av aktuelle parter og interesser tidlig i planprosessene, også i private planforslag. Digitale medvirkningsløsninger tas i bruk. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, eller som ikke kan benytte digitale løsninger, sikres muligheter for medvirkning på annen måte.
- I konsekvensutredninger skal alternativer, samlede virkninger av foreslått arealbruk og sumvirkninger vurderes.
- Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.
- Helhetlig masseforvaltning avklares i regionale og kommunale planer. Planer for større bygge- og anleggsarbeider avklarer hvordan overskuddsmasser skal disponeres og hvordan nødvendig areal til håndteringen skal sikres. Muligheten for ombruk og materialgjenvinning vurderes, og massebalanse bør tilstrebes.
- Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen.
- Viktig naturmangfold, jordbruksareal, vannmiljø, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturmiljø og landskap kartlegges og sikres i planleggingen. Samlede virkninger av eksisterende og planlagt arealbruk vektlegges.
- Planleggingen bidrar til å sikre naturverdier og god miljøtilstand i vann, blant annet ved å unngå å planlegge for byggetiltak i våtmark når det finnes gode alternativer.
- Samfunnssikkerhet og beredskap vektlegges i planleggingen. Risiko- og sårbarhetsanalyser bygger på oppdatert kunnskap og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
- Det tas hensyn til et endret klima i planleggingen, og de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger, og et tilstrekkelig langt tidsperspektiv, legges til grunn når konsekvenser av klimaendringene vurderes. De fylkesvise klimaprofilene benyttes.
- Arealbruk planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare håndteres forsvarlig.

<u>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.2018</u>
Formålet med planretningslinjene [2] er å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.

a) Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
b) Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og bidra til avveiing og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Virksomhetene i Engene industriområde arbeider aktivt for å redusere påvirkningen på ytre miljø. Dette gjøres blant annet gjennom etablering av rutiner og kartlegging av energiforbruk, utslipp til luft, avfallsstrømmer og avrenning til grunn. Ambisjonene om å begrense virksomhetenes miljøpåvirkning vil legges til grunn for det videre planarbeidet.

<u>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.2014</u>
Det fremgår av planretningslinjene [3] at areal- og transportplanleggingen skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø

og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planforslaget legger til rette for en videre utvikling av industribedriftenes eksisterende virksomhet på Engene og vil ikke innebære noen vesentlig endring for eksisterende bebyggelsesstruktur og trafikkavvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt 20.09.1995
Retningslinjen [4] stiller krav om at barn og unges interesser skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan og bygningsloven. Det stilles krav til fysisk utforming slik at barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Barn og unges interesser vil vurderes spesielt gjennom konsekvensutredningen for friluftsliv og trafikkanalysen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021
Retningslinjene [5] skal blant annet bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling.

Deler av planområdet ligger i strandsonen til sjøen. Retningslinjene vil vurderes i forbindelse med tiltak og planlegging i strandsonen.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, utgitt mars 2021

Regjeringen ønsker at Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Målet med planen [6] er at fjorden skal oppnå god miljøtilstand, at viktige naturverdier skal restaureres, at et aktivt friluftsliv skal fremmes og at naturmangfoldet i fjorden skal ivaretas. Planen viser regjeringens viktigste prioriteringer for Oslofjorden, i første omgang frem mot 2026.

Tiltaksplanen er rettet mot syv innsatsområder:

1. Redusere utslipp fra kommunalt avløp og avløp i spredt bebyggelse
2. Redusere arealavrenning fra jordbruk
3. Redusere tilførsler av miljøgifter og marin forsøpling
4. Ivareta sårbare arter, utvalgte naturtyper og kulturminner
5. Restaurering av naturverdier
6. Tiltak for å fremme et aktivt friluftsliv
7. Tverrgående tiltak for en helhetlig forvaltning av Oslofjorden

Planen skisserer en rekke tiltakspunkter knyttet til innsatsområdene. Blant disse vurderes tiltakspunkt K18 å være særlig relevant for planarbeidet:

- Kartlegge friluftslivsbruken av områder på og ved Oslofjorden. Herunder hva som fremmer og hemmer bruken av områdene blant ulike grupper i befolkningen, og konflikter mellom ulike brukergruppene på og ved fjorden.

Retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplanar (nr. 2/2011), revidert 22. mai 2014
Retningslinjene [7] skal bidra til at flom- og skredfare blir kartlagt og tatt hensyn til i arealplaner. Retningslinjene gjelder for fare knyttet til alle typer flom-, erosjons- og skredprosesser, og flodbølger som kan oppstå som følge av skred. Retningslinjene gjelder i utgangspunktet fare knyttet til naturlige prosesser og naturlig terreng. Fare knyttet til menneskeskapte inngrep som skjæringer, fyllinger, fundamentering, kulverter og andre tiltak knyttet til byggetomter og anlegg må prosjekteres i samsvar med gjeldende norske standarder. Dette er ikke omtalt i retningslinjene. Når slike inngrep kan gi økt fare for flom eller skred, må faremomentene likevel kartlegges og tas hensyn til i samsvar med retningslinjene.

Hensyn til flom og skredfare skal vurderes i henhold til retningslinjene.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
Retningslinjen [8] er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet, deriblant ved å legge til rette for gode bomiljøer og fremme befolkningens helse. Hensikten med retningslinjen er å begrense negative helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

Virksomheten kan medføre utslipp til luft og medføre økt trafikk. Retningslinjen legges til grunn for videre vurderinger av temaet.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)
T-1442 [9] skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet.

Det skal gjennomføres en støyberegning av tiltakene i henhold til føringene i T-1442. Dette innebærer beregninger av støy fra industriområdet og støy fra tilhørende trafikk.

2.3 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015
Hovedmålene for «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» [10] er at Osloregionen skal være konkurransedyktig og bærekraftig med et arealeffektivt utbyggingsmønster. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. I tillegg fastsetter planen følgende relevante regionale mål:

- Klimautslipp skal halveres innen 2030
- Næringslivets konkurransekraft bedres, ved at transporttilbudet for arbeids- og fritidsreiser samt varestrømmer (logistikk) forbedres

Tiltakets virkning knyttet til klimautslipp og transport vil avklares gjennom konsekvensutredning og trafikkanalyse.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016
Målene med den regionale planen [11] er å:

- Sikre byggeråstoff og uttaksområder for framtidige behov i Akershus
- Sikre arealer for massemottak, gjenvinning og lovlig deponering
- Sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser
- Redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport

Planen fremhever at forvaltning av overskuddsmasser skal drøftes, vurderes og konkretiseres i aktuelle planer og planprosesser. Det sikrer en langsiktig og helhetlig forvaltning av overskuddsmasser, samtidig som belastningen på miljø og samfunn reduseres. Det skal sørges for økt gjenbruk av overskuddsmasser for å forlenge varigheten av byggeråstoff, matjord og andre jordtyper.

I det videre planarbeidet vil det etterstrebes en intern massebalanse. Forvaltning av overskuddsmasser skal vurderes og konkretiseres i detaljreguleringsplanen.

2.4 Kommunale føringer og planer

2.4.1 Kommuneplanens arealdel for Asker 2023-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av Asker kommunestyre 6. juni 2023.

I forslaget til ny kommuneplan er varslingsområdet avsatt til følgende arealformål:

- Næringsvirksomhet (nåværende) (NC)
- Landbruk-, natur- og friluftsformål for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Følgende hensynssoner er angitt innenfor varslingsområdet i forslaget til ny kommuneplan:

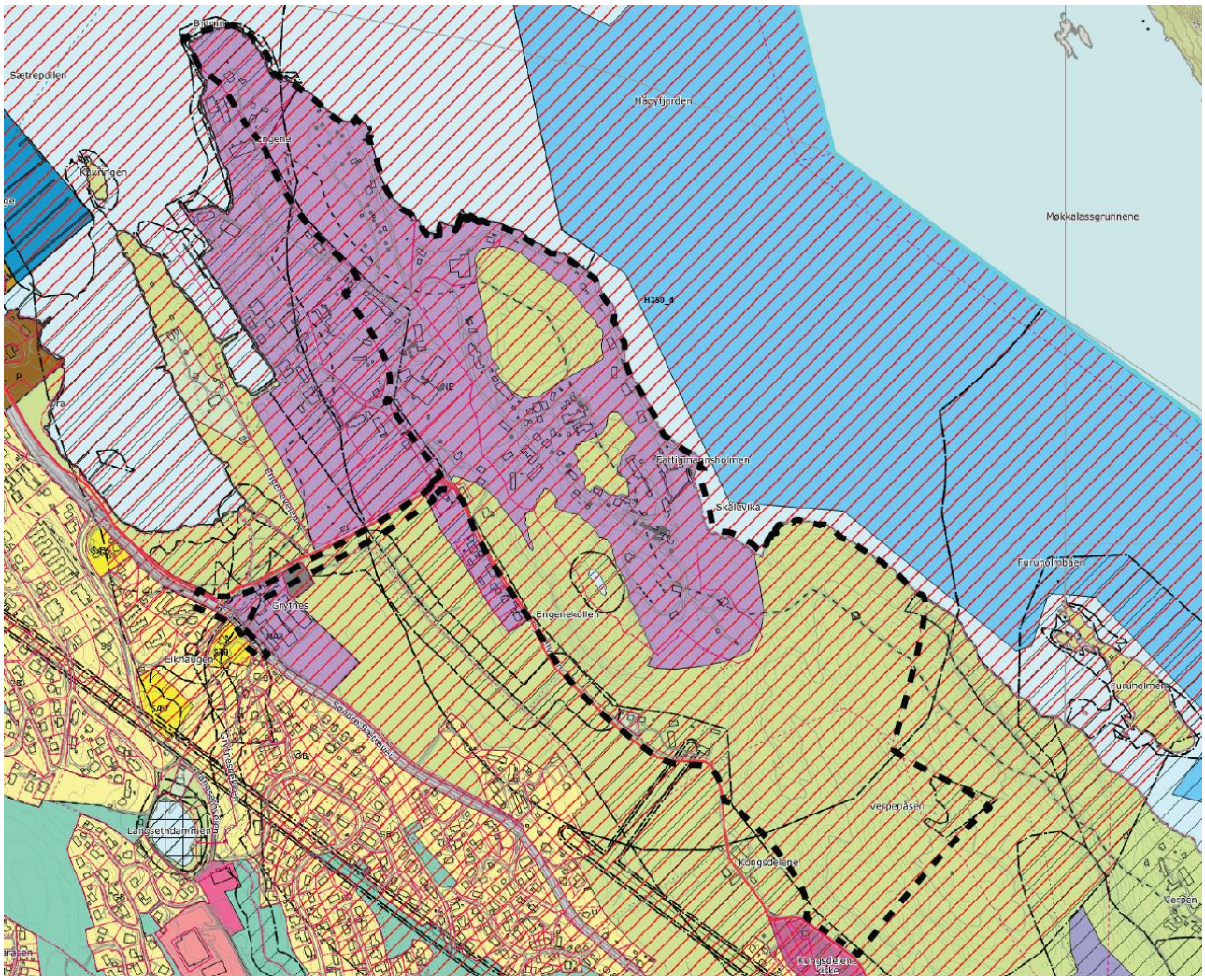
- Brann-/eksplosjonsfare (H350_4)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1)
- Bevaring naturmiljø (H560_1 og H560_2)
- Bevaring kulturmiljø (H570_3)

Følgende bestemmelsesområder er angitt innenfor varslingsområdet i forslaget til ny kommuneplan:

- #6 (6 – miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur)
- #9 (5 – byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav)

Sætre barneskole er vedtatt flyttet. I forslag til kommuneplanens arealdel er dette området avsatt til fremtidig næringsvirksomhet (NA2).

Kyststien langs fjorden er markert i plankartet med en administrativ linje. Kyststien følger Kongsdelveien langs planområdet i vest.



Figur 7: Forslag til kommuneplanens arealdel for Asker 2022-2034, varslingsområde illustrert med tykk stort stiplet strek

Forslaget til ny kommuneplan inneholder flere relevante bestemmelser for plansaken. Dette gjelder blant annet:

- Krav til reguleringsplan
- Krav til vurdering av områdeskred
- Overvannshåndtering
- Klimagassberegninger
- Terrenginngrep
- Redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Hensynssoner fare og sikring

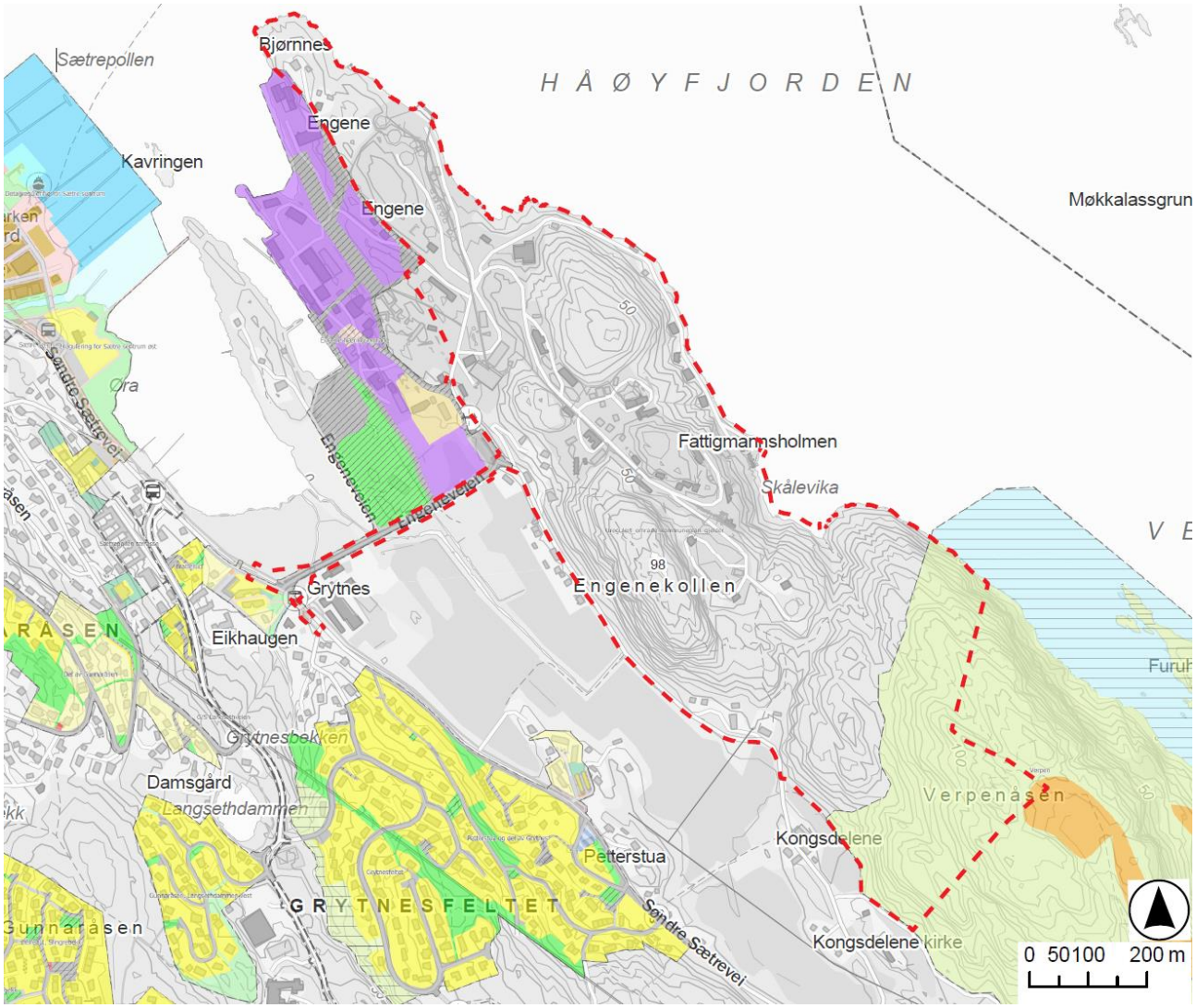
2.4.2 Reguleringsplaner

Store deler av varslingsområdet er uregulert.

Deler av varslingsområdet i sør omfattes av reguleringsplan for Verpen (planID 06282190) vedtatt 27.01.1998. Dette arealet er i hovedsak regulert til jord- og skogbruk der flatehogst i størst mulig grad skal unngås, og landskapstrekk ivaretas. Formålet med reguleringsplanen er til dels å sikre at bruken av området ivaretar sikkerhetssonene rundt Chemrings virksomhet (tidligere Dyno Industrier).

Ved Engeneveien overlapper varslingsområdet med reguleringsplan for Engene næringsområde (planID 06282120) vedtatt 26.11.1991. Det aktuelle arealet er i hovedsak regulert til vei og fortau.

I krysset ved Søndre Sætrevei overlapper en mindre del av varslingsområdet med detaljregulering for Nedre Ekhaugen (planID 06282134). Det aktuelle arealet er i hovedsak regulert til kjørevei.



Figur 8: Gjeldende reguleringsplaner, varslingsområdet illustrert med rød strek

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Organisering

Chemring Nobel AS og Dynea AS er forslagsstillere, i samarbeid med Orica AS. Norconsult AS er plankonsulent.

3.2 Fremdrift

Tabellen under viser viktige milepæler i prosessen med foreløpig antatt fremdrift.

Faser i planarbeidet	Milepæler i planarbeidet	Deltakere	Tidsrom
Oppstart av planarbeid og utarbeidelse av planprogram	*Planprogram sendes ut på høring og legges til offentlig ettersyn*	*Forslagsstiller Plankonsulent*	*Okt. – nov. 2022*
	Merknadsbehandling og bearbeiding av forslag til planprogram	*Forslagsstiller Plankonsulent*	*Nov. 2022 – mai. 2023*
	Revidert planprogram sendes ut på begrenset høring	Forslagsstiller Plankonsulent	Juli – august 2023
	Merknadsbehandling etter begrenset høring	Forslagsstiller Plankonsulent	Juli - august 2023
	Fastsettelse av planprogram	Asker kommune	Sep. 2023
Utarbeiding av planforslag	Konsekvensutredninger/-fagutredninger	Plankonsulent	Mai. – sept. 2023
	Planbeskrivelse, bestemmelser og plankart	Plankonsulent	Mai. – nov. 2023
	Risiko- og sårbarhetsanalyse	Plankonsulent	Mai. – nov. 2023
Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn av planforslag	Førstegangsbehandling av planforslag m/KU	Asker kommune	Nov. – des. 2023
	Høring og offentlig ettersyn av planforslag	Alle	Jan – feb. 2024
	Merknadsbehandling og bearbeiding av planforslag	Forslagsstiller Plankonsulent	Mar – apr. 2024
Behandling og vedtak	Politisk behandling i utvalg	Asker kommune	Mai. – jun. 2024
	Politisk behandling i kommunestyret	Asker kommune	Jun. 2024
	Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan	Asker kommune	Juni 2024

Tabell 1: Fremdrift og milepæler

3.3 Medvirkning

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen. Det er viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner, og naboer i området. Medvirkningen skal sikre at ulike aktører/interessenter som berøres direkte eller indirekte av planforslaget skal få mulighet til å uttale seg og gi innspill til løsninger. Et viktig mål for medvirkningen er å sikre at planens virkninger blir tilstrekkelig belyst.

Chemring Orica og Dynea har jevnlig dialog om utviklingsplaner. Som storulykkebedrifter med dominovedtak har de også jevnlig dialog med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Næringslivets sikkerhetsorganisasjon (NSO), nødetater og andre relevante myndigheter. Det vil være behov for en løpende dialog med disse aktørene i det videre planarbeidet.

Ettersom deler av planområdet omfatter viktige friluftsområder, vil det være viktig med god dialog med Sætre Vel, Sætre skole og andre natur- og friluftsorganisasjoner i det videre planarbeidet. Disse aktørene vil blant annet bli kontaktet for innspill til kartleggingen av friluftsliv i planens influensområde.

Behov for dialog med andre spesifikke aktører vil avhenge av hvilke innspill som kommer ved oppstartsvarsling og offentlig ettersyn av planprogram.

Naboer, offentlige myndigheter og andre sentrale parter i saken blir varslet om oppstart av planarbeid gjennom brev. I tillegg annonseres det i lokal presse og på Asker kommunens nettsider, slik at også øvrige har mulighet til å følge med og/eller komme med innspill til planarbeidet. Planprogrammet vil være tilgjengelig på kommunes nettsider.

4 Konsekvensutredningsplikt og utredningsmetodikk

4.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planen faller inn under følgende tiltak nevnt i vedlegg I, pkt. 6 bokstav f:

> Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på fremstilling av sprengstoff.

4.2 Referansesituasjon

Tiltaket vil bli konsekvensutredet med dagens situasjon innenfor planområdet som referansesituasjon og sammenligningsgrunnlag. Se kapittel 1.6 for beskrivelse av dagens arealbruk.

4.3 Utredningsalternativer

Følgende alternativer vil vurderes gjennom konsekvensutredningen:

1. Modernisering, oppgradering og utvidelser av produksjonsanlegg som beskrevet i kap. 1.11. Nye tiltak planlegges innenfor varslingsområdet.

2. Modernisering, oppgradering og utvidelser av produksjonsanlegg som beskrevet i kap. 1.11. Nye tiltak planlegges innenfor varslingsområdet, men det legges til grunn at enkelte funksjoner flyttes til tilgrensende områder. Dette kan eksempelvis gjelde administrasjonsbygg eller andre funksjoner som ikke faller inn under definisjonen av storulykkevirksomhet.

4.4 Planområdet og influensområdet

Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i virkninger innenfor planens influensområde. Konsekvenser knyttet til arealbeslag vil være avgrenset til planområdet, men influensområdet omfatter den geografiske utstrekningen av planens virkninger, og er ikke begrenset til tiltakenes fysiske fotavtrykk. Størrelsen på influensområdet vil variere for ulike temaer.

4.5 Utredningsmetodikk

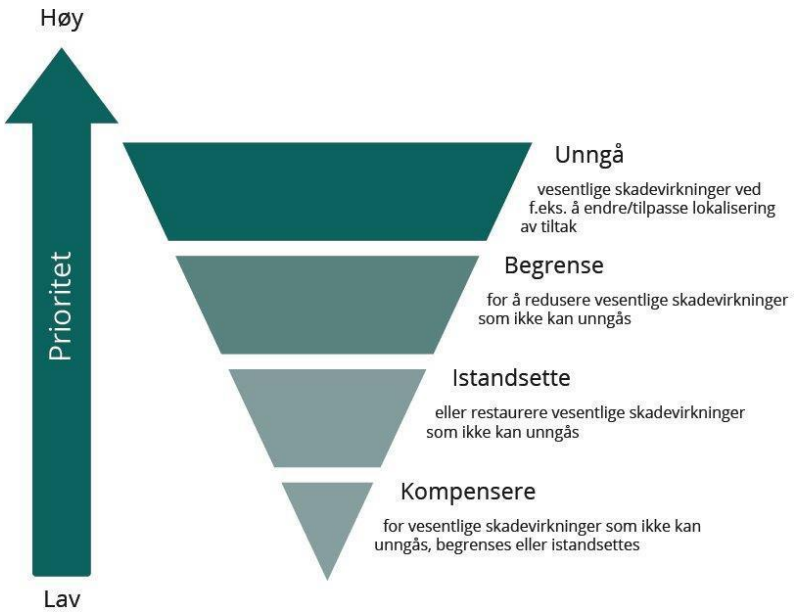
Konsekvensutredningen vil ta utgangspunkt i utredningsmetodikken beskrevet i Miljødirektoratets veileder for konsekvensvurderinger M-1941 [12]. Metodikken vil tilpasses den konkrete planoppgaven.

Utredningen vil omfatte tiltakenes ikke-prissatte konsekvenser, det vil si virkninger som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å måle i kroner. Konsekvensutredningen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av tiltaket. Ved vurdering av tiltakenes virkninger står følgende tre begreper sentralt:

- Verdi: Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Påvirkning: Med påvirkning menes en vurdering av hvordan og i hvilken grad et område påvirkes som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansesituasjonen.
- Konsekvens: Konsekvens fremkommer ved sammenstilling av områdets verdi og omfanget av påvirkning. Konsekvensen er en vurdering av om et definert tiltak vil medføre bedring eller forringelse i

et område.

Dersom det er usikkerhet knyttet til verdi eller påvirkning som kan endre konsekvensvurderingene, skal dette omtales i utredningen.



Figur 9: Tiltakshierarkiet, som definert i Miljødirektoratets veileder M-1941.

Av KU-forskriftens § 23 fremgår det at konsekvensutredningen skal "beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen". Dette er illustrert i tiltakshierarkiet som vises i figur 8.

Dersom det ikke er mulig å unngå vesentlige skadevirkninger vil det vurderes om det finnes skadereduserende tiltak som kan redusere negative konsekvenser som følger av tiltakene. Dette er tiltak som går utover den vanlige oppryddingen og ferdigstillingen av anleggsarbeidet. Forslagsstiller vil beskrive hvilke skadereduserende tiltak som kan være aktuelt å gjennomføre, og hvordan tiltakene kan bidra til å redusere vesentlige skadevirkninger. Her inngår en vurdering av i hvilken grad det skadereduserende tiltaket endrer konsekvensvurderingene.

Kompenserende tiltak skal ikke inngå i konsekvensvurderingen, men kan foreslås for å kompensere for vesentlige skadevirkninger. Kompensasjon skal her forstås som fysisk å erstatte funksjoner som går tapt ved nedbygging, og ikke som kompensasjon til enkeltgrunneiere. Kompenserende tiltak er siste utvei, etter en prioritert rekkefølge av skadereduserende tiltak som handler om å unngå, begrense og istandsette.

5 Utredningstemaer og kunnskapsgrunnlag

Aktuelle utredningstemaer er temaer som anses som beslutningsrelevante og kan gi virkninger som har vesentlig betydning for miljø og samfunn. Gjennom konsekvensutredningen skal virkninger innenfor følgende temaer utredes:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Forurensning (støy, luft og grunn)
- Klimagassutslipp
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap

Det er aktuelt å lage en egen rapport per utredningstema. Sammenstilling av konsekvensutredningen gjøres i planbeskrivelsen eller som et eget dokument.

Utredningen vil gjennomføres i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941 [12], og innebærer vurderinger av tiltakets virkning for økosystemtjenester. De fleste økosystemtjenestene vil være knyttet til naturmangfold. Andre tjenester er plassert under friluftsliv, landskap, kulturmiljø og klimagassutslipp.

Temaer som omhandler samfunnssikkerhet og naturfare vil redegjøres for i planbeskrivelsen og ROS-analysen. Dette omfatter blant annet vurderinger knyttet til:

- Skred
- Flom
- Grunnforhold og områdestabilitet

Se kapittel 6 for utdypende beskrivelse av samfunnssikkerhet.

Øvrige temaer som skal inngå i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen inkluderer:

- Vei og trafikk
- Vann, avløp og overvann
- Massehåndtering
- Energiforbruk og energiløsninger
- Landbruk
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming

Se kapittel 7 for utdypende beskrivelse.

5.1 Naturmangfold

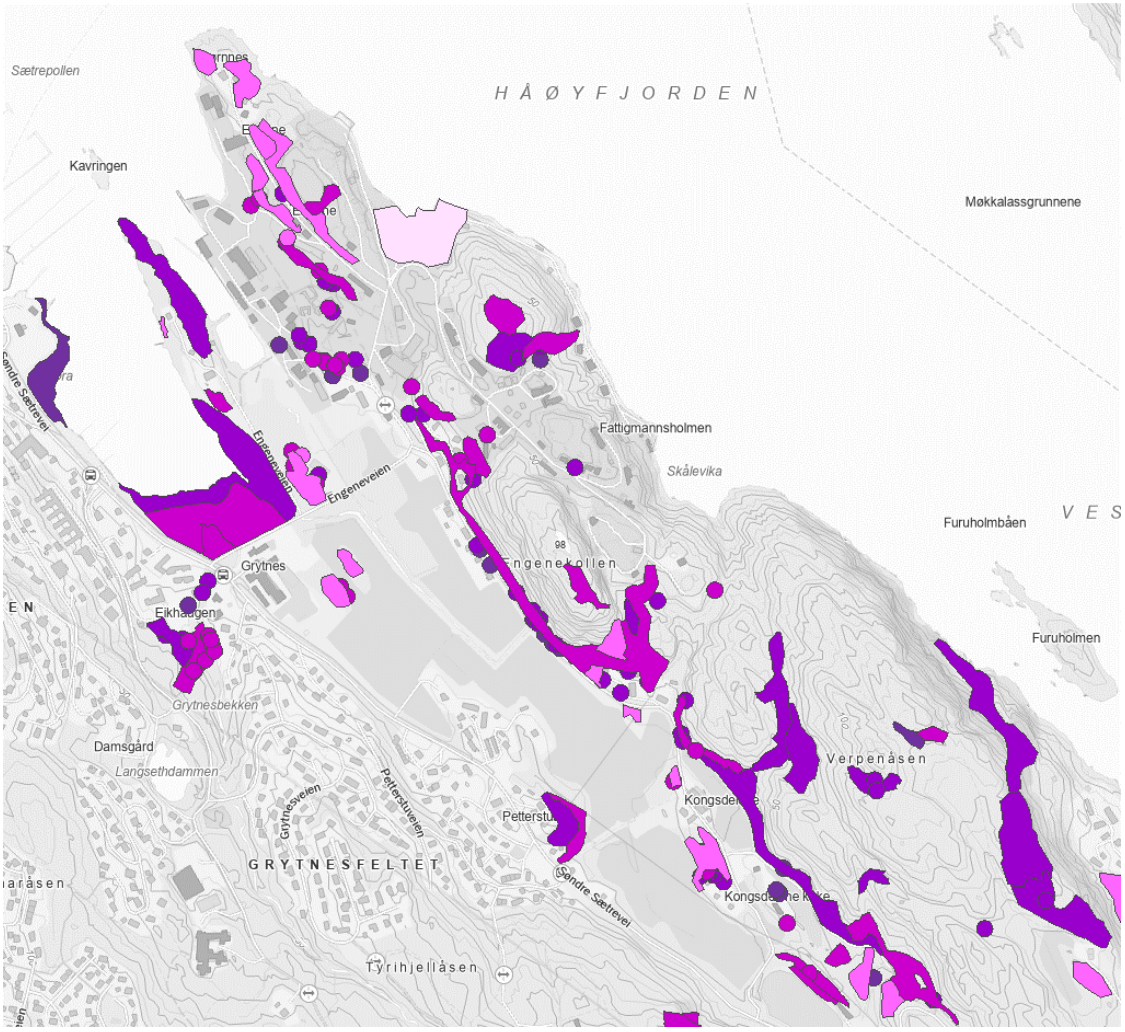
Temaet omhandler naturmangfold knyttet til terrestriske (landjorda), limniske (ferskvann) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse. Naturmangfold defineres i henhold til naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke er påvirket av menneskelig aktivitet.

Dagens situasjon

Planområdet på Engene innehar relativt store naturverdier. Her finnes verdier knyttet til store gamle trær og parklandskap, lommer med varmekjær skog og enkelte fuktige naturtyper langs kysten. Farvannene utenfor Engene er viktige leveområder for sjøfugl og det finnes viktige gytebekker for sjøørret i nærheten.

Miljødirektoratet har i 2020 gjennomført kartlegging av natur etter systemet Natur i Norge (NiN) i og rundt planområdet. Innenfor planområdet er det registrert følgende naturtyper:

- Hule eiker
- Rik svartorsumpskog
- Lågurteikeskog
- Lågurtfuruskog
- Lågurtedellauvskog
- Gammel fattig edellauvskog
- Gammel furuskog med liggende død ved
- Eng-aktig sterkt endret fastmark



Figur 10: Registrerte naturtyper etter kartlegging av natur etter systemet Natur i Norge. Kilde: https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase

Antatte problemstillinger
Kartleggingen av naturmangfold fra 2020 viser at det er mye uberørt natur på eiendommene. Nye tiltak og utvidelser av eksisterende virksomhet kan komme i konflikt med naturtyper og artsmangfold. Ved fremtidige utvidelser og ny bebyggelse vil det tilstrebes å unngå inngrep i naturtyper på eiendommene. Trær fungerer som naturlig beskyttelse for trykkbølger og fragmenter, og det er derfor hensiktsmessig å bevare naturmangfoldet på eiendommen også av hensyn til sikkerhet.

Utredningsbehov
Området er kartlagt av Norconsult tidligere gjennom vegetasjonskartlegging i regi av Miljødirektoratets Natur i Norge (NiN). Det er også gjennomført ny feltkartlegging i august 2022 som dekker influensområdet for Chemrings utbyggingsplaner. Kunnskapsgrunnlaget er følgelig godt, men ikke detaljert nok til å utgjøre et godt grunnlag for detaljering av det fremtidige industriområdet. Det vil derfor gjennomføres en supplerende kartlegging for å innhente nødvendig kunnskap om særlig viktige områder for naturmangfoldet som bør vurderes å sikres gjennom grep i reguleringsplanen. Kartlegging av naturtyper på land og i vann utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere for kartlegging.

For utredningen av naturmangfold vil det tas utgangspunkt i eksisterende, offentlig tilgjengelig informasjon, som hentes inn fra relevante databaser og tidligere utredninger. Supplerende informasjon skal innhentes gjennom feltbefaring og kontakt med lokale og regionale miljømyndigheter.

5.2 Vannmiljø

Vannmiljø er en samlebetegnelse for økologisk og kjemisk tilstand i en vannforekomst. En vannforekomst er en avgrenset og betydelig mengde av overflatevann, som for eksempel en innsjø, magasin, elv, bekk, kanal, fjord eller kyststrekning, eller et avgrenset volum grunnvann i et eller flere grunnvannsmagasin.

Konsekvensutredningen skal ta stilling til hvorvidt tiltaket påvirker vannforskriftens krav og grenser. I henhold til vannforskriften § 4 er miljømål for overflatevann at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på oppnåelse av miljømålet.

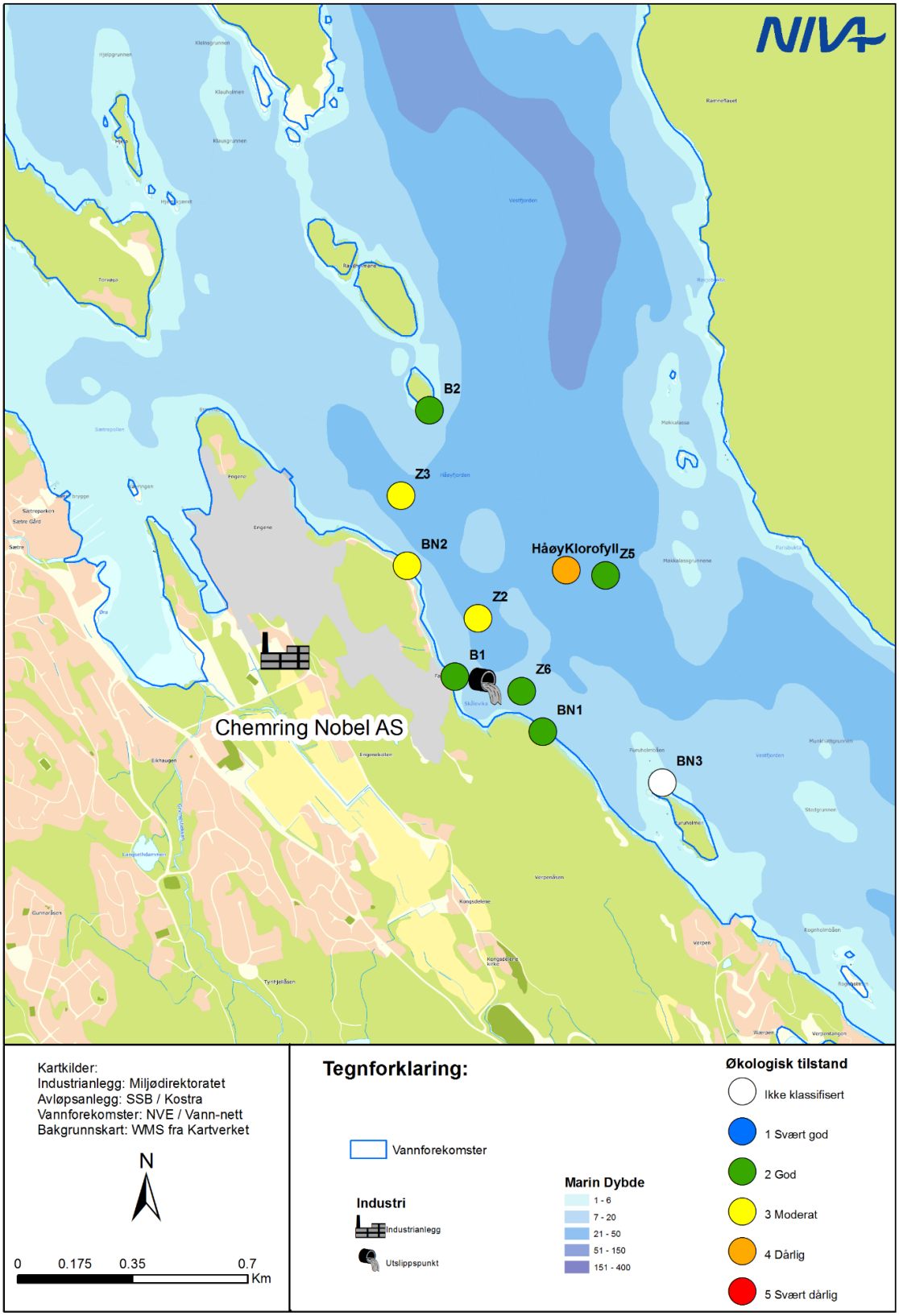
Dagens situasjon
Planområdet ligger i nærheten av flere vannforekomster, herunder Kongsdelenebekken og Grytnesbekken. I tråd med krav fra Miljødirektoratet overvåker Chemring avrenning fra dagens fabrikkområde for å hindre forurensning av grunn og resipienter.

Dynea og Oricas virksomheter medfører ikke utslipp som berører vannforekomster. Utslipp til sjø fra Chemrings virksomhet er regulert gjennom gjeldende utslippstillatelse fra Miljødirektoratet. I forbindelse med utslippstillatelsen har Miljødirektoratet
stilt krav om vannovervåkning. I tråd med kravene er det over en lengre periode gjennomført undersøkelser av økologisk tilstand i Håøyfjorden. Hensikten med overvåkningen er å identifisere hvorvidt virksomhetens utslipp påvirker vannforekomstens økologiske tilstand. Vannovervåkningsprogrammet er utformet av NIVA, og er i henhold til krav og retningslinjer gitt i vannforskriften samt Miljødirektoratets vilkår.

I NIVAs sluttrapport [15] fra 2021 oppsummeres overvåkningen av bløtbunnsfauna fra fire stasjoner, makroalger fra fire stasjoner og planteplankton fra én stasjon. Fem av de vurderte stasjonene er vurdert å ha god økologisk tilstand, tre er vurdert til moderat tilstand og én er vurdert til dårlig tilstand (se figur 10). Den dårlige tilstanden er knyttet til kvalitetselementet planteplankton, og er basert på høye verdier av klorofyll i 5 og 10 meters dyp. Ifølge NIVA henger dette i stor grad [sammen med de dårlige oksygenforholdene i Håøyfjorden.

Chemring har i de senere årene redusert sitt utslipp av KOF og nitrogen med ca. 80 % gjennom betydelige investeringer i renseanlegg og tiltak på utslippsledning. Rapporten påpeker at den dårlige tilstanden for planteplankton trolig kan knyttes til andre utslippskilder i Indre Oslofjord, men virksomhetens utslipp av

organisk stoff bidrar sannsynligvis fortsatt signifikant til oksygenforbruket lokalt i Håøyfjorden.



Figur 11: Kart fra NIVAs sluttrapport for vannovervåkning i 2021. Kartet viser økologisk tilstand ved stasjoner i nærheten av utslippspunkt for planområdet. (NIVA)

Antatte problemstillinger
NIVA [15] påpeker at Chemring har gjort sin del i dugnadsinnsatsen for å bedre forholdene i Oslofjorden. Etter 2017 er utslipp av nitrogen fra virksomheten redusert med 2/3, og utgjør omtrent 1 % av den samlede tilførselen til Oslofjorden. Utvidelser av virksomheten vil imidlertid kunne føre til økt utslipp. Dette fordrer at det gjennomføres tiltak for rensning som sikrer at virksomheten driftes i henhold til krav i gjeldende utslippstillatelse og fremtidige krav knyttet til EUs direktiv om industriutslipp.

Utredningsbehov
Det antas at tiltaket ikke vil ha innvirkning på miljømålene for Oslofjorden eller andre vannforekomster i tilknytning til planområdet. Det forutsettes at utvidelser av produksjonsanlegget vil driftes innenfor rammene til eksisterende utslippstillatelse. Hvis det allikevel vurderes at tiltaket kan medføre at miljømålene for vannforekomstene ikke nås, vil konsekvensutredningen redegjøre for om vilkårene i § 12 andre ledd er oppfylt. Dette innebærer at:

a. alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,
b. samfunnsnytten av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og
c. hensikten med de nye inngrepene eller aktivitetene kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.

Vannovervåkningsprogrammet og oppfølgende undersøkelser knyttet til gjeldende utslippstillatelse vil benyttes som grunnlag for å vurdere tiltakets virkning for økologisk tilstand i Håøyfjorden. På bakgrunn av dette skal det redegjøres for aktuelle avbøtende tiltak som kan begrense forringelse av tilstand. Samfunnsnytten ved tiltaket skal vurderes opp mot virkning for miljøkvalitet, og det skal redegjøres for i hvilken grad det foreligger alternativer til tiltaket som fyller behovet og er miljømessig vesentlig bedre.

5.3 Forurensning

Forurensning innebærer spredning av stoffer til luft, vann eller jord som gir negative konsekvenser for mennesker, dyr og planter eller skade på øvrige omgivelser og fysiske strukturer [13]. Forurensning og utslipp til vann vil behandles under temaet vannmiljø i konsekvensutredningen. Innenfor forurensningstemaet vil det redegjøres for tiltakenes virkning knyttet til støy og vibrasjoner, luftforurensning og grunnforurensning.

5.3.1 Støy og vibrasjoner

I forbindelse med tidligere søknad om utslippstillatelse har Chemring dokumentert at driften av produksjonsanlegget ikke medfører vesentlig støy eller vibrasjoner for omgivelsene. Nye tiltak innenfor planområdet vil være en del av det eksisterende prosessanlegget og ha tilsvarende virkninger. Det antas derfor at støy og vibrasjoner ikke vil være å anse som en vesentlig virkning av tiltaket.

Ved detaljeringen av nye tiltak tilknyttet eiendommene til Chemring, Dynea og Orica, vil behovet for støyutredning avklares. Dersom det antas at tiltak kan medføre støy eller vibrasjoner for omgivelsene skal det det gjennomføres støyberegninger iht. godkjent beregningsmetode for industristøy. Gule og røde støysoner skal tegnes inn på kart i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) [9].

5.3.2 Luftforurensning

Dagens produksjonsanlegg har diffuse utslipp til luft, men ingen krav til kontinuerlig overvåkning av grenseverdier. For å begrense luftforurensning har Chemring investert i gassrenseanlegg, og det pågår arbeid med å etablere ytterligere renseanlegg. Virksomhetene planlegger i tillegg ytterligere tiltak for å begrense utslipp, blant annet gjennom løsninger for gassretur ved lastinger og lagring som vil redusere utslipp betraktelig.

Ved beregning av utslipp fra produksjonsfasen vil det legges til grunn at driften skal skje i tråd med EU-

direktiv for utslipp fra industrivirksomhet [14]. Direktivet regulerer utslipp fra enkelte virksomheter gjennom beskrivelse av beste tilgjengelige teknikker (BAT - Best Available Techniques) og gir føringer for tillatt utslippsmengde og forurensning. Det forventes at direktivet vil implementeres i norsk lovverk i løpet av de nærmeste årene.

Ved detaljering av tiltaket vil behovet for utredning av luftforurensning avklares. Dersom det antas at tiltak kan påvirke luftkvaliteten skal det gjennomføres en utredning i tråd med retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520/2012) [8]. Dette innebærer en vurdering av virkninger for luftkvalitet knyttet til trafikkvekst, anleggsvirksomhet og drift av produksjonsanlegg.

5.3.3 Grunnforurensning

Forurensningsforskriftens kapittel 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang. Dette gjelder hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset. Risiko for forurenset grunn innenfor tiltaksområdet vil vurderes i forbindelse med det videre planarbeidet. Ved mistanke om forurensning skal kartlegging og prøvetaking igangsettes for å avklare omfanget.

Konsekvensutredningen skal vurdere om tiltaket medfører fare for spredning av eksisterende eller ny forurensning til jord eller grunnvann. Området skal kartlegges for fremmede arter. Forekomst av fremmede arter kan ha betydning for anleggsgjennomføringen og rutiner for massehåndtering. Mulige konsekvenser av tiltaket skal vurderes gjennom en risikoanalyse. Resultatene fra risikoanalysen vil legges til grunn for vurderinger av nødvendige tiltak for å forebygge helse- og miljøfare under og etter utbygging.

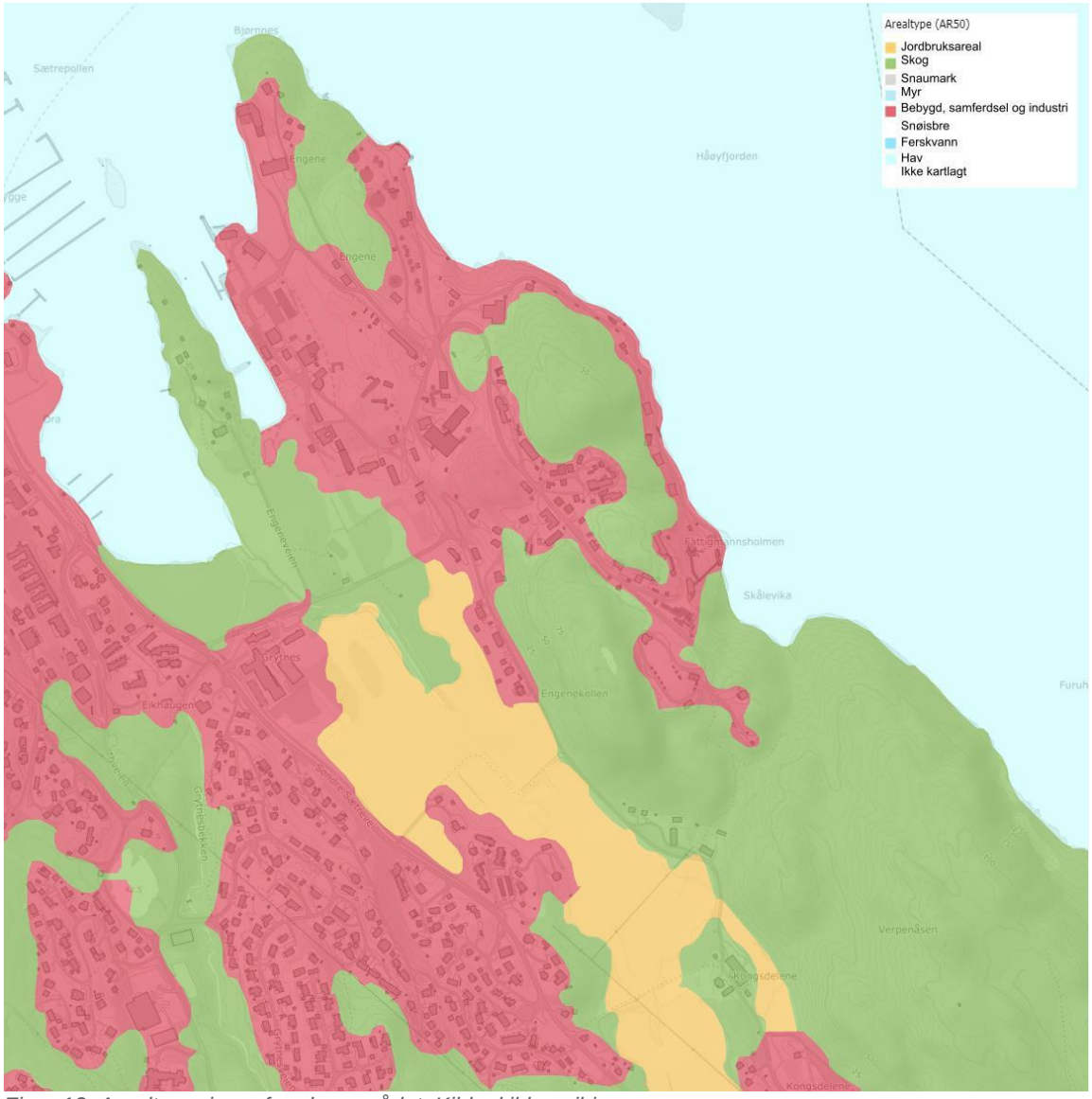
Ved avdekking av forurenset grunn innenfor utbyggingsområder skal det utarbeides en tiltaksplan som skal behandles av Asker kommune.

I henhold til krav fra Miljødirektoratet har Chemring gjennomført flere kartlegginger av forurensningssituasjonen ved fabrikkområdet, senest i 2021. Tilstandsrapporten fra 2021 er utarbeidet av Geode Consult, og konkluderer med at fabrikkområdet har relativt lave konsentrasjoner av grunnforurensning (tilstandsklasse 1, 2 og 3), med unntak av mindre områder hvor det er anbefalt gjennomføring av tiltak for å hindre spredning. Tidligere kartlegginger gjennomført av virksomhetene på Engene industriområde vil bli benyttet som grunnlag for videre vurderinger av forurenset grunn i planarbeidet.

5.4 Klimagassutslipp

Utslipp av klimagasser som CO2, metan, lystgass og f-gasser bidrar til global oppvarming. Konsekvensutredningen skal kartlegge i hvilken grad tiltakene påvirker klimagassutslipp gjennom endret arealbruk, trafikk, bruk av materialer og drift og produksjon.

Dagens situasjon
Store deler av planområdet er i dag bebygd med eksisterende produksjonsanlegg og tilhørende infrastruktur (se figur 11). Områder som er tiltenkt for utvidelse av virksomheten består i hovedsak av skog. Da det ikke er registrert tiltak innenfor disse områdene i senere tid, antas det at utvidelsesområdene er i karbonbalanse. Dette tilsier at det er balanse mellom opptak av karbon i jord, torv og vegetasjon, og utslipp fra naturlige prosesser som bryter ned organisk materiale i jord og sedimenter.



Figur 12: Arealtyper innenfor planområdet. Kilde: kilden.nibio.no

Antatte problemstillinger

Etablering av ny bebyggelse innenfor området kan medføre klimagassutslipp gjennom:

- Bygge- og vedlikeholdsfasen
    - Tap av karbonlager i jord, torv og vegetasjon
    - Drivstoff- og energibruk til drift av anleggsmaskiner
    - Produksjon og transport av materialer til infrastruktur, bygninger og prosessutstyr, spesielt masser og stein, betong, stål og asfalt
- Produksjonsfasen
    - Utslipp fra produksjonsprosesser
    - Energibruk i produksjonsfasen
    - Transport av råvarer og produkter
    - Transport av personell
- Avvikling av nærings- og industrivirksomhetene

Ved beregning av utslipp fra produksjonsfasen vil det legges til grunn at driften skal skje i tråd med EUs direktiv om industriutslipp som gir føringer for tillatt utslippsmengde.

Utredningsbehov
Klimagassutslippene fra bygging og drift av nye anlegg skal estimeres etter retningslinjene i M-1941 kapittel 3.6 [12]. Miljødirektoratets beregningsverktøy og andre offentlig tilgjengelige verktøy og standarder vil benyttes så langt det er hensiktsmessig.

Vurderingen og beregningene av konsekvenser for klimagassutslipp vil ta utgangspunkt i kjent kunnskap om planområdet og videre undersøkelser av markslag og grunnforhold. Informasjon om materialbruk, terrenginngrep, massehåndtering, energibruk, anleggsgjennomføring og transport legges til grunn for beregningene.

Det skal vurderes om transformasjon og gjenbruk av eksisterende bebyggelse på Engene, både innenfor og utenfor planområdet, kan bidra til lavere utslipp av klimagasser sammenlignet med oppføring av nye bygg.

5.5 Kulturmiljø

Kulturminner er i kulturminneloven definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Dette inkluderer lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

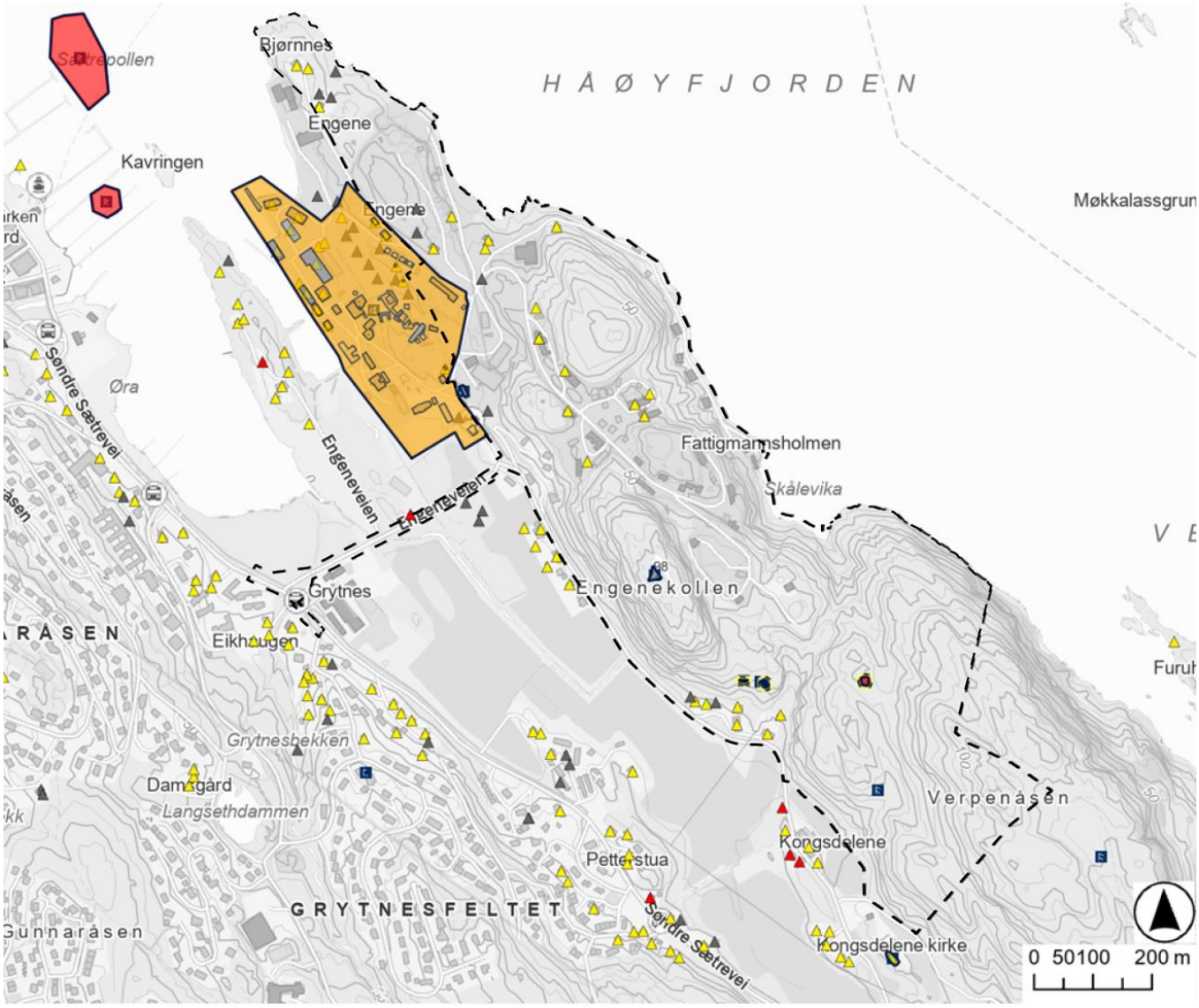
Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Dagens situasjon
Innenfor planområdet er det registrert flere kulturminner. Nord for Kongsdelveien er det registrert en bogastelle (kulturminneID 287746) fra førreformatorisk tid og gravfelt (kulturminneID 287745) fra jernalder. Begge kulturminnene er automatisk fredet.

Øst mot Verpenåsen, på en liten høyderygg, er det gjort funn av mindre bosetningsspor fra steinalderen. Kulturminnet (kulturminneID 39052) er automatisk fredet.

Ved Engenekollen er det antatt at det har vært en bygdeborg. Kulturminnet (kulturminneID 43565) har uavklart vernestatus.

Innenfor industriområdet og langs Kongsdelveien er det flere SEFRAK-registrerte bygninger (dvs. bygninger fra før 1900). Byggene i Kongsdelveien 11, 13, 15 og 17 er i gjeldende kommuneplan, kulturminneplanen til gamle Hurum kommune (fortsatt gjeldende) og kulturminneplanen for Buskerud fylkeskommune vurdert å ha høy verdi. Grunnet lang tids manglende bruk og vedlikehold ble disse byggene nylig revet etter tillatelse fra Asker kommune. Det er registrert to SEFRAK bygg på Dyneas tomt, hvorav en av dem er en tidligere sandbunker (annen industri) og et tidligere landbruksbygg.



Chemring Nobel - Engene - detaljregulering med KU

Kilde: Askeladden
Kartverket, Norconsult, Geodata

Planavgrensning
Fredet Enkeltminner
Arkeologisk minne Lokaliteter
Sikringssone Sikringssoner
Arkeologisk minne
Bebyggelse/infrastruktur Lokalitetsikoner
Kirkested
Arkeologisk minne Enkeltminneikoner

Freda bygninger Freda bygninger
Ruin eller fjernet objekt
Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 SEFRAK-bygninger
Annet SEFRAK-bygg
Fredet kulturmiljø
Kommunalt kulturmiljø
Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse Kulturmiljøer
Regionalt kulturmiljø
Verdensarv

Figur 13: Kulturminner (R) og SEFRAK-registrerte bygninger (trekanter) innenfor planområdet.

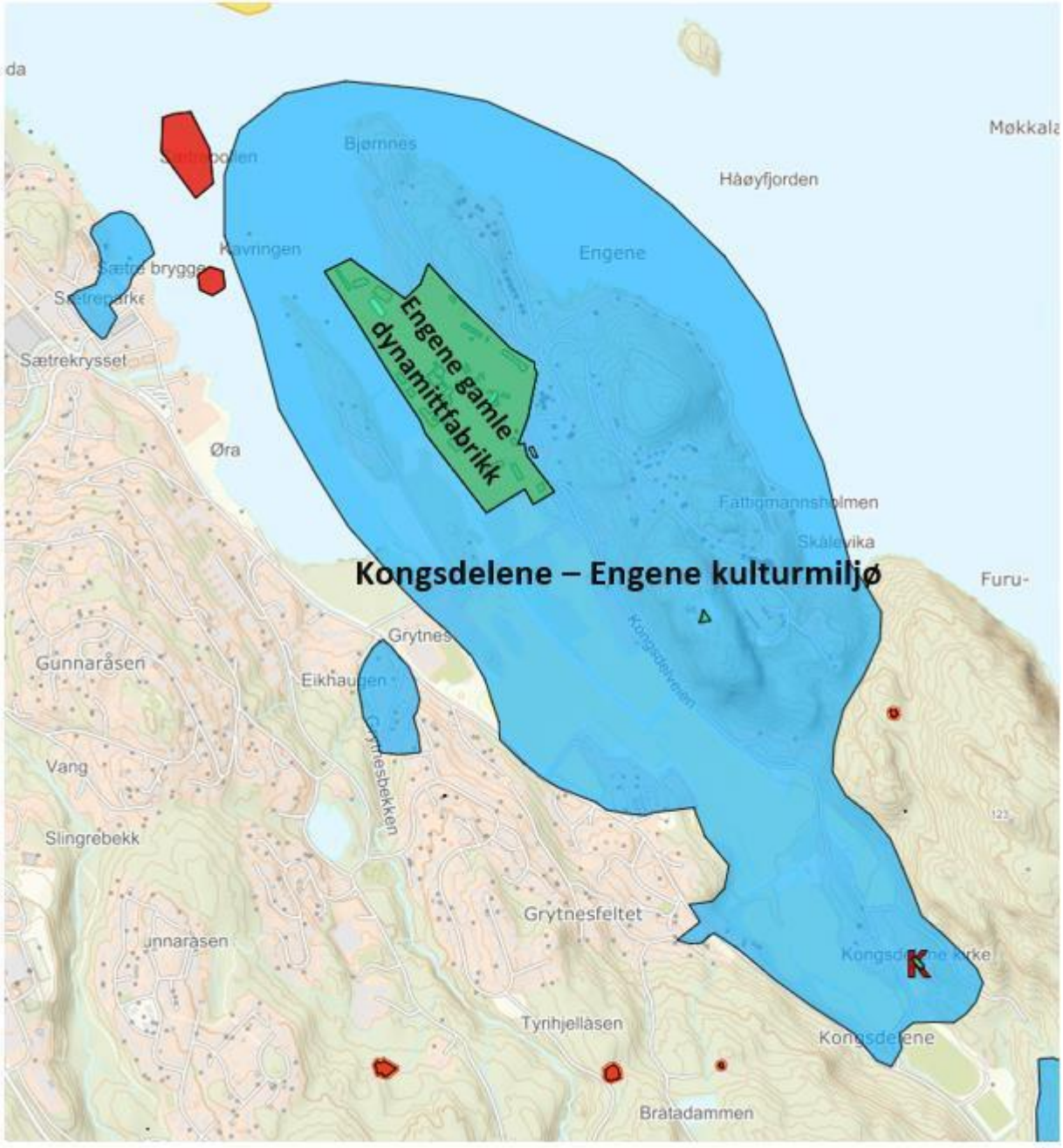
Planområdet omfattes i sin helhet av det registrerte kulturmiljøet «Kongsdelene og Engene» (se blått område i figur 13). NIKU beskrev området på følgende måte i 2005 [16]:

> «Området er forholdsvis stort og omfatter det kulturhistorisk viktige industriområdet til Dyno Industrier der det er produsert sprengstoff siden 1876. Dynos eldste område står som industrihistorisk museum, men de kulturhistoriske verdiene strekker seg langt videre enn det og omfatter også nyere anlegg, inkludert de deler som Dyno i senere år har flyttet ut av og gjort om til næringspark for andre firmaer. Til området hører også en

variert boligmasse som i meget stor grad er oppført av industriselskapet, skjermet for eksplosjonsfaren av solide landskapsformasjoner. Representativitet og stor grad av autentisitet preger store deler av miljøet. Her er også mye boligbebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet.»

NIKU har vurdert at kulturmiljøet har høy verdi for nyere tids historie og høy samlet verdi.

Engene gamle dynamittfabrikk (se grønt område i figur 14), som ble satt i drift i 1876, utgjør en viktig del av kulturmiljøet «Kongsdelene og Engene». Sprengstoffproduksjon er en viktig del av norsk industrihistorie. Fabrikken har vært en hjørnesteinsbedrift i Sætre og påvirket tettstedsutviklingen i stor grad. Det er vurdert hvorvidt det er grunnlag for å frede deler av den gamle dynamittfabrikken etter kulturminneloven[1]. I 2022 varslet Viken fylkeskommune oppheving av foreslått fredning etter en helhetlig vurdering. Opphevingen er begrunnet iblant annet reduserte kulturhistoriske verdier, vedlikeholds-utfordringer og krevende sikkerhetssituasjon.



Figur 14: Registrerte kulturmiljø

Antatte problemstillinger

Eksisterende industrianlegg er en del av kulturmiljøet på Engene. Nye tiltak vil kunne berøre kulturminner og kulturmiljø i området direkte og indirekte, blant annet ved at opplevelsen av miljøet endres i form av visuell påvirkning og at kulturhistoriske sammenhenger brytes opp. Planens virkning på både enkeltstående kulturminner og kulturmiljøer vil vurderes.

Utredningsbehov

Viken fylkeskommune har vurdert at planarbeidet utløser krav om arkeologisk registrering. Kunnskapsgrunnlaget fra fylkeskommunens arkeologiske registrering vil benyttes som grunnlag for verdivurdering og vurdering av tiltakets konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

Kulturminner og kulturmiljø i plan- og influensområdet skal beskrives. Influensområdet for kulturmiljø vil deles inn i delområder som skal verdivurderes. Videre gjøres det en vurdering av i hvilken grad kulturhistoriske verdier påvirkes av tiltaket, og hvilken konsekvens tiltaket har for kulturminner og kulturmiljø.

Utredningen baseres på kjent kunnskap om plan- og influensområdet, offentlige databaser, informasjon fra tidligere utredninger og andre kulturhistoriske kilder. Relevante kilder er kulturminnedatabasen Askeladden, SEFRAK, UNIMUS, flyfoto, eldre kart, kommunale kulturminneplaner, Naturbase og tilgjengelig lokalhistorisk litteratur. Kunnskapsgrunnlaget suppleres med befaring ved behov.

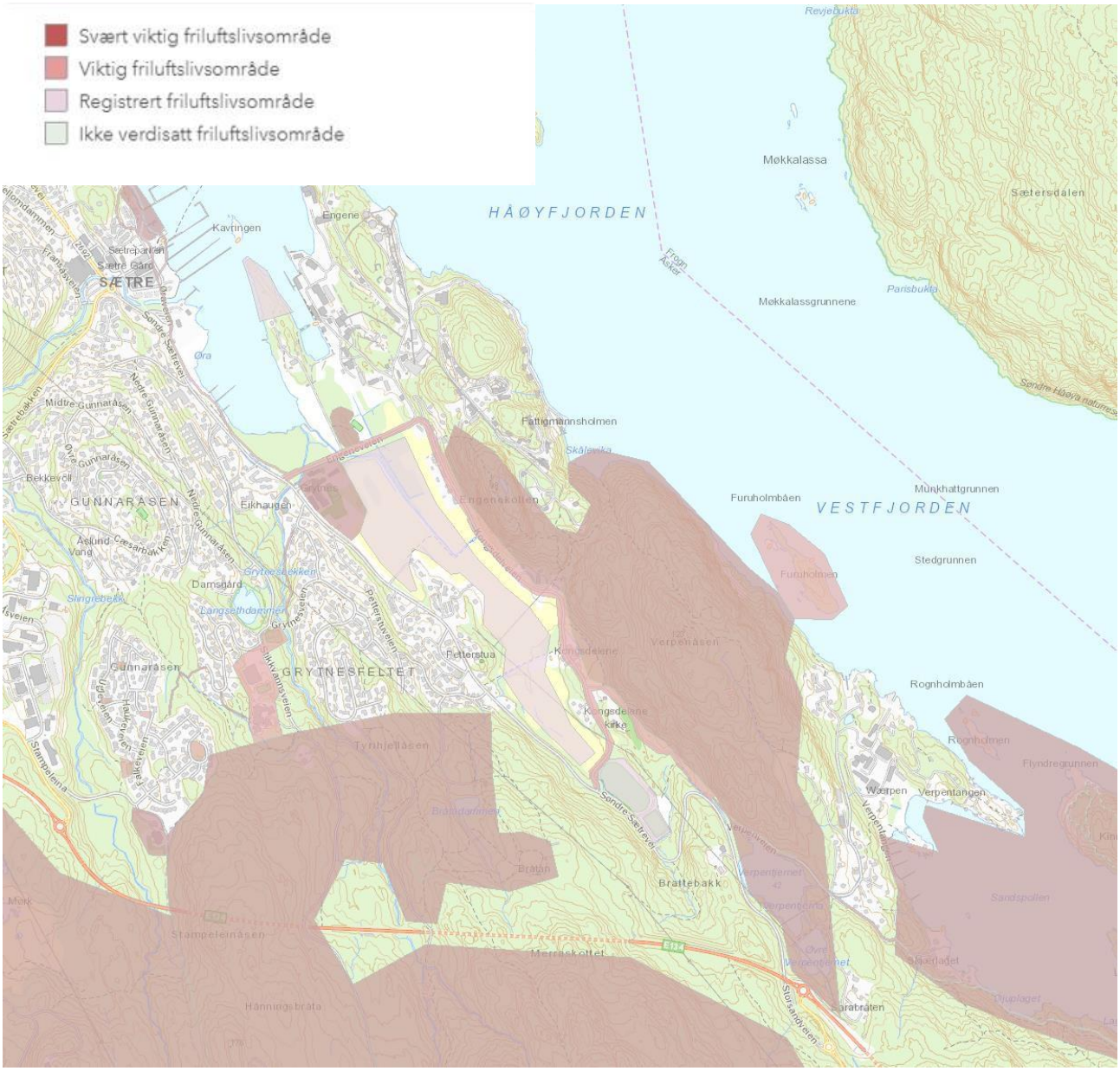
5.6 Friluftsliv

Friluftsliv er definert som opphold og fysisk aktivitet i friluft, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser. Fagtemaet friluftsliv omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet, og i naturen ellers.

Dagens situasjon

Deler av planområdet er i dag tilgjengelig som lokale turmål. Engenekollen benyttes i noen grad som friluftsområde av nærliggende skoler og barnehager. Den sørlige delen av planområdet grenser mot Verpenåsen. Toppen av Verpenåsen er avsatt som statlig sikret friluftslivsområde.

Kyststien mellom Sætre og Slottet følger Kongsdelveien langs planområdet i vest. Engenekollen og Verpenåsen er i Miljødirektoratets database registrert som svært viktige friluftsområder.



Figur 15: Registrerte friluftsområder i området. Kilde: https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?

<u>Antatte problemstillinger</u>
Utvidelse av det eksisterende industriområdet og etablering av ny perimetersikring vil kunne påvirke tilgang til omkringliggende friluftsområder og påvirke opplevelsen av området langs kyststien. Utbyggingens konsekvenser for aktivitets-/oppholdsområder og viktige ferdselsforbindelser for barn og unge skal vurderes spesielt.

<u>Utredningsbehov</u>
Friluftsliv i plan- og influensområdet skal beskrives, med fokus på blant annet bruksfrekvens, opplevelseskvaliteter, aktivitetsmuligheter og tilrettelegging for f.eks. turgåing og vannbaserte aktiviteter. Plan- og influensområdet deles inn i enhetlige delområder som skal verdivurderes iht. kriteriene i M-1941.

Videre skal det gjøres en vurdering av hvordan den planlagte utbyggingen og ny perimetersikring vil påvirke friluftsliv i delområdene, herunder tap av arealer og redusert tilgjengelighet/barrierevirkninger. Virkninger for

både dagens friluftslivsbruk og fremtidige muligheter for friluftslivutøvelse skal vurderes. Konsekvensgraden for hvert delområde skal angis ved sammenstilling av verdi og påvirkning. Basert på dette skal det gjøres en samlet vurdering av konsekvensene for friluftsliv.

I tillegg skal det gis en vurdering av hvordan anleggsaktiviteten vil påvirke friluftslivet, gjennom f.eks. støy og ferdselsrestriksjoner. Konkrete forslag til tiltak som kan redusere negative virkninger for friluftslivet skal beskrives og vurderes.

Det skal tas utgangspunkt i eksisterende, offentlig tilgjengelig informasjon, som hentes inn fra relevante databaser (bl.a. kartlagte friluftslivsområder i Naturbase), regionale og kommunale planer, samt ev. tidligere utredninger. Supplerende informasjon skal innhentes gjennom feltbefaring og i dialog med lokale og regionale myndigheter, lag og organisasjoner jf. kapittel 3.2 om medvirkning.

5.7 Landskap

Temaet omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper samt kulturhistoriske verdier. Fagtemaet landskap omfatter innhold og sammensetning av alle fysiske landskap, fra bylandskap til naturlandskap.

Dagens situasjon
Området som helhet er kupert og vender i hovedsak ned mot fjorden, fjernvirkningen er derfor begrenset for omkringliggende naboer og Sætre sentrum, men området er synlig fra vannet. Mange av funksjonene er plassert under bakken eller inne i terrenget for å vende utblåsningssonene ved en eventuell eksplosjon ut mot sjøen. Dette bidrar til å begrense fjernvirkningen fra sjøen og til at området fremstår med punktvis bebyggelse kombinert med deler av urørt natur.

Perimetersikringen innebærer at ankring og bruk av kystlinjen ikke er aktuell, fjernvirkningen for tredjepart er derfor mest aktuell for de som ferdes til sjøs mellom Håøya og Engene.

Dagens fysiske løsninger for infrastruktur og bebyggelse er preget av stykkevis utbygging og fremstår lite helhetlig.

Området består av disse romlige delene:

- Dal mot gamle ubebodde arbeiderboliger i Kongsdelveien, med fjellknauser på hver sin side. I dalsøkket går en bekk. Det ligger arbeiderboliger her i åpent landskap med spor av hager i varierende arkitektoniske stiler.
- Skogsbekledde svært kuperte åser som fra noen kanter er utilgjengelige for ferdsel. Deriblant Engenekollen, Verpenåsen og kollen nord på området.
- Skålevika, med bratte knauser på hver side.
- «Hovedgate» fabrikkområde med eleverte dampveier. I hovedgaten kan man lese fabrikkens historikk og produksjonsmetoder. Opplevelsesmessig sett er det slående med de eleverte rørgatene.
- «Lagerparken» som omfatter en liten beplantet allé samt store trær frem mot «pynten» av fabrikkområdet hvor man ser havet. Lagerbebyggelsen som ligger her er særegen, oppstykket og lav, noe som gir en begrenset fjernvirkning mot sjøen.
- Bebyggelse langs sjøen mot Fattigmannsholmen. Det er enkelte høye bygninger her som har svært særegen karakter, for eksempel et femetasjes høyt bygg nede ved vannet De fleste byggene her er koblet sammen oppover i skråningen med forskjellige kanaler. Det er i liten grad brukt like materialer på de forskjellige byggene.

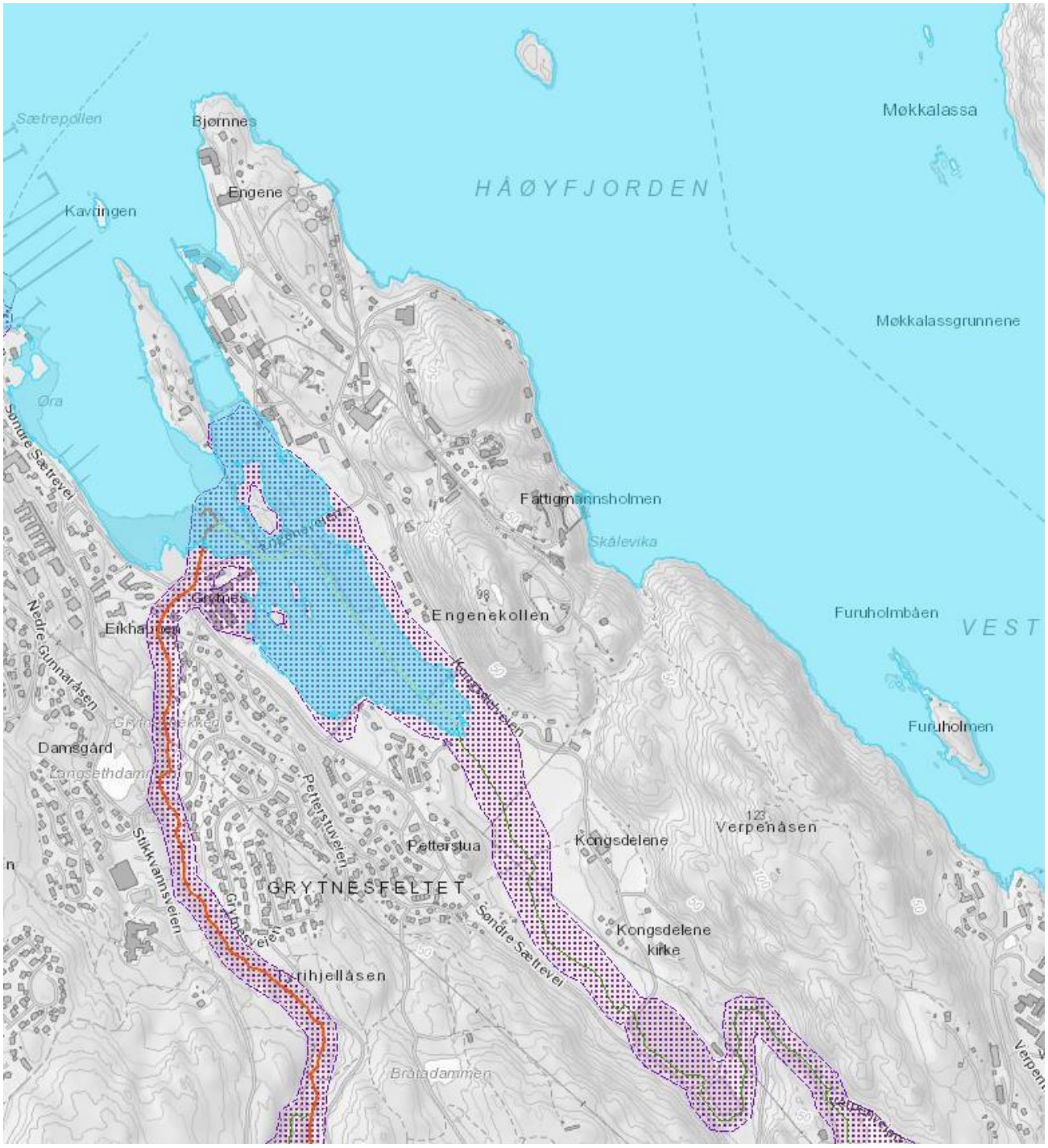
Antatte problemstillinger
Etablering av videre vei og infrastruktur kan medføre betydelige skjæringer i landskapet og noe nedbygging av skogsområder. Etablering av ny perimetersikring fra Fattigmannsholmen til stranda ved Skålevika innebærer tiltak i vannkanten og svært skrånende terreng. Perimetersikring langs sjøen og åsene kan gi konsekvenser for opplevelse av området utenfra. Videre kan utvidelsen av området og organisering i større enheter påvirke fjernvirkningen fra sjøen.

Utredningsbehov
Det skal utarbeides en landskapsanalyse av eksisterende situasjon som viser vesentlige landskapselementer og sammenhenger. Bygningenes fysiske egenart skal verdifestes for å videreføre og støtter opp om eksisterende sammenhenger. Landskapsverdier som bør ivaretas i reguleringsplanen skal kartlegges. Det skal gjøres vurderinger av synlighet/fjernvirkning av det planlagte tiltaket, både bygninger og tilhørende infrastruktur. Konsekvensene for fjernvirkning skal visualiseres. Tiltak for å begrense negativ fjernvirkning skal utredes, både når det gjelder volumoppbygning, materialvalg og plassering av nye bygg.

6 Samfunnssikkerhet

6.1 Flom

Ifølge NVE Atlas ligger Engeneveien innenfor aktsomhetssoner for flom. Industribedriftene på Engene og mulige områder for utvidelse av virksomheten er ikke omfattet av aktsomhetssoner. Kart over stormflo viser at antatt havnivå omfatter deler av strandsonen innenfor varslingsområdet. Risiko knyttet til flom og stormflo skal vurderes i det videre planarbeidet. Krav til sikkerhet mot flom er gitt i TEK17 kapittel 7.



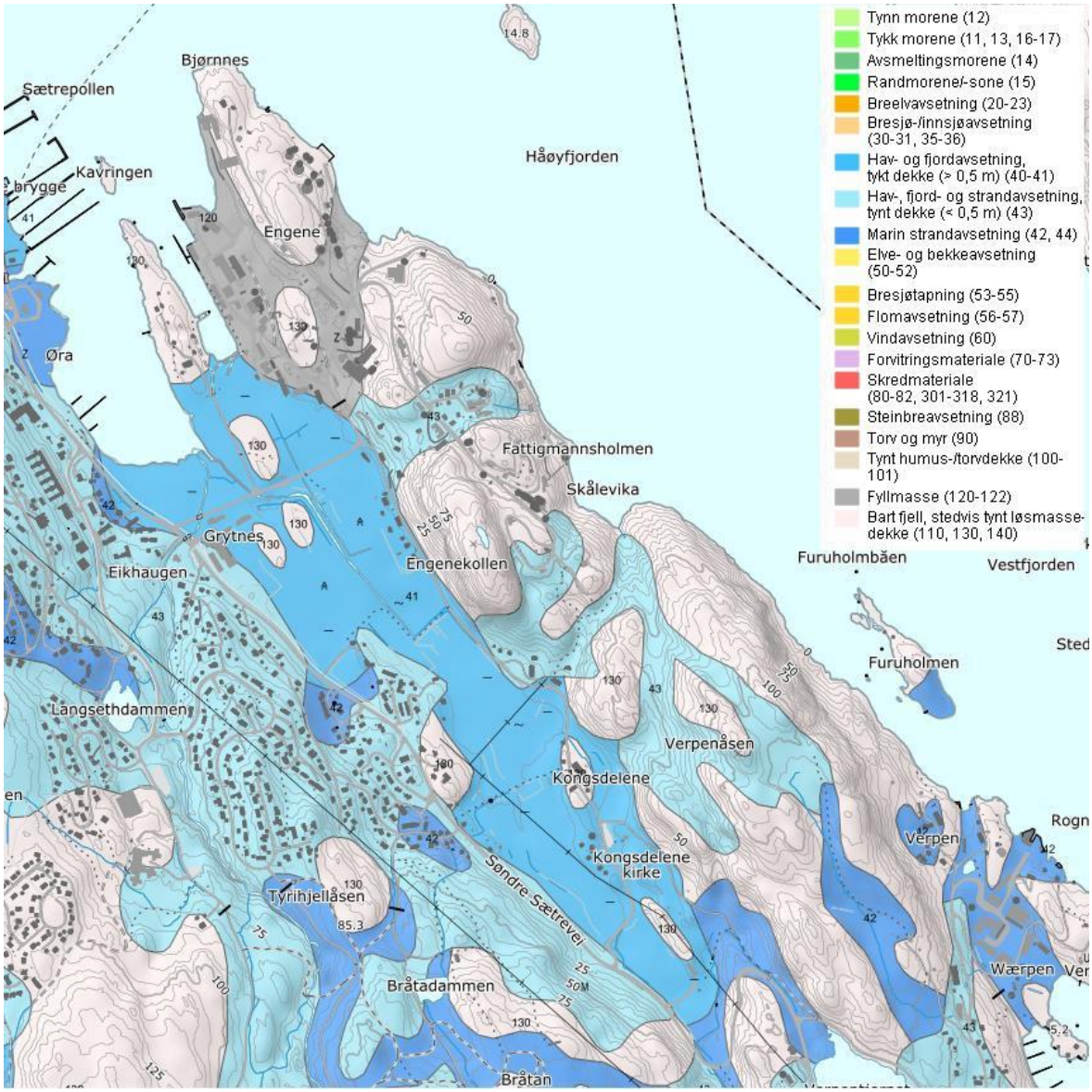
Figur 16: Kart som viser stormflo (lys blå farge) og aktsomhetsområde for flom (skravert område). Kilde: atlas.nve.no

6.2 Skred

Det er ikke registrert aktsomhetsområder eller faresoner for skred i bratt terreng innenfor planområdet. Eksisterende fabrikkområde og mulige områder for utvidelse av virksomheten er kupert, og det skal vurderes om tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. TEK17 kapittel 7. Vurderingen vil gjøres i henhold til NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng [17].

6.3 Grunnforhold og områdestabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense, og det er muligheter for forekomst av kvikkleire og marine avsetninger. Dette skal utredes i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» [18]. Befaringer og tilgjengelig dokumentasjon tilsier at mesteparten av berggrunnen i planområdet består av granitt. Ifølge NGUs løsmassekart er det stedvis et tynt/usammenhengende dekke av hav-/strandavsetninger over berggrunnen. I forbindelse med planarbeidet vil det gjennomføres en geoteknisk vurdering av planområdet og vurdering av områdestabilitet.



Figur 17: Løsmassekart fra NGU. Kilde: https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som storulykkevirksomhet jobber Chemring, Dynea og Orica kontinuerlig for å øke sikkerheten relatert til driften av anleggene. Virksomheten styres i henhold til storulykkeforskriften og tillatelser gitt fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Fremtidige moderniseringer og utvidelser av virksomheten vil skje innenfor rammer gitt i tillatelser fra DSB.

Til reguleringsplanen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen er kvalitativ, baseres på tilgjengelig informasjon og gjennomføres i tråd med DSB sin veiledning Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging [19] og hovedprinsippene i NS5814:2021 Krav til risikovurderinger.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Forhold til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke det arealet som planen omfatter.

Arbeidsmetodikk for ROS-analysen omfatter følgende trinn:

- Fareidentifikasjon - kartlegging av mulige uønskede hendelser.
- Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet.
- Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse.
- Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko.
- Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak.

I fareidentifikasjonen vil det være et spesielt fokus på brann- og eksplosjonsfare. Forsvarsbygg har utført risikoberegninger for Engene industriområde på oppdrag fra Asker kommune i 2021 og på oppdrag fra Orica i 2022. Det presiseres at de to risikoberegningene er basert på noe ulike forutsetninger. Grunnlaget vil benyttes i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analysen.

Videre vil sikkerhet mot naturfare gis spesiell oppmerksomhet, og skal vurderes opp mot krav i byggteknisk forskrift (TEK17) som gjelder for storulykkevirksomheter. Ved gjennomføring av risikoanalyse vil konsekvenser vurderes opp mot verdiene liv/helse (tredjeperson), stabilitet og materielle verdier, i henhold til DSBs veiledning for ROS- analyser.

7 Øvrige tema som skal inngå i planarbeidet

I tillegg til de nevnte utredningsteamene i kapittel 5 og 6 skal følgende temaer inngå i planarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at listen ikke er uttømmende.

7.1 Vei og trafikk

Engeneveien er hovedatkomsten inn til virksomhetene ved Engene næringsområde. Veien ligger tett på Sætre barneskole. Industribedriftene på Engene har farlig godstransport av råvarer inn til anlegget og ferdigvarer ut fra anlegget. Det er ikke forventet nevneverdige endringer for transport til/fra industrivirksomhetene i fremtidig situasjon.

I dag har Chemring ca. 140 ansatte. Dyneas virksomhet har to fulltidsansatte. Ved Oricas virksomhet innenfor den nordøstlige delen av eiendom 355/3 jobber det omtrent 10 personer. Det er ikke forventet at antall årsverk skal øke nevneverdig de neste årene, anslagsvis opp til 160 ansatte.

Engeneveien er de senere år utbedret. Veibredden er utvidet og det er lagt nytt asfaltdekke. Dette som ledd i å redusere risiko for uhell, spesielt for eksplosiver/stykkgodsbiler. Det er i tillegg etablert fartsdump i Engeneveien og på Søndre Sætrevei ved skolen. Bedriftene på Engene industriområde har tidligere bidratt til beredskapsplanen for Sætre barneskole for å vurdere tiltak knyttet til ulykker med farlig gods.

I forbindelse med det videre planarbeidet skal det utarbeides en trafikkanalyse for tiltaket. Analysen vil legges til grunn for vurdering av trafikksikkerhet og dimensjonering av transportløsninger. Trafikkanalysen skal omhandle alle trafikantgrupper, trafikk til/fra industriområdet samt trafikksikkerhet.

7.2 Vann, avløp og overvann

Virksomhetene ved Engene næringsområde forsynes med vann fra et privat anlegg eid av Orica Norway AS. Chemring har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannforsyningsanlegg frem til respektive eiendomsgrenser på fabrikkområdet. Prossessavløp og kjølevann for Chemrings produksjon håndteres via utslippsledning som går ut i Vestfjorden/Håøyfjorden. Mesteparten av sanitæravløpsvann ledes til offentlig avløpsnett. I noen produksjonshus ledes sanitæravløpsvann til septiktanker som tømmes regelmessig og sendes til offentlig behandling.

Overvann innenfor planområdet håndteres lokalt med i hovedsak fall mot fjorden. Avløp og overvannshåndtering skal utredes og dokumenteres i forbindelse med den videre planleggingen. Dette innebærer løsning for overvannshåndtering samt avbøtende tiltak for å unngå spredning av forurenset overflatevann. Eventuelle utslipp til sjø vil konsekvensutredes som en del av temaet vannmiljø.

7.3 Massehåndtering

Planen skal redegjøre for behovet for håndtering av overskuddsmasser og eventuelt tilføring av masser. Det legges til grunn at overskuddsmasser fortrinnsvis skal nyttiggjøres og gjenbrukes i forbindelse med gjennomføring av tiltak innenfor planområdet. I det videre planarbeidet vil det etterstrebes en intern massebalanse. Planbeskrivelsen vil inneholde et estimert massebudsjett for de største terrengtilpasningene.

7.4 Energiforbruk og energiløsninger

Eiendommene får strømforsyning via distribusjonsnettet til Asker Nett AS. Produksjonsanlegget har et betydelig energiforbruk. Virksomhetene har igangsatt rutiner for å kartlegge energibruken knyttet til ulike prosesser som grunnlag for å vurdere energieffektiviseringstiltak.

Utredning av transportbehov, energiforbruk og energiløsninger vil delvis dekkes gjennom trafikkanalysen og delvis gjennom utredning av klimagassutslipp. Andre virkninger og tiltak knyttet til energiforbruk og energiløsninger vil redegjøres for i planbeskrivelsen.

7.5 Landbruk

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i planområdet, men området grenser til verdifull dyrka jord langs Engeneveien og Kongsdelveien. Planen skal redegjøre for eventuelle virkninger av planlagte tiltak for dette jordbruksområdet i planbeskrivelsen. Dersom det viser seg at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for landbruk, vil temaet inkluderes i konsekvensutredningen og vurderes i henhold til metodikken gitt i Statens vegvesens håndbok V712.

7.6 Arkitektonisk og estetisk utforming

Planbeskrivelsen vil inneholde beskrivelser og skisser som viser mulig utforming av nye bygninger og konstruksjoner. Installasjoner og anlegg skal plasseres og utformes slik at de i størst mulig grad tilpasses omgivelsene. Det skal tilstrebes at nye bygg utformes slik at nye og gamle bygninger fremstår i en tydelig sammenheng.

Nær- og fjernvirkninger av tiltaket vil vurderes gjennom konsekvensutredningen av landskap. Andre relevante aspekter knyttet til arkitektonisk og estetisk utforming vil redegjøres for i planbeskrivelsen.

7.7 Folkehelse

I dagens folkehelsearbeid har man et bredt og helhetlig syn på hva helse innebærer der både fysiske, psykiske og sosiale faktorer inngår. Det legges også mer vekt på at både naturen og det bebygde miljøet har stor innvirkning på helse og utgjør viktige ressurser for å forbedre folkehelsen.

Tiltaket kan medføre endringer i nærmiljøet som gir innvirkninger på helse, eksempelvis knyttet til tap av natur- og friluftslivsområder. Disse virkningene vil vurderes som en del av konsekvensutredningen av friluftsliv. Eventuelle andre helsekonsekvenser, samt mulige skadereduserende tiltak, vil vurderes som en del av planarbeidet. Helsedirektoratets sjekkliste for påvirkningsfaktorer og veileder for miljørettet helsevern vil bli benyttet som utgangspunkt.

7.8 Barn og unge

Planområdet er ikke spesielt tilrettelagt for rekreasjon og lek for barn og unge. Sætre skole ligger i nærheten av planområdet ved Engeneveien, men skolen er vedtatt flyttet til et område med større avstand fra fabrikken. Konsekvenser knyttet til oppvekstmiljø og barn og unges muligheter for lek og rekreasjon vil beskrives gjennom vurderinger av temaene friluftsliv, folkehelse og på bakgrunn av trafikkanalysen.

7.9 Universell utforming

Tiltakene vil utformes i tråd med gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming. Industriområdet vil ikke være tilgjengelig for allmennheten, og utformingen vil derfor tilpasses bedriftens behov innenfor regelverket

8 Referanser

[1] Kommunal- og distriktsdepartementet, «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/, 2019.

[2] Klima- og miljødepartementet, «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning/id2612821/, 2018.

[3] Kommunal- og distriktsdepartementet, «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/, 2014.

[4] Kommunal- og distriktsdepartementet, «Barn og unges interesser i planleggingen,» https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/, 1995.

[5] Kommunal- og distriktsdepartementet, «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/, 2021.

[6] Klima- og miljødepartementet, Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/contentassets/7e80a758716344cbbb97adc5c7c27f18/t-1571b.pdf, 2021.

[7] NVE, «Flaum- og skredfare i arealplaner,» Tilgjengelig på: https://publikasjoner.nve.no/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf, 2014.

[8] Klima- og miljødepartementet, «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/, 2012.

[9] Klima- og miljødepartementet, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging,» Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/, 2021.

[10] Viken fylkeskommune, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, Tilgjengelig på: https://viken.no/_f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf, 2015.

[11] Akershus fylkeskommune, Regional plan for masseforvaltning i Akershus, Tilgjengelig på: https://viken.no/_f/p1/i101716a1-24f5-4238-891c-d89d66cd77ec/regional-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf, 2016.

[12] Miljødirektoratet, «Konsekvensutredninger for klima og miljø, veileder M-1941,» Tilgjengelig på: https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger.

[13] G. Andersen, «Forurensning, Store norske leksikon,» Tilgjengelig på: https://snl.no/forurensning, 2021.

[14] European Comission, Industrial Emissions Directive, Tilgjengelig på: https://ec.europa.eu/environment/industry/stationary/ied/legislation.htm.

[15] NIVA, Tiltaksorientert overvåking i Håøyfjorden i 2021 for Chemring Nobel AS, Tilgjengelig på: https://niva.brage.unit.no/niva-xmlui/bitstream/handle/11250/2982191/7707-2022%2bhigh.pdf?sequence=1&isAllowed=y, 2021.

[16] NIKU, «Bidrag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Hurum kommune,» Tilgjengelig på: https://kart.asker.kommune.no/Faktaark/KulturmiljoerHurum/NIKU_rapport2005_mf.pdf, 2005.

[17] NVE, Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, Tilgjengelig på: https://veileder- skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/, 2020.

[18] NVE, «Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder nr. 1/2019,» Tilgjengelig på: https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf, 2020.

[19] DSB, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Tilgjengelig på: https://www.dsb.no/veiledere- handboker-og-informasjonsmateriell/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/, 2017.

Oppsummering av merknader ved varsel om planoppstart og høring av planprogram

Engene industriområde, detaljregulering

Chemring Nobel AS har igangsatt reguleringsplanprosess med konsekvensutredning for Engene industriområde, ved Sætre i Asker kommune. Planområdet omfatter gnr/bnr. 355/39, 355/47, 355/43, 356/2 og 356/9 m.fl. Chemrings eksisterende fabrikkområde er uregulert og i hovedsak avsatt til næring i kommuneplanen.

Oppstartsmøte med Asker kommune ble gjennomført 25. mars 2022. Oppstartsvarsel ble annonsert i Røyken og Hurum avis 3. november 2022, og sendt til interessenter, relevante myndigheter, berørte parter og naboer. Varsel om planoppstart og høring av planprogram innebærer at offentlige organer, grunneiere, naboer og brukere av området har blitt varslet om at arbeidet med planen er starter opp og at de kan komme med innspill til foreslått planprogram. I varselet er det oppgitt en avgrensing som viser hvilket område som blir berørt.

Frist for å sende inn høringsuttalelser i forbindelse med varsel om oppstart var 15. desember 2022. Det har kommet inn til sammen 17 merknader/innspill. De fleste innspillene vil følges opp gjennom det videre planarbeidet. Enkelte av innspillene har medført endringer i forslag til planprogram. Dette er redegjort for under forslagsstillers kommentarer til merknadene.

Leseveiledning for dokumentet:

- Tas til orientering: Innhold i innspillet tas som opplysning/informasjon.
- Tas til etterretning: Benyttes der tiltakshaver vil etterkomme innspillet i det videre planarbeidet.
- Tas til følge: Benyttes der tiltakshaver vil følge opp innspillet med endring(er) i planprogrammet.

Under følger en oversikt over mottatte høringsuttalelser.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	02.12.2022
2		Fiskeridirektoratet	15.12.2022
3		NVE	07.12.2022
4		Statens vegvesen	07.12.2022

5		Statsforvalteren i Oslo og Viken	15.12.2022
6		Viken fylkeskommune	15.12.2022
7		Kystverket	21.11.2022
8		Asker Elveforum	15.12.2022
9		Naturvernforbundet i Hurum og Røyken	13.12.2022
10		FAU Sætre ungdomsskole	15.12.2022
11	355/41	Margrethe Alvær	13.12.2022
12	301/10	Lars Petter Heinegaard	14.12.2022
13	301/10	Geir Anders Bakke Randen	14.12.2022
14	301/10	Jon Terje Haugland	14.12.2022
15	355/3, 355/31, 355/36, 355/37, 355/38, 356/1	Orica Norway AS	14.12.2022
16	353/15, 356/3	Harald og Anne Berit Wærpen	15.12.2022
17	353/15, 356/3	Harald Wærpen	15.12.2022

Offentlige instanser			
Nr.	Avsender	Oppsummert uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	DSB	a) Med utgangspunkt i at nye tiltak ved industriområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner har DSB ingen kommentarer.	a) Tas til orientering.
2	Fiskeridirektoratet	a) Kan foreløpig ikke se at de interesser direktoratet er satt til å ivareta i planleggingen vil kunne berøres særlig negativt av den forelagte planen. b) For å sikre at marint biologisk mangfold ikke påvirkes negativt må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykkbølger, større temperatur- og strømforandringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet. c) Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter Fiskeridirektoratet avbøtende tiltak om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Det vises til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» d) Fiskeridirektoratet forutsetter tilfredsstillende beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, slik som ålegrasforekomster o.a. naturverdier i sjø, vannkvalitet og samlet belastning på økosystemet i fjorden mv.	a) Tas til orientering. b) Tas til orientering. Eventuelle virkninger for marint biologisk mangfold vil vurderes gjennom konsekvensutredningen av naturmangfold. Det skal også gjennomføres en konsekvensutredning av tiltakets virkning for vannmiljø. c) Tas til etterretning. Eventuelle tiltak i, eller med virkning til sjø, vil vurderes gjennom konsekvensutredningen. For tiltak som kan ha negative virkninger skal det vurderes relevante skadereduserende tiltak. d) Tas til etterretning. Vannforskriftens miljømål og bestemmelser vil legges til grunn for det videre planarbeidet og konsekvensutredningen. Eventuelle virkninger for marint biologisk mangfold vil vurderes gjennom konsekvensutredningen av naturmangfold. Det skal også gjennomføres en konsekvensutredning av tiltakets virkning for vannmiljø.

		e) Direktoratet er pålagt å bidra med nærmere avklaring når tiltak behandles av øvrige myndigheter, typisk etter forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven. Vil da være opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for fiskerienes bruks- og ressursområder, marint biologisk mangfold, vannkvalitet, marint miljø mv. f) Direktoratet ber om å få forslag til planen oversendt på høring for oppfølging i det videre arbeidet.	e) Tas til orientering f) Tas til etterretning.
3	NVE	a) Støtter at planen skal omfatte en fagmessig redegjørelse av overvanns-håndtering, flomsikring, geologiske forhold og sikring mot steinsprang og ras, og at virkninger knyttet til klimaendringer for disse temaene utredes i konsekvensutredningen. b) Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.	a) Tas til orientering. b) Tas til etterretning.
4	Statens vegvesen	a) Statens vegvesen er vegmyndighet for E134 og opptatt av eventuelle konsekvenser for denne riksvegen. Vegvesenet forventer at det utarbeides en trafikkanalyse som belyser konsekvensene.	a) Tas til etterretning. Trafikkanalyse vil utarbeides i forbindelse med det videre planarbeidet.
5	Statsforvalteren i Oslo og Viken	<u>Naturmangfold</u> a) Det er kartlagt svært mange naturtyper og store naturverdier i området. Det blir viktig å få frem planens virkning på naturmangfoldet. Det økologiske nettverket og sammenhengen mellom lokalitetene bør utredes og bevares. Statsforvalteren forutsetter at planarbeidet sikrer naturverdiene i området. b) Det kan ikke utelukkes at det finnes marine naturverdier i området. Dersom det planlegges for nye inngrep i sjø, forutsetter Statsforvalteren at det gjennomføres gode kartlegginger av dette som en del av planarbeidet.	<u>Naturmangfold</u> a) Tas til etterretning. Planens virkning for naturmangfold vil vurderes gjennom konsekvensutredningen. Dette innebærer også vurderinger av sammenhengen mellom lokaliteter. Det vil søkes etter løsninger som bidrar til å sikre naturverdiene i området. b) Tas til etterretning. Eventuelle inngrep i sjø vil vurderes som en del av konsekvensutredningen.

		<u>Utvalgte naturtyper</u> a) Påpeker at det er registrert en rekke lokaliteter med den utvalgte naturtypen hul eik. En konsekvensanalyse må vurdere forekomsten(e) og også se disse i en større sammenheng, lokalt, regionalt og nasjonalt. Dersom det foreslås å gjøre inngrep i en utvalgt naturtype må det også vurderes avbøtende tiltak. Konflikt med utvalgte naturtyper kan gi grunnlag for innsigelse ved høring av planforslag, jf. rundskriv T-2/16. Litt kort om hule eiker. b) Som en hovedregel bør man ikke tillate bebyggelse eller inngrep innenfor en buffersone på minimum en og en halv kronediameter. Reguleringsplanen må sikre at eikene beskyttes mot skade i anleggsperioden. <u>Vann og vassdrag</u> a) Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Planen skal bidra til at målet om god miljøtilstand i Oslofjorden oppnås og at viktige naturverdier restaureres og ivaretas. b) Minner om at inngrep i vassdrag vil kreve en vurdering av NVE etter vannressursloven § 8 om konsesjon. Dersom NVE vurderer at tiltaket ikke krever konsesjon, skal slike inngrep vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. I henhold til forskriften § 1 kreves det tillatelse til å gjennomføre tiltak som kan forringe produksjonsmulighetene for fiske eller andre ferskvannsorganismer. c) Det renner flere bekker innenfor planområdet. Minner om at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. Ber om at det tas hensyn til kantsonen og at minst mulig fjernes når tiltaket gjennomføres. Dersom det er et lengre strekke der kantsonen må fjernes, må det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren til dette.	<u>Utvalgte naturtyper</u> a) Tas til etterretning. Det vil søkes etter løsninger som unngår inngrep som kan gi negative virkninger for hule eiker i området. b) Tas til etterretning. <u>Vann og vassdrag</u> a) Tas til etterretning. Vannforskriftens miljømål og bestemmelser vil legges til grunn for det videre planarbeidet og konsekvensutredningen. b) Tas til orientering. Det er per nå ikke planlagt inngrep i vassdrag som vil kreve konsesjon etter vannressursloven. Ev. tiltak som berører vassdrag vil vurderes iht. miljømål og bestemmelser i vannforskriften, vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dialog er innledet med NVE for å avklare eventuelle prosess- og dokumentasjonskrav knyttet til restaurering av kunstig brannvannreservoar. c) Tas til etterretning. Inngrep i kantsonen rundt vassdrag vil unngås så langt det er mulig.

		d) Grytnesbekken som går igjennom planområdet er en dokumentert sjøørretbekk. Det må ikke planlegges for tiltak som svekker gytemulighetene for sjøørreten. <u>Strandsonen og landskap</u> a) Forventer at allmenne hensyn tilknyttet strandsonen vurderes nøye og legges vekt på og at det for eksempel sikres trase for videreføring av kyststi eller lignende. Nye tiltak bør i utgangspunktet ikke plasseres i strandsonen. <u>Friluftsliv</u> a) Spor og stier i området viser at området har stor verdi for friluftslivet. Området har også stor verdi for barn og unge som benytter området i dag i skole- og barnehagesammenheng. Konsekvensene for friluftslivet må derfor utredes i planarbeidet. Perimetersikringen rundt storulykkevirksomheten vil også kunne medføre restriksjoner for båter og maritimt friluftsliv. Dette må også inngå i vurderinger for friluftslivet. <u>Samfunnssikkerhet og klimatilpasning</u> a) Tiltakshaver belyser problemstillinger og vurderinger knyttet til samfunnssikkerheten på en god og grundig måte. b) Det må planlegges for at Sætre skole er i drift på ubestemt tid. Skolen ligger i innenfor hensynssonen for 2 kPa. c) Planen må ta stilling til at det er tre storulykkevirksomheter lokalisert på samme industriområde, og eventuelle konsekvenser og ringvirkninger dette kan medføre.	d) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som vil berøre Grytnesbekken. <u>Strandsonen og landskap</u> a) Tas til etterretning. Allmenne hensyn vil vurderes ifm. tiltak som kan berøre strandsonen. <u>Friluftsliv</u> a) Tas til etterretning. Konsekvensene for friluftsliv vil utredes i det videre planarbeidet. Virkninger knyttet til perimetersikring og maritimt friluftsliv vil inngå i konsekvensutredningen. <u>Samfunnssikkerhet og klimatilpasning</u> a) Tas til orientering. b) Tas til etterretning. Hensyn knyttet til skolen vil følges opp i det videre arbeidet med planen og ROS-analysen. Asker kommune har opplyst om at det tas sikte på flytting av skolen i løpet av 2027. c) Tas til etterretning. Dynea, Orica og Chemring Nobel er kategorisert som dominovirksomheter etter storulykkeforskriften og samarbeider aktivt iht. gjeldende tillatelser om

		d) Flere hensyn til samfunnssikkerheten må vurderes nærmere. Deriblant hensynet til flom, stormflo og framtidig havnivåstigning. Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom. I tillegg ligger deler av området under marin grense, slik at sikkerheten opp mot eventuelle kvikkleireskred må vurderes. <u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> a) Minner om nasjonale og regionale målsettinger om nullvekstmålet for personbiltrafikk. Det bør derfor ikke tillates stor utvidelse av arbeidsintensive arbeidsplasser som kontorvirksomhet på området. <u>Forurensning</u> a) Viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 - «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», som kommer til anvendelse ved terrenginngrep der det er mistanke om forurenset grunn. Forutsetter at forurenset grunn tas inn som tema i ROS-analysen b) Det må vurderes om tiltaket vil kreve tillatelse etter forurensningsloven. <u>Masseforvaltning</u> a) Overskuddsmasser (næringsavfall) skal i henhold til forurensningsloven (§ 32) «gjennomgå gjenvinning» eller leveres til «lovlig avfallsanlegg». I særlige enkelttilfeller kan Miljødirektoratet gi unntak fra dette. Forurensede gravemasser må imidlertid alltid leveres til godkjent behandlingsanlegg eller deponi med tillatelse etter forurensningsloven, med mindre de gjenbrukes på samme eiendom som de opprinnelig kom fra, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.	informasjonsutveksling, forebygging, beredskap og informasjon til allmennheten. d) Tas til etterretning. Hensyn til flom, stormflo og havnivåstigning vil vurderes gjennom planarbeidet. Videre vil det gjøres en vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred og områdestabilitet. <u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> a) Tas til orientering. Det er ikke planlagt vesentlige utvidelser av arbeidsintensiv virksomhet innenfor planområdet. <u>Forurensning</u> a) Tas til orientering. Forurensningsforskriftens bestemmelser om forurenset grunn vil følges opp i det videre planarbeidet. Iht. Miljødirektoratets metodikk (M-1941) vil forurenset grunn behandles som en del av konsekvensutredningen. b) Tas til etterretning. Krav om tillatelse etter forurensningsloven vil vurderes i det videre planarbeidet. <u>Masseforvaltning</u> a) Tas til orientering. Det legges til grunn at forurensede masser skal behandles i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

		b) For at utfylling av ikke-forurensede masser skal kunne betraktes som «gjenvinning», må massene erstatte materialer som ellers ville blitt skaffet og brukt til formålet, ved at: tiltaket er planlagt uavhengig av tilgangen på akkurat disse overskuddsmassene, mengden masser som brukes står i forhold til behovet, og overskuddsmassene har egenskaper som gjør dem egnet til formålet. Alle disse tre forutsetningene må være oppfylt for at disponering av masser kan anses å være gjenvinning. Viser til faktaarket fra Miljødirektoratet M1243/2018 – «Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset». c) Selv om overskuddsmasser i en utfylling betraktes som gjenvinning, og selv om massene ikke er forurenset, kan tiltaket likevel føre til en annen form for skade eller ulempe på miljøet. Utgangspunktet i forurensningsloven er at det er forbudt å sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning. Tiltak som kan medføre fare for forurensning, krever normalt tillatelse etter forurensningsloven § 11. For eksempel kan spredning av partikler og organisk stoff føre til nedslamming og tap av oksygen i nærliggende vannresipienter. Ved mottak av sprengsteinsmasser bør man være oppmerksom på innhold av nitrogen og eventuell avrenning. Mottak eller permanent disponering vil medføre fare for avrenning av partikler, støy og støv. Utfyllinger vil også gi økt trafikkbelastning mens massemottaket er i drift. <u>Landbruk</u> a) Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i planområdet, men siden området grenser til verdifull dyrka jord må konsekvensutredningen belyse eventuelle konsekvenser av planlagte tiltak for dette jordbruksområdet. <u>Gravplass</u> a) Planområdet tilstøter gravplassen ved Kongsdelene Kirke. Minner derfor om at gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (§ 1 i gravplassforskriften).	b) Tas til orientering. Tiltak vil planlegges uavhengig av tilgangen på overskuddsmasser, men de ulike utbyggingsområdene vil ses i sammenheng med hensyn til vurdering av muligheter for gjenbruk av masser. Føringer fra Miljødirektoratet vil vurderes ifm. videre planlegging. c) Tas til orientering. Risiko for forurensning ved flytting og eventuell gjenbruk av masser vil vurderes gjennom konsekvensutredningen. <u>Landbruk</u> a) Tas til følge. Det er ikke planlagt tiltak eller inngrep som vil berøre dyrkbar eller dyrka jord. Eventuelle virkninger for landbruk i nærheten av planområdet vil utredes og redegjøres for i planbeskrivelsen. <u>Gravplass</u>

			a) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som vil påvirke miljøet knyttet til gravplassen ved Kongsdelene kirke.
6	Viken fylkeskommune	<u>Medvirkning</u> a) Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen. Viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og bemerker at der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. <u>Samferdsel</u> a) Forventer at det i trafikkanalysen redegjøres for konsekvensene for fylkesveinettet, samt vurdere eventuelle avbøtende tiltak som følge av tiltaket. Det gjelder både for anleggsperioden og etter at planområdet er ferdig bygd. Endringen i trafikkmengde til/fra planområdet må tallfestes. Tiltakshaver må også beskrive hvordan endring for transport inn og ut vil påvirke nærliggende fylkesveinettet. b) Ber at det oppgis hvor mange antall årsverk det skal være til sammen etter at planområdet er ferdig bygd. c) I og med at Chemring har farlig godstransport inn og ut fra anlegget må det legges en stor vekt på trafikksikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere med spesielt oppmerksomhet rettet mot barn og unge i planen. Ser at krysset Engeneveien x Søndre Sætrevei kan ha behov for oppgradering for å ivareta trafikksikkerheten for fotgjengere i området. Anbefaler at det sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. d) Anbefaler kommunen at bussholdeplassen Sætre skole i retning mot Sætre sentrum oppgraderes til universelt utformet standard som en del av	<u>Medvirkning</u> a) Tas til etterretning. Dialog og innspill fra barnehage og skole vil vektlegges i den videre planprosessen, særskilt i forbindelse med konsekvensutredning av friluftsliv. <u>Samferdsel</u> a) Tas til etterretning. Trafikkmengde til/fra planområdet vil tallfestet og det vil redegjøres for hvordan tiltaket antas å påvirke nærliggende fylkesveinett samt behov for avbøtende tiltak. b) Tas til etterretning. I reguleringsplan-forslaget vil det oppgis en beregning av antall årsverk som legges til grunn ved ferdigstillelse av planlagte tiltak. c) Tas til etterretning. Trafikksikkerhet for myke trafikanter vil vurderes gjennom trafikkanalysen. I det videre planarbeidet vil det vurderes om tiltaket utløser behov for utbedring av krysset Engeneveien x Søndre Sætrevei. d) Tas til etterretning. Aktuelle avbøtende tiltak vil utledes fra de virkningene planen antas å få for trafikksikkerhet og infrastruktur i

		reguleringsplanprosess. Bør også vurderes om bussholdeplassen andre retningen inkluderes i planområdet og oppgraderes den også. Bussholdeplassene må tilrettelegges for 15 meter lange busser. <u>Automatisk fredete kulturminner</u> a) Viser til tidligere korrespondanse og uttalelse gitt i forhåndsvurdering (ref. 2022/37848), med krav om arkeologisk registrering og oversendelse av budsjett. Vil gi en endelig uttalelse til saken når de arkeologiske registreringene er gjennomført. <u>Nyere tids kulturminner</u> a) Har etter en helhetlig vurdering i brev til Riksantikvaren 29.22.2022 (kopi til ORICA og Asker kommune) varslet oppheving av foreslått fredning av Engene gamle dynamittfabrikk på Sætre. b) Innenfor det foreslåtte planområdet er det flere bygninger/anlegg som er SEFRAK registrerte og enkelte også med registrert høy verneverdi. Vil gi en endelig uttalelse til planforslaget når utredningen foreligger.	området. Dette vil vurderes på bakgrunn av trafikkanalysen. Varslingsområdet er utvidet slik at det omfatter de aktuelle bussholdeplassene. Dersom bussholdeplassene skal reguleres som en del av planarbeidet for Chemrings fabrikkområde må grunnlag for reguleringskart og bestemmelser oversendes av ansvarlig myndighet. <u>Automatisk fredete kulturminner</u> a) Tas til orientering. <u>Nyere tids kulturminner</u> a) Tas til orientering. b) Tas til orientering. Virkninger for kulturmiljø, herunder SEFRAK-registrerte bygninger og nyere tids kulturminner, vil vurderes gjennom konsekvensutredningen.
7	Kystverket	a) Ber om at det vurderes om planforslaget vil ha konsekvenser for alminnelig ferdsel i farvannet. Det er viktig at det ikke planlegges for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.	a) Tas til etterretning. Det planlegges ikke tiltak som forventes å påvirke sjøtrafikken i området. Eventuelle konsekvenser for sjøtrafikken vil beskrives i planforslaget. b) Tas til etterretning. Risikobilde for sjøferdsel vil vurderes gjennom ROS-analysen.

		b) Forslagsstiller må vurdere hvorvidt risikobilde for sjøferdsel endres ved planforslaget og eventuelt følge dette opp i ROS-analysen og med nødvendige tiltak i plankart og planbestemmelser for å avbøte unødig risiko. c) Området kan være utsatt for bølger fra skipstrafikken og flak fra isbryting. Eventuelle bryggeanlegg bør dimensjoneres til å tåle bølger fra passerende fartøy og isbryting dersom dette er aktuelt i området. Dette må kommunen vurdere i sin ROS-analyse etter pbl. § 4-3. d) Det må ikke planlegges arealbruk som vil være i konflikt med navigasjonsinnretninger. Det er spesielt viktig at det ikke åpnes opp for tiltak som kan skjerme for seilingssektorene (rød, grønn og hvit) fra fyrlyktene.	c) Tas til orientering. Det er ikke planlagt etablering av bryggeanlegg innenfor planområdet. d) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som kan komme i konflikt med navigasjonsinnretninger.

Organisasjoner			
Nr.	Avsender	Oppsummert uttalelse	Forslagsstillers kommentar
8	Asker Elveforum	a) Påpeker at det under kapittelet om vannmiljø kun er omtalt avrenning til Oslofjorden. Det bes om at også forhold knyttet til ferskvannsdam ved Engenekollen og Kongsdelenebekken (som har svært dårlig økologisk tilstand med spesielt høye verdier av totalnitrogen) omtales i endelig planprogram.	a) Tas til følge. Det er ikke planlagt inngrep som vil berøre Kongsdelenebekken direkte. Avrenning knyttet til Chemring Nobels eksisterende virksomhet overvåkes i tråd med krav fra Miljødirektoratet for å hindre forurensning av grunn og nærliggende resipienter. Risiko for forurensning av resipienter vil behandles gjennom konsekvensutredningen og det vil redegjøres for aktuelle avbøtende tiltak. Ferskvannsdammen som det refereres til på Engenekollen er ikke en naturlig vannforekomst, men et oppført

			vannreservoar som ble benyttet som brannvannskilde for Chemring Nobels anlegg. I det videre planarbeidet vil det vurderes om reservoaret kan opparbeides for videre bruk. Kapittelet om vannmiljø/vannforurensning i planprogrammet er endret for å inkludere omtale av de nevnte vannforekomstene.
9	Naturvernforbundet i Hurum og Røyken	a) Naturvernforbundet finner det positivt at planlagte nye tiltak i hovedsak er lokalisert innenfor det allerede nedbygde industriområdet på eiendommen 355/39. b) De planlagte tiltakene på eiendommen 355/47 er, derimot, i stor konflikt med både naturverdier, kulturminneverdier og friluftslivsinteresser. Det er av stor betydning for både friluftsliv og biologisk mangfold å bevare dette området som et sammenhengende uberørt naturområde. Vil derfor på det sterkeste fraråde en utvidelse av industriområdet i retning Verpenåsen og etablering av produksjonslokaler for nyutvikla produkter her, slik det foreslås i planinitiativet. c) Vil også fraråde at det etableres lagerlokaler ved Kongsdelveien 11-17. Ny	a) Tas til orientering. b) Tas til orientering. Planlagt utbygging består i hovedsak av tiltak som er rettet mot modernisering og utvidelse av produksjonskapasitet, samt fasiliteter for forskning og utvikling av nye produkter. Det er også behov for etablering av nye internveier for å bedre logistikk og beredskap. Av sikkerhetsmessige hensyn er det vesentlig å opprettholde avstander mellom bygninger. Dette begrenser mulighetene for fortetting av det eksisterende industriområdet, og gir behov for bruk av nye arealer. Utvidelsene av dagens anlegg vil imidlertid ha et begrenset fotavtrykk og det vil tilstrebes å finne løsninger som unngår negative konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv og kulturmiljø. Tiltakets virkninger for disse temaene og aktuelle avbøtende tiltak vil redegjøres for i konsekvensutredningen.

		industribebyggelse/lagerbebyggelse her bør unngås av hensyn til både natur- og kulturmiljøet. d) Mener også at veien i retning nord-sør mellom Kongsdelveien 11-17 og industriområdet, samt sideveien mot øst opp mot Verpenåsen, ikke bør bygges, av samme årsaker som nevnt ovenfor. e) Ei heller bør det tillates nye massedeponier innafor planområdet. Hensynet til å unngå fremmedartsspredning i dette biologisk viktige området bør veie tungt, og alle tiltak som kan få innvirkning på den økologiske tilstanden til Oslofjorden bør utredes nøye.	c) Tas til orientering. Se kommentar til punkt b). d) Tas til orientering. Se kommentar til punkt b). e) Tas til orientering. Det er ikke planlagt etablering av rene massedeponier innenfor planområdet. Med henhold til massehåndtering vil de ulike utbyggingsområdene ses i sammenheng for å vurdere muligheter for gjenbruk av masser. Virkninger knyttet til massehåndtering og aktuelle avbøtende tiltak vil behandles gjennom konsekvensutredningen, herunder også risiko for spredning av fremmede arter.
10	FAU Sætre ungdomsskole	a) Har forståelse for at man ønsker å sikre området rundt Chemring Nobels virksomhet på Engene bedre, men er redd den brede områdesikringen som foreslås skal forhindre allmennhetens bruk av Engenekollen. Bemerker at Engenekollen er et viktig friluftsområde i Sætre og et særlig yndet turmål for skolene. Å sperre den for allmennheten vil oppleves negativt. FAU ber om at det i reguleringsplanarbeidet vektlegges et særlig fokus på utredning av planens virkning for friluftslivet, og at det søkes å finne løsninger som ivaretar begge hensyn.	a) Tas til orientering. Eksisterende sikringsgjerde rundt fabrikken, inklusiv porter og adkomst, er av eldre dato og tilfredsstiller ikke fullt ut dagens retningslinjer og forventninger til sikring. Dette medfører at avstander i forhold til turgåere i noen tilfeller er relativt kort. Dette gjelder spesielt turstien over Engenekollen og turstien ned til Skålevika fra Kongsdelveien. Gjennom planarbeidet skal ulike traseer vurderes med hensyn til sikkerhet, friluftsliv, naturmangfold og øvrige forhold som berører omgivelsene. Det vil tilstrebes å finne løsninger som ivaretar sikkerheten

			og samtidig begrenser negative konsekvenser for allmennhetens bruk av området.

Grunneiere			
Nr.	Avsender	Oppsummert uttalelse	Forslagsstillers kommentar
11	Margrethe Alvær	a) Bemerker at nabobebyggelse og fastboende i området ved planområdet ikke er omtalt i planprogrammet. Det er naturlig å nevne naboene ikke bare som «øvrige forhold som berører omgivelsene» i avsnitt om behov for ny perimetersikring. b) Savner en henvisning til at konsekvensutredningen også skal redegjøre for hvordan tiltak kan påvirke naboer, blant annet i forbindelse med anleggsvirksomhet. c) Forutsetter at trafikk til og fra eiendommer, og virkninger knyttet til dette, vil inngå som en del av trafikkanalysen. d) Påpeker at planprogrammet er illustrert av til dels utydelige tegninger, med så mange farger og markeringer at et ikke er lett å skille ut. Etterspør en tydeligere plan for utvikling av området for å kunne ha en formening om hvordan dette vil påvirke nærmiljøet. Dette gjelder for eksempel plan for: adkomst, omfang, byggemåte, avstand til eiendommer, parkeringsplasser, støy, lysforurensning og fare for overvannsflom. e) Innsender er positiv til at forslagsstiller tar initiativ til et informasjonsmøte.	a) Tas til følge. Planprogrammet er oppdatert med redegjørelse for nabobebyggelse og fastboende i området. b) Tas til etterretning. Konsekvensutredningen vil redegjøre for eventuell påvirkning for naboer ifm. anleggsvirksomhet. c) Tas til etterretning. Dette vil vurderes gjennom trafikkanalysen. d) Tas til etterretning. I det videre planarbeidet vil forslag til utnyttelse av det aktuelle området detaljeres og tydeliggjøres gjennom illustrasjoner, beskrivelser og kart. Påvirkning for nærmiljøet, herunder temaene nevnt av innsender, vil redegjøres for i planforslaget. e) Tas til orientering.
12	Lars Petter Heinegaard	a) Innsender er positiv til tiltaket. Påpeker at eiendom 301/10 blir berørt. Opptatt av at det nå blir tilrettelagt adkomst til eiendommen. Forventer kompensasjon	a) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som vil berøre eiendom 301/10.

		for arealet som blir ervervet. Ønsker at forslagsstiller tar kontakt for videre dialog.	
13	Geir Anders Bakke Randen	a) Innsender bemerker at deler av eiendom 301/10 blir berørt. Positiv til tiltaket, opptatt av det blir tilrettelagt for adkomst til eiendommen for en evt. fremtidig utvikling. Forventer kompensasjon for erverv av areal. Ønsker at forslagstiller tar kontakt for videre dialog.	a) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som vil berøre eiendom 301/10.
14	Jon Terje Haugland	a) Positiv til forslaget og ønsker at det tilrettelegges for adkomst til eiendom 301/10. Forventer kompensasjon for erverv av areal.	a) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak som vil berøre eiendom 301/10.
15	Orica Norway AS	a) Ønsker at det presiseres tydeligere i planprogrammet at Forsvarsbygg har utført nye grupperisikoberegninger for industriområdet på Engene våren 2022. b) Det påpekes at vannforsyningsanlegg til Engene er eid av Orica. Chemring Nobel har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannforsyningsanlegg frem til respektive eiendomsgrenser på fabrikkområdet. c) Ønsker å legge til rette for at administrative funksjoner kan etableres og utvikles innenfor deres område. Det bør i forbindelse med planarbeidet vurderes hvordan disse funksjonene kan ivaretas ved bruk av de verneverdige byggene, gjennom å etablere nye bygg og/eller i en kombinasjon av eksisterende- og nye bygg. Orica ber om at det i planprogrammet tydeliggjøres at det vil bli utredet et alternativ der egnede funksjoner er lagt til Oricas eiendom. Det kan være kontorfunksjoner eller andre funksjoner som ikke er en del av produksjonslinjen. Utredningen skal synliggjøre fordeler og ulemper av alternativet sammenlignet med andre løsninger». (Ref. vedlegg 3 – Referat fra oppstartmøte)	a) Tas til følge. Chemring Nobel er kjent med at Forsvarsbygg har utført en grupperisikoberegning for Orica i 2022. I det videre planarbeidet vil det tas utgangspunkt i de føringene og anbefalingene som fremkommer i grupperisikoberegningene bestilt av Asker kommune i 2021 og Orica i 2022. b) Tas til følge. Presiseres i oppdatert forslag til planprogram. c) Tas til følge. Tiltakshaver er åpen for å vurdere et samarbeid om utnyttelse av Oricas område til egnede funksjoner. I oppdatert planprogram er det presisert at det skal vurderes et utredningsalternativ der enkelte funksjoner flyttes til tilgrensende områder. Dette kan eksempelvis gjelde administrasjonsbygg eller andre funksjoner som ikke faller inn under definisjonen av storulykkevirksomhet. Det skal også vurderes om hvorvidt det er hensiktsmessig å gjenbruke eksisterende bygg på Engene for modernisering,

			fremfor etablering av nye bygninger. For tiltakshaver er det avgjørende at planen legger til rette for forutsigbar utvikling av virksomheten, og at virksomhetens fremtidige behov for areal til produksjonsanlegg og administrative funksjoner sikres.
		d) Minner om at hensynssonen har en minimumsavstand på 400m. Avhengig av plasseringen for det nye anlegget ved Verpenåsen vil dette kunne føre til en utvidelse av hensynssonen rundt Chemring Nobel. Hensynssonene definert i «Eksplosivforskriften» tar generelt utgangspunkt i trykksoner. Sikkerhetsavstanden / hensynssonen til bolighus (midtre sone) baseres på en trykksone på 5kPa. Orica ber derfor om at det utredes mer i detalj hvordan endringene vil påvirke indre, midtre og ytre hensynssone rundt fabrikkområdet. Orica forutsetter også at nye aktiviteter på Chemrings industriområde ikke vil øke beregnet grupperisiko for Oricas del av industriområdet på Engene.	d) Tas til etterretning. Minimumsavstander og hvorvidt utvidelsen av anlegget vil påvirke hensynssonene vil avklares gjennom videre planarbeid og prosjektering. En forutsetning for planarbeidet er at nye tiltak ikke skal medføre nevneverdige justeringer av eksisterende hensynssoner som anvist i forslag til ny kommuneplanens arealdel for Asker kommune.
		e) Forutsetter at Asker kommunes føringer fra oppstartmøtet knyttet til involvering følges opp i planarbeidet. Del av Oricas eiendom 356/1 er inkludert i det varslede planområdet (ved Verpenåsen) uten at Orica er informert om eller har samtykket til dette. Orica ber om en nærmere redegjørelse for hvorfor denne eiendommen er tatt med i planavgrensningen.	e) Tas til etterretning. Føringer fra oppstartsmøtet vil følges opp i det videre planarbeidet. Del av eiendom 356/1 er inkludert i planavgrensningen etter anmodning fra Asker kommune. Hensikten med å inkludere deler av eiendommen er å sikre friluftlivsinteresser i området.
		f) Ber om å bli involvert i arbeidet med reguleringsplanen for Chemring. Ønsker blant annet å være med som aktive bidragsytere både i ROS-analysen og Vei- og trafikkanalysen. Orica påpeker at ROS-analysen må ta hensyn til relevante scenarier for deres eiendom. Dette fordi konsekvensene av en ulykke må vurderes opp mot de verdiene som etter hvert kan komme på Oricas eiendom.	f) Tas til etterretning. Orica vil involveres i det videre arbeidet med trafikk- og ROS-analysen.

		g) I forbindelse med eventuell etablering av regulert fortau langs Engeneveien må også regulerte tilførselsveier til Oricas område ivaretas.	g) Tas til orientering. Hensyn knyttet til regulert adkomst til Oricas område vil vurderes dersom det er aktuelt å legge til rette for tiltak på Engeneveien.
16	Harald og Anne Berit Wærpen	a) Er bekymret for hensynssone H350_5 (2 kPa), som båndlegger eiendom 356/3 i stadig økende grad. Er redd for at dette skal hindre videre utvikling av Verpenåsen som turistdestinasjon.	a) Tas til orientering. Hensynssonen er definert i forslag til ny kommuneplanens arealdel. Asker kommune er forslagsstiller og myndighet for denne planen. Sonen er definert iht. gjeldende tillatelser fra DSB og har til hensikt å sikre omgivelsene rundt storulykkevirksomhetene på Engene.
		b) Bemerker at området Sandspollen og Verpen er et egnet sted som turistdestinasjon. Sandspollen er i dag en av Oslofjordens mest besøkte havner for båtturisme, og det ligger et stort potensial i å videreutvikle områdets attraktivitet. Har overordnede planer for eiendommen, som muligens er i konflikt med planforslaget og planene for den delen av Verpenåsen. Viser til illustrasjon som viser planlagt hytteliv, fritidsboliger, ridemuligheter og besøksgård i området innenfor og utenfor hensynssone H350_5.	b) Tas til orientering. Det er Asker kommune som er planmyndighet og som gir føringer for arealbruk og hvilke funksjoner som kan tillates i området. En viktig forutsetning for planarbeidet Chemring Nobel har igangsatt er at nye tiltak ved industriområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner, slik de er definert i forslag til ny kommuneplanens arealdel.
		c) Ønsker å sikre at tiltak som initieres av Chemring Nobel ikke forringer verdien på deres grunn, og heller ikke hindrer videre utvikling. Det ønskes å få oversendt tilstrekkelig utredning/rapporter som beviser at hensynsonen H350_5 ikke kommer i konflikt eller hindrer med ønskede tiltak.	c) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak på eiendommene 353/15 og 356/3. Størsteparten av området ved Verpenåsen er inkludert i planavgrensningen etter anmodning fra Asker kommune. Hensikten er å vurdere behov for å ivareta friluftlivshensyn. Se for øvrig kommentar over (punkt b)).
17	Harald Wærpen	a) Sikkerhetssonene som oppstilles rundt Chemring virksomhet krysser og omfatter vesentlige områder på Wærpens eiendom. I forslaget til ny kommuneplan for Asker kommune er området, som i gjeldende	a) Tas til orientering. Hensynssonen er definert i forslag til ny kommuneplanens arealdel. Asker kommune er

		reguleringsplan for Verpen er regulert til fritidsbebyggelse og som ligger innenfor hensynsonen for 2 kPa, foreslått omgjort til formål LNFR.	forslagsstiller og myndighet for denne planen. Hensynssonene ved storulykkevirksomhetene på Engene er definert iht. gjeldende tillatelser fra DSB og har til hensikt å sikre omgivelsene.
		b) Den foreslåtte reguleringen vil medføre en ny begrensning og båndlegging av Wærpens eiendom, og vil kunne få betydelige negative økonomiske konsekvenser. Det opplyses for ordens skyld at Chemring ikke har privatrettslig grunnlag for en slik båndlegging. Det er ikke korrekt som det er oppgitt i planinitiativet datert 25. mars 2022 at Chemring har negative servitutter på Wærpens eiendom relatert til sikkerhetssonene. Det foreligger ingen tinglyste begrensninger på den aktuelle eiendommen.	b) Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak i den igangsette detaljreguleringsplanen som vil båndlegge deler av eiendommene 353/15 og 356/3. Disse eiendommene omfattes ikke av foreslått planavgrensning. Det er korrekt at Chemring ikke har negative servitutter på Wærpens eiendommer. Beskrivelsen i planinitiativet beror seg på en feiltolkning.
		c) Dersom det fra kommunens side er vurdert som ønskelig å begrense aktiviteten innenfor sikkerhetssonene fra storulykkevirksomhetene kan dette enkelt oppnås gjennom behandling av en potensiell fremtidig byggesak. Det kan eksempelvis stilles krav om sikkerhetsvurderingen, eventuelt med avklaring fra DSB, ved en fremtidig rammesøknad. Ved en slik løsning kunne kommunen unngått de negative konsekvensene den foreslått løsningen vil kunne medføre for berørte naboer, som fremstår som unødvendige og ubegrunnet.	c) Tas til orientering. Det er Asker kommune som er planmyndighet og som gir føringer for arealbruk og hvilke funksjoner som kan tillates i området.
		d) Det vises til at planendringene også er basert på rapport benevnt «Risikoberegninger Asker kommune 16. august 2021 Forsvarsbyggrapport 529/2021/NKSB». Denne fremstår som del av underlaget for planendringene og er etter hva vi kan se ikke offentlig tilgjengelig. Ber derfor om å få denne fremlagt, og vil komme tilbake med eventuelle ytterligere merknader etter at denne er gjennomgått.	d) Tas til orientering. Rapporten er gjennomført på oppdrag av Asker kommune. Henvendelser om innsyn i rapporten må rettes til kommunen.

		e) Ber kommunen revurdere forslaget til ny reguleringsplan sett i sammenheng med forslag til ny kommuneplan, og å treffe nødvendige tiltak som sikrer at reguleringen av Chemrings virksomhet ikke unødvendig og i urimelig grad båndlegger utnyttelsen av Wærpen og andre berørte naboers utnyttelse av egen eiendom.	e) Tas til orientering. Se kommentar over til punkt b).

Oppsummering av merknader ved tilleggsvarsling om utvidet planområde og begrenset høring av planprogram

Engene industriområde, detaljregulering

Høsten 2022 varslet Chemring Nobel AS oppstart planarbeid varslet og planprogram lagt ut på høring for Engene industriområde ved Sætre i Asker kommune. Høringsuttalelser til varsel om oppstart er oppsummert og kommentert ut i eget merknadsdokument som skal følge plansaken.

I juni 2023 ble Chemring, Dynea og Orica enige om å utarbeide en felles reguleringsplan for de aktive industriområdene på Engene. På bakgrunn av dette er planområdet utvidet til å omfatte Dyneas tomt og deler av Orica sin tomt som omfatter Oricas bulkstasjon. Borvikodden er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Planområdet er i tillegg utvidet til å omfatte bussholdeplasser ved Søndre Sætrevei etter innspill fra Viken fylkeskommune. Utredningstemaer er uendret iht. planprogrammet som var på høring høsten 2022.

Tilleggsvarsling om utvidelse av planområdet og forslag til revidert planprogram ble sendt ut på begrenset høring til relevante myndigheter, organisasjoner og berørte grunneiere sommeren 2023. Frist for å sende inn høringsuttalelse var 22. august 2023. Det har kommet inn til sammen 5 merknader/innspill fra offentlig myndigheter. Alle merknader viser til uttalelse gitt ved varsel om oppstart høsten 2022. Ingen av innspillene har medført endringer i forslag til revidert planprogram.

Leseveiledning for dokumentet:

- Tas til orientering: Innhold i innspillet tas som opplysning/informasjon.
- Tas til etterretning: Benyttes der tiltakshaver vil etterkomme innspillet i det videre planarbeidet.
- Tas til følge: Benyttes der tiltakshaver vil følge opp innspillet med endring(er) i planprogrammet.

Under følger en oversikt over mottatte høringsuttalelser.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
2		Fiskeridirektoratet	08.08.2023
1		Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	17.08.2023
3		NVE	18.08.2023
4		Statsforvalteren i Oslo og Viken	21.08.2023
5		Viken fylkeskommune	22.08.2023

Offentlige instanser			
Nr.	Avsender	Oppsummert uttalelse	Forslagsstillers kommentar
1	Fiskeridirektoratet	a) Kan ikke se at utvidet planområde vil kunne berøre de interesser Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta i planleggingen utover hva som ble skrevet i deres uttalelse 15.12.2022. b) Viser til tidligere uttalelse (15.12.2022) der de pekte bl.a. på ålegrasforekomster og bløtbunnsområder, jf. Fiskeridirektoratet sin kartløsning https://portal/fiskeridir.no/plan.	a) Tas til orientering. b) Tas til orientering.
2	DSB	a) DSB støtter forslaget til utvidelse av planområdet. Dette er i tråd med det opprinnelige planarbeidets hensikt; å bidra til langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemring, Dynea og Oricas virksomhet på Engene.	a) Tas til orientering.
3	NVE	a) NVE viser til deres uttalelse til varsel om oppstart for regulering av Chemring Nobel av 7.12.2022. Påpeker at deres innspill ikke er vesentlig endret som følge av endret planavgrensning.	a) Tas til orientering.
5	Statsforvalteren i Oslo og Viken	a) Statsforvalteren viser til deres innspill i brev av 15. desember 2023. Mange av temaene de påpekte der gjør seg også gjeldende i det utvidete planområdet og ber derfor om at disse blir tatt med. Dette gjelder for eksempel naturverdier hvor det er kartlagt store verdier med blant annet hule eiker, lågurtfuruskog og lågurteikeskog i det utvidete planområde som bør sikres i en ny reguleringsplan. b) Påpeker at følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet: • *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).*	a) Tas til etterretning. b) Tas til orientering,

		• *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).* • *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).* • *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).* c) Ellers viser de til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.	c) Tas til orientering.
6	Viken fylkeskommune	a) Fylkeskommunen viser til deres innspill i brev av 15. desember 2023 der de opplyste om at fylkeskommunen har varslet oppheving av foreslått fredning av Engene gamle dynamittfabrikk på Sætre. b) I innspillet (15.12.2023) viste de også til at det innenfor det foreslåtte planområdet er flere bygninger/anlegg som er SEFRAK registrerte og enkelte også med registrert høy verneverdi i kulturminneplanen for Hurum. Viser til planprogrammet § 5.5 og at kulturminnehensyn skal utredes. Uttalte at de vil gi en endelig uttalelse til planforslaget når utredningen foreligger. c) Ser det som positivt at det i planprogrammet legges opp til grundige utredninger når det gjelder kulturmiljøverdiene og hensyn til disse. Går ut fra at det også vil gjøres vurderinger av kulturminneverdi for bebyggelsen i den varslede utvidede delen av planområdet.	a) Tas til orientering. b) Tas til orientering. c) Tas til etterretning. Det skal også gjøres vurderinger av kulturminneverdi for bebyggelsen i den varslede utvidede delen av planområdet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Dokumentdato	Vår referanse
02.12.2022	2021/5924 WEBI
Vår saksbehandler	**Deres dato**	**Deres referanse**
Birgitte Lundorf Wessman, tlf. 33342500	01.11.2022	5201071

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vedr. varsel - Oppstart av reguleringsplanarbeid Reguleringsplan Engene

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til varsel om ovenstående mottatt 01.11.2022.

I varselet er det beskrevet at nye tiltak ved industriområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner. Det tas derfor utgangspunkt i at reguleringsplanforslaget ikke vil påvirke utstrekningen av hensynssonene som er definert i forslag til ny kommuneplan, men minsteavstand mot bebyggelse vil vurderes i forbindelse med utvidelser av produksjonskapasitet.

Med utgangspunkt i ovenstående har DSB ingen kommentarer til ovennevnte.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Kjemikaliesikkerhetsseksjonen

Brit Skadberg
seksjonssjef

Birgitte Lundorf Wessman
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983

FISKERIDIREKTORATET

Adm.enhet: Arealseksjonen
Saksbehandler: Knut Kristian Skjolden
Telefon: 97672957
Vår referanse: 22/16321
Deres referanse: 5201071/Varslingsbrev
Dato: 15.12.2022

Norconsult As
Att: Sara Sabelstrøm Øen
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Engene næringsområde,PlanID 2022014, gnr355 bnr39 bnr47 bnr43 og gnr356 bnr2 bnr9 m.fl. - Asker kommune Viken

Vi viser til brev datert 3.11.2022 om ovennevnte planoppstart. Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemrings virksomhet på Engene. Planforslaget skal bl.a. tilrettelegge for oppgraderinger og modernisering av eksisterende anlegg, utvikling og utnyttelse av areal innenfor eiendommen.

Fiskeridirektoratet
Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave innen arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ivaretakelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeridirektoratets visjon er *"Livet i havet – vårt felles ansvar".*

Vurdering og innspill
Det er registrert gytefelt for sild like utenfor planområdet samt fiskeplasser for passive redskap som garn etter torsk o.a. torskefisker samt flyndrefisker. Noe lenger ute er det reketrålfelt og gytefelt for torsk. Videre er det ålegrasforekomster og bløtbunnsområder i Engenebukta/innenfor Kavringen. Se eventuelt Fiskeridirektoratet sin kartløsning https://portal.fiskeridir.no/plan .

Vi kan foreløpig ikke se at de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen, vil kunne berøres særlig negativt av den forelagte planen. Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykkbølger, større temperatur- og strømforandringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet.

Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot/bestemmelser om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Vi viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: *«Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.»*, og til punktene 8.2., 8.3. og 8.4 om skjerming og ivaretakelse av kystsonen og natur for utbygging. Dette omfatter også marin natur.

Strandsonen må vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og kommunen må vurdere hvilke presedensvirkninger eventuell ny utbygging i strandsonen kan gi. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land. Vi forutsetter tilfredsstillende beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, slik som ålegrasforekomster o.a. naturverdier i sjø, vannkvalitet og samlet belastning på økosystemet i fjorden mv.

Fiskeridirektoratet er for øvrig pålagt å bidra med nærmere avklaring når tiltak behandles av øvrige myndigheter, typisk etter forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven. Vi vil da være opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for fiskerienes bruks- og ressursområder, marint biologisk mangfold, vannkvalitet, marint miljø mv.

Fiskeridirektoratet ber om å få forslag til planen på høring for oppfølging i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Tom Hansen
konstituert seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Norconsult As	Postboks 626	1303	SANDVIKA

Kopi til:

Asker Kommune	Katrineåsveien 20	3440	Røyken
Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren I Oslo Og Viken	Postboks 325	1502	Moss

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår dato: 07.12.2022
Vår ref.: 202220918-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 5201071

Saksbehandler: Sigrid Johanne Langsjøvold, 22959701, sjl@nve.no

Varsel om oppstart - Reguleringsplan - Engene, Chemring Nobel - Asker kommune

Vi viser til oversendelse av 3.11.2022 med varsel om oppstart for reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel. Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemrings virksomhet på Engene.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Vi ser av referatet fra oppstartsmøte at planen skal omfatte en fagmessig redegjørelse av overvannshåndtering, flomsikring, geologiske forhold og sikring mot steinsprang og ras. Videre skal virkninger klimaendringer for disse temaene utredes i konsekvensutredningen. Vi støtter dette og viser til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler i tillegg å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må

være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
NORCONSULT AS

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
ASKER KOMMUNE

Statens vegvesen

NORCONSULT AS
Postboks 626

1303 SANDVIKA

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Arne Kolstadbråten / 24058357	22/225584-2		07.12.2022

Varsel om oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel - planid 2022014 - Asker kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 07.11.22.

Statens vegvesen er som vegmyndighet for E134 opptatt av eventuelle konsekvenser for denne riksvegen.

Vi forventer derfor at det utarbeides en trafikkanalyse som belyser dette.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Hagerup
Seksjonsleder

Arne Kolstadbråten

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
ASKER KOMMUNE, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brynsengfaret 6A
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
15.12.2022	2022/34003
Deres dato:	**Deres ref:**
01.11.2022	5201071

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Engene - Chemring Nobel

Vi viser til deres oversendelse datert 1. november 2022 med varslet oppstart av detaljregulering for Engene, Chemring Nobel.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er utvide og modernisere næringsvirksomheten i området. Området er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig satt av til næring.

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

Statsforvalterens innspill
Naturmangfold
Det er kartlagt svært mange naturtyper og store naturverdier i området. Innenfor planområdet er det registrert følgende naturtyper iht. NiN:

- Hule eiker
- Rik svartorsumpskog
- Lågurteikeskog
- Lågurtfuruskog
- Lågurtedellauvskog
- Gammel fattig edellauvskog
- Gammel furuskog med liggende død ved

- Eng-aktig sterkt endret fastmark

Det er i tillegg registrert fire naturtyper langs Engeneveien som er viktige å ivareta dersom det evt. skulle bli nødvendig å oppgradere veien eller lignende:

- Høgstaude-edellauvskog
- Saltpåvirket svartorstrandskog
- Strandeng
- Hagemark

Flere av lokalitetene er registrert med svært høy verdi. Det er derfor viktig å få frem planens virkning på naturmangfoldet. Det økologiske nettverket og sammenhengen mellom lokalitetene bør utredes og søkes bevares. Vi forutsetter at planarbeidet sikrer naturverdiene i området.

Det kan heller ikke utelukkes at det finnes marine naturverdier i området. Dersom det planlegges for nye inngrep i sjø, forutsetter vi at det gjennomføres gode kartlegginger av dette som en del av planarbeidet. Vi minner i den forbindelse om at regjeringen ønsker at Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Målet med planen er at blant annet at fjorden skal oppnå god miljøtilstand og at viktige naturverdier skal restaureres og ivaretas.

Utvalgte naturtyper

Det er registrert en rekke lokaliteter med den utvalgte naturtypen hul eik. Utvalgte naturtyper er naturtyper som er gitt en særlig status gjennom forskrift. De er enten truet i Norge, er viktig for en eller flere prioriterte arter, er truet internasjonalt, eller har en vesentlig andel av sin naturlige utbredelse i Norge. Det skal tas særskilt hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper. Før kommunen treffer en avgjørelse i saker som berører utvalgte naturtyper, skal konsekvensene av tiltaket eller virksomheten for naturtypenes utbredelse og tilstand klarlegges, jf. naturmangfoldloven § 53. En konsekvensanalyse må vurdere forekomsten(e) og også se disse i en større sammenheng, lokalt, regionalt og nasjonalt. Dersom det foreslås å gjøre inngrep i en utvalgt naturtype må det også vurderes avbøtende tiltak. Konflikt med utvalgte naturtyper kan gi grunnlag for innsigelse ved høring av planforslag, jf. rundskriv T-2/16. Litt kort om hule eiker,

Hule eiker er gamle og store eiketrær som kan være hjem for opptil 1500 ulike arter. Den utvalgte naturtypen gjelder eiketrær som har en omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en omkrets på minst 95 cm. Som en hovedregel bør man ikke tillate bebyggelse eller inngrep innenfor en buffersone på minimum en og en halv kronediameter. Dette for å hindre skade på rotsonen. For å få et langt liv trenger eiketrærne stor plass til å kunne ekspandere i størrelse, både i krone, rotsystem og stamme. Videre må den ha plass til å dø sakte. Døde greiner eller tredeler må ha rom til å falle ned uten å utgjøre akutt fare for omgivelsene. I anleggsfasen kan eiketrærne bli påført vesentlig skade ved gravearbeider og ved kjøring med tunge anleggsmaskiner innenfor trekronens diameter/dryppsone, og ved endringer i grunnvannsnivået. Reguleringsplanen må sikre at eikene beskyttes mot skade i anleggsperioden.

Vann og vassdrag

Det fremgår av planprogrammet at det planlegges å gjennomføre utbedringer av vannreservoaret på Engenekollen. Vi minner om at inngrep i vassdrag vil kreve en vurdering av NVE etter vannressursloven § 8 om konsesjon. Dersom NVE vurderer at tiltaket ikke krever konsesjon, skal slike inngrep vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. I henhold til forskriften § 1 kreves det tillatelse til å gjennomføre tiltak som kan forringe produksjonsmulighetene for fiske eller andre ferskvannsorganismer. Forvaltning av høstbar innlandsfisk er i henhold til forskriften tillagt

fylkeskommunen. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for vassdrag med anadrom fisk, edelkreps og andre sårbare arter. Vi viser til vår nettside for mer informasjon.

Det renner også flere bekker innenfor planområdet. Vi minner om at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. De største verdiene for biologisk mangfold er ofte knyttet til kantsonen i og langs vassdrag. Vi ber om at det tas hensyn til kantsonen og at minst mulig fjernes når tiltaket gjennomføres. Dersom det er et lengre strekke der kantsonen må fjernes, må det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren til dette.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle konsekvenser av tiltaket for naturmangfoldet må utredes jf. naturmangfoldlovens kapittel 2. I forbindelse med denne utredningen må det også vurderes om det er behov for ytterligere kartlegging, eller om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, jf. naturmangfoldloven § 8.

Grytnesbekken som går igjennom planområdet er en dokumentert sjøørretbekk. Det må ikke planlegges for tiltak som svekker gytemulighetene for sjøørreten.

Strandsonen og landskap

Planområdet ligger på en halvøy mot Vestfjorden. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Langs kysten har vi noen av våre mest verdifulle rekreasjonsarealer. Samtidig er etterspørselen etter bolig-, fritids- og næringsarealer betydelig i dette området som har ført at presset og tilgangen til arealene svært svekket. God planlegging i kommuner og regionen er nøkkelen til en bedre strandsoneforvaltning. Vi forventer at allmenne hensyn tilknyttet strandsonen vurderes nøye og legges vekt på og at det for eksempel sikres trase for videreføring av kyststi eller lignende. Nye tiltak bør i utgangspunktet ikke plasseres i strandsonen.

Friluftsliv

Engenekollen og Verpenåsen er kartlagt av Hurum kommune som svært viktige friluftslivsområde med en viktig funksjon som nærturterreng. Sørøst i planområdet er det et mindre Statlig sikra friluftslivsområde som er mye i bruk. Spor og stier i området viser at området har stor verdi for friluftslivet. Området har også stor verdi for barn og unge som benytter området i dag i skole- og barnehagesammenheng. Det varsles at det kan bli nødvendig med nye veier og gjerder i området. Konsekvensene for friluftslivet må derfor utredes i planarbeidet. Perimetersikringen rundt storulykkevirksomheten vil også kunne medføre restriksjoner for båter og maritimt friluftsliv. Dette må også inngå i vurderinger for friluftslivet.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Vi synes at tiltakshaver belyser problemstillinger og vurderinger knyttet til samfunnssikkerheten på en god og grundig måte. I tillegg til endringene i selve virksomheten, må det vurderes hvordan disse Merknader knyttet til samfunnssikkerhet til planarbeidet:

- Ifølge planprogrammet er det vedtatt at Sætre barneskole skal flyttes, men det er ikke bestemt hvor ny skole skal etableres. Det må derfor planlegges for at skolen er i drift på ubestemt tid. Skolen ligger i tillegg innenfor hensynssonen 2 *kPa*.
- Planen må ta stilling til at det er tre storulykkevirksomheter lokalisert på samme industriområde, og eventuelle konsekvenser og ringvirkninger dette kan medføre.
- Som det også framgår av planprogrammet, må flere hensyn til samfunnssikkerheten vurderes nærmere. Deriblant hensynet til flom, stormflo og framtidig havnivåstigning. Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom. I tillegg ligger deler av

området under marin grense, slik at sikkerheten opp mot eventuelle kvikkleireskred må vurderes.

Videre er Statsforvalteren forurensningsmyndighet for inngrep i sjø og vassdrag, og det må vurderes om tiltaket vil kreve tillatelse etter forurensningsloven. Vi viser til vår nettside hvor regelverket knyttet til tiltak i sjø og vassdrag er nærmere beskrevet.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Arbeidsplassene her er bilbaserte og at ansatte i planområdet kjører ofte til og fra jobb, vi minner nasjonale og regionale målsettinger om nullvekstmålet i personbiltrafikken. Det bør derfor ikke tillates stor utvidelse av arbeidsintensive arbeidsplasser som kontorvirksomhet på området.

Grunnforurensning
Deler av planområdet er registrert i nasjonale databaser med mistanke om grunnforurensning. Området kan inneholde forurensning i grunnen. Vi viser i den forbindelse til forurensningsforskriftens kapittel 2 - «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», som kommer til anvendelse ved terrenginngrep der det er mistanke om forurenset grunn. Kommunen er ansvarlig etter kapittel 2, og tiltakshaver har etter § 2-4 en utredningsplikt for tiltaket. Påvises grunnforurensning, må nødvendige tiltak settes i verk, jf. ulike paragrafer i Kapittel 2. Forurenset grunn tas inn som tema i ROS- analysen.

Ved mistanke om forurenset grunn i bygge- og gravesaker skal tiltakshaver utføre undersøkelser av grunnen jf. forurensningsforskriften kapittel 2. Hvis undersøkelsene viser at grunnen er forurenset må det utarbeides en tiltaksplan for opprydning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. Mer informasjon om dette finnes på miljøkommune.no;
http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Forurensing/Forurensent-grunn-i-bygge-og-gravesaker/

Masseforvaltning
Det fremgår av planprogrammet at det planlegges for oppfylling av masser fra veien og ned mot Skålevika.

Alle overskuddsmasser, uavhengig av om massene er å anse som forurenset eller ikke, defineres som næringsavfall og forurensningsloven stiller krav til håndtering av slike masser.
I henhold til forurensingsloven skal avfall tas hånd om slik at det blir minst mulig til skade og ulempe. Det skal gjenvinnes, fortrinnsvis ved at det forberedes til ombruk eller materialgjenvinnes, med mindre gjenvinning ikke er berettiget ut fra en avveining av miljøhensyn, ressurshensyn og økonomiske forhold.

Overskuddsmasser (næringsavfall) skal i henhold til forurensningsloven (§ 32) enten:

- «gjennomgå gjenvinning» eller
- leveres til «lovlig avfallsanlegg»

I særlige enkelttilfeller kan Miljødirektoratet gi unntak fra dette. *Forurensede gravemasser* må imidlertid alltid leveres til godkjent behandlingsanlegg eller deponi med tillatelse etter forurensningsloven, med mindre de gjenbrukes på samme eiendom som de opprinnelig kom fra, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

Med gjenvinning menes ethvert tiltak der hovedresultatet er at avfall kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt, eller at avfall har blitt forberedt til dette (§ 27 a).

For at utfylling av ikke-forurensede masser skal kunne betraktes som «gjenvinning», må massene erstatte materialer som ellers ville blitt skaffet og brukt til formålet, ved at:

- tiltaket er planlagt uavhengig av tilgangen på akkurat disse overskuddsmassene,
- mengden masser som brukes står i forhold til behovet, og
- overskuddsmassene har egenskaper som gjør dem egnet til formålet.

Alle disse tre forutsetningene må være oppfylt for at disponering av masser kan anses å være gjenvinning. Vi viser til faktaarket fra Miljødirektoratet M1243/2018 – «Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset».

Selv om overskuddsmasser i en utfylling betraktes som gjenvinning, og selv om massene ikke er forurenset med helse- eller miljøfarlige stoffer, kan tiltaket likevel føre til en annen form for skade eller ulempe på miljøet. Den som vil gjenvinne (nyttiggjøre) avfall må sørge for at bruken ikke er i strid med forurensningsforbudet, jf. forurensningsloven § 7. Utgangspunktet i forurensningsloven er at det er forbudt å ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7 første ledd. Den som vil gjennomføre et tiltak som kan medføre fare for forurensning, må derfor normalt søke om tillatelse etter forurensningsloven § 11. Tiltak som ikke medfører nevneverdige skader eller ulemper, kan likevel finne sted uten tillatelse etter § 11, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd. Formuleringen «ikke (...) nevneverdig» angir en lav terskel for hva som er tillatt av forurensning.

For eksempel kan spredning av partikler og organisk stoff føre til nedslamming og tap av oksygen i nærliggende vannresipienter. Ved mottak av sprengsteinsmasser bør man være oppmerksom på innhold av nitrogen og eventuell avrenning. Mottak eller permanent disponering vil medføre fare for avrenning av partikler, støy og støv. Utfyllinger vil også gi økt trafikkbelastning mens massemottaket er i drift.

Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å innhente tillatelse etter forurensningsloven i de tilfellene der dette er nødvendig.

Landbruk

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i planområdet, men siden området grenser til verdifull dyrka jord mener vi konsekvensutredningen må belyse eventuelle konsekvenser av planlagte tiltak for dette jordbruksområdet.

Gravplass

Reguleringsplanområdet tilstøter gravplassen ved Kongsdelene Kirke. Vi minner derfor om at gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (§ 1 i gravplassforskriften). Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.
Generelle føringer:

- Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal.
- Det bør være en buffersone mellom gravplassareal og naboskap slik at gravplassens karakter ivaretas.
- Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Ingen kan ha veirett over gravplass, det kan heller ikke være noen former for luftstrekk.

- Gravplass inngår ofte i et helhetlig, verneverdig kulturmiljø som er med på å sette rammer for utforming av naboskapet.

Se også gravplassloven, gravplassforskriften, Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet) og Gravplassveilederen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

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

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Asker kommune	Katrineåsveien 20	3440	RØYKEN
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 sentrum	5804	BERGEN
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår ref.: 714280/2022 - 2022/57589
Deres ref.:
Dato: 15.12.2022

Asker kommune - Engene industriområde - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Uttalelse

Vi viser til brev av 01.11.2022 fra Norconsult AS vedrørende oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning for næringsområdet til Chemring Nobel ved Sætre i Asker kommune.

Planområdet omfatter gnr/bnr. 355/39, 355/47, 355/43, 356/2 og 356/9 m.fl. Chemrings eksisterende fabrikkområde er uregulert og i hovedsak avsatt til næring i kommuneplanen. Den sydligste delen av området er regulert til jord- og skogbruk. Planområdet omfatter ca. 490 daa inkludert noe areal i sjø.

Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemrings virksomhet på Engene. Planforslaget skal tilrettelegge for:

- Oppgraderinger og modernisering av eksisterende anlegg
- Utvikling og utnyttelse av areal innenfor eiendommene
- Bedre forsyningssikkerheten av forsvarsmateriell og styrke beredskap

Aktuelle tiltak som skal vurderes:

- Etablering av administrasjonsbygg
- Etablering av parkeringsplasser
- Oppgraderinger/utvidelse av eksisterende tankanlegg
- Modernisering og oppgradering av eksisterende syre-gjenvinningsanlegg
- Modernisering og oppgradering av fasiliteter for forskning og utvikling
- Sanering av eksisterende råvarelagre og etablering av nye lagerbygg
- Diverse moderniseringer og utvidelser av eksisterende produksjonsbygg og renseanlegg
- Produksjonslokaler for nyutviklede produkter
- Internveier
- Utbedring av vannreservoar for sprinkelsystem på Engenekollen
- Ny perimetersikring

Deler av Engeneveien, Kongsdelveien og arealer opp mot Verpenåsen er inkludert i det varslede planområdet. Tiltakene for utvikling av næringsområdet til Chemring Nobel kan ha konsekvenser for friluftsliv i området. I den forbindelse ser Asker kommune det som

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

hensiktsmessig å inkludere arealet ved Verpenåsen for å sikre at nødvendig areal for avbøtende tiltak inngår i detaljreguleringen. I tillegg anser kommunen at det vil være en fordel om detaljreguleringen også omfatter Kongsdelveien slik at Kyststien kan sikres i plankart og bestemmelser.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, fagmyndighet for kulturminnevern, regional friluftsmyndighet, prosessmyndighet for vannforvaltning og forvalter av fylkesvei.

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen.

Medvirkning

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

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Konsekvensutredninger

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Etter høring og offentlig ettersyn av forslaget til planprogram vil Asker kommune fastsette et endelig planprogram, som blir grunnlaget for arbeidet med reguleringsplanen. Nødvendige utredninger skal deretter gjennomføres som del av planprosessen og legges fram sammen med planforslaget ved offentlig ettersyn. Ansvarlig myndighet må før utleggelse til offentlig ettersyn, påse at utredningsplikten er oppfylt.

Samferdsel

Trafikkanalyse

Det skal utarbeides en trafikkanalyse i følge til det oversendte varselet om oppstart av planarbeid og forslaget til planprogram for *Detaljregulering Engene industriområde*. I trafikkanalysen forventer fylkeskommunen at det redegjøres for konsekvensene for fylkesveinettet, samt vurdere eventuelle avbøtende tiltak som følge av tiltaket. Det gjelder både for anleggsperioden og etter at planområdet er ferdig bygd. Endringen i trafikkmengde

til/fra planområdet må tallfestes. Tiltakshaver må også beskrive hvordan endring for transport inn og ut vil påvirke nærliggende fylkesveinettet.

Parkeringsplasser/antall ansatte
Forslagstiller planlegger å øke antall parkeringsplasser til 20-40 i planområdet. Vi ber at det oppgis hvor mange antall årsverk det skal være til sammen etter at planområdet er ferdig bygd.

Skolevei
Planområdet innlemmer en kommunal vei, *Engeneveien.* Veien ligger tett på Sætre barneskole. Engeneveien er hovedatkomsten inn til virksomhetene ved Engene næringsområde. I og med at Chemring har farlig godstransport inn og ut fra anlegget må det legges en stor vekt på trafikksikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere med spesielt oppmerksomhet rettet mot barn og unge i planen.

Fylkeskommunen ser at krysset Engeneveien x Søndre Sætrevei kan ha behov for oppgradering for å ivareta trafikksikkerheten for fotgjengere i området. Vi anbefaler at det sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Viken fylkeskommune forbeholder oss retten til å komme med ytterligere innspill når planen er på offentlig ettersyn.

Bussholdeplass
Planområdet omfatter bussholdeplass, Sætre skole i retning mot Sætre sentrum. Vi anbefaler kommunen at bussholdeplassen oppgraderes til universelt utformet standard som en del av reguleringsplanprosess. I dag er det bare en lomme uten plattform, men med ganske enkle grep kan denne gjøres tilrettelagt for flere samtidig som man kobler seg til gangveien bak holdeplassen. Det bør også vurderes om bussholdeplassen andre retningen inkluderes i planområdet og oppgraderes den også. Bussholdeplassene må tilrettelegges for 15meter lange busser.

Automatisk fredete kulturminner

Vi viser til tidligere korrespondanse og uttalelse gitt i forhåndsvurdering (vår ref. 2022/37848), med krav om arkeologisk registrering og oversendelse av budsjett. Viken fylkeskommune vil gi en endelig uttalelse til saken når de arkeologiske registreringene er gjennomført.

Nyere tids kulturminner

Viken fylkeskommune har etter en helhetlig vurdering i brev til Riksantikvaren 29.22.2022 (kopi til ORICA og Asker kommune) varslet oppheving av foreslått fredning av Engene gamle dynamittfabrikk på Sætre. Opphevingen er begrunnet iblant annet reduserte kulturhistoriske verdier, vedlikeholds-utfordringer og krevende sikkerhetssituasjon. Dette gjelder anlegg og arealer i tilslutning til planforslaget.

Innenfor det foreslåtte planområdet er det flere bygninger/anlegg som er SEFRAK registrerte og enkelte også med registrert høy verneverdi. I henhold til planprogrammet §5.5 skal kulturminnehensyn utredes. Viken fylkeskommune vil gi en endelig uttalelse til planforslaget når utredningen foreligger.

Fylkeskommunen tar for øvrig varselet til orientering, og forbeholder oss retten til å komme med kommentarer i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

Kopi til:

Asker kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

ASKER ELVEFORUM

Norconsult ved Sara Øen
Postboks 1257 Vika
0111 OSLO

Asker, 15/12-2022

Sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com

Kopi Asker kommune, sak nr. 21/4221

Merknad til forslag til planprogram, detaljregulering for Engene, Chemring Nobel

Asker elveforum vil påpeke at det under vannmiljø kun er omtalt avrenning til Oslofjorden, og miljøsituasjonen der.

På Engenekollen finnes det en liten ferskvannsdam, og nær reguleringsområdet renner Kongsdelenebekken som har svært dårlig økologisk tilstand, med spesielt høye verdier av totalnitrogen.

Vi ber om at forholdet til disse blir omtalt i endelig planprogram.

På vegne av Asker Elveforum
Inger Staubo
Nestleder

Unn Orstein
Leder

Adresser/Telefon: Asker Elveforum, c/o Unn Orstein, Biterudveien 23A, 1383 Asker unn.orstein@gmail.com 95 27 62 96

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Tofte, 13.12.2022

Merknader til varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken har lest forslaget til planprogram for detaljregulering av Engene.

Planprogrammet gjør rede for at området har stort biologisk mangfold, mange kulturminner og at deler av området er viktige friluftsområder. Det er derfor positivt at planlagte nye tiltak i hovedsak er lokalisert innafor det allerede nedbygde industriområdet på eiendommen 355/39.

De planlagte tiltakene på eiendommen 355/47 er, derimot, i stor konflikt med både naturverdier, kulturminneverdier og friluftslivsinteresser. Både Engenekollen og Verpenåsen er registrert som svært viktige friluftsområder i Miljødirektoratets database, og toppen av Verpenåsen er avsatt som statlig sikra friluftsområde. Det er av stor betydning for både friluftsliv og biologisk mangfold å bevare dette området som et *sammenhengende* uberørt naturområde. Naturvernforbundet vil derfor på det sterkeste fraråde en utvidelse av industriområdet i retning Verpenåsen og etablering av produksjonslokaler for nyutvikla produkter her, slik det foreslås i planinitiativet.

Vi vil også fraråde at det etableres lagerlokaler ved Kongsdelveien 11-17. Her lå først gårdstunet til gården Engene, og fra 1870-tallet arbeiderboliger som lenge stod på Hurum kommunes liste over bevaringsverdige bygninger, men som det nylig ble gitt tillatelse til å rive pga. bygningenes tilstand. Stedet der bygningene stod ligger midt i kulturmiljøet ved Kongsdelen og Engene, og har utsikt rett mot Kongsdelen kirke og Kongsdelen gård. Like ved er det registrert gravhauger og funn fra jernalderen, samt Hurums eneste bygdeborg fra samme periode. Området har også reguleringsområdets høyeste tetthet av hule eiketrær og andre viktige naturtyper, og forbinder Engenekollen i vest med Verpenåsen i øst. Ny industribebyggelse/lagerbebyggelse her bør unngås av hensyn til både natur- og kulturmiljøet.

Naturvernforbundet mener også at veien i retning nord-sør mellom Kongsdelveien 11-17 og industriområdet, samt sideveien mot øst opp mot Verpenåsen, ikke bør bygges, av samme årsaker som nevnt ovenfor. Ei heller bør det tillates nye massdeponier innafor planområdet. Anlegg av massedeponier medfører så godt som alltid spredning av fremmede arter, og avrenning av forurensning og partikler til fjorden. Hensynet til å unngå fremmeartsspredning i dette biologisk viktige området bør veie tungt, og alle tiltak som kan få innvirkning på den økologiske tilstanden til Oslofjorden bør utredes nøye.

Med hilsen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Styret

Adresse: v/Håvard Kilhavn, Ramsvikveien 11, 3482 Tofte
Tlf: 911 16 084 E-post: hurum-royken@naturvernforbundet.no

15.12.2022 23:21:46 AR5247068 48

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	FAU SÆTRE UNGDOMSSKOLE
Telefonnummer:	
E-post:	

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Vi har forståelse for at man ønsker å sikre området rundt Chemring Nobels aktivitet på Engene bedre, men vi er redd den brede områdesikringen som foreslås skal forhindre allmennhetens bruk av Engenekollen.

15.12.2022 23:21:46 AR5247068 48

Engenekollen er et viktig friluftsomrdåe i Sætre, en topp som er med på å gi Sætre identitet og sjel. Å sperre den for allmennheten vil oppleves negativt. Engenekollen er et særlig yndet turmål for skolene, med sin unike, utfordrende motbakke opp, en tur som belønnes med den beste utsikten i Sætre når man kommer til toppen. Det vil være negativ for skolene dersom denne toppen ikke lenger er tilgjengelig.

Vi ber om at det i reguleringsplanarbeidet vektlegges et særlig fokus på utredning av planens virkning for friluftslivet, og at det søkes å finne løsninger som ivaretar begge hensyn.

VI ser frem til å motta utredninger og planen på høring når den tid kommer.

Med vennlig hilsen
FAU ved Sætre ungdomsskole

Signert av

JOHAN FOSEN på vegne av FAU SÆTRE UNGDOMSSKOLE 15.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.12.2022 23:21:46 AR524706848

15.12.2022 23:21:46 AR524706848

13.12.2022 15:16:41 AR5241360666

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	ALVÆR MARGRETHE
Telefonnummer:	
E-post:	

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	355	41

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	355	41

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

13.12.2022 15:16:41 AR5241360666

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Det er påfallende hvordan det gjennom hele dokumentet sees bort fra nabobebyggelsen, som er fastboende. Dette er henvisningen vi kan finne. Den sier ingen ting om antall el.

«Dette medfører at det i dag er lite bebyggelse i umiddelbar
nærhet til industriområdet. «

også i dette avsnittet ville vi finne det naturlig å nevne naboene, ikke bare som «øvrige forhold som berører omgivelsene»

«Det er behov for å etablere ny perimetersikring for å sørge for tilstrekkelig sikring av området og sikkerhet for
tredjepart. Tiltaket er nødvendig for å sikre bedre avstander til friluftsaktiviteter samt forenkle vedlikehold,
inspeksjoner, vakthold og kontrollfunksjoner. Gjennom planarbeidet skal ulike traseer vurderes med hensyn
til sikkerhet, friluftsliv, naturmangfold og øvrige forhold som berører omgivelsene.»

I veiloven går det som det vises til her tydelig fram at hensyn til naboer skal vurderes.

«Det er en overordnet målsetting for veimyndighetene å skape størst mulig trygg og god avvikling av
trafikken og ta hensyn til naboene, et godt miljø og andre samfunnsinteresser.
Konsekvenser for trafikkproduksjon og -avvikling vil vurderes i det videre planarbeidet. Det er planlagt
opparbeidelse av interne veier innenfor planområdet.»

Denne uttalelsen her kan vi ikke se at det er dekning for, da en ut- og ombygging av parkerings områder fort kan medføre vesentlige endringer i eksisterende trafikkavvikling.
«Planforslaget legger til rette for en videre utvikling av Chemrings eksisterende virksomhet på Engene og vil
ikke innebære noen vesentlig endring for eksisterende bebyggelsesstruktur og trafikkavvikling.»

Igjen savner vi henvisningen til at vurderingen også skal hensynta oss som naboer. Vi er jo fastboende og skal leve med en eventuell anleggsaktivitet 24/ t i den perioden det vil kunne pågå.
«I tillegg skal det gis en vurdering av hvordan anleggsaktiviteten vil påvirke friluftslivet, gjennom f.eks. støy og
ferdselsrestriksjoner. Konkrete forslag til tiltak som kan redusere negative virkninger for friluftslivet skal
beskrives og vurderes»

I dette avsnittet regner vi med at trafikk til og fra våre eiendommer, og påvirkning av den vil inngå som en del av analysen.
«I forbindelse med det videre planarbeidet skal det utarbeides en trafikkanalyse for tiltaket. Analysen vil
legges til grunn for vurdering av trafikksikkerhet og dimensjonering av transportløsninger. Trafikkanalysen
skal omhandle alle trafikantgrupper, trafikk til/fra industriområdet samt trafikksikkerhet.»

Underlaget er illustrert av til dels utydelige tegninger, med så mange farger og markeringer at det ikke er lett å skille ut.
Så før det blir tydelig hvordan for eksempel :
- Adkomst , omfang, byggemåte, avstand til våre eiendommer osv til tiltenkt ny parkeringsplass ovenfor boligene i Kongsdelveien 2 vil være , kan vi ikke vurdere konsekvenser.

13.12.2022 15:16:41 AR5241360666
13.12.2022 15:16:41 AR5241360666

- Da tenker vi på støy i forhold til lys, lyd, forurensing.
- Fare for vann, som vi i flere år har vært plaget av ved mye nedbør,

Hvordan en form for «avgrensing» av området til virksomheten vil være, vil også være nødvendig å legge fram for at vi skal kunne ha en formening om hva dette vil gjøre med vårt nærområdet.

Det ble fra virksomheten sin side nevnt at det var aktuelt med et informasjonsmøte, det vil være en god måte å bygge naboskap på i en periode som det ser ut til å kunne bli støyende.

13.12.2022 15:16:41 AR5241360666

Signert av

MARGRETHE ALVÆR på vegne av ALVÆR MARGRETHE 13.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.12.2022 15:16:41 AR5241360666

14.12.2022 10:34:15 AR524229754

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	HEINEGAARD LARS PETTER
Telefonnummer:	99389025
E-post:	wengaardbygg@yahoo.no

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
Jensåsveien 37	301	10

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	301	10

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Jeg er veldig positiv til tiltaket. Min eiendom 301/10 blir berørt og fratatt areal. Dette er en

14.12.2022 10:34:15 AR524229754

eiendom med fremtidige muligheter. Jeg er opptatt av at det nå blir tilrettelagt adkomst til denne eiendommen samtidig med denne reguleringen. Jeg forventer en form for kompensasjon for arealet som blir tatt (ca 100 kvm) Ta kontakt og vi finner ut av dette.
mvh Lars Petter Heinegaard

Signert av

LARS PETTER HEINEGAARD på vegne av HEINEGAARD LARS PETTER 14.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.12.2022 10:34:15 AR524229754

14.12.2022 10:34:15 AR524229754

14.12.2022 10:37:33 AR524230788

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	RANDEN GEIR ANDERS BAKKE
Telefonnummer:	91742811
E-post:	randen78@gmail.com

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	301	10

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	301	10

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Angående oppstart av planarbeid for Engene, så ser jeg at dere tar en del areal (90-100m2) av

14.12.2022 10:37:33 AR524230788

min eiendom. Jeg er positiv til tiltaket, men er opptatt av dere avsetter og planlegger en adkomst til eiendom 301/10 for en evt. fremtidig utvikling der. Jeg forventer at dere kommer med en kompensasjon for å avgi såpass mye areal. Hører gjerne fra dere!

Mvh.
Geir Randen

Signert av

GEIR ANDERS BAKKE RANDEN på vegne av RANDEN GEIR ANDERS BAKKE 14.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.12.2022 10:37:33 AR524230788

14.12.2022 10:37:33 AR524230788

14.12.2022 16:11:52 AR524329028

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	HAUGLAND JON TERJE
Telefonnummer:	
E-post:	

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	301	10

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	301	10

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Hei . Jeg er posetiv til forslaget . vi må få en innkjørsel til vår eiendom , siden vi mister ca 100-

14.12.2022 16:11:52 AR524329028

150 m2 som kompensasjon mvh jon haugland

Signert av

JON TERJE HAUGLAND på vegne av HAUGLAND JON TERJE 14.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.12.2022 16:11:52 AR524329028

14.12.2022 16:11:52 AR524329028

ORICA NORWAY AS
Røykenveien 18, 3427 Gullaug
Postboks 614, 3412 Lierstranda
Norge / Norway
Org.nr. NO 981 413 156 MVA
T +47 32229100 F +47 32229101

Norconsult AS
Kongens gate 21 / Pb. 1257 Vika
NO-0153 Oslo / NO-0111 Oslo
(firmapost@norconsult.no)

Attn.: Sara Sabelstrøm Øen (sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com)

Deres ref:
5201071/Varslingsbrev

Dato
14.12.2022

Kommentarer til «Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn – Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel - med tilhørende dokumenter.

Vi viser til deres varslingsbrev datert 01.11.2022 (Norconsults ref: 5201071) og tilhørende vedlegg angående "Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn – Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel". Som nærmeste nabo til Chemring Nobel ønsker vi å komme med innspill og kommentarer til planarbeidet.

Nedenfor er Orica Norways kommentarer til "Chemring Nobel AS - Forslag til planprogram – Detaljregulering Engene Industriområde" (og tilhørende vedegg):

Vedlegg 2 (Planinitiativ*) – side 6:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
På oppdrag for Asker kommune har Forsvarsbygg i 2021 gjennomført grupperisikoberegninger for ulike fremtidige utbyggingsalternativer i Sætre, basert på lagerbeholdning av eksplosiver hos Chemring.	I tillegg til de nevnte beregningene som Forsvarsbygg utførte for Asker kommune i 2021 utførte Forsvarsbygg også våren 2022 grupperisikoberegninger for industriområdet på Engene på oppdrag fra Orica Norway AS. Dette bør presiseres. (Både Chemring Nobel og Asker kommune har fått presentert resultatene og har kopi av rapporten.)

*Vedlegg 2 – Planinitiativ for forslag til detaljregulering for Chemring Nobel på Engene (gnr./bnr. 355/39,43,47

Vedlegg 2 (Planinitiativ) – side 10 og Vedlegg 4 (Forslag til planprogram*) – side 45:**

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Teknisk infrastruktur Chemring har egen vannforsyning til fabrikkområdet.	Vannforsyningsanlegg til Engene er eid av Orica Norway. Chemring Nobel har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannforsyningsanlegg frem til respektive eiendomsgrenser på fabrikkområdet.

***Vedlegg 4 – Forslag til planprogram - Detaljregulering Engene industriområde

Vedlegg 2 (Planinitiativ) – side 14:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Kontorplasser er tenkt flyttet helt nord i området med parkeringsplass på Snarlia.	Orica Norway ønsker å legge til rette for at det kan etableres kontorarbeidsplasser innenfor sitt område. Dette understøtter Asker kommunes ønske om tiltak som kan redusere grupperisiko.

Vedlegg 2 (Planinitiativ) – side 6, 14 og 15:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Side 6: «Reguleringsplanforslaget skal ikke påvirke hensynssonens utstrekning.» Side 15: «I tillegg til bebyggelse innenfor nedbygget areal på eiendommen 355/39 er det på sikt planlagt et nytt anlegg mot Verpenåsen, med tilhørende opparbeidelse av vei. Anlegget er tenkt benyttet til forskning og utvikling av nye produkter. Plasseringen er valgt med bakgrunn i at det ikke er ønskelig å utvide eksisterende utblåsningssone.»	Hensynssonene definert i «Eksplosivforskriften» tar generelt utgangspunkt i trykksoner. Sikkerhetsavstanden / hensynssonen til bolighus (midtre sone) baseres i på en trykksone på 5kPa. Vi minner om at denne hensynssonen i tillegg har en minimumsavstand på 400m. Avhengig av plasseringen for det nye anlegget ved Verpenåsen vil dette kunne føre til en utvidelse av hensynssonen rundt Chemring Nobel. (For eksempel dersom bygningen plasseres i enden av den skisserte veien på side 14)

Vedlegg 3 (Oppstartmøte Asker kommune) – side 2:**

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Hensynsonene for brann og eksplosjonsfare er konkretisert som følge av Forsvarsbygg utredning av grupperisiko for storulykke virksomhetene på Engene.	Som nevnt i kommentar ovenfor har Forsvarsbygg utført 2 studier relatert til grupperisiko for Engene. Den første studien ble bestilt av Asker kommune. Det må presiseres tydeligere i det videre planarbeidet at Forsvarsbygg også har utført relevante grupperisiko-beregninger på oppdrag fra Orica Norway i 2022.

**Vedlegg 3 – 355_39 m.fl - Detaljregulering Engene, Chemring Nobel - Oppstartmøte referat (Asker kommune)

Vedlegg 3 (Oppstartmøte Asker kommune) – side 3:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Orica har signalisert at de ønsker å gå i gang med en utvikling av sine eiendommer på Engene. Kommunen ønsker at Chemring Nobel og Orica inngår dialog om mulighetene for samarbeid knyttet til reguleringsprosessen. Dette gjelder spesielt mulighetene for å legge funksjoner som kontor o.l. til de eksisterende verneverdige byggene på Oricas eiendom. Tiltak som kan redusere grupperisiko i planområdet anses som svært positivt.	Orica Norway ønsker å legge til rette for at administrative funksjoner kan etableres og utvikles innenfor Oricas område. Det bør i forbindelse med planarbeidet vurderes hvordan disse funksjonene kan ivaretas ved bruk av de verneverdige byggene, gjennom å etablere nye bygg og/eller i en kombinasjon av eksisterende- og nye bygg.

Vedlegg 3 (Oppstartmøte Asker kommune) – side 4 og Vedlegg 4 (Forslag til planprogram*) – side 6:**

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Utvidelse som omfatter Oricas eiendommer på Engene skal vurderes i samråd med Orica.	Orica forutsetter at Asker kommunes føringer fra oppstartmøtet knyttet til involvering følges opp i planarbeidet. Del av Oricas eiendom 356/1 er inkludert i det varslede planområdet (ved Verpenåsen) uten at Orica er informert om eller har samtykket til dette.

Confidential

Vedlegg 3 (Oppstartmøte Asker kommune) – side 5:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Konsekvensutredningen skal omfatte et alternativ der egnede funksjoner er lagt til Oricas eiendom. Det kan være kontorfunksjoner eller andre funksjoner som ikke er en del av produksjonslinjen. Utredningen skal synliggjøre fordeler og ulemper av alternativet sammenlignet med andre løsninger.	Orica ber om at det i planprogrammet tydeliggjøres at det vil bli utredet *«et alternativ der egnede funksjoner er lagt til Oricas eiendom. Det kan være kontorfunksjoner eller andre funksjoner som ikke er en del av produksjonslinjen. Utredningen skal synliggjøre fordeler og ulemper av alternativet sammenlignet med andre løsninger». (Ref. vedlegg 3 – Referat fra oppstartmøte)*

Vedlegg 3 (Oppstartmøte Asker kommune) – side 6:

Tekst fra høringsunderlag	Kommentar fra Orica Norway AS
Rekkefølgekrav Det vil være aktuelt med flere rekkefølgekrav knyttet til planen. Disse vil i stor grad komme frem av vurderinger fra konsekvensutredningen. Opparbeidelse av regulert fortau langs Engeneveien og utbedringer knyttet til trafikksikkerhet i krysset søndre Sætrevei/Engeneveien.	I forbindelse med eventuell etablering av regulert fortau langs Engeneveien må også regulerte tilførselsveier til Oricas område ivaretas.

Vedlegg 4 (Forslag til planprogram)

Kapittel 1.4 (Beliggenhet og planavgrensining):
I planinitiativet (vedlegg 2) beskrives planområdet som Chemrings egen eiendom og det inkluderte kartmaterialet beskriver også dette. Dette er også tidligere kommunisert av Chemring Nobel i møter der det er gitt informasjon om planarbeidet.

I forslaget til planprogram er derimot en stor del av Orica Norways eiendom syd for fabrikkområdet (356/1) også inkludert i planavgrensningen.

Vi ber om en nærmere redegjørelse for hvorfor denne delen av Oricas eiendom er tatt med i planforslaget.

Kapittel 1.8 (Storulykkevirksomhet og sikkerhetssoner):
Vi viser til vår kommentar angående hensynssoner ovenfor (se kommentarer til planinitiativet) og stiller som nevnt spørsmålstegn ved hvorvidt informasjonen om at hensynssonene ikke skal endres ved en evt. etableringa av ny aktivitet ved Verpenåsen. Dette vil selvfølgelig avhenge av hvor den nye aktiviteten plasseres. Vi ber derfor om at det utredes mer i detalj hvordan endringene vil påvirke indre, midtre og ytre hensynssone rundt fabrikkområdet.

Vi forutsetter også at nye aktiviteter på Chemrings industriområde ikke vil øke beregnet grupperisiko for Oricas del av industriområdet på Engene.

Kapittel 3.3 (Medvirkning)
I kommunens forslag til ny arealplan er både Chemrings, Dyneas og Oricas eiendommer avsatt til industriformål.

En del av Oricas eiendom er imidlertid bundet i påvente av en avklaring om fredning etter kulturminneloven. Oricas visjon med sin eiendom på Engene er at området også skal brukes til aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kultur- og industrihistorie, kontorer og annen egnet virksomhet. Som tidligere nevnt, engasjerte Orica våren 2022 Forsvarsbygg til å gjennomføre en grupperisikoanalyse for dette området. Risikoanalysen viste hvilke aktivitetsnivåer som kan være

Confidential

akseptable på Oricas eiendom og identifiserte også en alternativ evakueringsvei fra næringsområdet.

Orica ber med dette om å bli involvert i arbeidet med reguleringsplanen for Chemring. Vi ønsker blant annet å være med som aktive bidragsytere både i ROS-analysen og Vei- og trafikkanalysen.

Kapittel 6.4 (Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS))
Vi mener at ROS-analysen under reguleringsplanarbeidet for Chemring må ta hensyn til relevante scenarier for Oricas eiendom. Dette fordi konsekvensene av en ulykke må vurderes opp mot de verdiene som etter hvert kan komme på Oricas eiendom.

Kapittel 7.1 (Vei og trafikk)
I forbindelse med eventuell etablering av regulert fortau langs Engeneveien må også regulerte (fremtidige) tilførselsveier til Oricas område ivaretas.

Dersom dere har spørsmål eller kommentarer til denne tilbakemeldingen, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
For Orica Norway AS

Johan Røneid
Specialist Operations Support

Kopi:
Asker Kommune v/ saksbehandler Peder Edward Brand (peder.edward.brand@asker.kommune.no)
Markus Storkjørren Vetrhus (markus.storkjorren.vetrhus@norconsult.com)

Confidential

15.12.2022 16:57:14 AR524611374

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel
Planident:	2022014
Kommune:	Asker

Forslagsstiller:

Navn:	Chemring Nobel AS
Organisasjonsnummer:	991191984

Plankonsulent:

Navn:	NORCONSULT AS
Organisasjonsnummer:	962392687

Varsel er mottatt av:

Navn:	WÆRPEN HARALD
Telefonnummer:	+4790694710
E-post:	waerpen@vestships.no

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
Verpenveien 32	356	3
Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	353	15
Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**
	356	3

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

15.12.2022 16:57:14 AR524611374

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Se vedlegg

Signert av

HARALD WÆRPEN på vegne av WÆRPEN HARALD 15.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

15.12.2022 16:57:14 AR524611374

15.12.2022 16:57:14 AR524611374

Filvedlegg:

Merknad til oppstart planarbeid (003).pdf

Norconsult AS 15.12.2022

v/ Sara Sabelstrøm Øen

Deres ref.: 5201071

MERKNAD TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel

Viser til utsendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid med svarfrist 15 desember 2022.
Vi ønsker å knytte en merknad/kommentar til overnevnte varsel på vegene av Harald og Anne Berit Wærpen som eier eiendom gnr/bnr: 356/3.

Bakgrunnen til merknaden er en bekymring vedrørende hensynssone H350_5 (2 kPa), som båndlegger eiendom 356/3 i stadig økende grad. Vi er redd for at dette skal hindre videre utvikling av Verpenåsen som turistdestinasjon.

Området Sandspollen og Verpen er et egnet sted som turistdestinasjon. Sandspollen er i dag en av Oslofjordens mest besøkte havner for båtturisme, og det ligger et stort potensial i å videreutvikle områdets attraktivitet.
Økt turisme til området vil være gunstig for lokalmiljøet, næringsliv og kommunen generelt. Det vil kunne skape arbeidsplasser og gjøre nærliggende områder attraktive for familier som ønsker å etablere seg her.

Med bakgrunn i dette har grunneier overordnede planer for eiendommen, som muligens er en interessekonflikt mellom planforslaget og planene for den delen av Verpenåsen. Det er planlagt hytteliv, fritidsboliger, ridemuligheter og besøksgård i dette området som illustrasjonen nedenfor viser.

Illustrasjonen nedenfor viser ønskede planer for fremtiden i Verpenåsen i det området som ligger innenfor oversendt planforslag.



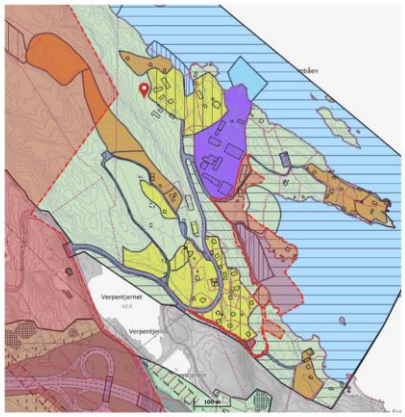
Ønsket utvikling

C1 - Fritids- og turistformål. Her må det bevises at formålet ikke kommer i konflikt med bestemmelsene til hensynssone H350_5.

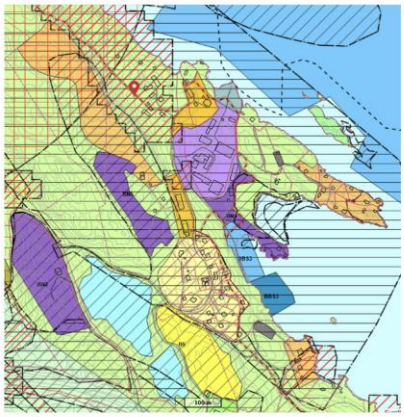
C2 - Det ønskes etablert både en innendørs ridebane og en stall her (utenfor hensynssonen).

C3 - Her foreligger det et ønske om å opprette noen spredte tretopphytter til utleie / turistformål. Her må det bevises at formålet ikke kommer i konflikt med bestemmelsene til hensynssone H350_5.

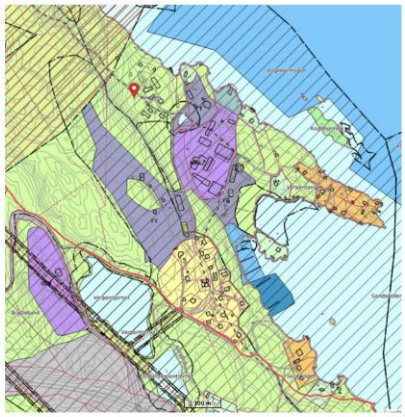
Kartene nedenfor viser gjeldende regulering, gjeldende kommuneplan og forslag til kommuneplan. Det er området som ligger nordvest i kartene nedenfor, som ligger innenfor det varslede planforslaget.



Gjeldende reguleringsplan



Gjeldende kommuneplan



Forslag ny kommuneplan

Som man kan se på kartene ovenfor så er formålet vist med oransje skravur, som i dag er satt av til 1120 Fritidsbebyggelse i gjeldende regulering og gjeldende kommuneplan, blitt betydelig redusert og ligger innenfor hensynsonnen H350_5 (2kPa). Her kan man tydelig se at hensynssonen får betydelig konsekvenser for grunneier ved at formålene reduseres til utenfor hensynssonen.

Areal som tidligere var avsatt til fritidsbebyggelse, er nå satt av til arealformål 5100: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdtilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette betyr at grunneier fremdeles har anledning til å utvikle dette arealet så lenge det er den del av gårdens ressursgrunnlag. Saken er den at vi er svært bekymret for hensynssonen H350_1, Brann-/eksplosjonsfare.

Når vi leser oss opp på denne hensynssonen finner vi dette;

Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates det:
«tiltak etter pbl. §20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates.»

Etter dialog med kommunen fikk vi tilbakemelding om at det må bevises at det er trygt å bygge innenfor denne hensynssonen som vilkår for å kunne få byggetillatelse.

Med bakgrunn i dette ønskes det at utredninger som skal foregå i planprosessen ifm. detaljregulering for Engene, også omfatter Verpenåsen. Ved fremtidige byggesaker så skal grunneier kunne legge ved allerede utarbeidede rapporter som beskriver at det er trygt å etablere ønskede tiltak.

Oppsummering

- Tiltakshaver ønsker å sikre at tiltak som gjøres på Chemring Nobel ikke forringer verdien på deres grunn, og heller ikke hindrer videre utvikling.
- Det ønskes å få oversendt tilstrekkelig utredning/rapporter som beviser at hensynsonen H350_5 ikke kommer i konflikt eller hindrer med ønskede tiltak.

Med vennlig hilsen,

Sidsel M. Bryde
Sivilarkitekt MNAL, faglig leder
fristed arkitekter

Deloitte Advokatfirma AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 96 00
Fax: +47 23 27 96 01
www.deloitteadvokatfirma.no

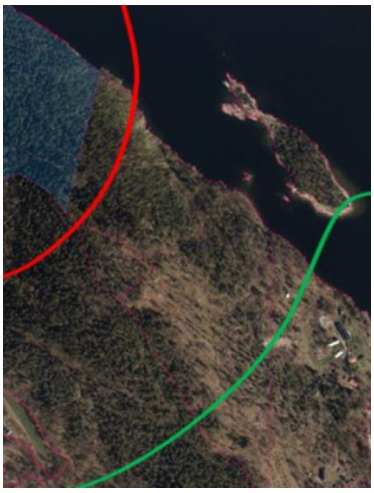
Norconsult v/ Sara Sabelstrøm Øen
sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com

15. desember 2022

Merknader til forslaget om planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn – Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel

På vegne av Harald Wærpen (**Wærpen**) inngis herved merknader til forslaget om nye reguleringsplan for Engene, Chemring Nobel AS (**Chemring**), som omfatter gnr/bnr. 355/39, 355/47, 355/43, 356/2 og 356/9 m.fl. i Asker kommune.

Wærpen er eier av eiendommen gnr/bnr. 356/3, som grenser til eiendommene som er omfattet av den foreslåtte reguleringsplanen. Sikkerhetssonene som oppstilles rundt Chemring virksomhet krysser og omfatter vesentlige områder på Wærpens eiendom.



Parallelt med arbeidet med reguleringsplan for Engene, arbeides det med ny kommuneplan i Asker kommune for perioden 2022-2034. I dette forslaget er området som i gjeldende reguleringsplan for Verpen er regulert til fritidsbebyggelse, og som ligger innenfor hensynsonen for 2 kPa (innenfor sonen markert med grønn linje), foreslått omgjort til formål LNFR.

Begrunnelsen for denne endringen i kommuneplanen er etter det vi forstår å begrense brann- og eksplosjonsfaren rundt Chemrings virksomhet. Dette for å sikre langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemrings virksomhet på Engene.

Deloitte Advokatfirma AS - Oslo Bergen Drammen Haugesund Kristiansand Stavanger Trondheim Tønsberg - M.N.A.

Registrert i Foretaksregisteret
Organisasjonsnummer: 994 116 177

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte Advokatfirma AS

At dette er begrunnelsen bekreftes allerede av at grensen for det område som det, med den foreslåtte planendringer er tillatt med fritidsbebyggelse på Wærpens eiendommen, er nøyaktig sammenfallende med sikkerhetssonens utstrekning. Dette er ikke tilfeldig og bekrefter etter vår vurdering at det er en klar sammenheng.

At hensynet til Chemrings virksomhet inngår i begrunnelsen for den foreslåtte planendring i ny kommuneplan, er for øvrig også bekreftet i dialog med Asker kommune, både på administrativt og politisk nivå. Dette både i direkte dialog mellom grunneier og kommunen, men ble også oppgitt som begrunnelse i en uformell telefonsamtale med Deloitte og saksbehandler i Asker kommune den 5. desember 2022. Det er i denne dialogen opplyst at Chemring opplever økt etterspørsel som følge av global usikkerhet, og at konsesjonen virksomheten opererer under er knyttet opp mot sikkerhetssonene og hvor store mengder sprengstoff de kan oppbevare i området. Det jobbes også med en plan for hvordan fabrikken skal forholde seg til hensynssonene «innenfra», men også slik at det var behov for forutsigbarhet i hele området.

Hensynet til brann- eksplosjonsfare fremgår dermed å være en vesentlig årsak til den foreslåtte planendringer.

Det er i dialogen med Asker kommune også vist til at den foreslåtte planendringen i kommuneplanen er ønsket om sentralisering. Det er vist til kommunens strategi om at fortetning skal skje i forbindelse med 9 lokalsentre og 21 nærsentre. Dette er etter vårt syn et hensyn som ikke er relevant som hensyn for endring i av formål fra fritidsbebyggelse til LNFR, og må være basert på en misforståelse. En strategi om fortetning kan begrunne at det foretas nye prioriteringer av hvilke boligområder som skal prioriteres, og at det legges opp til en kraftigere utnyttelse av boligområder i sentrale strøk. Det fremstår ikke som en hensyn som gjør seg gjeldende når det gjelder fritidstomter, hvor hensikten nettopp er å oppholde seg i mindre sentraliserte strøk. De hensyn som underbygger en strategi om fortetning gjør seg følgelig ikke gjeldende når det gjelder fritidstomter, og er ikke et hensyn som kan begrunne at arealer tas ut av planen. Det er følgelig hensynet til Chemring som er den eneste relevante begrunnelsen som er oppgitt som grunnlag for forslaget til planendring i kommuneplanen.

Etter hva som er opplyst fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) er verken regelverket eller praksis tilknyttet sikkerhetssoner for virksomheter som håndterer farlig stoff endret de senere år. Vi kan heller ikke se at det vil være i strid med eksplosivforskriften § 37 å tillate fritidsbebyggelse av det omfang som følger av någjeldende reguleringsplan for Verpen innenfor sikkerhetssonen for 2 kPa. Det er fra Asker kommune i dialogen med grunneier opplyst at det likevel må foretas risikovurderinger ved eventuelle tiltak innenfor sikkerhetssonen, herunder vist til vurdering av såkalt «grupperisiko». Ettersom det samtidig fremstår klart at det ikke er noen krav om skjerpet vurdering sammenlignet med tidligere, er det heller ikke slike hensyn som begrunner planendringen.

Det er ingen endringer i lovgivningen som begrunner en endring av forutsatte aktivitet innenfor en sikkerhetssone. Samtidig er den eneste begrunnelse for den foreslåtte endringen i kommuneplanen hensynet til Chemrings virksomhet. Etter vårt syn fremstår derfor endringene i ny kommuneplan å være foreslått alene for å ivareta Chemrings interesser, i strid med annen grunneiers interesser. Forslaget til ny kommuneplanen og ny reguleringsplan for Engene må følgelig ses i sammenheng.

Det konstateres at det i forslaget til ny reguleringsplan for Engene flere steder er påpekt at dette planforslaget ikke påvirker utstrekningen av sikkerhetssonene. Det vises her blant annet til planinitiativet datert 25.03.2022, hvor det sies:

> *"I tråd med lovverk og tillatelser er det utarbeidet hensynssoner (sikkerhetssoner) rundt næringsområdet hvor risikoen vurderes som akseptabel selv om en større ulykke skulle inntreffe. Chemring har fått kvalitetssikret trykksoneberegninger og det foreligger to hensynssoner; 5 kPa og 2 kPa. Se figur 2. I forslag til kommuneplanens arealdel for Asker kommune er disse hensynssonene lagt inn med konkrete bestemmelser om hvilke byggetiltak som tillates innenfor sonene. Reguleringsplanforslaget skal ikke påvirke hensynssonens utstrekning"* (vår understrekning).

I referat fra oppstartsmøte med kommunen 20.05.2022 fremgår blant annet følgende:

> *«Planen skal legge til rette for en utvikling av Chemring Nobels virksomhet på en slik måte at de vedtatte hensynsoner knyttet til brann og eksplosjonsfare ikke øker i omfang»* (vår understrekning)

Og videre:

> *«Planen skal ikke tillate tiltak som gir behov for utvidelse av hensynsoner og som endrer rammevilkårene for boligbygging i området.»*

I varslingsbrevet av 01.11.2022 gjentas igjen dette:

> «*Nye tiltak ved næringsområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner. Det tas derfor utgangspunkt i at reguleringsplanforslaget ikke vil påvirke utstrekningen av hensynssonene som er definert i forslag til ny kommuneplan, men minsteavstand mot bebyggelse vil vurderes i forbindelse med utvidelser av produksjonskapasitet»* (vår understrekning).

Konsekvensen for Wærpen er imidlertid motsatt ved at planendringene sett i sammenheng fratar ham vesentlige utbyggingsinteresser på egen grunn. Den foreslåtte reguleringen vil medføre en ny begrensning og båndlegging av Wærpens eiendom, og vil kunne få betydelige negative økonomiske konsekvenser. Det opplyses for ordens skyld at Chemring ikke har privatrettslig grunnlag for en slik båndlegging. Det er ikke korrekt som det er oppgitt i planinitiativet datert 25. mars 2022 at Chemring har *negative servitutter* på Wærpens eiendom relatert til sikkerhetssonene. Det foreligger ingen tinglyste begrensninger på den aktuelle eiendommen.

Dersom det fra kommunens side er vurdert som ønskelig å begrense aktiviteten innenfor en slik sikkerhetssone, herunder ved at det foretas konkrete vurderinger av risikoen, kan dette enkelt oppnås gjennom behandling av en potensiell fremtidig byggesak. Det kan eksempelvis stilles krav om sikkerhetsvurderingen, eventuelt med avklaring fra DSB, ved en fremtidig rammesøknad. Ved en slik løsning kunne kommunen unngått de negative konsekvensene den foreslått løsningen vil kunne medføre for berørte naboer, som fremstår som unødvendige og ubegrunnet.

I samtale med kommunen har det for øvrig blitt vist til at planendringene også er basert på rapport benevnt «*Risikoberegninger Asker kommune 16. august 2021 Forsvarsbyggrapport 529/2021/NKSB*». Denne fremstår som del av underlaget for planendringene og er etter hva vi kan se ikke offentlig tilgjengelig. Vi ber derfor om å få denne fremlagt, og vil kommen tilbake med eventuelle ytterligere merknader etter at denne er gjennomgått.

Vi ber kommunen revurdere forslaget til ny reguleringsplan sett i sammenheng med forslag til ny kommuneplan, og å treffe nødvendige tiltak som sikrer at reguleringen av Chemrings virksomhet ikke unødvendig og i urimelig grad båndlegger utnyttelsen av Wærpen og andre berørte naboers utnyttelse av egen eiendom.

Med vennlig hilsen
Deloitte Advokatfirma AS



Thorvald Nyquist
Advokat / partner

Sara Maria Sabelstrøm Øen

Fra: Knut Kristian Skjolden <knskj@fiskeridir.no>
Sendt: tirsdag 8. august 2023 12:35
Til: Sara Maria Sabelstrøm Øen
Kopi: Kysteverket; sfovpost@statsforvalteren.no
Emne: Tilbakemelding på varsel om utvidelse av planområde for Engene industriområde ved Sætre, Chemring Nobel, PlanID: 2022014 - Asker kommune Viken

Vi viser til melding mottatt 25.7.2023 om begrenset høring av revidert planprogram og utvidelse av planområdet for ovennevnte plan.

Vi kan ikke se at utvidet planområde vil kunne berøre de interesser Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta i planleggingen utover hva vi skriver i vår uttalelse 15.12.2022. Vi pekte der bl.a. på ålegrasforekomster og bløtbunnsområder, jf. Fiskeridirektoratet sin kartløsning https://portal.fiskeridir.no/plan .

Med vennlig hilsen
Knut Kristian Skjolden Seniorrådgiver

Tlf: +47 55 23 80 00 | +47 976 72 957
FISKERIDIREKTORATET
Arealseksjonen
Knut.Skjolden@fiskeridir.no | fiskeridir.no

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Vår saksbehandler	Dokumentdato	Vår referanse
Henrik Kringhaug, tlf. 33 41 25 00	17.08.2023	2023/8248 KRHE
	Deres dato	Deres referanse
	06.07.2023	52200027

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Uttalelse til reguleringsplanarbeid - Engene - Sætre - Asker kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde mottatt 06.07.2023

DSB støtter forslaget til utvidelse av planområdet. Dette er i tråd med det opprinnelige planarbeidets hensikt; å bidra til langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemring, Dynea og Oricas virksomhet på Engene.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Eksplosiver og transport av farlig gods

Henrik Kringhaug
fungerende seksjonssjef

Siri Hagehaugen
juridisk fagdirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår dato: 18.08.2023
Vår ref.: 202311056-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 2021 4221 / Sara M. Sabelstrøm Øen

Saksbehandler: Sigrid Johanne Langsjøvold/ 22959701/sjl@nve.no

NVEs innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering - Engene industriområde - Asker kommune

Vi viser til oversendelse av 6.7.2023 og til vår uttalelse til varsel om oppstart for regulering av Chemring Nobel av 7.12.2022 (vedlagt).

Planområdet er utvidet til å omfatte Dynea og Oricas virksomheter på Engene. NVEs innspill er ikke vesentlig endret som følge av endret planavgrensning.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
NORCONSULT AS

Kopimottakere:
ASKER KOMMUNE

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 21.08.2023
Vår ref: 2022/34003
Deres dato: 06.07.2023
Deres ref:

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Uttalelse til begrenset høring av revidert planprogram for Chemring Nobel i Asker.

Vi viser til deres oversendelse datert 6. juli 2023 med begrenset høring av revidert planprogram og utvidelse av planområdet for Engene industriområde i Asker.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet er å utvide planområdet til å omfatte hele det aktive næringsområdet. Vi uttalte oss til varsel oppstart av planen i brev av 15. desember 2022.

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

Statsforvalterens innspill
Vi viser til vårt innspill i brev datert 15. desember 2022. Mange av temaene vi påpekte der gjør seg også gjeldende i det utvidete planområdet og vi ber derfor om at disse blir tatt med. Det gjelder for eksempel naturverdier hvor det er kartlagt store verdier med blant annet hule eiker, lågurtfuruskog og lågurteikeskog i det utvide planområdet som bør sikres i en ny reguleringsplan.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

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

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

VIKEN FYLKESKOMMUNE

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår ref.: 540313/2023 - 2022/57589
Deres ref.:
Dato: 22.08.2023

Asker kommune - Reguleringsplan - Engene - Chemring Nobel - PlanID 2022014 - Detaljregulering - Begrenset høring av revidert planprogram og utvidelse av planområdet - Uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 06.07.2023 som gjelder begrenset høring av revidert planprogram og utvidelse av planområdet for Engene industriområde i Asker.

Det fremgår av varselet at formålet er å utvide planområdet til å omfatte hele det aktive næringsområdet. Viken fylkeskommune uttalte seg til varsel oppstart av planen i brev av 15.12.2022.

Vi viser til vår tidligere uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, datert 15.12.2022.

I vårt brev av 15.12.2022 opplyste vi om at Viken fylkeskommune etter en helhetlig vurdering i brev til Riksantikvaren 29.11.2022 (kopi til ORICA og Asker kommune) har varslet oppheving av foreslått fredning av Engene gamle dynamittfabrikk på Sætre. Opphevingen er begrunnet iblant annet reduserte kulturhistoriske verdier, vedlikeholds-utfordringer og krevende sikkerhetssituasjon. Dette gjelder anlegg og arealer i tilslutning til planforslaget.

Vi viste til at det innenfor det foreslåtte planområdet er flere bygninger/anlegg som er SEFRAK registrerte og enkelte også med registrert høy verneverdi i kulturminneplanen for Hurum. I henhold til planprogrammet §5.5 skal kulturminnehensyn utredes. Vi uttalte at vi vil gi en endelig uttalelse til planforslaget når utredningen foreligger.

Planprogrammet ser ut til å legge opp til grundige utredninger når det gjelder kulturmiljøverdiene og hensyn til disse. Vi ser dette som positivt. Vi går ut fra at det også vil gjøres vurderinger av kulturminneverdi for bebyggelsen i den varslede utvidede delen av planområdet.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Asker kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Asker kommune

355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområdet –
Uttalelser til planprogram og varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid med planprogram *01.11.2022*. Frist for varslingen ble satt til *15.12.2022*, 6 uker og 2 dager. Det ble kom totalt *16* høringsuttalelser.

Kopi av merknadsbrev er vedlagt saken i et eget dokument.

1.	**Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) - 02.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Nye tiltak i industriområdet skal tilpasses eksisterende hensynsoner i ny kommuneplan for Asker. Utover dette har ikke DSB kommentarer til planprogrammet.	Hensynsonene som er lagt i kommuneplan skal ikke påvirkes av planen.
1.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Kommentaren fra DSB tas til orientering	

2.	**Fiskeridirektoratet - 15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Det er registret gytefelt og fiskeplasser i fjorden utenfor planområdet. Det er ålegras og bløtbunnsområder i Engenebukta/innenfor kavringen.	Tas til etterretning
b	For å sikre at marint biologisk mangfold ikke påvirkes negativt må det ikke uten videre foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr som gyter, beiter og	Konsekvensutredningen skal under temaet for naturmangfold vurdere konsekvenser for limniske (ferskvann) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse.

	lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykkbølger, større temperatur- og strømforandringer, partikkelutslipp, oppvirvlet masse, forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i det nære farvannet.	
c	Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak om forurensing, avfallshåndtering, skadelige utslipp, plast til sjø o.l. Vi viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»	Konsekvensutredningen skal følge normen om at mulige negative konsekvenser av planen skal først og fremst unngås, dernest begrenses. Dersom negative konsekvenser ikke kan begrenses eller unngås skal det gjennomføres tiltak for istandsetting og eventuelt kompensasjon for negativ konsekvenser. SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal legges til grunn for planarbeidet. Hensyn til natur på land og i vann skal vektes tungt i vurderingen av planens konsekvenser.
d	Fiskeridirektoratet forutsetter tilfredsstillende beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, slik som ålegrasforekomster o.a. naturverdier i sjø, vannkvalitet og samlet belastning på økosystemet i fjorden mv.	Tas til etterretning. Kommunen mener at vannforskriftens §4. *Miljømål for overflatevann* skal legges til grunn for planen: *Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha*

		minst god økologisk og god kjemisk tilstand.
e	Fiskeridirektoratet er ellers pålagt å bidra med nærmere avklaring når tiltak behandles av øvrige myndigheter, typisk etter forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven.	Tas til orientering
2.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Planprogrammet beskriver tema og problemstillinger knyttet til livet i vann. Kommunen ser at det er behov for å sikre at ordlyden i vannforskriften §4 tas til følge i planen, og ber om at dette innarbeides i planprogrammet.	

3.	**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – 07.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	NVE viser til at planen skal omfatte en fagmessig redegjørelse av overvannshåndtering, flomsikring, geologiske forhold og sikring mot steinsprang og ras. Videre skal virkninger klimaendringer for disse temaene utredes i konsekvensutredningen. NVE forutsetter at den som utarbeider planen tar ansvar for at NVEs interesseområder blir vurdert.	Tas til etterretning
3.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Fagfelt som dekkes av NVE skal utredes i planarbeidet og i konsekvensutredningen.	

4.	**Statens vegvesen - 07.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**

a	Statens vegvesen er som vegmyndighet for E134 opptatt av eventuelle konsekvenser for denne riksvegen. Vi forventer derfor at det utarbeides en trafikkanalyse som belyser dette.	Tas til etterretning.
4.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	I oppstartsmøte for planen ble det bestemt at det skal gjennomføres en trafikkanalyse for å vurdere trafikale konsekvenser av tiltakene i planen. Analysen skal ha særlig søkelys på Engeneveien men skal også omtale eventuelle konsekvenser for riksvegen.	

5.	**Statsforvalteren i Oslo og Viken – 15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Det er kartlagt svært mange naturtyper og store naturverdier i området. Det er også registret naturtyper langs Engeneveien som er viktige å ivareta. Det er registret flere lokaliteter med svært høy verdi i planområdet. Det er derfor viktig å få frem planens virkning på naturmangfoldet. Det økologiske nettverket og sammenhengen mellom lokalitetene bør utredes og søkes bevares. Vi forutsetter at planarbeidet sikrer naturverdiene i området.	Konsekvensutredningen skal følge miljødirektoratets metode, det skal gjennomføres befaringer og særskilt kartlegginger av naturmiljøet i utbyggingsområdene. Utredningen av naturmangfold skal omfatte en vurdering av sammenheng og det økologiske nettverket enkeltlokalitetene er en del av. Kunnskap og tiltak fra konsekvensutredningen skal legges til grunn for utformingen av planen.
b	Det forutsettes at det gjennomføres gode kartlegginger, både på land og i vann.	Tas til etterretning. Hele planområdet skal kartlegges med feltbefaring, det skal gjennomføres arts

		kartlegging på land og i vann. Kartlegging av naturmangfold skal følge miljødirektoratets instruks 2021 og DN-håndbok 13. Kartlegging av ferskvannslokaliteter skal skje etter DN-håndbok 15. Kartlegging av marint biologisk mangfold skal følge DN-håndbok 19. Veileder for kartlegging av kantvegetasjon langs vassdrag skal benyttes for kartlegging av kantsonen mot sjø og vann.
c	Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Planen skal bidra til at målet om god miljøtilstand i Oslofjorden oppnås og at viktige naturverdier restaureres og ivaretas.	Tas til etterretning. Se for øvrig punkt 2d som viser til §4 i vannforskriften.
d	Utvalgte naturtyper: Det er registret flere lokaliteter med hule eiker i planområdet. Det skal tas særlig hensyn til utvalgte naturtyper. Før kommunen treffer en avgjørelse i saker som berører utvalgte naturtyper, skal konsekvensene av tiltaket eller virksomheten for naturtypenes utbredelse og tilstand klarlegges, jf. naturmangfoldloven § 53. Dersom det foreslås å gjøre inngrep i en utvalgt naturtype må det også vurderes avbøtende tiltak. Konflikt med	Tas til etterretning: Utvalgte naturtyper skal kartlegges og innmåles slik at det er mulig å sikre de i planarbeidet. Dette gjøres etter feltundersøkelse av hele planområdet. Det forutsettes at naturmangfoldsloven blir fulgt opp i behandlingen av planen. Se punkt 5b.

	utvalgte naturtyper kan gi grunnlag for innsigelse ved høring av planforslag.	
e	Hule eiker: utvalgte naturtypen gjelder eiketrær som har en omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en omkrets på minst 95 cm. Som en hovedregel bør man ikke tillate bebyggelse eller inngrep innenfor en buffersone på minimum en og en halv kronediameter. I anleggsfasen kan eiketrærne bli påført vesentlig skade ved gravearbeider og ved kjøring med tunge anleggsmaskiner innenfor trekronens diameter/dryppsone, og ved endringer i grunnvannsnivået. Reguleringsplanen må sikre at eikene beskyttes mot skade i anleggsperioden.	Tas til etterretning. Hule eiker skal vies særlig oppmerksomhet også i anleggsfasen. Utvalgte naturtyper skal sikres i planens kart og bestemmelser.
f	Vann og vassdrag: Inngrep i vannreservoaret på Engenekollen vil kreve en vurdering av NVE etter vannressursloven §8 om konsesjon. Dersom det ikke krever konsesjon, skal inngrepet vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Forvaltningen etter forskriften er tillagt fylkeskommunen. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for vassdrag med anadrom fisk, edelkreps og andre sårbare arter.	Tas til etterretning. Det må gjennomføres en kartlegging og utredning for konsekvensen ved tiltak i vann. Spesielt artskartlegging i vann må vies oppmerksomhet. Se punkt 5b. Forslagstiller skal innhente de nødvendige vurderinger og tillatelser fra øvrige myndighet i forbindelse med planarbeidet.

	I Grytnesbekken er det dokumentert sjøørret.	
g	Kantsone: Kantsonene langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven §11. Det skal tas hensyn til kantsonen ved planlegging av tiltak planen. Dersom lange strekk av kantsonen langs vassdrag må fjerne skal det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren.	Tas til etterretning. Kantsonene til vassdrag i planen skal vies særskilt oppmerksomhet og hensyn.
h	Eventuelle konsekvenser av tiltaket for naturmangfoldet må utredes jf. naturmangfoldlovens kapittel 2. I forbindelse med denne utredningen må det også vurderes om det er behov for ytterligere kartlegging, eller om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, jf. naturmangfoldloven § 8.	Tas til etterretning Se punkt 5b
i	Strandsone og landskap: I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Allmenne hensyn tilknyttet strandsonen skal vurderes nøye og legges vekt på. Nye tiltak bør i utgangspunktet ikke plasseres i strandsonen.	Fabrikken er allerede etablert i strandsonen. På grunn av sikkerhetshensyn må fabrikkområdet gjerdes inn. Strandsonen vil derfor ikke være tilgjengelig for allmenheten. Det har foregått sprengstoffproduksjon på Engene i svært lang tid. Negative konsekvenser for friluftslivet skal så langt som mulig søkes unngått i planen.
j	Friluftsliv: Egnekollen og Verpenåsen er mye brukt og kartlagt som svært viktige friluftsområder. Planens konsekvenser for friluftslivet må utredes. Dette gjelder også friluftslivet på vannet.	Tas til etterretning. Det er behov for å utvide sikringen av anlegget. Konsekvensene for friluftslivet skal vurderes, og negative konsekvenser skal unngås i størst mulig grad. Planområdet er utvidet for å sikre areal som kan

		reguleres som kompensasjon for tap av friluftsområder.
k	Samfunnssikkerhet og klimatilpasning: Planen må ta hensyn til at Sætre barneskole ligger i nærheten av fabrikken. Planen må også ta hensyn til at det er flere storulykkevirksomheter på Engene. Sikkerhet knyttet til flom, stormflo, havnivåstigninger og skred må vurderes og ivaretas i planen.	Nye Sætre barneskole skal ligge på Grytnes, utenfor hensynsonen. Kommunen tar sikte på at skolen skal åpne i 2027 Det skal gjennomføres en ROS analyse og en konsekvensutredning for planen. Disse vil sammen dekke vurderingsbehovet knyttet til samunnsikkerhet.
l	Samordnet bolig-, og areal- og transport planlegging: Arbeidsplassene er bilbaserte, i henhold til regionale og nasjonale mål om nullvekst i personbiltrafikk bør det ikke tillates stor utvidelse av arbeidsintensive arbeidsplasser som kontorvirksomhet her.	Det legges ikke opp til en stor økning av kontorarbeidsplasser i planen. Planområdet ligger syd for nullvekstlinjen i kommunen. Dette betyr at vi aksepterer større grad av bilbasert transport her, da det er dårlig kollektivdekning og mindre utviklet sykkelveinett. Planen skal søke å begrense klimagassutslipp, en del av dette er å innarbeide tiltak som begrenser trafikk fra lette kjøretøy.
m	Grunnforurensing: Det er registret grunnforurensinger i planområdet. Det vises til forurensingsforskriften kapittel 2. Kommunen er ansvarlig myndighet etter forskriften og tiltakshaver har utredningsplikt for tiltaket. Forurenset grunn tas inn som tema i ROS-analysen.	Tas til etterretning.

n	Masseforvaltning: Alle overskuddsmasser, uavhengig av om massene er å anse som forurenset eller ikke, defineres som næringsavfall og forurensningsloven stiller krav til håndtering av slike masser. Det kan forekomme skade eller ulempe for miljøet ved utfylling selv med rene masser. Forurensning kan omfatte spredning av partikler og organisk stoff som førere til nedslamming av vannresipienter. Sprengsteinmasser kan inneholde nitrogen som er skadelig ved avrenning.	Tas til orientering. Det legges til grunn at forurensede masser skal behandles i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Det skal ikke forekomme deponi av masser i planen. All terrengarrondering i planen skal skje med rene masser, og fortrinnsvis lokale overskuddsmasser i forbindelse med gjennomføring av tiltak som omfattes av planen.
o	Landbruk: Planområdet grenser til verdifull dyrka jord. Tiltakenes konsekvenser for jordbruket skal omtales i konsekvensutredningen.	Tas til etterretning.
p	Gravplass: Planområdet grenser til gravplassen ved Kongsdelene kirke. Vi minner derfor om at gravplassen skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (§ 1 i gravplassforskriften).	Tas til etterretning. Det er lite trolig at planen vil omfatte tiltak som påvirker gravplassen. Dersom dette blir aktuelt, skal det vises særlig hensyn til gravplassen.
5.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Statsforvalteren har flere gode innspill til planprogrammet. Planprogrammet er oppdateret for å imøtekomme innspillene.	

6.	**Viken fylkeskommune - 15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Medvirkning: Viken fylkeskommune oppfordrer kommunen til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som	Støttes av kommunen. Det er stilt krav om særlig oppmerksomhet på barn og unges medvirkning i planprosessen. Lokale skoler

	krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planprosessen.	og barnehager er varslet om planen.
b	Barn og unges interesser: I henhold til nasjonale rettingslinjer skal barn og unges rettigheter veie tungt. Spesielt i interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.	Se. 6a
c	Konsekvensutredninger: Ansvarlig myndighet må før utleggelse til offentlig ettersyn, påse at utredningsplikten er oppfylt.	Tas til etterretning.
d	Trafikkanalysen skal redegjøre for konsekvensene for fylkesveinettet, samt vurdere eventuelle avbøtende tiltak som følge av tiltaket.	Tas til etterretning.
e	Det oppgis at antallet parkeringsplasser i planen øker med 20-40 fra dagens situasjon. Fylkeskommunen ber om at det oppgis hvor mange årsverk det skal være til sammen etter at planområdet er ferdig utviklet.	Støttes, et anslag om antall årsverk i planen skal inngå i planprogrammet ved fastsettelse.
f	Bussholdeplassen Sætre skole retning Sætre er en del av planen. Holdeplassen bør reguleres i planen slik at den er universelt utformet og kobles på eksisterende gangvei. Planområdet bør også utvides slik at bussholdeplassen på motsatt side også kan oppgraderes. Holdeplassene skal dimensjoneres for 15m lange busser.	Støttes delvis, planområdet skal utvides til å omfatte bussholdeplassen. Holdeplassen reguleres til en standard med universellutforming, og dimensjoners til 15m busser. Sætre skole er regulert til næring i ny kommuneplan. Det vil trolig være behov for en detaljregulering av området når det skal

		omdisponeres fra skole til næring. Bussholdeplassen for busser mot syd vil naturlig ligge i denne planen.
g	Automatisk fredete kulturminner: Det er stilt krav om arkeologisk registering. Viken vil gi endelig uttalelse til saken når registeringen er gjennomført.	Tas til etterretning
h	Nyere tids kulturminner: Viken har varslet om oppheving av foreslått fredning av Engene gamle dynamittfabrikk.	Tas til orientering
i	Det er registret SEFRAK bygninger med høy verdi innenfor planområdet. I henhold til planprogrammet skal kulturminnehensyn utredes. Viken vil uttale seg om dette når utredningen foreligger.	Tas til etterretning.
6.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Fylkeskommunen har flere gode innspill til planprogrammet. Planprogrammet er oppdatert for å imøtekomme innspillene.	

7.	**Kystverket – 21.11.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Kystverket ber om at det vurderes om planforslaget vil ha konsekvenser for alminnelig ferdsel i farvannet. Det er viktig at det ikke planlegges for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.	Tas til etterretning. Planens konsekvenser for farleden skal redegjøres for i planforslaget. Det legges ikke opp til at det skal gjennomføres tiltak som begrenser trafikken på fjorden.
b	Forslagsstiller må vurdere hvorvidt risikobilde for	Tas til etterretning. Risiko for sjøferdsel skal dekkes av utredninger i planarbeidet.

	sjøferdsel endres ved planforslaget og eventuelt følge dette opp i ROS-analysen og med nødvendige tiltak i plankart og planbestemmelser for å avbøte unødig risiko.	Ved behov skal det legges inn avbøtende tiltak for å motvirke risikoen.
c	Det må ikke planlegges arealbruk som vil være i konflikt med navigasjonsinnretninger. Det er spesielt viktig at det ikke åpnes opp for tiltak som kan skjerme for seilingssektorene (rød, grønn og hvit) fra fyrlyktene.	Tas til etterretning. Det skal ikke legges til rette for tiltak som kan være i konflikt med navigasjonsinnretninger.
d	Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14.	Tas til orientering.
7.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Kystverkets innspill omfatter i sikkerhet og risiko knyttet til farleden og båttrafikk på fjorden. Kommunen kan ikke se at det er lagt opp til tiltak som kan komme i konflikt med kystverkets interesser i planinitiativet. Kommunen vil etterstrebe at planen ikke skal få konsekvenser for farled og navigasjonsinnretninger.	

8.	**Asker Elveforum - 15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Asker elveforum vil påpeke at det under vannmiljø kun er omtalt avrenning til Oslofjorden, og miljøsituasjonen der. På Engenekollen finnes det en liten ferskvannsdam, og nær reguleringsområdet renner	Tas til følge, miljøforhold knyttet til vassdrag i planområde skal omtales i planprogrammet

	Kongsdelenebekken som har svært dårlig økologisk tilstand, med spesielt høye verdier av totalnitrogen. Vi ber om at forholdet til disse blir omtalt i endelig planprogram.	
8.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Innspillet tas til følge	

9.	**Naturvernforbundet i Hurum og Røyken -13.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Naturvernforbundet er positivet til at nye tiltak plasseres i området som allerede er nedbygget	Kommunen ønsker å bevare mest mulig natur, og støtter utvikling av områder som allerede er utbygget.
b	Naturvernforbundet fraråder utvidelse av industriområdet i retning Verpenåsen. Det vises til at utvidelsen er i konflikt med naturverdier, kulturminneverdier og frilufts verdier.	Tas til orientering. Kommunen ser at det er klare utfordringer ved å utvide industriområdet mot syd. Forslagstiller må gjøre en grundig utreding av konsekvensen av en slik utvidelse og vurdere alternativer som kan ha mindre skadevirkning på natur-, frilufts- og kulturverdier. Vurdering av alternative løsninger skal fremgå av konsekvensutredningen.
c	Naturvernforbundet fraråder at det bygges lagerlokale ved Kongsdelveien 11-17. Dette er en del av kulturmiljøet på Kongsdelen og Engene, Kongsdelen Kirke og Kongsdelen gård er synlig herfra. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner her, og det er høy	Kommunen støtter naturvernforbundets bekymring angående utbygging inn i kulturmiljøet på Kongsdelen. Dette anses som svært utfordrende. Konsekvenser og alternativer skal vurderes i konsekvensutredningen.

	tetthet av hule eiker, samt andre viktig naturtyper.	
d	Naturvernforbundet motsetter seg etableringen av vei fra Kongsdelene over mot Skålevika og opp i Verpenåsen av hensyn til naturvern og kulturverdier.	Kommunen ser at det er utfordrende å anlegge vei i det kuperte terrenget og at dette kan føre til store terrenginngrep. Konsekvenser og alternativer skal vurderes i konsekvensutredningen.
e	Det bør ikke etableres massedeponi i planområdet. Massedeponi medfører ofte forurensning i form av spredning av fremmede arter og avrenning av partikler som kan forverre tilstanden i fjorden og lokale vassdrag. Hensyn til naturmangfold og økologisk tilstand i Oslofjorden bør veie tungt i planleggingen.	Tas til etterretning, kommunen støtter naturvernforbundet i at det ikke bør etableres noen form for massedeponi i planområdet. Dette fremgår heller ikke av planprogrammet, varslingsbrevet eller planinitiativet.
9.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Naturvernforbundet belyser viktige problemstillinger i sitt merknadsbrev. Gjennom konsekvensutredningen skal flere alternative løsninger vurderes. Planens negative virkninger på natur, kultur og friluftsliv skal utredes og minimeres etter prinsipp om å først og fremst unngå negative konsekvenser ved å velge løsninger som leder til minst negative- og flest positive konsekvenser.	

10.	**FAU Sætre ungdomsskole v/Johan Fosen -15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	FAU er bekymret for at man skal miste tilgangen til Engenekollen. FAU Ber om at planens konsekvenser for friluftslivet utredes og at det tilstrebes å finne løsninger som ivaretar sikkerheten og friluftslivet.	Plassering av sikringsgjerde er et sentralt tema i planen. Hensynet til samfunnssikkerheten må veies opp mot hensynet til friluftslivet. Dersom allmenheten mister adgang til Engene kollen skal det søkes å erstatte dette med tilrettelegging for friluftsliv

		andre steder, for eksempel Verpenkollen.
10.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Forslagstiller og kommunen er godt kjent med at Engenekollen er et yndet turmål. Konsekvensene for friluftslivet skal vurderes i planens utredninger, det skal etterstrebes å sikre gode friluftsområder gjennom planen.	

11.	**Margrethe Alvær – gbnr: 355/41**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Innsender savner en tydeligere redegjørelse for hensyn til nærmeste fastboende naboer i planprogrammet. Dette gjelder spesielt konsekvenser av økt trafikk, støy i anleggsfasen, endring av perimetersikring.	Det er ikke omtalt at det er naboer som bor relativt tett opp mot fabrikkområdet på Kongsdelene. Sikkerhetshensyn skal redegjøres for i konsekvensutredningen og planforslaget.
b	Innsender påpeker at trafikk til og fra fastboende i område også må inngå i trafikkanalysen.	Trafikkanalysen skal omfatte all trafikk på de aktuelle veiene.
c	Det påpekes at kart og tegninger er utydelige og vanskelige å lese. Innsender ønsker mer bedre tegninger slik at de kan forstå omfang og plassering av tiltakene. Det fremholdes at støy, lys, lyd og forurensning er særlige bekymringer for innsender.	Kartene er utskrifter av digitale kart som kan være vanskelige å lese. I planprogrammet og konsekvensutredningen skal flere ulike alternativer for tiltak vurderes. Virkningen for de fastboende skal også vurderes i konsekvensutredningen.
d	Det påpekes at området har hatt problemer med flom i forbindelse med mye nedbør de seneste år.	Tas til etterretning. Dette skal utredes i planen. Planen skal sikre god overvannshåndtering i planområdet.
e	Innsender er positive til et informasjonsmøte med forslagstiller.	Tas til orientering. Forslagstiller skal gjennomføre

		informasjonsmøte. Naboer vill få invitasjon til møtet.
11.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Hensyn og konsekvenser for de nærmeste naboer er en naturlig del av utredningsarbeidet. Naboer skal også involveres i høringer, informasjonsmøter og varslinger i forbindelse med tiltak.	

12.	**Lars Petter Heinegaard – 301/10 14.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Innsender er positiv til planene. Det fremlegges et ønske om at det skal tilrettelegges adkomst til eiendommen 301/10 som en del av planene.	Eiendommen 301/10 har formålet LNFR i kommuneplanen og omfattes også av hensynsone for naturmiljø. Kommunen anser det ikke som hensiktsmessig å regulere adkomst til eiendommen i denne planen.
b	Innsender hevder planen vil bli fratatt areal av planforslaget og ønsker kompensasjon for dette.	Reguleringsplanen påvirker ikke privat eiendomsrett.
12.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Forespørsel om å få regulert adkomst til eiendommen og tas ikke til følge.	

13.	**Geir Anders Bakke Randen – 301/10 – 14.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Tilsvarende merknad som punkt 12.	Se svar på merknad 12a og 12b
13.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Se. 12	

14.	**Jon Terje Haugland – 301/10 – 14.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	Tilsvarende merknad som punkt 12.	Se svar på merknad 12a og 12b.
14	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Se. 12	

15.	Orica Norway AS v/Johan Røneid -14.12.2022	Kommunedirektørens kommentar:
a	I tillegg til Forsvarsbyggs beregninger for asker kommunen i 2021 har Forsvarsbygg utført grupperisikoberegninger for industriområdet på Engene på oppdrag fra Orica Norway AS. Dette bør presiseres i planprogrammet	Asker kommunen og Chemring Nobel har blitt forelagt rapporten og er kjent med innholdet. Rapporten skal inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget i planarbeidet, og omtales i planprogrammet.
b	Vannforsyningsanlegg til Engene er eid av Orica Norway. Chemring Nobel har drifts- og vedlikeholdsansvar for vannforsyningsanlegg frem til respektive eiendomsgrenser på fabrikkområdet.	Tas til etterretning.
c	Orica Norway ønsker å legge til rette for at det kan etableres kontorarbeidsplasser innenfor sitt område. Dette understøtter Asker kommunes ønske om tiltak som kan redusere grupperisiko.	Kommunen er positive til dette. Det vil være gunstig med tanke på bevaring av de gjenværende byggene på Oricas eiendom at disse tas i bruk. Gjenbruk vil kunne være positivt både med tanke på kulturminnevern, og i forbindelse med klimagassutslipp. Det er ofte mindre utslipp knyttet til gjenbruk av bygg fremfor nybygg. Dette skal innarbeides i planprogrammet.
d	Hensynssonene definert i «Eksplosivforskriften» tar generelt utgangspunkt i trykksoner. Sikkerhetsavstanden / hensynssonen til bolighus (midtre sone) baseres i på en trykksone på 5kPa. Vi	Tas til orientering. Kommunen forutsetter at det ikke skal tilrettelegges for tiltak som utløser behov for å utvide hensynsonen. Dette er en forutsetning som også er lagt av DSB. Se punkt 1a

	minner om at denne hensynssonen i tillegg har en minimumsavstand på 400m. Avhengig av plasseringen for det nye anlegget ved Verpenåsen vil dette kunne føre til en utvidelse av hensynssonen rundt Chemring Nobel. (For eksempel dersom bygningen plasseres i enden av den skisserte veien på side 14)	
e	Orica forutsetter at Asker kommunes føringer fra oppstartmøtet knyttet til involvering følges opp i planarbeidet. Del av Oricas eiendom 356/1 er inkludert i det varslede planområdet (ved Verpenåsen) uten at Orica er informert om eller har samtykket til dette.	Arealene i Verpenåsen er tatt med i planen for å sikre at man har areal der det kan gjøres avbøtende tiltak for tap av friluftsområdet nærmere Chemrings fabrikk. Det er ikke lagt til grunn at arealene skal reguleres til industri eller næring.
f	Orica ber om at det i planprogrammet tydeliggjøres at det vil bli utredet *«et alternativ der egnede funksjoner er lagt til Oricas eiendom. Det kan være kontorfunksjoner eller andre funksjoner som ikke er en del av produksjonslinjen. Utredningen skal synliggjøre fordeler og ulemper av alternativet sammenlignet med andre løsninger».* (Ref. vedlegg 3 – Referat fra oppstartmøte)	Tas til følge, dette skal innarbeides i planprogrammet. Se 15c.
g	I forbindelse med eventuell etablering av regulert fortau langs Engeneveien må også regulerte tilførselsveier til Oricas område ivaretas.	Tas til orientering. Regulering av veiarealer skal ivareta alle nødvendige hensyn til adkomster og tilpasses gjeldene reguleringsplaner der dette er hensiktsmessig.

h	I forslaget til planprogram er derimot en stor del av Orica Norways eiendom syd for fabrikkområdet (356/1) også inkludert i planavgrensningen. Vi ber om en nærmere redegjørelse for hvorfor denne delen av Oricas eiendom er tatt med i planforslaget.	Arealene er tatt med for å sikre at det er mulig å regulere erstatningsareal for tap av friluftsområder nærmere fabrikken.
i	Vi forutsetter også at nye aktiviteter på Chemrings industriområde ikke vil øke beregnet grupperisiko for Oricas del av industriområdet på Engene.	Se svar på punkt. 1a og 15c
j	Oricas visjon med sin eiendom på Engene er at området også skal brukes til aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kultur- og industrihistorie, kontorer og annen egnet virksomhet. Orica engasjerte våren 2022 Forsvarsbygg til å gjennomføre en grupperisikoanalyse for dette området. Risikoanalysen viste hvilke aktivitetsnivåer som kan være akseptable på Oricas eiendom og identifiserte også en alternativ evakueringsvei fra næringsområdet. Orica ber med dette om å bli involvert i arbeidet med reguleringsplanen for Chemring. Vi ønsker blant annet å være med som aktive bidragsytere både i ROS-analysen og Vei- og trafikkanalysen.	Asker kommune har i lang tid jobbet for at de ulike aktørene på Engene skal samarbeidet om en helhetlig plan. Før oppstart av planarbeidet hos Chemring var Orica med på flere møter for å forsøke å finne en felles samarbeidsform. Det lykkes ikke på det tidspunktet å komme til en enighet om en felles plan. Kommunen er svært positive til at Orica nå ønsker å involvere seg i planene på Engene og at de søkes å finne løsninger som kan bidra til å sikre kulturmiljøet på Engene. Kommunen støtter at Orica aktivt involveres i planarbeidet.
k	Vi mener at ROS-analysen under reguleringsplanarbeidet	Tas til orientering. Det er begrenset hvilke hensyn

	for Chemring må ta hensyn til relevante scenarier for Oricas eiendom. Dette fordi konsekvensene av en ulykke må vurderes opp mot de verdiene som etter hvert kan komme på Oricas eiendom.	forslagstiller må ta utover risiko og sårbarhet innenfor planområdet. Det er opp til Orica å definer hvilken bruk de ønsker for sitt området. Med utgangspunkt i dette kan forslagstiller vurdere risikobildet. Orica kan ikke pålegge forslagstiller å vurdere flere ulike bruksalternativer. Dette må Orica selv stå for i en eventuell reguleringsprosess for egen eiendom. Kommunen vedholder at det ville være svært gunstig om Chemring Nobels planforslag ble utvidet til å gjelde hele Engene, og utformet i samarbeid med Orica.
15.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Kommunen er svært positive til at Orica ønsker å involvere seg i planarbeidet. Det ville vært betydelig mer effektivt om Oricas områder på Engene også var en del av planarbeidet. Dagens planområde begrenser innflytelsen til Orica i planarbeidet, men vi oppfordrer alle parter til å opprettholde god kommunikasjon og involvering for å sikre et godt naboskap.	

16.	**Harald Wærpen – 356/3, 353/15 og 356/3 - 15.12.2022**	**Kommunedirektørens kommentar:**
a	På vegne av innsender har Fristed arkitekter fremmed en merknad som relaterer til Hensynsone H350_5 i kommuneplanen. Innsender er redd for at hensynsonen	Merknaden vurderes mer som et innspill til kommuneplanen enn et innspill til planinitiativet og planprogrammet.

	båndlegger store deler av eiendommen og begrenser mulighetene for å utvikle Verpenåsen som turistdestinasjon. Det fremlegges at innsender mener Chemring nobel skal utrede hva som kan bygges utenfor planområdet på østsiden av Verpenåsen. Innsender ønsker også en forsikring om at tiltak hos Chemring Nobel ikke skal forringe verdien av innsenders eiendom.	Chemring Nobel, Dynea og Orica skal utforme sin reguleringsplan i henhold til gjeldene kommuneplan. Tilsvarende vil kommunen stille krav om at planer og tiltak på østsiden av Verpenåsen gjennomføres i henhold til kommuneplanens bestemmelser og føringer. Kommunen har utredet faren forbundet med Chemring virksomhet på Engene. Resultatet av utredningen er hensynsonene med bestemmelser som er lagt i kommuneplanen. Det skal ikke legges til rette for tiltak i planen som gir grunnlag for å endre hensynsonene i kommuneplan. Dersom man søker en dispensasjon fra hensynsonen i kommuneplanen må dette begrunnes med at hensynet som ligger til grunn for hensynsonen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene må være større en ulempene ved å gi dispensasjonen.
b	Innsender har fått Advokatfirma Deloitte til å skrive en merknad til planen: Merknaden er i sin helhet rettet mot forslag til ny kommuneplan for Asker som er til behandling. I merknaden fremleggs det påstander om at	Kommunen har myndighet til å styre arealbruken gjennom kommuneplan. Kommuneplanen er utarbeidet og vedtas etter egen prosess. Merknader relatert til kommuneplanen vil ikke

	kommuneplanen ensidig tar hensyn til Chemrings virksomhet og at dette unødig går på bekostning av Wærpens muligheter til å utvikle egen eiendom.	bli behandlet i forbindelse med plansaken. Alle reguleringsplaner og tiltak skal forholde seg til gjeldene kommuneplan.
c	Innsender hevder at det ikke er korrekt at Chemring har *negative servitutter* på Wærpens eiendom, slik det hevdes i planinitiativet.	Servitutter er å anse som privatrettslige forhold, pbl. §21-6. Forslagstiller må svare ut forholdet.
d	I brevet fremholdes det at kommunen kunne unngått negative konsekvenser for naboene til Chemering som følge av sikkerhetssonen ved å kreve sikkerhetsvurdering som del av rammesøknad, og at denne eventuelt kan avklares med DSB.	Kommunen har allerede utført en risikovurdering for området. Dette var et svært ressurskrevende arbeid som ble påbegynt i gamle Hurum med hensikt å gjøre utviklingen i Sætre mer forutsigbar. Rapporten som resulterte av arbeidet, er lagt til grunn for hensynsonen og bestemmelsene i kommuneplanen. DSB svarer ikke på henvendelser som angår byggesaker. Statsforvalteren har overordnet ansvar for oppfølging av samfunnssikkerhet i planer. Statsforvalterens uttalelser til kommuneplanen finnes på kommunens nettsider.
e	Innsender ber om å få innsyn i Forsvarsbyggrapporten som er lagt til grunn for hensynsonene i kommuneplanen.	Formannskapet ble orientert om rapporten fra forsvarsbygg i møte 21.09.2021. Rapporten er offentlig og kan finnes på kommunens nettsider, under politiske møter og dokumenter.

16.	**Kommunedirektørens Konklusjon:**	
	Merknadene er i hovedsak relatert til kommuneplanen. Reguleringsplanen er underlagt kommuneplanen som behandles separat. Innspill og merknader til kommuneplan går igjennom en egen medvirkningsprosess. Det er ikke et ensidig hensyn som ligger bak kommunens arealdel. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og omfatter alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.	

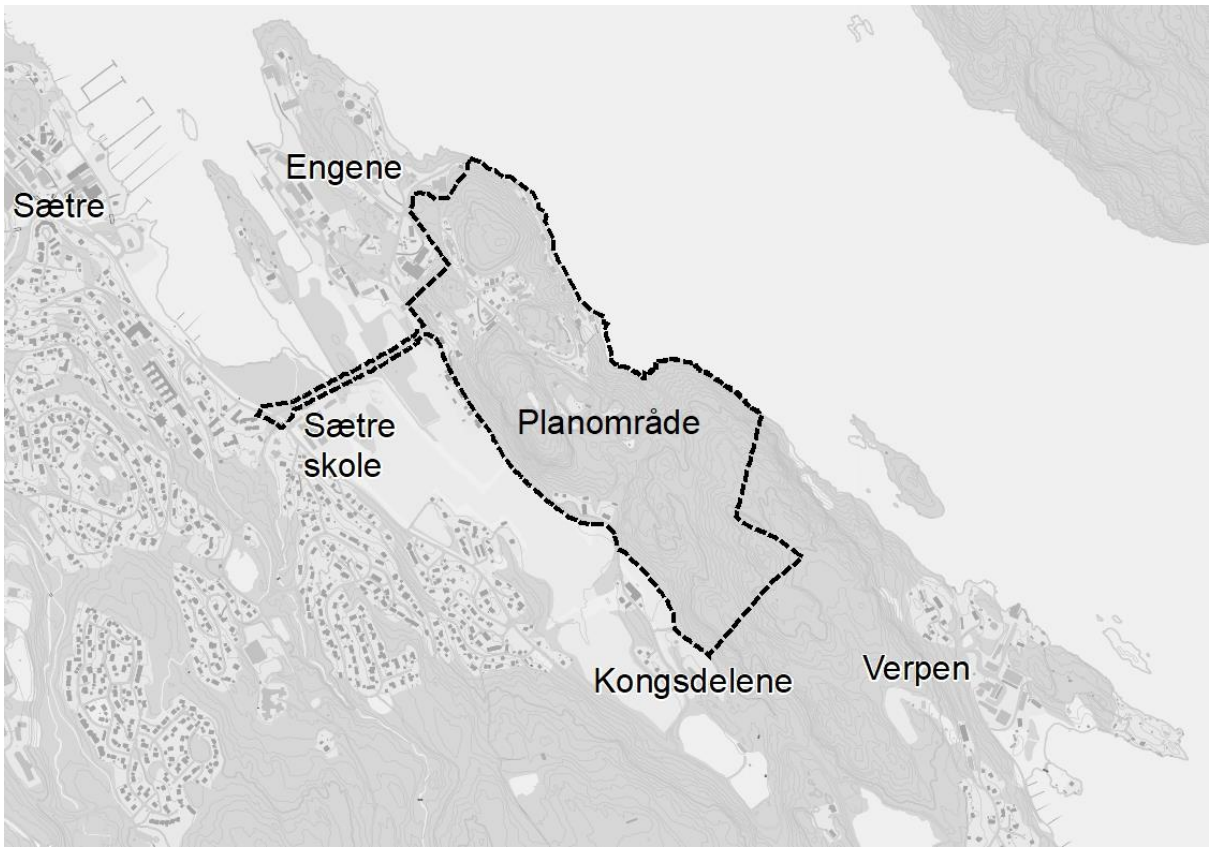
Til berørte grunneiere, naboer,
myndigheter, lag og
foreninger

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	5201071/Varslingsbrev	2022-11-01

Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Engene, Chemring Nobel

Norconsult varsler på vegne av Chemring Nobel AS om oppstart av detaljregulering med konsekvens-utredning for næringsområdet til Chemring Nobel (Chemring) ved Sætre i Asker kommune.

Planområdet omfatter gnr/bnr. 355/39, 355/47, 355/43, 356/2 og 356/9 m.fl. Chemrings eksisterende fabrikkområde er uregulert og i hovedsak avsatt til næring i kommuneplanen. Den sydligste delen av området er regulert til jord- og skogbruk. Planområdet omfatter ca. 490 daa inkludert noe areal i sjø.



Figur 1. Sort stiplet linje viser avgrensning av området som omfattes av planarbeidet.

Norconsult AS
Kongens gate 21, NO-0153 Oslo
Pb. 1257 Vika, NO-0111 Oslo
Tel.: 67 57 10 00

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

I dialog med Asker kommune er deler av Engeneveien, Kongsdelveien og arealer opp mot Verpenåsen inkludert i det varslede planområdet. Tiltakene for utvikling av næringsområdet til Chemring Nobel kan ha konsekvenser for friluftsliv i området. I den forbindelse ser kommunen det som hensiktsmessig å inkludere arealet ved Verpenåsen for å sikre at nødvendig areal for avbøtende tiltak inngår i detaljreguleringen. I tillegg anser kommunen at det vil være en fordel om detaljreguleringen også omfatter Kongsdelveien slik at Kyststien kan sikres i plankart og bestemmelser.

Gjennom planprosessen kan det komme innspill eller forhold som gjør at planområdet må endres for å ivareta viktige hensyn. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan forekomme endringer i det varslede planområdet.

Formålet med planforslaget

Chemring sin virksomhet er lokalisert på Engene næringsområde, i nærheten av Sætre i Asker kommune. Produksjonsanleggene som i dag drives av Chemring (Chemring) ble opprinnelig bygget i 1960-årene. I gjeldende kommuneplan er det stilt krav om detaljreguleringsplan før videre utvikling av næringsområdet. Planarbeidet skal følge opp føringene fra kommuneplanen, og legge til rette for utvikling og modernisering av virksomheten gjennom utarbeidelse av detaljregulering og konsekvensutredning.

Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemrings virksomhet på Engene. Planforslaget skal tilrettelegge for:

- Oppgraderinger og modernisering av eksisterende anlegg
- Utvikling og utnyttelse av areal innenfor eiendommene
- Bedre forsyningssikkerheten av forsvarsmateriell og styrke beredskap

Dette skal igjen bidra til en optimalisering av produksjonskapasiteten i tråd med eksisterende tillatelser og godkjente sikkerhetssoner. Revisjon av tillatelser som følge av kapasitetsutvidelser vil avklares med relevante nasjonale myndigheter.

Nye tiltak ved næringsområdet vil tilpasses slik at de er i tråd med gjeldende tillatelser og hensynssoner. Det tas derfor utgangspunkt i at reguleringsplanforslaget ikke vil påvirke utstrekningen av hensynssonene som er definert i forslag til ny kommuneplan, men minsteavstand mot bebyggelse vil vurderes i forbindelse med utvidelser av produksjonskapasitet.

Konsekvensutredning

Planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6; planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Etter høring og offentlig ettersyn av forslaget til planprogram vil Asker kommune fastsette et endelig planprogram, som blir grunnlaget for arbeidet med reguleringsplanen.

Har du spørsmål?

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til **Norconsult AS** v/ Sara Sabelstrøm Øen på e-post sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com eller telefon 930 35 966.

Planoppstart er også kunngjort og planprogrammet er lagt ut på Asker kommunes hjemmeside www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/. Her finner du også planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Innspill til planarbeidet og forslag til planprogram

Merknader til forslaget til planprogram og synspunkter som kan ha betydning for reguleringsplanprosessen sendes skriftlig **innen 15. desember 2022** via:

- Altinn (for de som er varslet via Altinn)
- E-post: sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com
- Post: Norconsult v/ Sara Sabelstrøm Øen, Postboks 1257 Vika, 0111 Oslo

Mottatte innspill blir dokumentert, vurdert og kommentert som en del av planarbeidet og vil være et grunnlag for utarbeidelsen av et planforslag. Planforslaget oversendes kommunen til behandling, og sendes deretter ut på offentlig ettersyn/høring. Det vil da være anledning til å komme med merknader og innsigelser (fra innsigelsesmyndigheter) til planforslaget som vil bli vurdert, før planforslaget blir sluttbehandlet i Asker kommune.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Sara Sabelstrøm Øen
Seniorrådgiver/Arealplanlegger

Vedlegg:

- Varslingskart
- Forslag til planprogram
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- «Ny reguleringsplan i ditt område»
- SOSI-fil med planområde (til regionale myndigheter)

Til
Offentlig myndigheter og berørte grunneiere
iht. vedlagte mottakerliste

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	/52200027	2023-07-06

Detaljregulering for Engene industriområde

Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde

Høsten 2022 ble oppstart planarbeid varslet og planprogram lagt ut på høring, jf. Plan- og bygningsloven §§ 13-3 og 12-8, for Engene industriområde ved Sætre i Asker kommune.

I juni 2023 ble Chemring, Dynea og Orica enige om å utarbeide en felles reguleringsplan for de aktive industriområdene på Engene. På bakgrunn av dette er planområdet utvidet til å omfatte Dyneas tomt og deler av Orica sin tomt som omfatter Oricas bulkstasjon. Borvikodden er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Planområdet er i tillegg utvidet til å omfatte bussholdeplasser ved Søndre Sætrevei etter innspill fra Viken fylkeskommune. Se vedlagte varslingskart som viser opprinnelig og utvidet planområde.

Planprogrammet som foreligger er et forslag til revidert planprogram med revidert plangrense. Utredningstemaer er uendret iht. planprogrammet som var på høring høsten 2022.

Revidert planprogram sendes nå ut på begrenset høring til berørte aktører.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Endringer i planprogrammet

Følgende endringer er gjort i planprogrammet:

- Planavgrensningen utvides til å inkludere eiendommen til Dynea, deler av Orica sin eiendom som omfatter bulkstasjonen, Borvikodden og bussholdeplasser ved Søndre Sætrevei.
- Beskrivelse av dagens arealbruk og aktivitet er endret i tråd med utvidet planområde, se kap. 1.
- Kap. 2.2 om nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er oppdatert.
- Kap. 5 om utredningstemaer og kunnskapsgrunnlag er endret med hensyn til at konsekvensutredningen nå også vil omfatte reguleringen av Dyneas og Oricas eiendommer.

Utvidet planområde



Figur 1 viser opprinnelig varslet planområde og utvidelsen av planområde som inkluderer eiendommene til Dynea, deler av Oricas eiendom, Borvikodden (Bjørnnes) og bussholdeplasser ved Søndre Sætrevei.

Innspill

Eventuelle innspill til det reviderte planprogrammet og utvidet planområde, samt kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som er knyttet til utvidet planområde som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes skriftlig til:

sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com

Eller via post til:
Norconsult v/ Sara Sabelstrøm Øen
Pb 1257 Vika
0111 Oslo

Innen fristen som er satt til **22.08.2023**.

Både innspill som allerede er sendt inn ifm. tidligere varsling, og innspill til denne tilleggsvarslingen, tas med videre i planarbeidet. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.
Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på kommunens

hjemmeside: https://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/areal--og-reguleringsplaner/planarbeid/.

Spørsmål om eller innspill til planarbeidet kan rettes til planlegger Sara Sabelstrøm Øen tlf. 930 35 966, sara.maria.sabelstrom.oen@norconsult.com.

Med vennlig hilsen

Sara Sabelstrøm Øen
Seniorrådgiver Norconsult AS

Vedlegg:

- Forslag til revidert planprogram
- Varslingskart

Mottakere:

Myndigheter	Berørte grunneiere (gnr/bnr)
Statsforvalteren i Oslo og Viken	301/10
Viken fylkeskommune	301/254
NVE Region øst	301/257
Kystverket Sørøst	301/597
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	353/10
Fiskeridirektoratet Region Sør	353/286
Sør-øst politidistrikt	355/3
	355/30
	355/31
	355/36
	355/37
	355/38
	355/39

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14842-1

Saksbehandler
Jørgen Rusten-Rutledal

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023
Formannskapet	10.10.2023

Detaljregulering for Holmquistveien 4 - 28/199 - Førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:

    - Bebyggelsen planen skal legge opp til må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke påvirker solforhold på tilgrensende boligtomter
    - Skal planen legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, må planen legge opp til boenheter som er maks 70 m^2 stor. Planen må sikre variasjon i boligstørrelser mellom 23 m^2 til maks 70 m^2 i bestemmelsene
    - Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene
    - Planen skal sikre at boenhetene ikke skal ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen
    - Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m^2 MUA lekeareal per boenhet
    - Planen må redegjøre for om støyskjermingen som planlegges vil kunne skape refleksjonsstøy for naboer
    - Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet

- Om planforslaget legger til rette for 11 eller flere boenheter skal planforslaget ha rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om at det skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune har mottatt forslag til detaljregulering av Homquistveien 4 på Nesbru. Det foreslås å tilrettelegge for bygging av en ny lavblokk med 11 boenheter i et etablert villaområde. Det legges opp til at blokken skal bygges etter konseptet for sosiale boformer, med innendørs fellesareal for beboerne i tillegg til felles utendørsarealer.

Kommunedirektøren mener planforslaget har vesentlige mangler, og anbefaler at planen sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding.

2. Saksopplysninger og bakgrunn for saken

Asker kommune mottok planinitiativ for detaljregulering for Holmquistveien 02.07.2020. Planinitiativet ble avslått i administrativt vedtak 24.11.2020. I møtet 17.02.2021 vedtok politisk utvalg for plan- og byggesak at planinitiativet sendes tilbake til administrasjonen for behandling.

Forslaget fremmes av BOXS arkitektstudio AS på vegne av Hesselroth og Øyehaug AS.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.04.2021. Det har vært dialogmøter underveis i prosessen og saken regnes nå som komplett.

<u>Planstatus</u>
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Ravensborg, planID 3025_022051, vedtatt 15.06.1923. Eiendommen er i planen vist uten reguleringsformål.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen satt av til nåværende småhusbebyggelse, og innenfor boligkategorien spesielle boligområdet (SB). Eiendommen ligger innfor bestemmelsesområdene *prioriterte vekstområder* (#7), og *nullvekst nord* (#8). Eiendommen ligger sør for det planlagte Nesbru nærsenter.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra både E18 og Fv. 201 Fekjan.

Eiendommen er i tillegg innenfor kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud, vedtatt 08.11.2016 og Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består av en eiendom, Holmquistveien 4 med gårds- og bruksnummer 28/199, og er 1617 m^2 stor. Fylkesvei 201 Fekjan ligger rett øst for eiendommen, mens E18 ligger litt høyere opp i terrenget i vest.

Det står en enebolig med garasje og hage på eiendommen i dag. Bebyggelsen har ingen verneverdi. Eiendommen er relativt flat, med en mindre kolle, og har gode solforhold.

Planområdet grenser mot en næringseiendom i nordøst, ene- og tomannsboligtomter i sørøst, sør og vest. Mot nord, mellom Holmquistveien og eiendommen ligger en privat eid eiendom regulert til gang- og sykkelvei og kjørevei. På andre siden av Holmquistveien ligger det en næringseiendom med blant annet dagligvarebutikk. Nesbru bo- og omsorgssenter ligger litt sydvest.

Planområdet ligger 6,5 kilometer fra Asker sentrum med bil, og mellom 5,5 og 6 kilometer i gang- og sykkelavstand. Det er kun 150 meter til nærmeste busstopp, Nesåsen, med flere bussavganger i timen. Avstand til Mellom Nes skole er ca. 900 meter, og ca. 850 meter til Landøya ungdomskole.

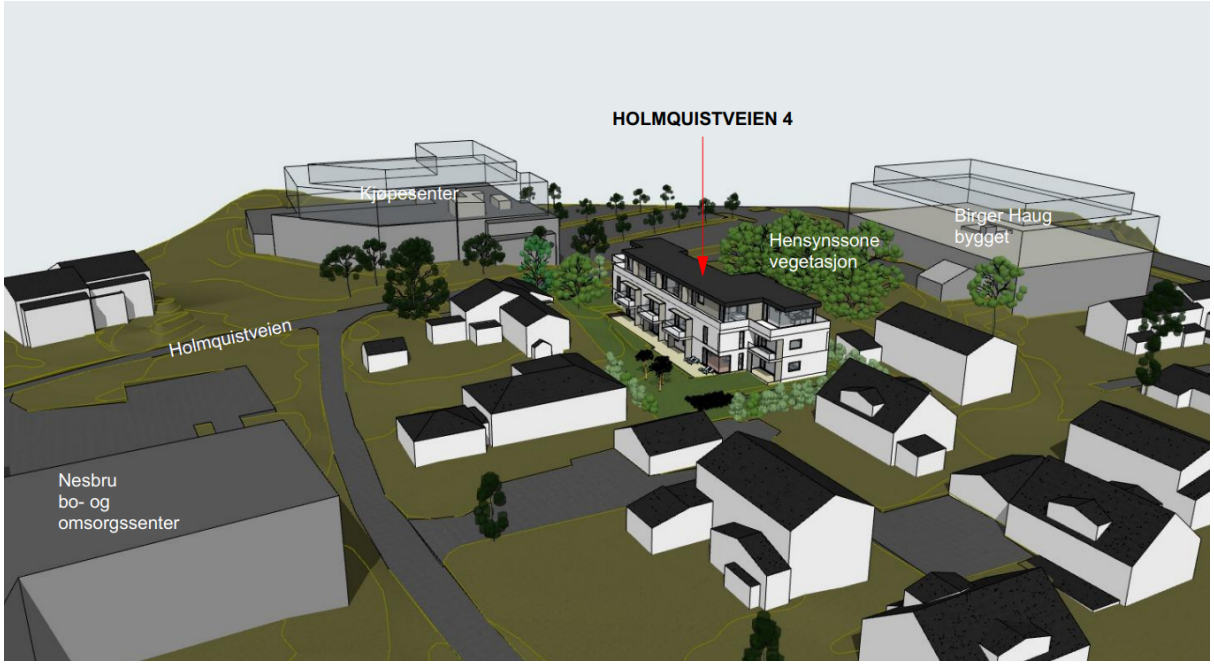


Figur 1: Kartutsnitt som viser området, med planområdet markert med rød sirkel i midten til venstre.

3. Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås å regulere eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse og legge til rette for å bygge en lavblokk med 11 boenheter. Det forutsettes at dagens enebolig

blir revet. Det foreslås at blokka skal bygges etter prinsipper for sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, med både innendørs og utendørs fellesområder for beboerne.



Figur 2: Illustrasjon hentet fra designmalen, som viser den planlagte lavblokka sammen med nabobebyggelsen.

Utnyttelse og høyde

Planforslaget legger opp til at det bygges en lavblokk på 4 etasjer, hvor en etasje er under bakken og toppetasjen er tilbaketrukket. Det foreslås maks 30 %-BYA, noe som tilsvarer 485,2 m^2 bebygd areal på eiendommen. Samlet BRA for blokken er 1668 m^2. Utkragede balkonger, private uteplasser, utendørs biloppstillingsplasser, renovasjonsanlegg, nettanlegg, drivhus på bakkeplan og bebyggelse under bakken medregnes ikke i BYA.

Det foreslås en maks kotehøyde +14,5 meter for hovedgesims, og maks kote +16,6 meter for inntrukken toppetasje og trappehus. Her gjøres det unntak slik at tekniske detaljeringer kan være inntil 1,5 meter over gesimshøyde, på inntil 15 % av takflaten.

Planforslaget beskriver varierte boligstørrelser mellom 47,2-152 m^2. Variasjon av boligstørrelser er ikke sikret i bestemmelsene.

Sosiale boformer og fellesarealer

Planforslaget sikrer at det skal etableres et innendørs fellesareal. Her skal det være oppholdsrom med kjøkken, gjesterom og bad, treningsrom og møteplasser. Fellesarealene skal være universelt utformet. Fellesarealet er planlagt i første etasje,

og med egen utgang til felles uteoppholdsareal. Det planlegges i tillegg et treningsrom i kjelleren.

Planen sikrer minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Det foreslås at minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være egnet for lek. Hver boenhet skal i tillegg ha minst 10 m^2 privat uteoppholdsareal.

Utforming, estetikk og tilpassing til område
Det legges opp til en lavblokk i et sammenhengende volum. Planforslaget åpner for innvendig trappehus med heis, og innganger til de fleste boenheter via svalgang. Svalgangen er planlagt mot øst og balkonger mot vest.

Uteoppholdsarealer samt fysisk, utformingen og volumet av bebyggelsen skal være i henhold til designmalen, som følger med planforslaget, datert 25.05.2023.

Støy
Planområdet ligger innenfor gul støysone fra både E18 i vest og Fekjan i øst. Det følger med en støyrapport med planforslaget. Her foreslås det støyreduserende tiltak i planområdet for å oppnå tilfredsstillende støyverdier for uteoppholdsarealene og fasadene. Det foreslås å reguler inn to støyskjermer i tomtegrensen. Den ene i hjørnet mot Holmquistveien og eneboligeiendommen i vest, gbnr 28/36, og en litt lenger syd også på grensen til den samme naboeiendommen.

Adkomst og parkering
Adkomst til planområdet er vist med avkjøringspil fra Holmquistveien i plankartet. Fra avkjøringen planlegges det nedgang til parkeringskjeller under terreng. Det skal etableres inntil 1 parkeringsplass per boenhet, hvor minst 2 av plassene er for personer med funksjonsnedsettelse i parkeringsgarasjen. På bakken skal det etableres tre gjesteparkeringsplasser.

Det skal i tillegg etableres minst en sykkelparkeringsplass per boenhet under tak.

Innspill til varsel om planoppstart
Det kom inn 7 innspill til varsel om oppstart. Det har kommet innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Norges vassdrags- og energidirektorat, Viken fylkeskommune, samt fire innspill fra naboer.

Fra andre offentlige myndigheter ble det påpeker at det er viktig å vurdere temaer som samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser, støy, parkering, universell utforming og naturskader.

Statsforvalteren mener det er uheldig å åpne opp for økt fortetting i et område som ikke er satt av til dette i kommuneplanen.

Både statsforvalteren og Fylkeskommunen påpeker viktigheten av å sikre tilstrekkelig lekeareal for barn- og unge. Begge forutsetter også at det utføres støyfaglig utredning og at det foreslås tilstrekkelige tiltak for å sikre eventuelle nye boliger tilfredsstillende støynivåer i henhold til anbefalte grenseverdier i T-1442.

Innspillene fra naboer går på bekymring for solforhold på egen eiendom etter eventuell utbygging. Nabo mot øst, gbnr. 27/39 påpeker at de ønsker å se på en samlet utvikling av det foreslåtte planområdet og deler av deres eiendom. Næringseiendommen består av et større åpent område mot planområdet, som er regulert som byggeområde for næring, men med hensynsone terreng og vegetasjon bevares.

4. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Det er flere momenter ved planforslaget bidrar positivt med tanke på å bygge opp om bærekraftsdimensjonene. Forslaget legger opp til fortetting på en allerede bebygd boligeiendom i et etablert boligområde. Planområdet ligger i nærheten av bussholdeplassen Nesåsen med flere busslinjer. Blant annet en busslinje med avgang hvert 15. minutt til Asker sentrum. Det er også nærhet til dagligvareforretning. Det legges i tillegg opp til lav parkeringsdekning. Planområdet ligger derfor til rette for at daglige gjøremål kan skje uten bruk av personbil.

Planforslaget forutsetter derimot at eksisterende enebolig rives, for å bygge ny lavblokk. Planområdet er ikke satt av til fremtidig boligutvikling. Ikke i nærheten av togstasjon. Dette er faktorer som vil være negativt med tanke på kommunen bærekraftsmål.

5. Tidligere behandling

Planinitiativet ble administrativt av avslått 24.11.2020. Kommunedirektøren påpekte at eiendommen ligger utenfor sentralt vekstområde i Temakart for Areal og transport. I tillegg mente kommunedirektøren at planinitiativet i for liten grad tilpasset seg området rundt planområdet, ved å foreslå en blokk på tre etasjer i et villaområde.

Avslaget ble påklaget og planinitiativet ble deretter behandlet i politisk utvalg for plan og byggesak i møte 17.02.2021, sak 13/21, hvor det ble vedtatt at planinitiativet sendes tilbake til administrasjonen for behandling. Se vedtaksteksten:

1. Planinitiativet avvises ikke og saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling.
2. Det skal innarbeides rekkefølgekrav mht.: skolekapasitet og vei. Det skal følges en streng parkeringsnorm, og det skal legges inn ordninger for bildeling

og elektriske sykler. Boligene bør utformes som en del av satsingen på nye boformer for eldre, med leiligheter av forskjellige størrelse. Overgangen mellom næringsbygg og eksisterende boligfelt skal hensyntas

Punkt 1 ble vedtatt mot fire stemmer (AP og MDG), og punkt 2 ble vedtatt mot en stemme (FrP).

6. Kommunedirektørens vurdering

Ny kommuneplan

Ny kommuneplan er vedtatt etter planoppstart for planforslaget. Kommunedirektøren vurderer planforslaget i henhold til den nye kommuneplanen som ble vedtatt 13.06.2023.

Planområdet og overordnede føringer

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdene prioritert vekstområde, og nullvekst nord. Selv om eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområde, er den ikke avsatt til fremtidig boligutvikling. Det tilsier at fortettingen som planforslaget legger opp til strider mot kommuneplanen.

Bestemmelsesområdet for nullvekst nord sikter til at bolig- og næringsutvikling innenfor dette området ikke skal generere økt personbilbruk. Selv om utbyggingen kan ses på som en mindre utbygging med relativt få nye boenheter, vil fortettingen bidra til økt bruk av personbiltrafikk i området. Planforslaget vil dermed stride mot kommuneplanen. Planen legger imidlertid opp til en streng parkeringsnorm, i henhold til kommuneplanen, hvor det kun tillates en parkeringsplass per boenhet i en underjordisk parkeringsgarasje. I tillegg legges det opp til tre gjesteparkeringer på bakkeplan.

Bebyggelsens tilpassing til eksisterende villaområde

Kommunedirektøren mener planforslaget ikke tilfredsstillende tilpasser seg det eksisterende boligområdet. Gjennom overordnede arealplaner og politisk vedtak, er det gitt tydelige føringer om at ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse:

- For det første ligger planområdet innenfor boligkategorien *spesielle boligområder* i kommuneplanen. Dette vil si at ny bebyggelse i området skal tilpasse seg og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.
- For det andre skal ny konsentrert boligbebyggelse i henhold til kommunedelplanen for Holmen-Slependen tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse ved å trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer. Antall etasjer og byggehøyde skal vurderes med tanke på god tilpasning til blant annet landskap, naboskap og miljøet.

- For det tredje ble det i vedtak om at planinitiativet skulle sendes til administrasjonen for behandling vedtatt at overgangen mellom næringsbebyggelse og eksisterende boligfelt skal tas hensyn til.

Kommunedirektøren mener bygningskroppen planforslaget legger opp til fremstår massiv i volum og høyde i forhold til villabebyggelsen. Bebyggelsen bør sikres delt opp i ulike volumer, og trappes ned mot villabebyggelsen. Dette har blitt påpekt i dialog med forslagstiller underveis i planprosessen.

Kommunedirektøren mener videre at bebyggelsen bør plasseres slik at mer av den sørlige delen av tomten kan brukes som uteoppholdsarealer. I stedet for å tilrettelegge for en massiv bebyggelse langs hele tomten i lengderetningen, mener kommunedirektøren den burde vært konsertert nord på tomten, langs Holmquistveien. Både fordi den sørlige delen av tomten vil være best egnet som uteoppholdsareal. I tillegg legger kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud opp til at Holmquistveien skal drenere trafikk mellom ny E18 og lokalveiene i området. Selv om dette ligger langt frem i tid, og detaljreguleringen for denne løsningen ikke er i gang, mener Kommunedirektøren at økt trafikk i Holmquisveien bør tas hensyn til ved planlegging av ny konsentrert boligbebyggelse.

Sol- skyggediagrammet viser at den planlagte blokka vil skygge for kveldssolen for eiendommen 27/78, i det sørøstlige hjørnet av planområdet. Dette tilsier at bebyggelsen det ikke bør legges opp til ny bebyggelse sør på planområdet. Eventuelt at det kun tillates en byggehøyde som ikke forringer solforholdene for nabotomten.

Bokvalitet og sosiale boformer.
Kommunedirektøren mener det er positivt at planen legger opp til sosiale boformer, slik kommuneplanen åpner opp for. Kommunedirektøren mener planforslaget ikke treffer helt intensjonen bak det å tilrettelegge for sosiale boformer. I kommuneplanen åpnes det opp for relativt små leiligheter, ned til 23 m^2 for slike prosjekter, forutsatt at boenhetene har tilgang til felles innendørs fellesarealer.

I beskrivelsen og illustrasjonene vises det til varierte boligstørrelser, mellom 47,2-152 m^2. Kommunedirektøren mener det er for store boenheter, når planen legger opp til sosiale boformer.. Kommunedirektøren mener planen ikke bør tillate boenheter over 70 kvm, for at fellesområdene skal bli en naturlig del av hverdagen for beboerne. Variasjon av boligstørrelser bør i tillegg sikres i bestemmelsene.

Planen legger opp til innendørs fellesareal. I designmalen som følger med planforslaget, er det skissert at dette skal være omkring 101 m^2. Men det er ikke sikret et minimumsareal i bestemmelsene. Innholdet i fellesarealene, som blant annet oppholdsrom, kjøkken og gjesterom er sikret. I og med at plantegningene som

vises i designmalen ikke er juridisk bindende, mener Kommunedirektøren det må sikres et minimumsareal for felles innendørs fellesareal i bestemmelsene.

Det legges opp til at de fleste boenhetene får inngang via svalgang. Kommunedirektøren mener svalgang ikke er en foretrukket løsning for adkomst til blokkleiligheter. Det skaper trafikk foran leilighetene i alle etasjer. I tillegg vil gulvet fra etasjen over gjør at mindre naturlig lys slipper inn i leilighetene fra denne siden.

I bestemmelsen om sosiale boformer i kommuneplanen, punkt 13.2, står det at fellesarealer «skal være i direkte tilknytning til boenhetene». Kommunedirektøren er skeptisk til at flere av de planlagte boenhetene har inngangene fra svalgang, og dermed må gå ut for å komme til innendørs fellesareal. Dette har vært diskutert med forslagstiller. Kommunedirektøren mener at det vil være en klar kvalitet for prosjektet om det er mulig å bevege seg «innendørs» mellom alle boenhetene og felles innendørs fellesareal. Kommunedirektøren mener videre at fellesarealet vil kunne bli mindre attraktivt å bruke om man må gå ut, fremfor kun å bevege seg innendørs. Forslagstiller mener derimot at bestemmelsen ikke krever at det skal være mulighet for å bevege seg innendørs fra boenheten til fellesarealene. Men kun være en del av samme anlegg.

Felles uteoppholdsareal og solforhold

I henhold til retningslinjene til kommuneplanen skal det være minst 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 25 m^2 skal være felles uteoppholdsareal egnet for lek per boenhet. Planen legger opp til tilstrekkelig MUA totalt.

Planforslaget sikrer derimot at kun 50 m^2 av uteoppholdsarealet skal opparbeides som lekeareal. I henhold til kommuneplanen og basert på 11 boenheter, skal det være minst 275 m^2 opparbeidet og egnet for lek. Kommunedirektøren mener planen må sikre tilstrekkelig arealer for lek, selv om forslagstiller ønsker å legge til rette for et boligkonsept for eldre. Reguleringsplanen kan for det første ikke reguler hvilke aldersgrupper som vil komme til å bo i den ny blokka. Det kan også hende det flytter inn barnefamilier på sikt. For det andre må planforslaget legge til rette for at det kan komme barn på besøk, for eksempel barnebarn til de som flytter inn.

Sol- og skyggediagrammet viser at det er gode solforhold for den planlagte bebyggelsen og uteoppholdsarealene. Diagrammet viser at bebyggelsen i liten grad vil påvirke solforholdene til de omkringliggende boligene på dagtid.

Rekkefølgekrav om skolekapasitet

I henhold til kommuneplanens punkt 3.1.1 om rekkefølgekrav for sosial infrastruktur, skal ikke nye boligprosjekter med mer enn 10 boenheter skje før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert i Mellom-Nes skolekrets. Forslagstiller mener dette rekkefølgekravet ikke er relevant for dette planforslaget, fordi det kun tilfører ti nye boenheter, i tillegg til den ene boenheten som allerede er

på eiendommen. Dette har vært diskutert i dialogmøter i tillegg til argumentasjonen i plandokumentene. Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet må være en del av planen når planen legger opp til mer enn ti boenheter. Viser også til vedtaket fra utvalg for plan og byggesak i møte 17.02.2021, hvor det presiseres at rekkefølgekravet skal sikres i planen.

Støy
Kommunedirektøren er skeptisk til at støyskjerm foreslås i nabogrense mot tilgrensende eneboligtomt. I kommunedirektørens forslag til vedtak, foreslås det at støyskjermingen skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, og at dette innarbeides i plandokumentene til eventuell andregangsbehandling. Dette kan ha betydning for hvor stort areal MUA som kan oppnås i planen, og dermed antallet boenheter planforslaget legger opp til. Dette må vurderes i sammenheng.

Støyfaglig utredning vurderer ikke refleksjonsstøy fra foreslått støyskjerm til naboer. Dette har vært tatt opp fra administrasjonen gjennom planarbeidet. Kommunedirektøren mener dette må redegjøres for i planforslaget.

Naboinnspill på planområdet
Innspill fra nabotomten 27/39 ønsket en samlet utvikling på deler av sin tomt som ligger inntil planområdet. Planen viser ikke til om dette har vært vurdert. En av grunnen til at planinitiativet ble avslått i 2020, var at planområdet var lite, og burde omfatte flere eiendommer for å sikre en helhetlig utvikling og fortetting av området.

Naturmangfold
Rapporten om naturmangfold viser at det ikke er noen store naturverdier innenfor planområdet som det er viktig å ta hensyn til. Den viser derimot at det er flere svartlistede arter. Disse er sikret fjernet i bestemmelsene. Planen sikrer også at vegetasjon på naboeiendommen tas hensyn til i anleggsperioden. Gitt at planene legger opp til fortetting av en allerede bebygd eiendom, mener Kommunedirektøren at naturmangfoldet er ivaretatt i planforslaget.

Illustrasjoner
Illustrasjoner av planforslaget med nabobebyggelse viser tenkte påbygg på næringsbebyggelsen i bakkant. Kommunedirektøren kjenner ikke til at dette er planlagte påbygg. Planforslaget bør kun vise illustrasjoner av bebyggelse som eksisterer.

7. Konklusjon
Kommunedirektøren mener planforslaget har vesentlige mangler.

Kommunedirektøren mener bebyggelsen planforslaget legger opp til, ikke tilpasser seg det eksisterende boligområdet tilstrekkelig. Bygningsvolumet er for massivt og bør brytes opp. I tillegg bør bebyggelsen trappes ned mot ene- og tomannsboligene. Når det gjelder å sikre bokvalitet i planforslaget, mener Kommunedirektøren at bebyggelsen bør konsentreres nord i planområdet, slik at den sørlige delen, med best solforhold i større grad benyttes som uteoppholdsareal. I tillegg bør det sikres tilstrekkelig med uteoppholdsareal for lek, i tråd med kravene i kommuneplanen.

For at planforslaget skal være i henhold til konseptet for sosiale boformer i kommuneplanen, mener kommunedirektøren det må legges opp til mindre leiligheter. Det bør sikres et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene. I tillegg mener Kommunedirektøren det må være mulig å bevege seg innendørs mellom boenhetene fellesarealet, og ikke via svalgang. Kommunedirektøren foreslår at lavblokken sikres utformet uten bruk av svalgang for adkomst til boenheter generelt.

Kommunedirektøren mener at planforslaget må redegjøre for om støyreduserende tiltak innenfor planområdet vil ha konsekvenser for tilgrensende boligbebyggelse.

I tillegg mener kommunedirektøren at rekkefølgekrav om å sikre tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes skolekrets må innarbeides i planforslaget.

Basert på vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at planen sendes tilbake til forslagstiller for endringer.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart 18.10.2022
Reguleringsbestemmelser, datert 25.05.2023
Planbeskrivelse, datert 25.05.2023
Illustrasjonsplan datert 25.05.2023
Designmal 13.05.2023
Redegjørelse til designmal
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Støyrapport 16.11.2022
Støykart
Rapport naturmangfold 07.06.2021

Geoteknisk vurdering 24.03.2022
Trafikkanalyse 29.04.2022
Referat oppstartmøte 26.05.2021
Annonse Budstikka 04.06.2021
Innspill til varsel om oppstart - samlet**Vedlegg:**
Annonse Budstikka 04.06.2021
Designmal 13.05.2023
Geoteknisk vurdering 24.03.2022
Illustrasjonsplan datert 25.05.2023
Innspill til varsel om oppstart - Samlet
Planbeskrivelse datert 25.05.2023
Rapport naturmangfold 07.06.2021
Redegjørelse til designmalen
Referat oppstartsmøte 26.05.2021
Reguleringsbestemmelser datert 25.05.2023
Risiko- og sårbarhetsanalyse ROS
Støykart
Støyrapport 16.11.2022
Trafikkanalyse 29.04.2022
Plankart 18.10.2022

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14842

Saksbehandler
Jørgen Rusten-rutledal

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	89/23

Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 89/23

Behandling

Rådgiver Jørgen Rusten Rutledal innledet til saken og svarte på spørsmål.

Virksomhetsleder Ingvild Skaset svarte også på spørsmål.

Cathrine Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til kulepunkter, på vegne av H, V og Sp:

- *Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.*
- *Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.*
- *Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene*
- *Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen*
- *Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet.*
- *Behov for støyskjermingen skal kartlegges. Denne skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.*
- *Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet*

- *Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1, om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.*

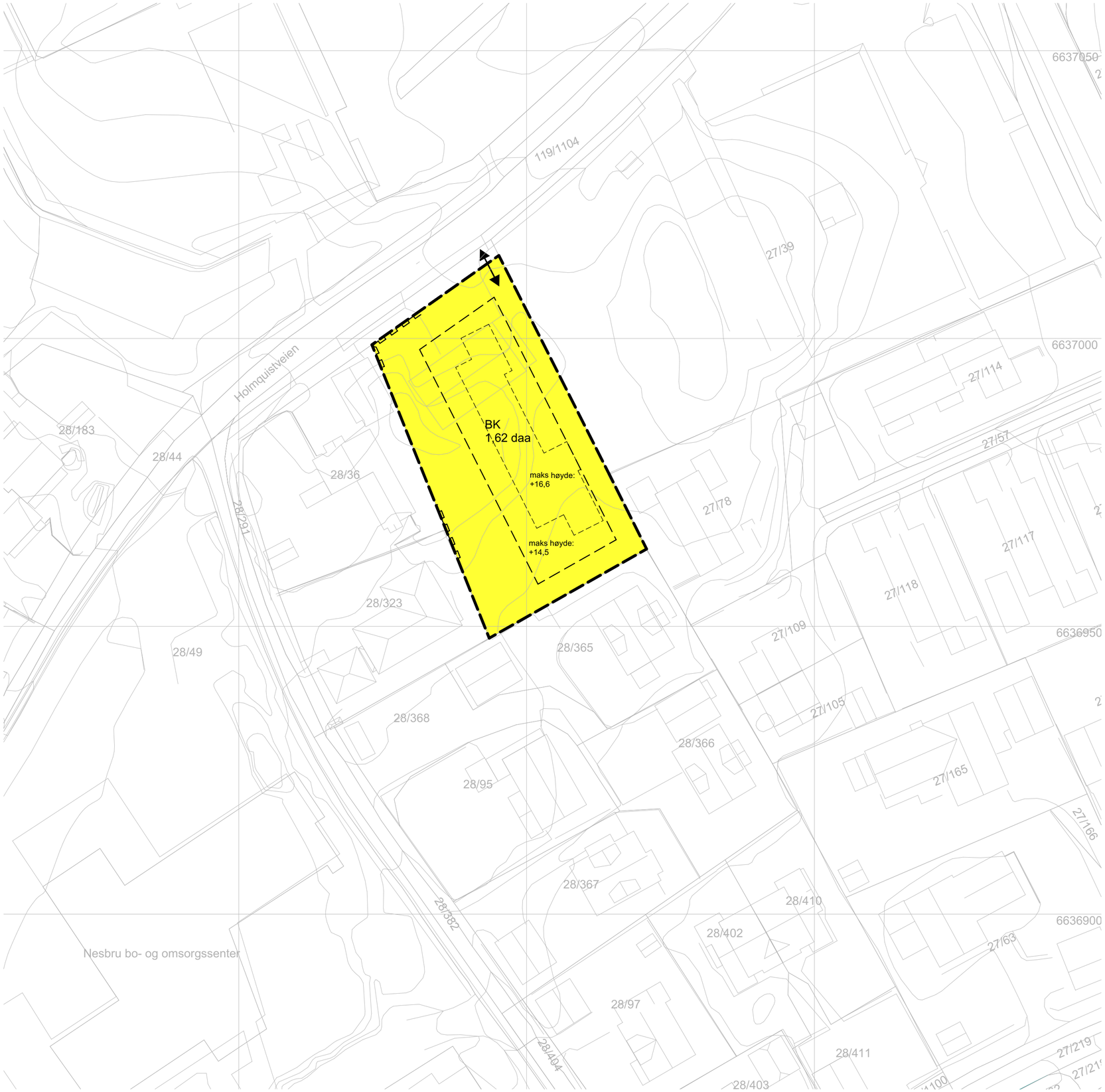
Innstillingens første ledd ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) alternative forslag til kulepunkter ble satt opp mot innstillingens kulepunkter. Jensens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:

- Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.
- Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
- Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene.
- Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
- Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet.
- Behovet for støyskjermingen skal kartlegges. Dette skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.
- Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet.
- Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-3 DETALJREGULERING

Arealformål etter §12-5

Bebyggelse og annlegg (§12-5 nr. 1)

BK — Blokkbebyggelse

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

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Hensynssoner (§12-6)

Linjesymbol m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Rp Juridisk Linje

- Byggegrense
- Regulert høyde
- Planlagt bebyggelse
- Støyskjerm

Rp Juridisk Punkt

- Avkjørsel

Kartopplysninger:
Kilde for digitalkart: Norkart/ E-Torget
Karttgrunlag: FKB
Koordinatsystem: UTM sone 32/ EureF89
Kart innhentet dato: 09.06.2020
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1 m

Målestokk:
Format A2: 1:500

N

0 10 20 30

Forslagsstiller: BOXS Arkitektstudio AS

Tegningsnr:

Dato: 18.10.2022

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Detaljregulering

HOLMQUISTVEIEN 4

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Planid: 202303

Dokumentnr

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	PLANKART DOKUMENTNR	BESTEMMELSER DOKUMENTNR	ILLUSTRASJON DOKUMENTNR	DATO
Kunngjøring av oppstart av arbeidet				
1.gangs behandling				
Offentlig høring				
2.gangs behandling				
Kommunestyrets vedtak				

Kunngjøring om vedtatt plan

Saksbehandler:



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR HOLMQUISTVEIEN 4, GBNR 28/199 i ASKER KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser datert 25.5.2023

Forslag til plankart datert 18.10.2022

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å
- Regulere eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse – lavblokk
- Tilrettelegge for ny boform – boligkonsept Nær+ (sosial boform)

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Dokumentasjonskrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

- Utomhusplan skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise reguleringsplanens begrensninger, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, parkeringsarealer, støyskjermingstiltak, innkjøring til parkeringskjeller, avkjørsel og frisikt til anlegget, overvannshåndtering, samt evt. eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, samt prosjekterte løsninger for lekeplass, interne og gjennomgående stier, renovasjon, sykkelparkering og støyskjerming.

2.2 Rekkefølgekrav

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

- Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter.
- Riggplanen skal vise byggeplass-sikring mot naboeiendommer i øst, syd og vest. Regulert vegetasjonssone i øst skal respekteres under byggeperiode ved at eksisterende verdifull vegetasjon kartlegges og vises i riggplanen, og markert for sikring og bevaring.
- Svartelistede arter skal bestrides før tiltaket gjennomføres.

• Før bygningen lovlig tas i bruk skal hovedledning for vann og avløp, energiforsyning, støyskjermingstiltak og renovasjonsanlegg være opparbeidet.
• Før bebyggelsen lovlig tas i bruk skal fellesarealer være ferdig opparbeidet både inne og ute i samsvar med godkjent planer.

3 Andre fellesbestemmelser

3.1 Støygrenser

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

• Støynivåer må ikke overstige laveste verdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442, tabell 2.
• Der laveste verdier overstiges skal det før igangsettingstillatelse gis, dokumenteres at innendørs støyforhold som følge av utendørs trafikkstøy blir tilfredsstillende.
• Det skal etableres leke- og uteoppholdsareal hvor støynivå er lavere enn Lden 55 dB.
• Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Der dette overskrides skal støydempende tiltak i fasaden etableres. • Støyskjerm med høyde 180cm kan oppføres i nabogrense mot vest og nordvest – jfr. plankartet og illustrasjonsplanen. Støyskjerm skal utføres forskriftsmessig med trematerialer, og vedlikeholdes som del av uteanlegget.

3.2 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

• Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, herunder parkeringsplasser for forflytningshemmede, samt sykkel, skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (2010).
• Det skal etableres parkeringsanlegg under bakken med inntil 1 parkeringsplass per boenhet, hvorav minst 2 plasser for forflytningshemmede. • I tillegg skal det etableres 3 plasser for gjester på bakkeplan, jfr. illustrasjonsplan. • Det skal etableres minst 1 sykkelplass pr. leilighet – under tak.

3.3 Sikrings-, støy- og faresoner

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

• Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.4 Fossilfri Byggeplass

(plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

• Byggetiltakene i planområdet skal søkes gjennomført etter prinsippene for fossilfri byggeplass.

4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

- Området kan bebygges med en lavblokk i 3 etasjer med underliggende garasje, slik det er vist i illustrasjonsplan – datert 25.5.2023. Denne illustrasjonsplanen gjøres bindende for reguleringen.

4.2 Plassering

- Bebyggelsens plassering styres med byggegrense vist på plankartet, datert 18.10.2022. Byggegrense gjelder for bebyggelse over bakken.

4.3 Visuelle kvaliteter

- Bebyggelsen og uteoppholdsarealer utvikles og søkes godkjent i tråd med føringene i Designmalen fra Boxs arkitektstudio AS – datert 25.5.2023.
- Bebyggelsen skal gis en god bruksmessig, fysisk og estetisk utforming, med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, og volumoppbygging som harmonerer med bearbeidet terreng og omgivelser. Utforming, materialvalg og fargebruk skal harmonere med omgivelsene. Designmalen skal legges til grunn for utformingen av bebyggelse.

4.4 Utnyttelse

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Grad av utnytting: maksimum bebygd areal for lavblokken er 30% BYA, utkragede balkonger over private uteplasser medregnes ikke i BYA – se Designmalen.
- Utendørs biloppstillingsplasser, renovasjonsanlegg, nettanlegg, drivhus på bakkeplan (på maks.15 m2 BYA og med høyder innenfor maks krav i SAK§4.1), samt bebyggelse under bakken medregnes ikke i BYA.

4.5 Høyde

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Bebyggelsens høyder styres med maks.koter vist på plankartet, datert 18.10.2022.
- Maks kote for hovedgesims er +14,5. Maks kote for inntrukket, øvre etasje og trappehus er +16,6. Mindre avvik som følge av tekniske detaljeringer kan tillates på maks. 15% av takflaten, og da med maks 1,5m høyde over gesims.

4.6 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- Bebyggelsen skal ha flatt tak / horisontal gesims/parapet. Innenfor parapet tillates fall til nedløp iht. tekniske krav.

4.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

- Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme, som gir mulighet for evt senere tilknytning til fjernvarmeanlegg.

4.8 Fellesareal

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 14)

- Det avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 50m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass/tuftepark. Arealet skal være del av fellesareal og ligge på bakkenivå. Opparbeidelse av arealet skal være i tråd med utomhusplan som følger Designmalen.
- Vesentlig del av uteoppholdsarealet skal være skjermet for trafikkstøy, jfr. T1442.
- Hver boenhet skal ha minst 10 m2 privat oppholdsareal – balkong eller terrasse.
- Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn, og ikke være brattere enn 1:3.

- Samferdselsanlegg, adkomst, nedkjøringsareal, renovasjonsanlegg, og utomhusområder av areal regulert til boligformål innenfor planområdet skal være fellesareal.
- Avfallsbeholdere skal være nedgravd. Kapasitet vurderes sammen med kommunens relevante virksomhet.

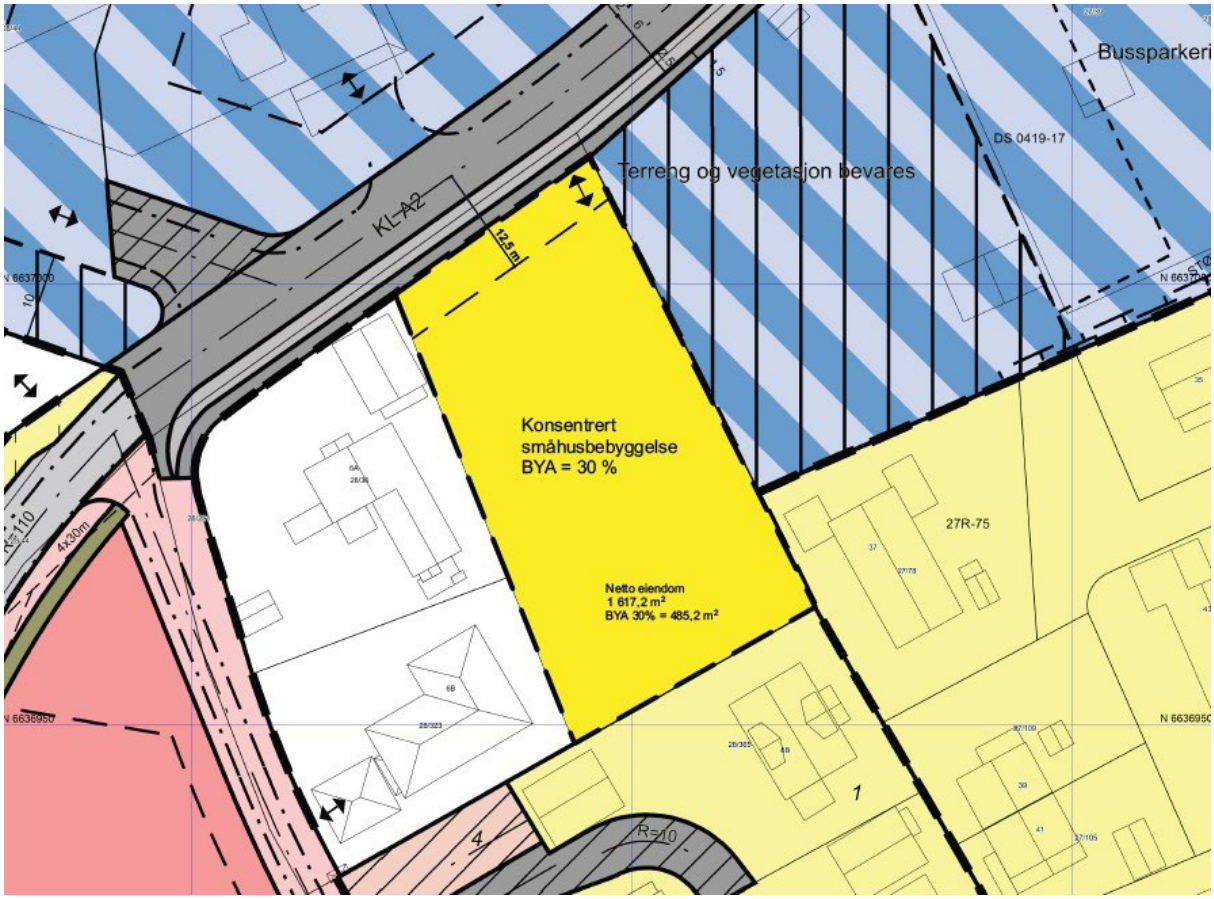
- Felles grøntarealer (f.g) skal brukes som fellesarealer knyttet til den lave boligblokken. Det er tillatt med opparbeidelse av lekeareal i dette område etter godkjent utomhusplan.
- Innenfor blokkbebyggelsen skal det etableres fellesarealer ifm. tilrettelegging for sosiale boform som oppholdsrom med kjøkken, gjesterom med bad, treningsrom, og møteplasser. Slike fellesareal skal være universell utformet.
- Alle leiligheter skal ha tilgang fra bakkeplan, eller være tilgjengelig med forskriftsmessig heis.

5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

- 3-roms leiligheter og større leiligheter, skal ha dagslys fra minst 2 himmelretninger.
- Støyutsatte leiligheter (T-1442) skal ha minst 1 soverom mot stille side.
- Det skal etableres 1 privat bod per leilighet på minst 5 m2 BRA.

Forslag til reguleringsplan for Holmquistveien 4, gnr/bnr 28/199



Oversiktskart som viser avgrensning av planområdet

Forslagsstiller: BOXS Arkitektstudio AS

Oppdragsgiver: Hesselroth & Øyehaug AS

Fakturamottaker: Hesselroth & Øyehaug AS

Dato: 25.05.2023

boxs arkitektstudio as

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 3

1.1 Bakgrunn for saken 3

1.2 Planstatus og rammer 4

1.3 Beskrivelse av planområdet 5

1.4 Beskrivelse av planforslaget 6

1.4.1 Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget med illustrasjoner, perspektiver m.m. 6

1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv) 12

1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger 12

1.4.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad og parkering mv) 13

1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 16

1.4.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap) 17

1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning 18

1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 19

1.4.9 Rekkefølgekrav 19

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 20

3 KONSEKVENSER 23

3.1 Konsekvensutredning 23

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse 23

3.3 Øvrige konsekvenser 23

4 MEDVIRKNING 24

4.1 Kunngjøring og varsling 24

4.2 Tidligere politiske vedtak 24

4.3 Forhåndsuttalelser 24

4.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 24

4.3.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart 25

4.3.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 27

5 DOKUMENTASJONSKRAV 29

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Eiere av Holmquistveien 4 ønsker å regulere tomten til konsentrert småhusbebyggelse – lavblokk tilrettelagt for eldre. Etablering av slike leiligheter dekker et stort behov i dagens stramme og ensidige boligmarked. Dette gjelder særlig boligtypologien. Det er relativt få mindre leiligheter i Asker, mot mange eneboliger. Det er også få av leilighetene som retter seg mot det eldre segmentet med fokus på alternative boformer.

Mange eldre ønsker å selge eneboligene sine for å flytte til en mindre leilighet der ansvaret ikke er så stort, og man kan få et nærere fellesskap med andre eldre. Tanken om flere møteplasser i et felles uteområde med lekeplass for barnebarn, parsellhager og felles drivhus, samt festlokale er miljøskapende. Denne typen fellesskap gjør at man kan bo lenger hjemme.

Under punkt 1.4.4 introduseres konseptet **«Nær+» - et senior boligkonsept nær der du har bodd og dine barn og venner bor.** Konseptet er et boligkonsept som legger til rette for et sosialt liv med et godt aktivitetsnivå.

Boligbebyggelse i Asker Kommune er ikke heterogen/variert, men homogen/ensidig. Leilighetsbebyggelse er prioritert i kommuneplanens samfunnsdel (60% av totale planlagt årlig boligmasse). Det skal også tilrettelegges for at ca. 15 % av boligene skal være rimelige. Det er lagt opp til en større andel små leiligheter slik at leilighetene kan bli rimelige.

Lav parkeringsdekning i prosjektet og mulighet for bildeling og bruk av elsykler er positivt. Prosjektet ligger i prioritert vekstområde Holmen-Slependen med kort avstand fra høyfrekvent buss

Eiere forespurte Boxs Arkitektstudio AS om bistand til å fremme forslaget. Det ble innsendt et planinitiativ 12.06.2020. Planinitiativet ble først avvist av Asker kommune 23.11.2020, men Utvalg for plan- og byggesak vedtok 17.02.2021 at planinitiativet allikevel skulle behandles, etter krav fra forslagsstiller.

Oppstartsmøte ble avholdt 27.04.2021.

På bakgrunn av kommentarer i oppstartsmøtet er det nå laget et oppdatert forslag til reguleringsplan for Holmquistveien 4.

Planforslaget ble først oppdatert til 14 leiligheter, men dette ble senere redusert til 11 boenheter (10 nye boenheter, jfr. KP§2.1).

Illustrasjonsplanen til reguleringsforslaget vurderes gjort bindende for planforslaget. Dette gjelder plassering og volum med antall etasjer. I byggesak gjennomføres teknisk prosjektering som kan gi endringer innenfor disse rammene, jfr plankart og bestemmelser.

1.2 Planstatus og rammer

- Nasjonale og regionale rammer og føringer
  - Nybygg er ikke i strid med nasjonale og regionale rammer og føringer

- Rikspolitiske retningslinjer
  - Nybygg er ikke i strid med RPR. RPR for barn og unge må ivaretas.

- Kommuneplan
  - Kommuneplan 2018-2030 – 14.11.2017 (Kommuneplanen gjelder)
  - Tomten er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen i kategori B, og ligger innenfor prioritert vekstområde hvor det er påregnelig å regulere blokkbebyggelse med 2 plan og tilbaketrukket 3.plan, og ligger inntil grense for sentralt vekstområde for Nesbru hvor det er påregnelig å regulere blokkbebyggelse med 4 plan og tilbaketrukket 5.plan (ref. retningslinjer i KP).
  - 8.2.2022 er ny kommuneplan lagt ut på høring. Her gis nye grenser for MUA, og i samfunnsdel er det vedtatt at blokkbebyggelse/ leiligheter bør prioriteres.

- Kommunedelplan
  - Kommunedelplan id: 2016014 E18 Slependen-Drengsrud – 08.11.2016
  - Kommunedelplan id: 2011101 Holmen-Slependen – 29.01.2013
  - Reguleringsplan for Holmquistveien 4 må videre forholde seg til KP2018-30 §19 (vedtatt 14.11.17) – leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal, som gir følgende føringer.

    §19 lyder:
    b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne.
    Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.

    I ny regulering for Landøyveien 5 i samme KDP er disse krav redusert fra 80 m2 til 50 m2.

- Reguleringsmessig status
  - Eiendommen er vist som uregulert i kommunens reguleringskart, men har en kjøpekontrakt og et plankart datert 15.06.1923 som er ført inn som gjeldende regulering i planopplysningene.
  - Id: 51 Ravensborg: Kjøpekontrakt 15.06.1923 m/plankart

- Sykkelstrategi, Energi- og klimaplan for Asker
  - Planområdet er knyttet til regulert gang/sykkelvei langs Fekjan.

- Skolekapasitet
  - Planområdet tilhører Mellom Nes skolekrets og ligger 850m unna både Mellom-Nes Skole og Landøya Skole.

1.3 Beskrivelse av planområdet

- Eierforhold
    - Eiendommen 28/199 eies av Hesselroth & Øyehaug AS.

- Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon)
    - Området er en blanding av boligområde og næring. Boligområdet består av småhus- fortettingsområde med enebolig/tomannsboliger. Boligene er ulike i størrelse og antall plan. Det er stort sett trehus med saltak/valmet tak.
    - Eiendommen ligger like ved to næringseiendommer med store næringsbygg i nord, samt Nesbru bo- og omsorgssenter i syd-vest. Birger N. Haug-bygget (27/39) ligger nærmest tomten med en bevaringssone for vegetasjon og landskap mot den aktuelle tomten. Dette grønne området gir en fin avstand og en grønn overgang fra næringsbygget til den foreslåtte lavblokken.
    - Relativt kort vei til skoleområde (850 m) med ballbinger og lekearealer
    - Kort vei til dagligvarebutikk Rema 1000, nord for tomten.
    - Tomten ligger mindre enn 150 m til busstopp i Fekjan med 6 eller flere avganger pr. time i rushtid.
    - Nærmeste jernbanestasjon er Billingstad stasjon (1,7 km i gangavstand/sykkel).

- Eksisterende bebyggelse og kulturminner
    - Det står en eldre enebolig på tomten som skal rives
    - Ingen kulturminner

- Naturmangfold
    - Området inneholder ingen naturmangfoldverdier som det er viktig å ivareta.

- Andre vernehensyn
    - Ingen

- Topografi, vegetasjon, solforhold
    - Tomten har en liten kolle og er ryddet for vegetasjon, med kun enkelte hagerelaterte planter stående. Det vises til rapport for biologisk mangfold vedlagt planforslaget.
    - I temakart for kvikkleire og ras er det registrert delvis tykk havavsetning og delvis forvitringsmateriale. Det vises til geoteknisk rapport vedlagt planforslaget.
    - Planområdet er sørvestvendt. Det vises til soldiagram vedlagt planforslaget.

- Trafikkforhold
    - Adkomsten til planområdet går fra Holmquistveien, som er en kommunal vei.
    - I vest finner vi E18 og i øst finner vi fylkesvei 1424.
    - Området anses å ha forholdsvis god kollektivdekning, med 6 eller flere avganger pr. time i rushtiden. Det er omtrent 150m å gå til

holdeplassene.
    - Det er god tilgjengelighet til fots og med sykkel, både til butikk og omsorgssenter.
    - Det vises til trafikkanalyse vedlagt planforslaget. Den tar høyde for at E18 skal ombygges.

- Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)
    - Området er noe støyutsatt på grunn av veitrafikk fra E18 og fylkesvei 1424. Eiendommen ligger innenfor gul støysone på kommuneplanens kart, som er en grovmasket plan.
    - Der anbefalte grenseverdier i T-1442 ikke blir ivaretatt, vil rom med støyfølsom bruk sikres med gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side der soverommene legges. Tilfredsstillende støytiltak for uteareale ne ivaretas i planbestemmelsene. Det vises til støyrapporten utarbeidet av Planakustikk AS.

- Forhold knyttet til fare og sikkerhet
    - Området ligger delvis inn i aktsomhetssone for flom. Det vises til geoteknisk rapport vedlagt planforslaget.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Eiendommen foreslås regulering til konsentrert småhusbebyggelse – lavblokk, tilrettelagt for eldre. Eksisterende bolig er tenkt erstattet av en lavblokk med totalt 11 leiligheter med variable størrelser noe som gir 10 nye boenheter.

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

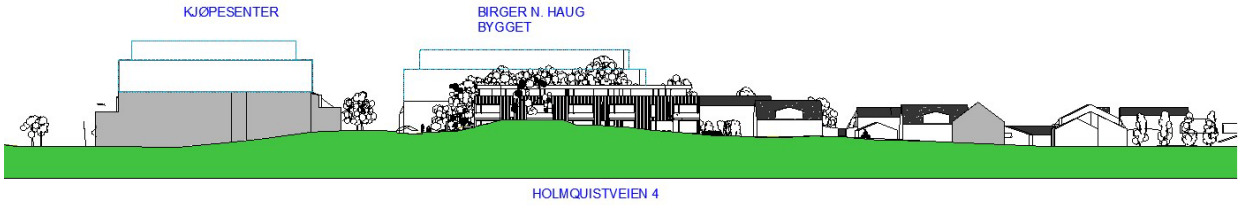
Planområdet er på 1617,2 m^2. Planen begrenses til angitte tomt. Eiendommen er avsatt som boligeiendom i et prioritert vekstområde som grenser til et sentralt vekstområde.

Det er tatt en helhetlig vurdering av området, blant annet hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden begrenses til 3 etasjer + garasjeplan under bakken.

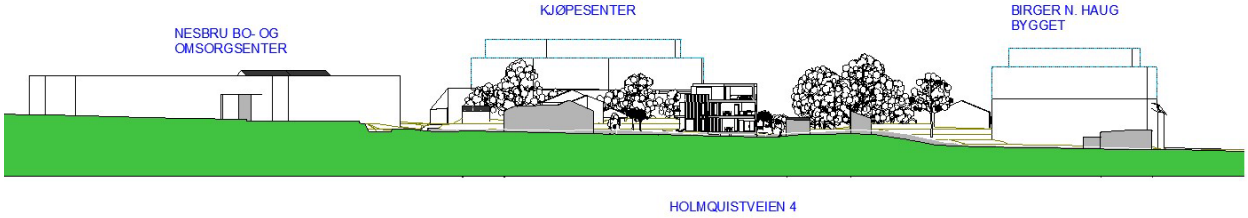
Det legges vekt på en stedlig tilpasning og grønnstruktur i overgangen mellom næringsområdet og boligområdet.

Bebyggelsen skal ha en plassering, form, volum, skala, samt material- og fargevalg som tilpasses omgivelsene.

Illustrasjonsplanen og forslaget for bebyggelse i Designmalen viser en utnyttelse på 30% BYA. Det gir BYA 485,2 kvm
Utkragede balkonger (2% BYA) medregnes ikke. Samlet BYA er 517,5 kvm.



Oppriss med kjøpesenteret til venstre og småhusbebyggelse til høyre for planområdet



Oppriss med Nesbru bo- og omsorgssenter til venstre og Birger N. Haug bygget til høyre for planområdet

1.4.1.1 Illustrasjonsplan og Designmal

1.4.1.1.1 Tidligere illustrasjonsplaner og kommentarer etter oppstartsmøte



Illustrasjonsplan ved planinitiativ juni 2020 – utgått

Det ble utarbeidet en illustrasjonsplan ved planinitiativet datert 12.06.2020. Illustrasjonsplanen som fulgte planinitiativet var et leilighetsbygg i 3 plan, foreslått som en lavblokk over felles parkeringskjeller. Øvre etasje ble foreslått noe tilbaketrukket. Boligstørrelsene varierte fra 65 til 130 kvm, der en leilighet gikk over to plan. Alle enheter fikk sin egen private balkong, samt 1 P-plass og bod i garasjeanlegget. Boligene ville kunne bygges med høye krav til bokvalitet og arkitektur. Volumer, plassering, boligtypologi, utbyggingsomfang, vegetasjonssone og forhold til nabobebyggelse var naturlige tema å ha med seg videre i prosessen.

Illustrasjonsplanen til planinitiativet ble vist med fasader som var varierte med balkonger og sprang.

Forslagsstiller ønsker å videreføre planinitiativets illustrasjonsplan, da man mener illustrasjonsplanen gir gode muligheter for en lavblokk med arkitektoniske kvaliteter som tilpasses områdets karakter og imøtekommer mange av de behovene eldre har. Dette vil bli et kjærkomment tilskudd til nærområdet. Kommunestyret har i vedtatte samfunnsdel til ny arealdel fastslått at det ikke er behov for eneboliger og tomannsboliger i Asker, slik at nybygg-prosjekter bør være konsentrert bebyggelse (rekkehus) eller leilighetsbebyggelse.

Planavdelingen Asker kommune uttrykker etter oppstartsmøte 27.04.2021 å vurdere innarbeidelse av rekkefølgekrav mht. skolekapasitet og vei.

Det uttrykkes også et ønske om en streng parkeringsnorm og at det bør tilrettelegges for bildeling og elektriske sykler.

Planavdelingen mener man bør få til en noe mykere overgang mellom villabebyggelsen, næringsarealene og sykehjemmet. Dessuten bør det tilrettelegges for et sammenhengende uteoppholdsareal med en hensiktsmessig form for lek og aktivitet for ulike aldersgrupper. Egnet uteoppholdsareal må overholde støyforskriften. Det må framkomme i utomhusplan og støyrapport hvordan dette ivaretas. Det må også redegjøres for solforhold i planområdet og for naboeiendommene. Boligene bør utformes som en del av satsingen på nye boformer for eldre med leiligheter av forskjellige størrelser.

I den videreprosessen og i utviklingen av planforslaget til 1.gangsbehandling er alle innspill og føringer hensyntatt.

1.4.1.1.2 Boligkonsept Nær+

«Nær+» - et senior boligkonsept nær der du har bodd og dine barn og venner bor

Konseptet Nær+ består vanligvis av 10 -15 leiligheter. I illustrasjonsplanen vises 11 leiligheter. Leilighetene er tilpasset et liv som voksen.

Det har varierende størrelse på leilighetene og legger til rette for et sosialt liv og et godt aktivitetsnivå.

Nær+ har fellesområde som kombinerer flere funksjoner plassert ved inngangen i første etasje:

- Selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken og spiseplass til opptil ti personer.
- Møteplass med sittegruppe og stor TV samt bibliotek med bøker fra de enkelte som det ikke er plass til i leiligheten
- Hybel med bad for gjester. Hybel kan leies eller hele fellesområdet kan leies.
- Felles terrasse utenfor fellesområde

Flere elementer som inkluderes i boligkonseptet Nær+:

Treningsrom i kjeller med tv og online trening. Kommer fullt utstyrt

Drivhus og plante kasser – felles drivhus og en plante-kasse knyttet til hver leilighet. Drivhus forlenger sesongen og store potteplanter kan plasseres her om vinteren.

Tuftepark og lekeområde m/huske – møteplass for voksne og barn i alle aldre
Nærhet til servicefunksjoner – nærhet til daglige servicefunksjoner gjør det enkelt å ordne smått og stort

Nærhet til kollektiv – nærhet til kollektiv gjør det lett å velge kollektivt
Nær+ har lav parkeringsdekning da det er begrenset behov for bil.
Nær+ har sykkel/elsykkel parkering med tilgjengelig lading. Billeie ordning implementeres i tråd med utviklingen av disse konseptene.

Tilgjengelig og romslig gjesteparkering – gjør det enkelt for service biler (og hjemmesykepleie) å parkere

Hjemleveringsskap tilgjengelig ved inngangen for den enkelte leilighet (postnord, matvarer etc)

Nær+ ligger nært barn og barnebarn – Små prosjekter i boligområder gjør det mulig å bo der man alltid har bodd og gjerne i nærheten av der barn og barnebarn bor.

Egen app som gjør det mulig å booke felles rom og holde hverandre oppdatert om aktiviteter. Kalender med aktivitetsvalg hvor man kan invitere beboere og sette opp aktivitetsinvitasjoner.

Nær+ er et konsept levert av Asker Tomteutvikling.

1.4.1.1.3 Illustrasjonsplaner / Designmal

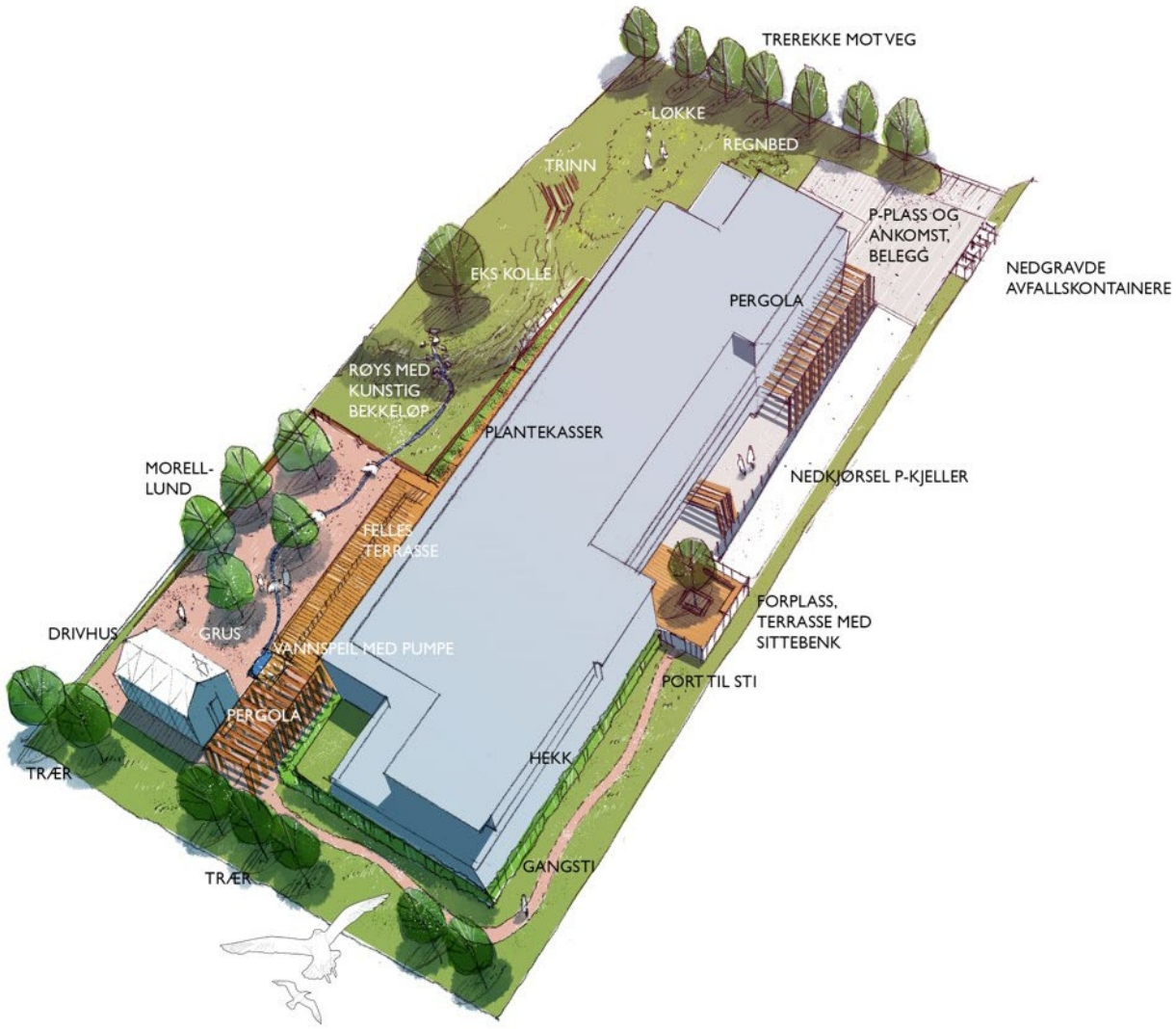
Det er nå utarbeidet tegninger, og skisser hvor forholdet til nabobebyggelsen er nærmere analysert og utomhusarealene er videreutviklet. Tegningene, skisser, og referansebilder er samlet i en Designmal.

Designmalen gir føringer for utviklingen av bebyggelsen, og sikrer at bebyggelsen gis en god bruksmessig, fysisk og estetisk utforming, med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Hvor volumoppbygging harmonerer med bearbeidet terreng og omgivelser. Tilsvarende, skal utforming, materialvalg og fargebruk harmonere med omgivelsene.

Designmalen skal således legges til grunn for utformingen av bebyggelse.

I tillegg er det utviklet en illustrasjonsplan som gjøres juridisk bindende gjennom planbestemmelsene. Planavdelingen har gitt føring at en illustrasjonsplan som gjøres juridisk bindende kun *«bør være et dokument på kun èn side og med tydelig merket tittel som skiller seg fra andre illustrasjonshefter som ligger ved planen. Dette for at det ikke skal være noen tvil om hvilke illustrasjoner som er juridisk bindende.»* For å sikre en helhetlig utvikling er øvrige illustrasjoner samlet i Designmalen.

Vedlagte illustrasjon fra BAR BAKKE landskapsarkitektur MNLA viser de kvaliteter utomhusarealene har å by på. I illustrasjonen og Designmal er administrasjonens innspill imøtekommet.



Illustrasjonsplanen (sammen med reguleringsplanens plassering og høyder) gir rom for et leilighetsbygg i 3 plan.

I Designmalen foreslåss dette som en lavblokk over felles parkeringskjeller. Tilbaketrekking av den øverste av de 3 plan sikres i bestemmelsene. Det blir 11 leiligheter (10 nye boenheter), og de varierer i boligstørrelse. Alle enheter får sin egen private balkong, samt 1 P-plass og bod i garasjeanlegget. Boligene skal bygges med høye krav til bokvalitet og arkitektur.

Det blir fellesarealer som møteplass for både daglig behov, og høytidelig behov, samt gjesterom med bad.

Designmalen viser fasader som er varierte med balkonger og sprang, og tilpasset områdets karakter. Bebyggelsen vil imøtekommer mange av de behovene eldre har, og vil bli et kjærkomment tilskudd til nærområdet.

Bebyggelsen i 2 plan samt et tilbaketrukket påbygg (samlet 3 plan over bakken) gir en myk overgang mellom villabebyggelsen, næringsarealene (som faktisk iht. kommuneplanens føringer kan økes i høyde inntil 5 plan i nord og øst), og mot sykehjemmet i vest.



Området sett fra øst



Området sett fra sør

Uteoppholdsareal blir sammenhengende med en hensiktsmessig form for lek og aktivitet for ulike aldersgrupper. Støyskjerm etableres slik at vesentlige deler av uteoppholdsareal overholder støyforskriften.

1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

Planområdets areal omfatter eiendommen 28/199 og er 1617,2 m^2.

Eiendommen foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse – lavblokk.

Samlet BYA for leilighetsbygget er på 32% (der 2 % er balkongene) = 517,5m2
BYA for leilighetsbygget reguleres til 30% - der balkonger ikke medregnes = 485,2m2

Samlet BRA for leilighetsbygget er på 1668m2 (inkl garasje, sykkelparkering og fellesarealene)



1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger

Planområdet får direkte adkomst fra Holmquistveien som er en kommunal vei.

Det tilpasses en streng parkeringsnorm og det tilrettelegges for aktiv bruk av bildeling og elektriske sykler.

Eiendommen er kollektivnær. Tomten ligger mindre enn 150 m til buss stopp i Fekjan med 6 eller flere avganger pr. time i rushtid. Nærmeste jernbanestasjon er Billingstad stasjon (1,7 km i gangavstand).

Det er ikke grunn til å tro at utbygging av de planlagte boligene i planområdet vil ha noen negative konsekvenser for trafikken i nærområdet.

Frisikt vil bli ivaretatt.

1.4.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad og parkering mv)

Illustrasjonsplanen legger til rette for en lavblokk med 11 universelt utformede leiligheter med gode bokvaliteter. I Designmalen vises variasjon i leilighetsstørrelser og kvaliteter. Fasadene er varierte med balkonger og sprang.

Foreslåtte bebyggelse vil danne en byplanmessig overgang fra det sentrale vekstområdet i nord og øst til småhusbebyggelsen i syd. Birger N. Haug-bygget som iht kommuneplanen kan utvikles til inntil 4/5 etasjer ligger nærmest tomten med en bevaringssone for vegetasjon og landskap inntil den aktuelle tomten.

Dette grønne området kan gi en fin avstand og en grønn overgang fra næringsbygget til den foreslåtte lavblokken. Men dette forutsetter at vegetasjonssonen re-etableres, da denne nærmest er forsvunnet gjennom tidene.

Lavblokken vil med sin utforming referere seg til næringsbyggene samt bo- og omsorgssenteret med flate tak, men fordi det er et leilighetsbygg vil den også være en overgang fra næringsbygg til småhusbebyggelsen videre innover. Leilighetsbygget vil gå over 3 plan med et garasjeanlegg under bakken, samt gjesteparkering på bakkeplan. Øvre plan vil være noe tilbaketrukket. Alle leiligheter er i ett plan med egne private terrasser/balkonger.

Maks kote for hovedgesims er +14,5. Maks kote for inntrukket, øvre etasje og trappehus er +16,6.

Det skal legges inn ordninger for bildeling og elektriske sykler. Sykkelparkeringen blir under bakken ved innkjøringen til parkeringskjelleren.

De foreslåtte 11 boenhetene utløser ikke krav til utredning av skolekapasitet og bussfremkommelighet – KP§2.1.



Bebyggelsen sett fra nord



Bebyggelsen sett fra vest

Illustrasjonsplanen legger til rette for en bebyggelse vist i Designmalen som viser leiligheter med varierte leilighetsstørrelser og typologier. Det er hjørneleiligheter (med ulike orienteringer) og midtleiligheter, med adkomst fra bakkeplan, trapperom eller fra svalgang. Leilighetene er i all hovedsak gjennomlyste og er 2-roms leiligheter eller større. BRA varierer fra ca 47 m^2 til 152 m^2. Alle leiligheter har egne private terrasser/balkonger.

	BRA Leiligheter	Terrasser/ balkonger
L101	76,0 m2	10,0 m2
L102	66,0 m2	10,0 m2
L103	58,7 m2	10,0 m2
L104	75,0 m2	10,0 m2
L201	76,0 m2	10,0 m2
L202	66,0 m2	10,0 m2
L203	66,0 m2	10,0 m2
L204	152,0 m2	20,0 m2
L301	101,6 m2	35,1 m2
L302	47,2 m2	15,4 m2
L303	95,9 m2	54,8 m2
Totalt	880,4 m2	195,3 m2

Fellesareal: Det vises et fellesareal i første etasje med direkte adkomst til utearealene. Fellesarealet rommer en festsal med eget kjøkken, der beboere kan holde større sammenkomster/selskap. Her gis plass for familie og venner som kommer på besøk. Arealet har eget soverom og bad, slik at besøkende kan overnatte. Fellesarealet kan brukes til forskjellige aktiviteter når det ikke brukes til fest. Det er stor plass for å sy, male og snekre. Det er plass til yogaundervisning, eller dansekvelder, eller eventuelle lesesirkler. Arealet har to boder der man kan rydde vekk stoler og bord når det ikke er behov for disse. Store vinduer/dører vender ut mot hagen, slik at aktivitetene naturlig kan utvides mot uteområdet.



Bebyggelsen sett fra sør med felles hage og felles terrasse


Området sett fra vest

Parkeringsanlegget er under bakken. Her er det 9 P-plasser, samt 2 HC-plasser. På bakkeplan er det 3 P-plasser for gjester. Dette blir til sammen 14 P-plasser.

Vi siterer Statsforvalteren i Oslo og Viken i forbindelse med en ønsket streng parkeringsnorm: «*En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. For å nå det nasjonale målet om at vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, er en lav parkeringsdekning av stor betydning*».

Parkering settes med maksimum begrensning – inntil 11+3 p-plasser.

Det tilrettelegges for bildeling og bruk av elektriske sykler. Syklene får plass ved innkjøringen til P-kjeller. Her er egnet rom med skyveport og lett adkomst til Holmquistveien. Det skal gis plass til minimum en sykkel pr leilighet, det vil si min. 11 sykler.

Alle leiligheter er syd-vestvendte, noe som ivaretar tilgang på sol og dagslys. Se vedlagte soldiagram.

1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Det nye leilighetsbygget er godt tilpasset eksisterende terreng og eksisterende kolle på en sånn måte at tomtens egenart bevares. Det er lagt vekt på stedlig tilpasning og grønnstruktur. Det vil bli et grønt område rundt lavblokken, slik at planområdet vil oppleves som en transformator i overgangen mellom næringsbebyggelsen og villabebyggelsen.

Lekeplassen (løkken) på ca 50m^2 nordvest på tomten er skjermet fra kommuneveien med beplantning og støyskjerm (pga E-18-støy). Her gis det rom for ballspill og plass for ulike lekeapparater, og en tuftepark.

Det etableres en hoved-møteplass for beboere og deres gjester med tilgang direkte fra fellesrommene. Her finnes en terrasse på bakkeplan, samt et stort grusdekket område med mulighet for drivhus/vinterhage og en morell-lund. Området blir også her skjermet fra lyd med en 10 meter lang og 180 cm høy støyskjerm. En slik støyskjerm er ikke søknadspliktig dersom den ligger 1 meter fra nabogrensen. I planen legger vi den i nabogrensen for å øke kvalitet på uteoppholdsarealene. Dette har ikke særlig betydning for nabo da en uten søknad kunne ha plassert en 2m høy tujahekk i nabogrensen.

Fra leilighetene vil man se ut over fellesarealet slik at man får utsyn mot lekeplass og aktiviteter.



Deler av fellesarealet med drivhus og morell-lund

Designmalen viser at det i snitt kan etableres ca. 83 m2 uteoppholdsareal for hver boenhet (inkl. private arealer). Til sammen 916 m2 BRA. Av dette er ca. 106 m2 noe støyutsatt, men ikke mer enn det som er gjengs i nærområdet. Støyforholdene vil forbedres når ny E18 er etablert, og dagens E18 er erstattet med bussbane.

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, opphold og aktiviteter for beboere. Designmalens uteoppholdsareal (med illustrasjoner) inkluderer fellesarealer på bakke og terrasse, samt gjesteparkering og renovasjonsanlegg, der deler av arealet kan opparbeides som lekeplass på bakkenivå.

I nylig vedtatt kommuneplanens arealdel 2023-35 – R12.3 – fremkommer retningslinje for MUA – 12 m2 for private terrasser, 25 m2 per enhet for fellesuteoppholdsareal og 25 m2 per enhet felles lekeplass.

BAR BAKKE landskapsarkitektur MNLA er engasjert for å prosjektere og illustrere utomhusarealet. Da tomten er lang og smal foreslås det å ta i bruk den smaleste delen av tomten, som ligger mot nordøst, på en aktiv måte. Dette gjøres ved å etablere en «opplevelses-tur» rundt lavblokken som knytter seg til inngangspartiet og fortsetter rundt hele bygningen med forskjellige opplevelser.

Opplevelsene starter allerede ved inngangsområdet, der en pergola fører inn mot inngangspartiet. Ved inngangspartiet etableres en for-plass/terrasse med et lite «tuntre» og sitteplasser. Her kan beboere følge med på de som kommer og går og slå av en prat. Dette området ligger ofte i skyggen; et sted mange eldre kan ha behov for å oppholde seg i på varme sommerdager. Ved terrassen finnes en port som åpnes mot gangstien. Langs gangstien plantes en hegg ved bygningen og trær mot nabotomten.

Gangstien svinger rundt bygningen til området i sørøst. Her finner vi hoved-møteplassen for beboere og deres gjester. Her etableres en terrasse på bakkeplan, samt et stort grusdekket område med mulighet for drivhus/vinterhage, vannspeil med pumpe og en morell-lund. Gjennom morell-lunden sildrer det vann som har sitt utspring fra kollen. Sildringen fra vannet vil gi behagelige lyder og fjerner noe av bilstøyen. Oppe på den eksisterende kollen plantes et tre. Dette området blir spennende for beboerne og deres barnebarn som kommer på besøk. Fra toppen av kollen og ned mot nordvest, altså i retning mot Holmquistveien, anlegges trinn som et lite amfi. Fra amfiet kommer man ned til en løkke for lek, med for eksempel ballspill.
Mot gjesteparkeringen i nord anlegges et regnbed. Fra dette området kan man gå ut en port til Holmquistveien.

1.4.6 Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold, landskap)

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Naturmangfoldet blir ikke påvirket da området fra tidligere stort sett er ryddet for vegetasjon. Tvert imot vil dette arealet bli omgjort til fruktbare og interessante uteoppholdsarealer.

Landskapets egenart med den lille kollen beholdes og dyrkes til et hyggelig sted for beboerne i leilighetsbygget.

I bestemmelsene sikres at nærliggende området på naboeiendommen hvor vegetasjon skal bevares skal skjermes for inngrep – riggplassen skal defineres innenfor tomtens byggegrenser mot øst, syd og vest.

1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning



Nybygget får en tidsriktig arkitektur med stramme detaljer og forsvarlig bruk av materialer. Bygget er skissert med et moderne formspråk, da dette gir en lavere høyde og mindre prangende utforming. Sprang i fasaden vil skape rom og dele opp volumet slik at opplevelsen fra øyehøyde blir vennlig. Lavblokkens fasadematerialer vil tilpasse seg boligene i området.

Bebyggelsen og terrenget tilpasses hverandre og beplantning skaper en naturlig overgang og skille mellom bilveien og uteoppholdsarealet.

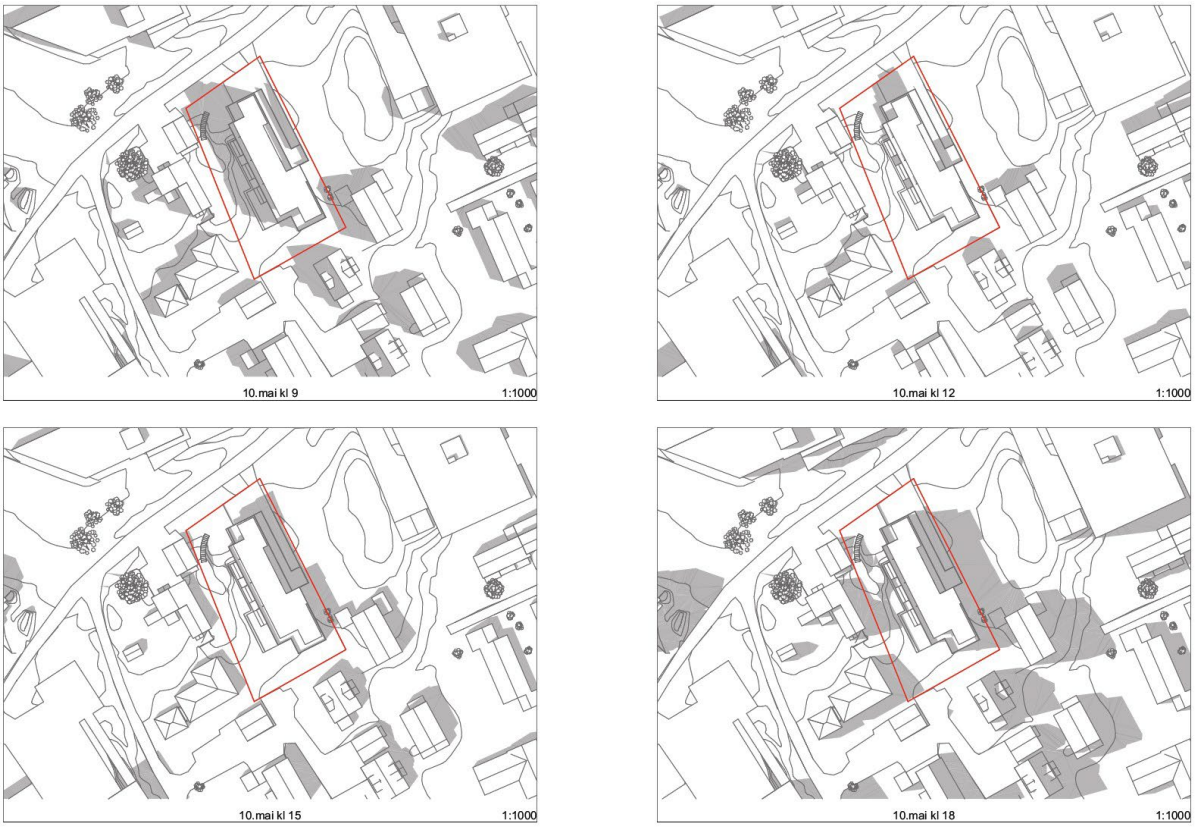
Det vil være flere grønne og åpne partier på eiendommen som kan beplantes med mindre trær og busker for å sikre grønn vegetasjon og naturlig skjerming av utearealene.

Bebyggelsen foreslått gjennom Designmalen introduserer siktlinjer i samsvar med omkringliggende bebyggelse. Siktlinjer for nabobebyggelse vil i all vesentlighet ivaretas.

På grunn av tomtens smale form er utearealene delt i områder som gir varierte kvaliteter og opplevelser. Noe er rettet mot morgensolen mens annet, med blant annet lekefasiliteter og tuftepark, er rettet mot kveldssolen. Disse områdene på bakkeplan blir verdifulle uteoppholdsarealer for fremtidige beboere og vil bidra til økt bokvalitet.

På vedlagte soldiagrammer vises hvilke konsekvenser ny bebyggelses volumer fra Designmalen har for omkringliggende eiendommer, og for uteoppholdsarealer i planområdet. I tillegg til 21.3/22 og 21.6/22 vises også vår-situasjonen 10.5/22

Ingen slagskygger av ny bebyggelse mørklegger eksisterende nabobebyggelse eller dets primære uteoppholdsarealer i særlig grad. Ny bebyggelse har solinnfall over store tidsrom på sommerhalvåret, mens vinterhalvåret er solinnfall mer beskjeden slik den er til omkringliggende bebyggelse. Men da bebyggelse har godt utsyn vil sollyset allikevel gi tilstrekkelig bokvalitet vinterhalvåret.



Soldiagram 10.mai

1.4.8 Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Tilgjengelighet i leilighetene skal ivaretas. Flere boenheter får adkomst fra bakkeplan, ellers vil de øvrige være tilgjengelige med heis og svalgang.

1.4.9 Rekkefølgekrav

Det skal innarbeides rekkefølgekrav mht. infrastruktur – VVA skal ferdigstilles før brukstillatelsen gis.

Uteoppholdsarealer skal være tilstrekkelig opparbeidet før brukstillatelsen gis.

2 Analyser og utredninger

I forbindelse med forslag for bebyggelse er det utarbeidet analyser for tiltakets påvirkning av naturmangfoldet, støyrapport, trafikkanalyse for trafikkstøy fra fylkesveien og kontroll av grunnforholdene.



Flyfoto fra 2022, hentet fra 1881 kart.

Sammendrag påvirkning av naturmangfold:
Analyse for tiltakets påvirkning av naturmangfoldet er utarbeidet av Bio Fokus, og vedlegges planforslaget.

Biofokus har undersøkt eiendommen Gnr/bnr 28/199 Holmquistveien 4 for biologisk mangfold i forbindelse med at det er planlagt å utvikle tomten til boligformål.

Området ble besøkt 04.06.2021.

Tomten er så å si ryddet for vegetasjon, og kun enkelte hagerelaterte planter står igjen. Det er med andre ord intet naturlig biologisk mangfold på tomten pr. juni 2021.

Det foreligger ingen registreringer fra området i Artskart.

Området inneholder ingen naturmangfoldverdier som det er viktig å ivareta. Det inneholder imidlertid en del fremmedarter som det er viktig å ta hensyn til ved flytting av masser både innen og ut av området.

Forholdet knyttet til fremmedarter skal ivaretas i planbestemmelsene.

Det er svært lite, om noe, opprinnelig natur igjen.

Samlet belastning regnes som liten.
Sammendrag støyrapport:
Støykart er utarbeidet av Planakustikk AS, og vedlegges planforslaget.

Eiendommen ligger inntil Holmquistveien som er en kommunal vei. Planområdet er støyutsatt fra E18 i vest og fylkesvei 1424 i øst, og på bakgrunn av dette er Planakustikk engasjert for å gjøre en støyutredning.

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, og beregningsprogrammet Cadna A versjon 2021 er brukt i beregningene.

Planlagt ny lavblokk vil komme i gul støysone. Gul støysone er i henhold til T-1442/2021 en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Deler av uteoppholdsarealet vil få støynivå over Lden 55 dB. Som støydempende tiltak foreslås beplantning langs Holmquistveien og lyd fra sildrende vann (kunstig bekkeløp fra eksisterende kolle). Støyskjerm må vurderes. Hele det avsatte utearealet skal ha støynivå under Lden 55 dB.

De fleste leilighetene vil være gjennomgående, slik at soverom kan plasseres mot ikke støyutsatt side. Dette bortsett fra leilighetene plassert i hjørnet mot sørøst, der støynivået er under Lden 55 dB.

Selv om E18 ligger i god avstand og er godt skjermet, viser beregninger at det er E18 som gir noe overskridelse av anbefalt støygrense.

Beregningene viser at støynivået sør på eiendommen få støynivå Lden < 55 dB, der det er planlagt felles uteplass og felles hage.

Mot nord og nordvest er det en mindre overskridelse av støygrensen.

For å få et større område under anbefalt støygrense så foreslås en lokal skjerm, lengde 10 meter og høyde 1.8 meter. Da vil hoveddelen av uteoppholdsarealet få støynivå L_{den} < 55 dB.

Sammendrag trafikkanalyse:
Trafikkanalysen er utarbeidet av COWI AS, og vedlegges planforslaget.

I forbindelse med planlagt utbygging av 14 seniorleiligheter i Holmquistveien på Nesbru har COWI utarbeidet trafikkanalyse som skal gjøre rede for trafikale konsekvenser av utbyggingen.

Til beregning av turproduksjon brukes beregningstall fra Statens vegvesens håndbok V173 Trafikkberegninger, tabell 4-1. Variasjonsområdet er normalt mellom 2,5 og 5 bilturer per bolig per døgn. Det som kjennetegner boliger med turproduksjon i det nedre sjiktet er bl.a. god kollektivdekning, små boliger og eldre beboere. Dette gir grunn til å tro at turproduksjonen fra prosjektet vil være lav, og det tas utgangspunkt i at hver bolig genererer 3 bilturer per døgn.

Dette gir en total turproduksjon på 42 kjt/døgn.

Det antas at dimensjonerende time har ca 12% ÅDT, noe som gir en trafikkmengde i dimensjonerende time på 5 kjt/t.

Med en så beskjeden trafikkgenerering anses utbyggingens påvirkning på det omkringliggende vegnettet som neglisjerbar.

På grunn av den beskjedne trafikkgenereringen fra planområdet antas ikke prosjektet å ha merkbar påvirkning på trafikksikkerheten i området. Mulig omlegging av E18 er vurdert i denne sammenhengen.

Sammendrag grunnforhold:
Geoteknisk rapport er utarbeidet av GEO konsult, og vedlegges planforslaget.

Vi har innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU berggrunnskart og løsmassekart, samt fra NVE kartblader. Vi har god erfaring fra nærliggende prosjekter, og vi har erfaring som PRO geoteknikk på en rekke prosjekter på tilsvarende avsetninger og kombinasjoner av grunnforhold, der grunnforholdene er kontrollert. Vi anser derfor at grunnforholdene på eiendommen der det nye tiltaket bygges er < 0,5 m med jord og forvitret fjell på fjell mot nord og < 0,5 m jord over < 3 m med meget fast tørrskorpeleire på fjell mot sør, bortsett fra at det inn mot boligen mot sør er en oppfylling med ca. 2 m masse. Dybden til fjell er vurdert som liten ut fra at det er registrert fjell i dagen og grunt til fjell flere steder på og omkring eksisterende bolig. Tiltaket vil komme i kontakt med fjell i byggegropen, og tiltaket fundamenteres mest sannsynlig ned på undersprengt fjell. Vi har senere i dette Notat 01 foretatt en vurdering av fundamenteringsmetode og stabiliteten til eiendommen.

Vi anser at det ikke er fare for kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Denne konklusjon er tatt ut fra registreringer av fjell i dagen og grunt til fjell, og ut fra innhentet informasjon. Tiltaket blir derfor ikke vurdert ut fra krav og metode beskrevet i NVE veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred, steg 4-11.

Overvannanalyse:
Ing. E. Sønsterød AS har levert et overvannsnotat. Overvann forutsettes magasinert og fordrøyd på eiendommen i samsvar med prinsippene for lokal overvannsdisponering (LOD). Det legges til grunn at et utvidet og ansvarsbelagt overvannsnotat utarbeides i forbindelse med et senere byggeprosjekt.

Terrengets fallresultant følger et nordlig drag, mot Holmquistveien. Eiendommen er ikke beliggende innenfor aktsomhetsområde for flom.

Overvann vil bli ivaretatt gjennom lokale infiltrasjonsanlegg, regnbed og fordrøyningsmagasin med virvelkammer for begrenset påslipp til kommunens hovedledning. Et påslippsvolum på 5 l/s legges til grunn for en foreløpig dimensjonering av fordrøyningsvolumet.

3 Konsekvenser

3.1 Konsekvensutredning

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

3.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse viser ingen særlige risiko-faktorer ved regulering.

3.3 Øvrige konsekvenser

Regulering til konsentrert småhusbebyggelse – lavblokk tilrettelegger for etablering av leiligheter som det er stort behov for i dagens stramme og ensidige boligmarked. Dette gjelder både pris, men ikke minst boligtypologi. Det er relativt få mindre leiligheter i Asker, mot mange eneboliger. Leilighetsbebyggelse er prioritert i kommuneplanens samfunnsdel (60% av totale planlagt årlig boligmasse).

Reguleringen vil ikke i stor grad påvirke nabolaget.

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 04.06.2021 i Budstikka. Varsel om oppstart ble også kunngjort på kommunens nettsider.
Grunneiere og rettighetshavere jfr kommunens liste er varslet ved brev.
Overordnede myndigheter og netteiere jfr kommunens liste er varslet ved brev.

4.2 Tidligere politiske vedtak

23.11.2020 (PBA):
Planinitiativet for Holmquistveien 4 avslås med hjemmel i kommunens reglement for delegering og innstilling og plan- og bygningslovens § 12-8.

17.02.2021(UPB):
Planinitiativet avvises ikke og saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling. Det skal innarbeides rekkefølgekrav mht skolekapasitet og vei. Det skal følges en streng parkeringsnorm, og det skal legges inn ordninger for bildeling og elektriske sykler. Boligene bør utformes som en del av satsingen på nye boformer for eldre, med leiligheter av forskjellig størrelse. Overgangen mellom næringsbygg og eksisterende boligfelt skal hensyntas.

4.3 Forhåndsuttalelser

4.3.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 7 uttalelser til planforslaget i forbindelse med varsel om oppstart:

3 uttalelser fra overordnet myndighet
4 uttalelse fra naboer/gjenboer/berørte

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Statsforvalteren i Oslo og Viken	18.06.2021
2		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.06.2021
3		Viken Fylkeskommune	28.06.2021
4		Holmen og Landøen Vel	22.06.2021
5		Duc Dung Lam	15.06.2021
6	27/39	Birger N. Haug Eiendom AS	11.06.2021
7	28/95 28/368 28/382	Kjersti Øvretveit	13.06.2021

Alle innspill vedlegges planforslaget, og det vises til disse i sin helhet.

4.3.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart

4.3.2.1 Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:
Statsforvalteren anser at ny boligbygging på Nesbru vil føre til en økning i personbiltrafikk og ikke vil være i tråd med regional plan for areal og transport, retningslinje R3 og R4. Minimum 80 % av veksten skal skje innenfor prioriterte vekstområder og utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder. Vi ber om at det gjøres en vurdering av området ut ifra kommunens egne arealstrategier og prinsippet om at veksten skal skje innenfra og ut. Videre mener vi det er uheldig at det åpnes for en økt fortetting i områder som ikke er avsatt til det i kommuneplanen.

Barn og unge, medvirkning og levekår:
En vurdering av
lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen.

Støy:
Området er støyutsatt fra veitrafikk, og hele eiendommen ligger innenfor gul støysone. Om det ikke er mulig å ivareta de anbefalte grenseverdiene i T-1442, for støy utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk, forutsetter vi at det som et minimum sikres gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side og hvor soverommene legges mot stille side. Vi forventer at det planlegges slik at uteareale ne får et støynivå som ikke overskrider grenseverdiene. Utearealene må videre ha tilstrekkelig areal og kvalitet.

Parkering:
Vi minner om at en restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. For å nå det nasjonale målet om at all vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, mener vi at en lav parkeringsdekning er av stor betydning. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet.

Universell utforming:
Vi forutsetter at den videre planleggingen vektlegger prinsippene om universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i planutkastet og som bør eventuelt sikres fulgt opp gjennom egne planbestemmelser

4.3.2.2 Norges vassdrags- og energidirektorat

Flom, erosjon, skred og overvann:
Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Vassdrag- og grunnvannstiltak:
Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktvurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.

Energianlegg:
Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

4.3.2.3 Viken Fylkeskommune

Barn og unges interesser:
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

Samordnet areal- og transportplanlegging:
Området ligger innenfor bybåndet, men om lag 1,8 km fra skinnegående kollektivtransport. Regional plan sier at utbyggingen i bybåndet bør foregå langs skinnegående transport. Det er det banebaserte kollektivtilbudet som er best egnet til å håndtere fremtidig persontrafikkvekst.

Støy:
Planområdet berører ikke fylkesvei, men er støyutsatt fra E18 i vest og fylkesvei 1424 i øst. Viken fylkeskommune forutsetter at det utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet.

4.3.2.4 Naboer

Holmen og Landøen vel:
Ønsker å være med i en videre dialog når de utredningene som det er referert til i oppstartsmøtet 7.4.21 er gjennomført.

Duc Dung Lam:
Det er negativt dersom nytt bygg er høyt og dekker lys og sol for oss.

Birger N. Haug:
Ønsker at planarbeid for eiendommenes må sees i sammenheng.

Kjersti Øvretveit:
De motsetter seg i første omgang en regulering som åpner for nybygg utover allerede eksisterende enebolig. De små, smale veiene i dette nabolaget vil få ytterligere trafikkbelastning. Når det antydes lavblokk, eldreboliger, mv, innebærer det åpenbart mye trafikk.

4.3.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

4.3.3.1 Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren i Oslo og Viken har mange kommentarer til planen.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:
Statsforvalteren kommenterer at området ligger utenfor prioritert utbyggingsområde og er lengre enn 1 km i gangavstand til nærmeste jernbanestasjon, som er Billingstad stasjon.

Forslagsstiller påpeker at eiendommen er avsatt som boligeiendom i et prioritert vekstområde som grenser til et sentralt vekstområde, og ligger mindre enn 150 meter til nærmeste busstopp som har 6 eller flere avganger pr. time i rushtiden.

Statsforvalteren anser at ny boligbygging på Nesbru vil føre til en økning i personbiltrafikk:
Det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. For å nå det nasjonale målet om at vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, er lav parkeringsdekning av stor betydning. Det tilrettelegges for bildeling og bruk av elektriske sykler.

Barn og unge, medvirkning og levekår:
Tilstrekkelige arealer for lek sikres i planprosessen. Utomhusarealet er først og fremst tilegnet beboere og deres gjester. Gjestene vil ofte være barnebarn, som har behov for å leke. Det legges til rette for lekeareal på tomten.

Støy:
Der anbefalte grenseverdier i T-1442 ikke blir ivaretatt, vil rom med støyfølsom bruk sikres med gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side der soverommene legges.

Tilfredsstillende støytiltak for utearealene ivaretas i planbestemmelsene.

Det vises til støyutredning utarbeidet av Planakustikk AS.

Parkering:
Det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen. For å nå det nasjonale målet om at vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, er lav parkeringsdekning av stor betydning. Det tilrettelegges for bildeling og bruk av elektriske sykler.

Universell utforming:
Leilighetene vil får en universell utforming og utomhusarealet vil få et område som er gruslagt, slik at rullestolbrukere får tilgang.

4.3.3.2 Norges vassdrags- og energidirektorat

Norges vassdrags- og energidirektorat er opptatt av sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging, samt vassdrag- og grunnvannstiltak.

Det er gitt en geoteknisk beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet fra GEO Konsult som er vedlagt planen.

4.3.3.3 Viken Fylkeskommune

Viken Fylkeskommune tar opp flere tema i sitt brev. Alle disse tema er naturlige tema å vurdere i et planarbeid, og det bekreftes at disse tema er ivaretatt i planarbeidet.

Barn og unges interesser:
Viken Fylkeskommune innspill om tilrettelegging for barn og unge ivaretas i planforslaget. Fellesarealer er vil bli skjermet fra støy og biltrafikk med vegetasjon og eventuell støyskjerm.

Samordnet areal- og transportplanlegging:
Tomten ligger i et prioritert vekstområde, mindre enn 150 m til busstopp i Fekjan med 6 eller flere avganger pr. time i rushtid. Nærmeste jernbanestasjon er Billingstad stasjon, som ligger 1,7 km fra planområdet. Det tilrettelegges for bildeling og bruk av elektriske sykler.

Støy:
Støyskjerming som følge av trafikkstøy skal bli ivaretatt i planarbeidet, og det er medtatt bestemmelser om tillatte støynivåer.

4.3.3.4 Naboer

Forslagsstiller har med nyere illustrasjoner i Designmalen imøtekommet merknader/ innspill fra naboer. Lys og solforhold illustreres i soldiagrammet og trafikkforholdene blir redegjort for i trafikkanalysen, som begge er vedlagt planforslaget.

Når planen legges ut til 1.gangs-høring vil konkret planforslag samt illustrasjonsplan med Designmal lettere kunne bli vurdert av naboene/gjenboere og eventuelle andre berørte.

5 Dokumentasjonskrav

Til saken vedlegges:

1. Forslag til plankart, datert 18.10.2022
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 25.5.2023
3. Kopi av annonse Budstikka 04.06.2021
4. Kopi av forhåndsuttalelsene (1 - 11), jfr oversikt under pkt 4.3.1
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 21.04.2022
6. Illustrasjonsplan, datert 25.5.2023
    a. Designmal med illustrasjoner situasjonsplan / plantegninger / fasader, datert 13.6.2023
    b. illustrasjoner snitt / soldiagrammer / utomhusplan med arealoversikter, datert 25.5.2023
7. Rapport Biofokus, datert 07.06.2021
8. Rapport Geo Konsult, datert 24.03.2022
9. Støyutredning Planakustikk AS, datert 16.11.2022
10. Trafikkanalyse COWI AS, datert 29.08.2022
11. Referat oppstartsmøte, datert 26.05.2021
12. IFC-fil
13. SOSI-fil
14. Overvannsnotat, datert 19.08.2022

Asker kommune

ILLUSTRASJONSPLAN

Eiendom: 28/199
Adresse: Holmquistveien 4
Utskriftsdato: 29.03.2022
Målestokk: 1:500

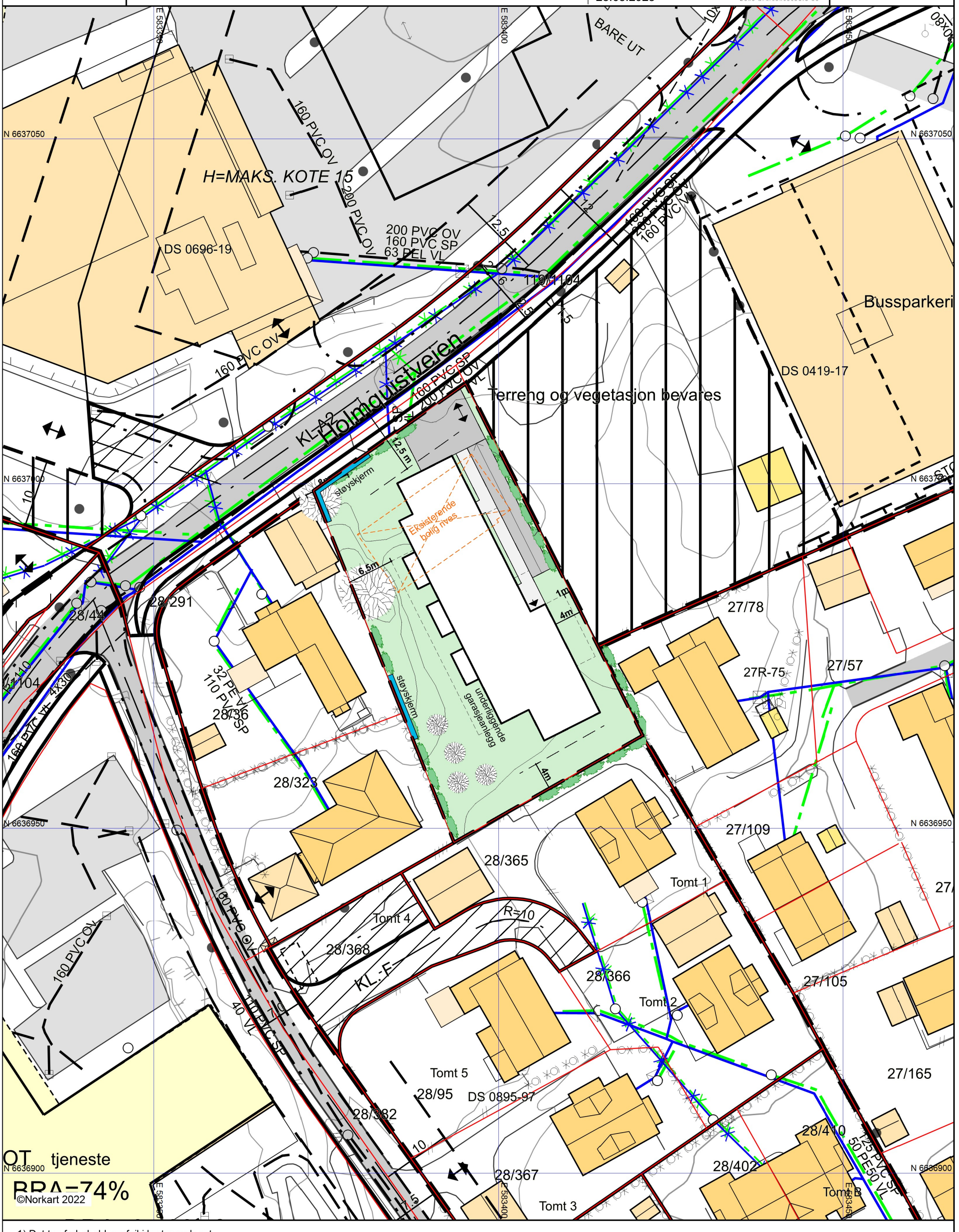
Reguleringsforslag
20029 Holmquistveien 4
- Situasjonskart m/ inntegnet tiltak

25.05.2023

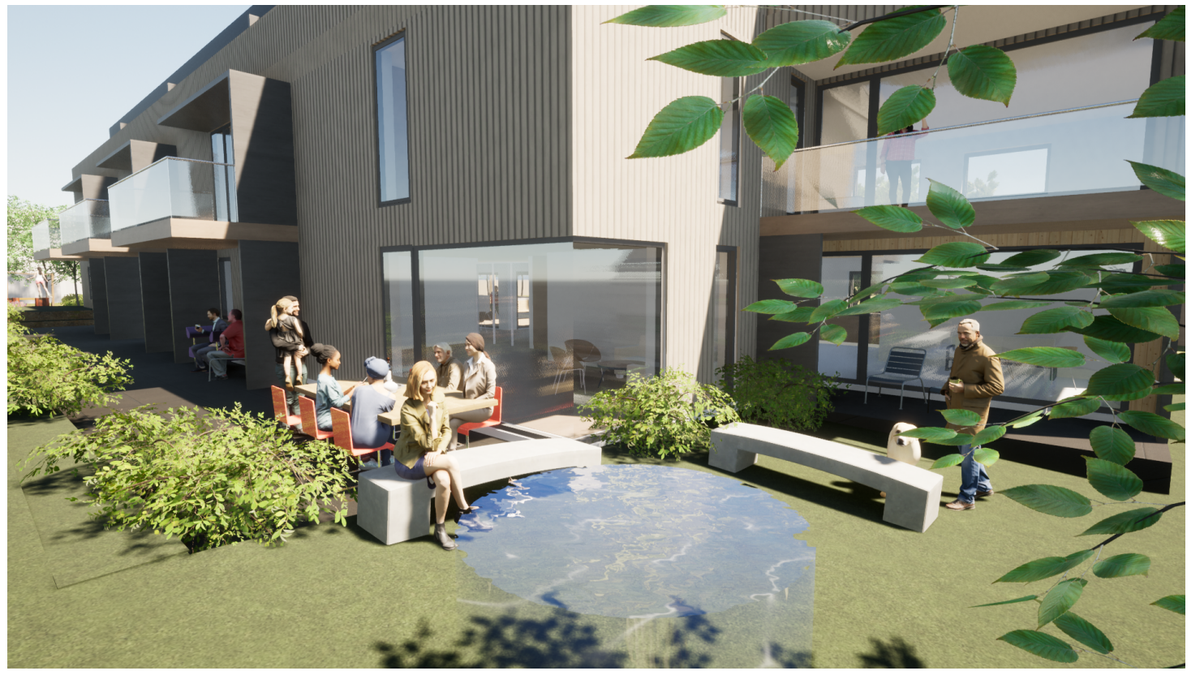
boxs arkitektstudio as

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.



DESIGNMAL 13.06.2023

Holmquistveien 4,
Gnr/Bnr 28/199
Asker kommune

boxs arkitektstudio as

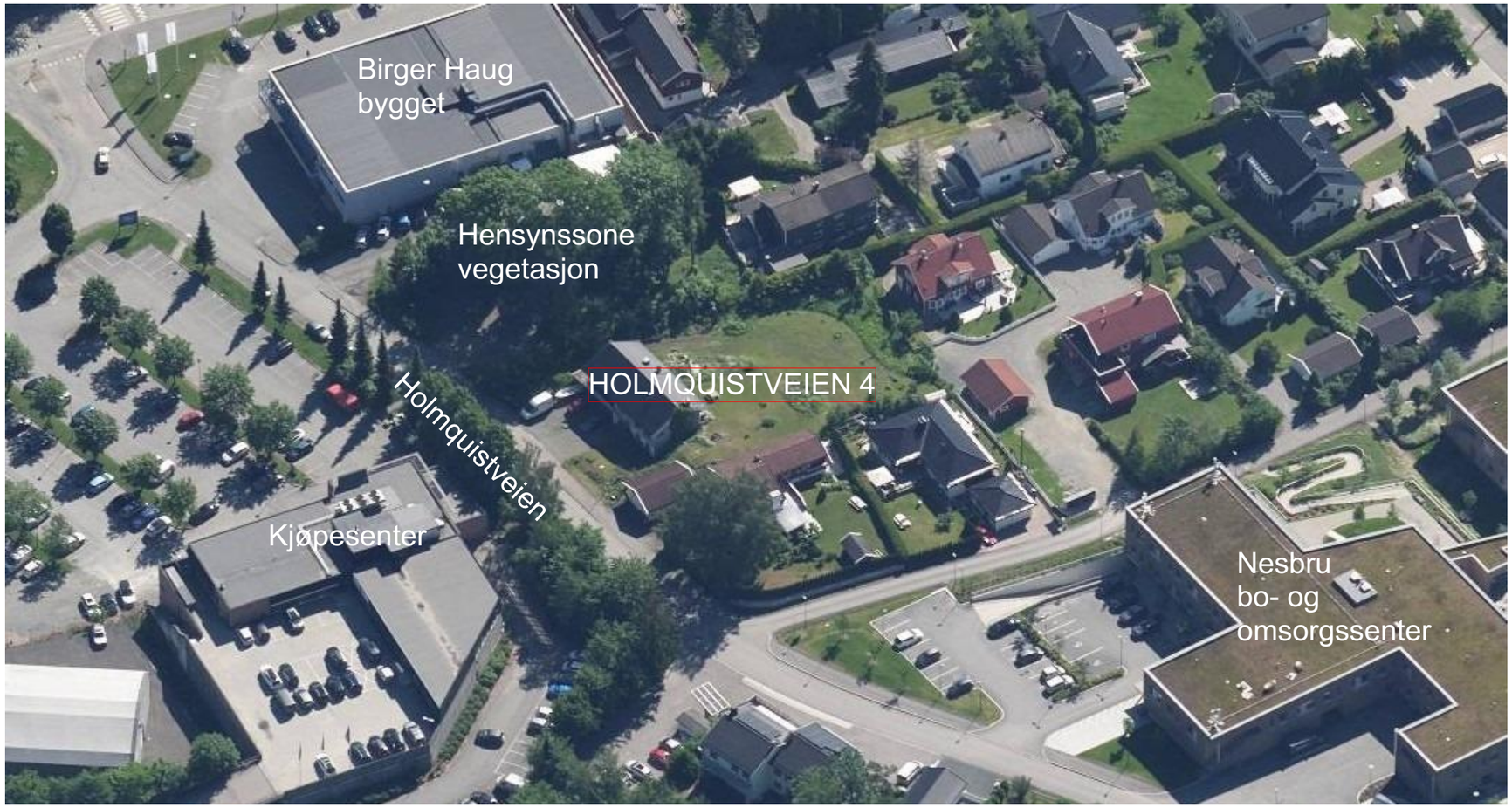
Innhold

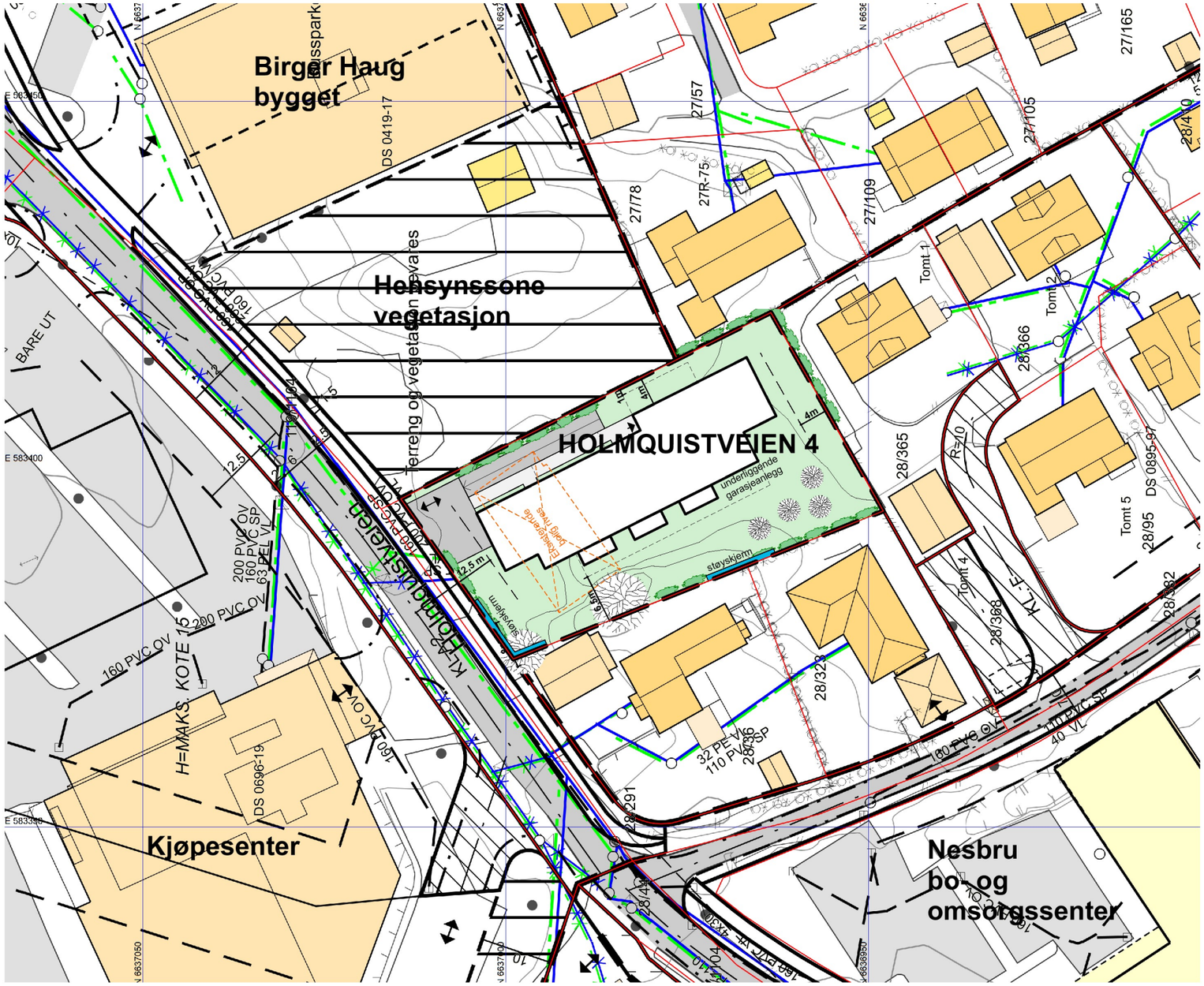
Oversikt 1 - 6

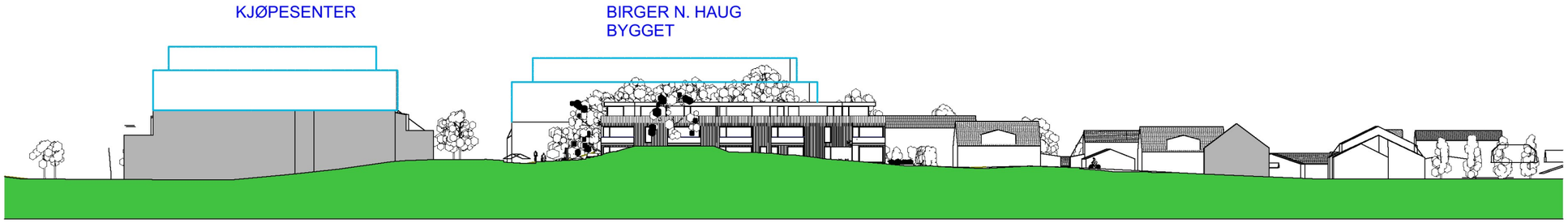
Utomhus og fellesarealer 7 - 13

Fasader og materialer 14 - 17

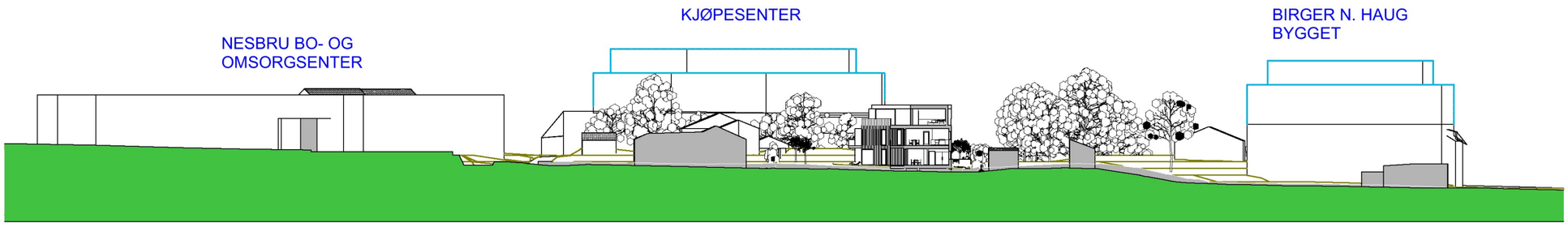
Planer 18 - 21


Birger Haug
bygget
Hensynssone
vegetasjon
HOLMQUISTVEIEN 4
Holmquistveien
Kjøpesenter
Nesbru
bo- og
omsorgssenter

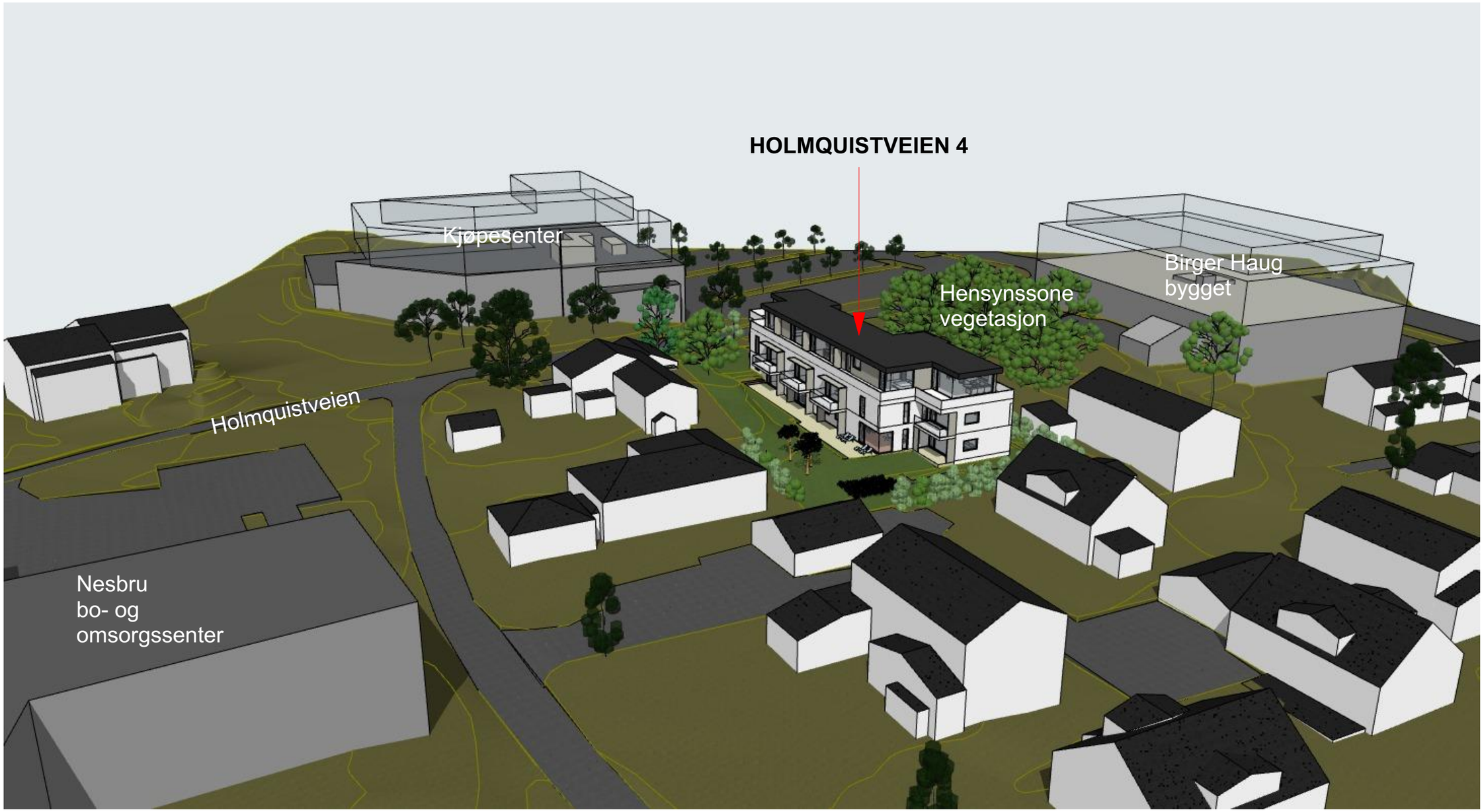

Birger Haug
bygget
Hensynssone
vegetasjon
HOLMQUISTVEIEN 4
Kjøpesenter
Nesbru
bo- og
omsorgssenter
Holmquistveien
BARE UT
H=MAKS. KOTE 15
160 PVC OV
200 PVC OV
DS 0419-17
DS 0696-19
DS 0895-97
27/57
27/78
27R-75
27/109
27/105
27/165
28/365
28/366
28/368
28/323
28/291
28/95
Tomt 1
Tomt 2
Tomt 4
Tomt 5
R=10
4m
12,5 m
6,5m
underliggende
garasjeanlegg
støyskjerm
Eksisterende
bølg nyes
32 PE VL
110 PVC SP
110 PVC SP
40 VL
160 PVC OV
200 PVC OV
160 PVC SP
63 PEL VL
E 583400
E 583350
N 6637050
N 6637100
N 6636950

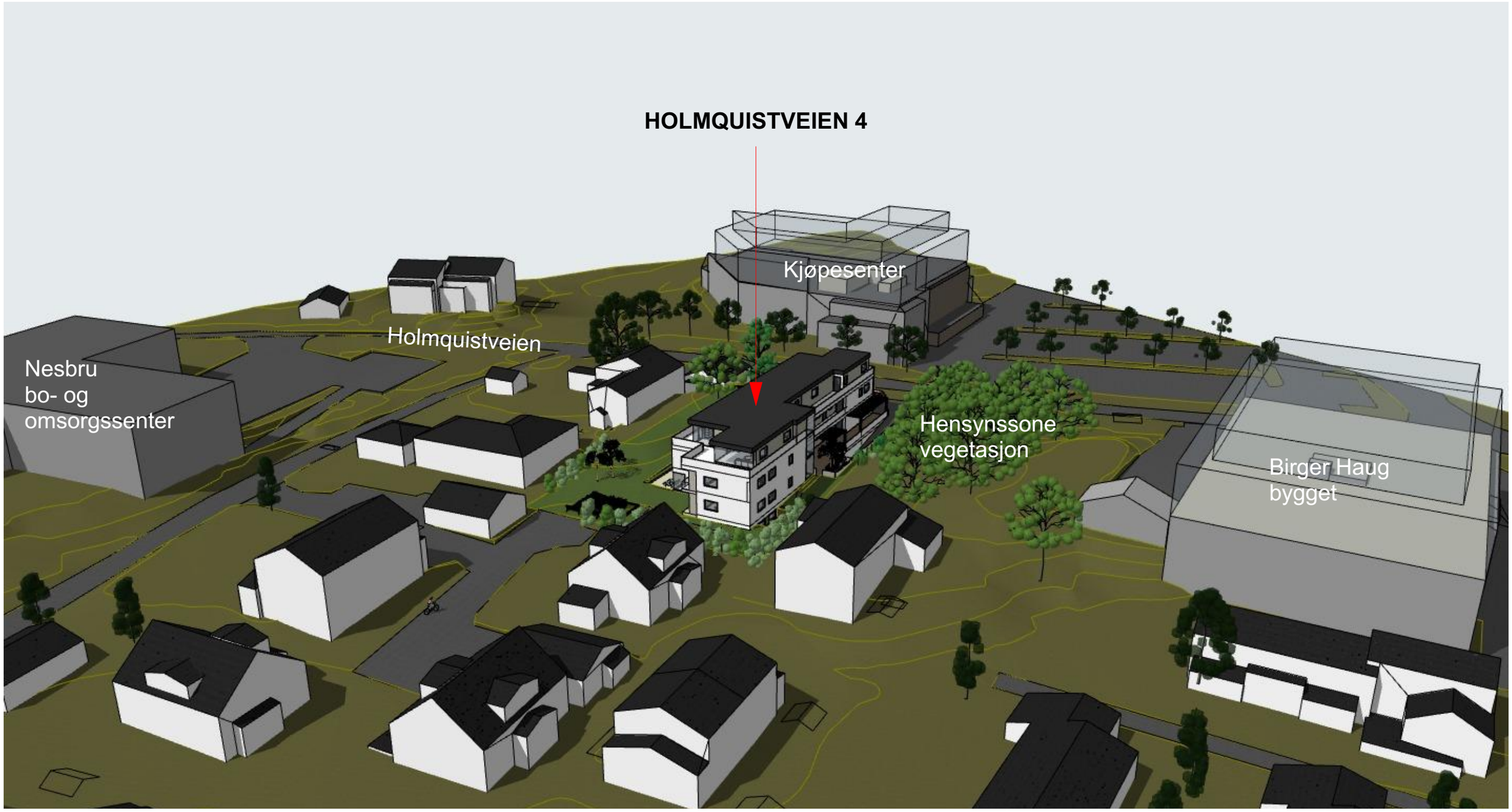


HOLMQUISTVEIEN 4



HOLMQUISTVEIEN 4


HOLMQUISTVEIEN 4
Kjøpesenter
Holmquistveien
Hensynssone
vegetasjon
Birger Haug
bygget
Nesbru
bo- og
omsorgssenter


HOLMQUISTVEIEN 4
Kjøpesenter
Holmquistveien
Nesbru
bo- og
omsorgssenter
Hensynssone
vegetasjon
Birger Haug
bygget

HOLMQUISTVEIEN 4







Fellesarealer ute

Areal: 721m^2
Funksjon: Møteplass for beboere og deres gjester.

Området skal tilrettelegges for felles aktiviteter der man kan ha et nært fellesskap med andre eldre og deres famile og venner.

Det skal etablers flere møteplasser i et felles uteområde med blant annet lekeplass for barnebarna, parsellhager og drivhus.

Det nye leilighetsbygget er godt tilpasset eksisterende terreng og eksisterende kolle på en sånn måte at tomtens egenart bevares. Det er lagt vekt på stedlig tilpasning og grønnstruktur. Det vil bli et grønt område rundt lavblokken, slik at planområdet oppleves som en transformator i overgangen mellom næringsbebyggelsen og villabebyggelsen.

Alle leiligheter er syd-vestvendte, noe som ivaretar tilgang på sol og dagslys. Fra leilighetene vil man se ut over fellesarealet slik at man får utsyn mot lekeplass og aktiviteter.

Bebyggelsen og terrenget tilpasses hverandre og beplantning skaper en naturlig overgang og skille mellom bilveien og uteoppholdsarealet.

Det vil være flere grønne og åpne partier på eiendommen som kan beplantes med mindre trær og busker for å sikre grønn vegetasjon og naturlig skjerming av utearealene.

På grunn av tomtens smale form er utearealene delt i områder som gir varierte kvaliteter og opplevelser. Noe er rettet mot morgensolen mens annet, med blant annet lekefasiliteter og tuftepark, er rettet mot kveldssolen. Disse områdene på bakkeplan blir verdifulle uteoppholdsarealer for fremtidige beboere og vil bidra til økt bokvalitet.



Felles lek/ballplass/tuftepark

Areal: min 50m2
Funksjon: Felles aktiviteter for lek

Lekeplassen (løkken) på min 50m^2 nordvest på tomten er skjermet fra kommuneveien med beplantning. Her gis det rom for ballspill og plass for ulike lekeapparater og tuftepark.

Området vil tilrettelegges for felles aktiviteter og møbleres med leke- og treningsapparater, samt sitteplasser.

.



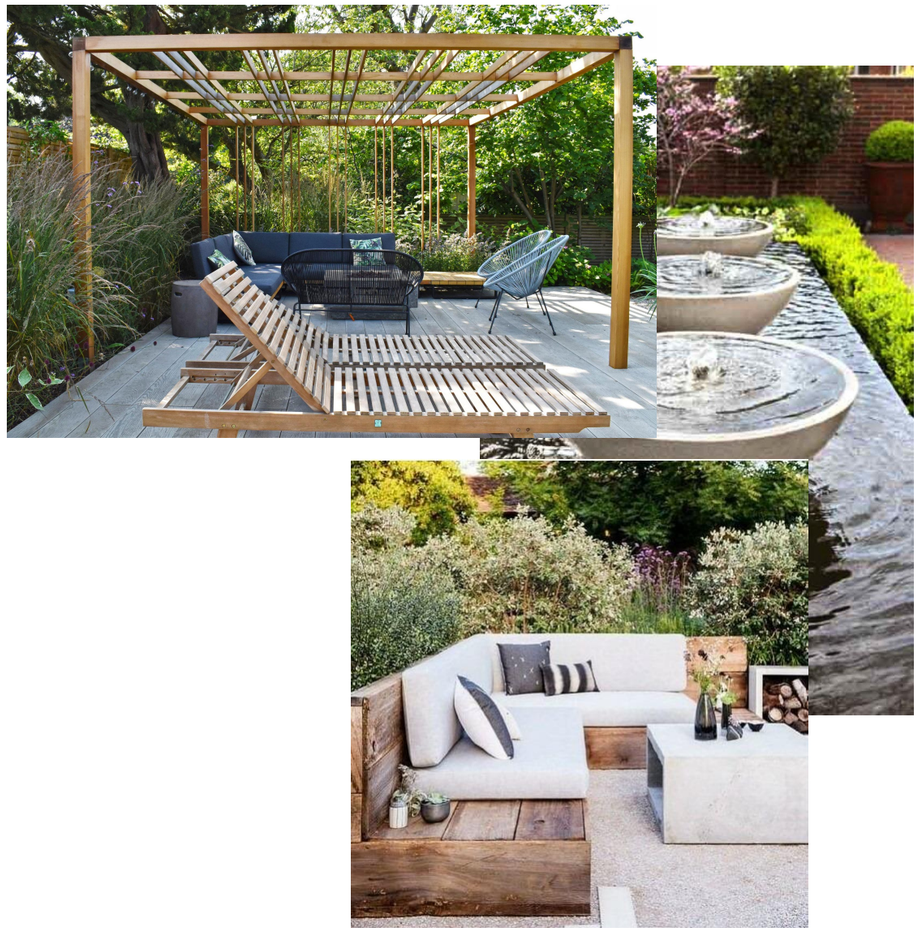
Felles hage

Funksjon: Området tilrettelegges for felles aktiviteter og opplevelser, dyrking og hageglede.

Det etableres en terrasse på bakkeplan, samt et stort grusdekket område med mulighet for drivhus/vinterhage, vannspeil med pumpe og en morell-lund. Gjennom morell-lunden sildrer det vann som har sitt utspring fra eksisterende kolle. Sildringen fra vannet vil gi behagelige lyder og fjerne noe av bilstøyen.

Oppe på kollen plantes et tre. Dette området blir spennende for beboerne og deres gjester/barnebarn som kommer på besøk. Fra toppen av kollen og ned mot nordvest, i retning mot Holmquistveien, anlegges trinn som et lite amfi. Fra amfiet kommer man ned til en løkke for lek.

Mot gjesteparkeringen i nord anlegges et regnbed. Fra dette området kan man gå ut en port til Holmquistveien.

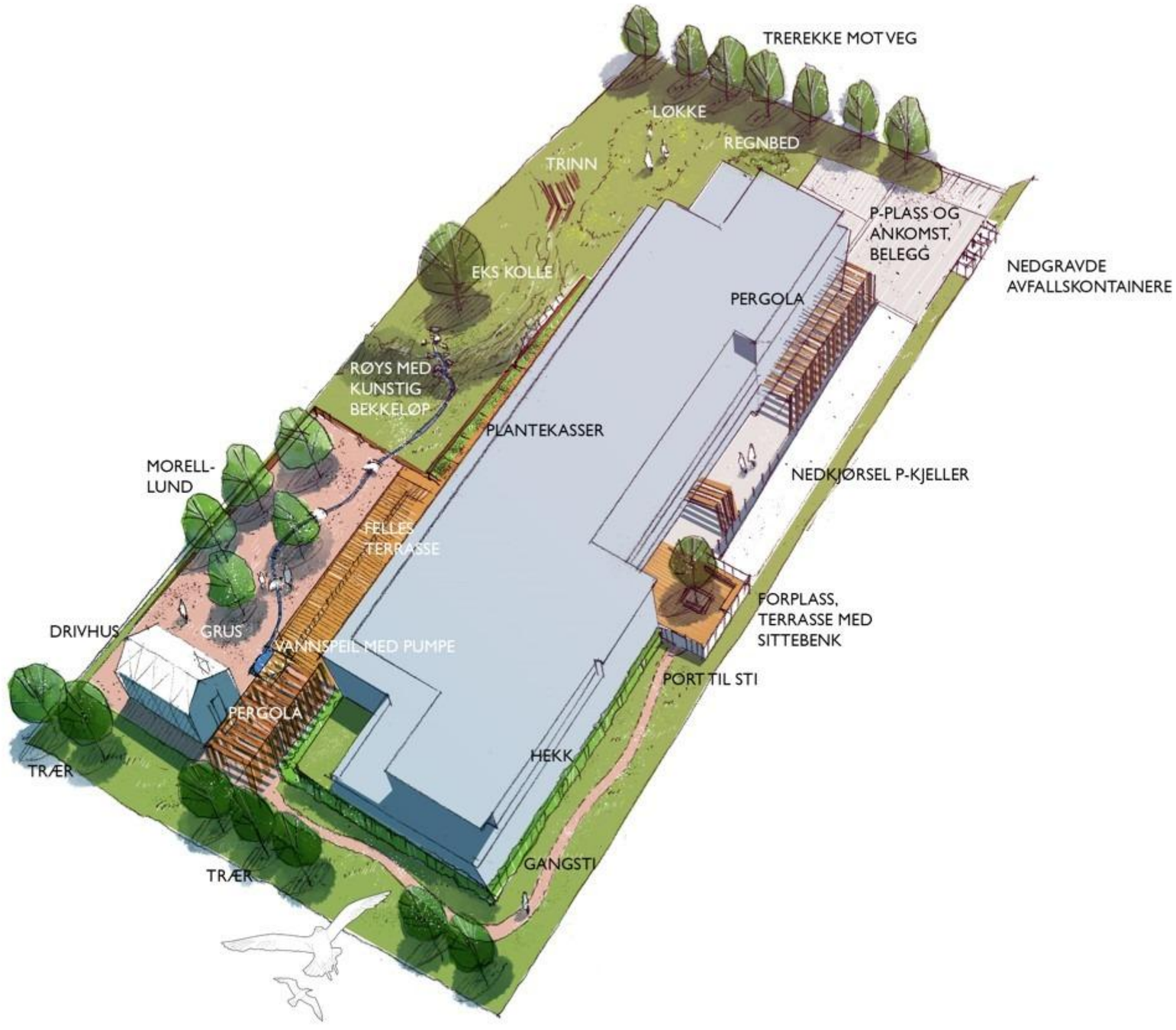


Møblering utendørs

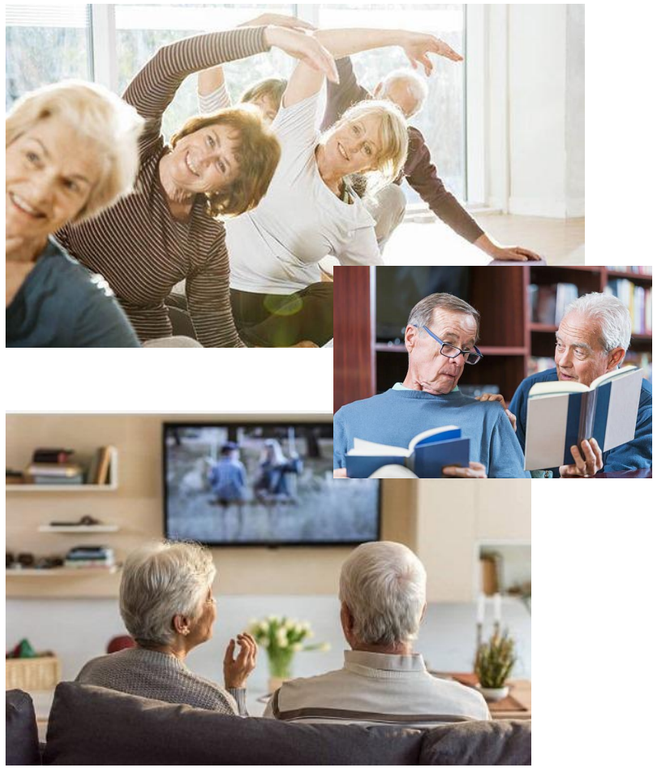
Funksjon: Møteplasser/sitteplasser

Forskjellige områder etableres med sitteplasser og vannspeil for å skape inspirerende og behagelige møtepunkter.

Bruk av naturmatrialer vil samspille med husets fasadematriale og smelte sammen med vegetasjonen rundt.


TREREKKE MOT VEG
LØKKE
REGNBED
TRINN
P-PLASS OG ANKOMST, BELEGG
NEDGRAVDE AVFALLSKONTAINERE
EKS KOLLE
PERGOLA
RØYS MED KUNSTIG BEKKELØP
PLANTEKASSER
MORELL-LUND
NEDKJØRSEL P-KJELLER
FELLES TERRASSE
FORPLASS, TERRASSE MED SITTEBENK
DRIVHUS
GRUS
VANNSPEIL MED PUMPE
PORT TIL STI
PERGOLA
HEKK
TRÆR
GANGSTI
TRÆR





Fellesområde inne

Areal: 101,5m2 fellesareal i første etasje med direkte adkomst til utearealene, samt 32,4m2 treningsrom i kjeller.

Funksjon: Et sosialt liv og et godt aktivitetsnivå.

Fellesområdet i første etasje kombinerer flere funksjoner:
Selskapslokale med fullt utstyrt kjøkken og spiseplass til opptil ti personer.

Møteplasser med sittegrupper og stor TV, samt bibliotek.

Hybel med bad for gjester. Hybel og selskapslokale kan leies.

Store vinduer/dører vender ut mot hagen, slik at aktivitetene naturlig kan utvides mot uteområdet.

I kjeller etableres treningsrom med tv og online trening.

Det er relativt få mindre leiligheter i Asker, mot mange eneboliger. Det er også få av leilighetene som retter seg mot det eldre segmentet med fokus på alternative boformer. Holmquistveien 4 er en lavblokk med 11 universelt utformede leiligheter med gode bokvaliteter. Det er variasjon i leilighetsstørrelser og kvaliteter. Fasadene er varierte med balkonger og sprang. Leilighetsbygget har kvaliteter som tilpasser seg områdets karakter og imøtekommer mange av de behovene eldre har. Dette vil bli et kjærkomment tilskudd til nærområdet.

Leilighetsbygget vil danne en byplanmessig overgang fra det sentrale vekstområdet i nord og øst til småhusbebyggelsen i syd. Bygget vil gå over 3 plan med et garasjeanlegg under bakken, samt gjesteparkering på bakkeplan. Øvre plan vil være noe tilbaketrukket. Alle leiligheter er i ett plan med egne private terrasser/balkonger.

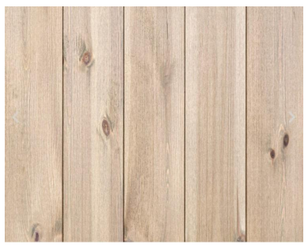
Det legges vekt på en stedlig tilpasning og grønnstruktur i overgangen mellom næringsområdet og boligområdet. Bebyggelsen skal ha en plassering, form, volum, skala, samt material- og fargevalg som tilpasses omgivelsene.



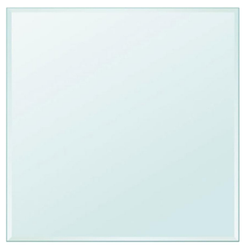
Nybygget får en tidsriktig arkitektur med stramme detaljer og forsvarlig bruk av materialer. Bygget er skissert med et moderne formspråk, da dette gir en lavere høyde og mindre prangende utforming.

Sprang i fasaden vil skape rom og dele opp volumet slik at opplevelsen fra øyehøyde blir vennlig. Lavblokkens fasadematerialer vil tilpasse seg boligene i området med trepanel i lyse fargetoner.











1:200 SØR VEST



1:200 NORD VEST

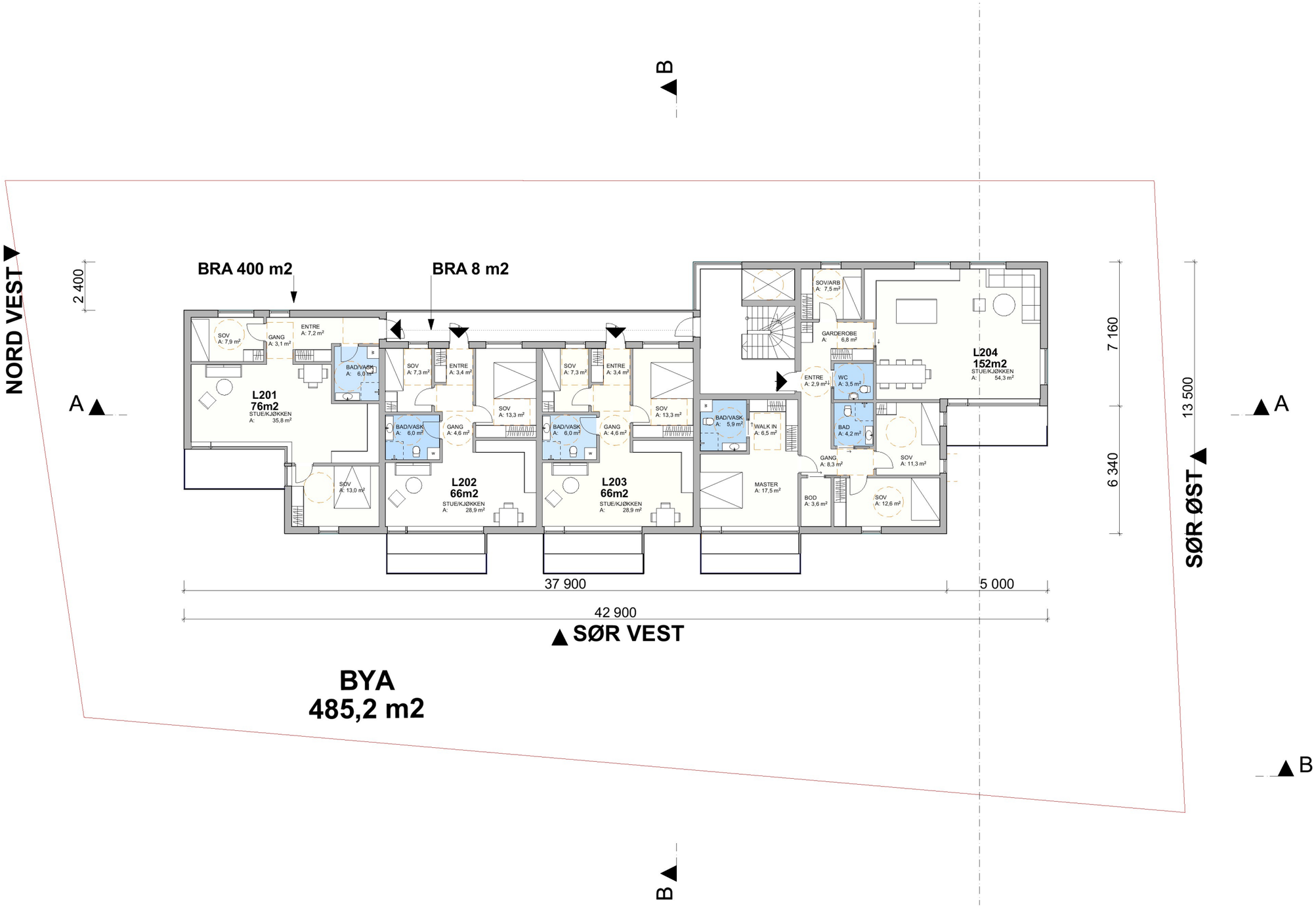


1:200 NORD ØST



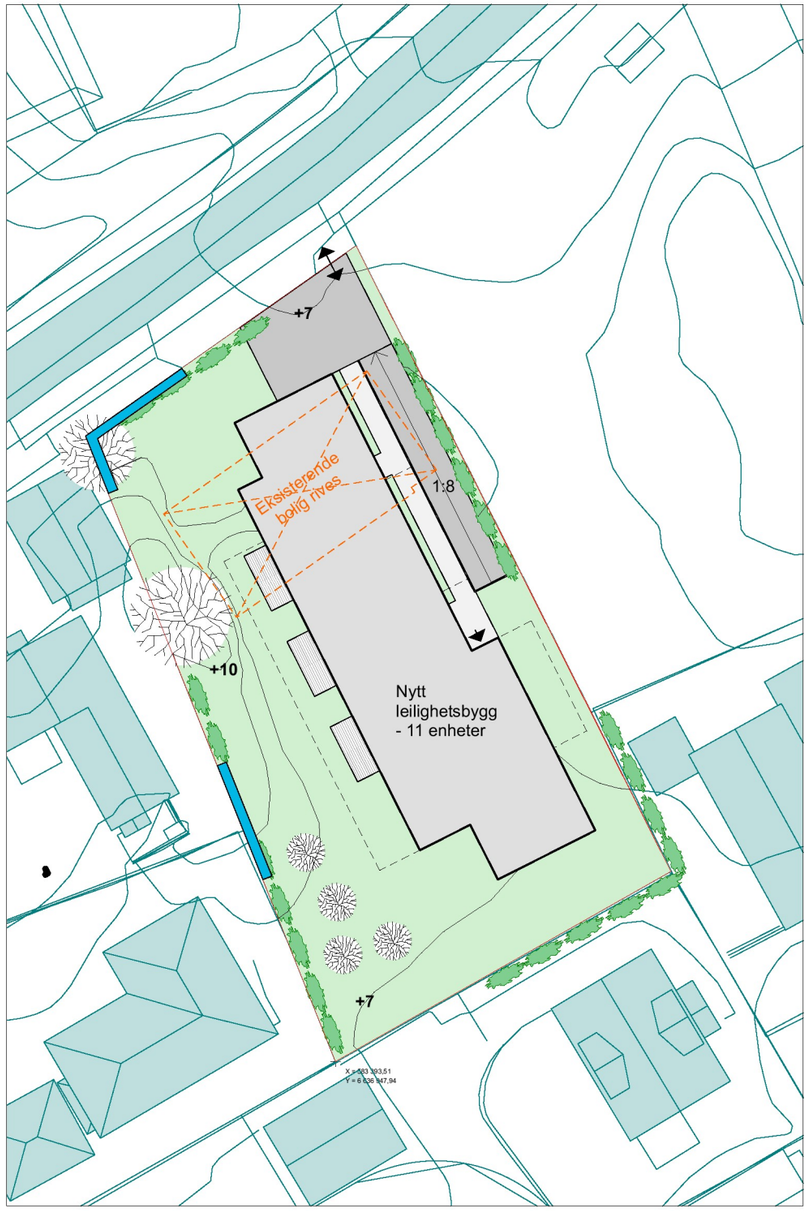
1:200 SØR ØST


B
BRA 400 m2
BRA 8 m2
AVFALLSCONTAINERE
stigning: 1:8
LYSGRAV
NORD VEST
Svalgang over
2 400
6 900
4 200
P
P
P
SOV
A: 7,9 m²
ENTRE
A: 9,3 m²
L101
76m2
STUE/KJØKKEN
A: 36,8 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
L101
SOV
A: 13,0 m²
SOV
A: 7,3 m²
ENTRE
A: 3,4 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
GANG
A: 4,6 m²
L102
66m2
STUE/KJØKKEN
A: 28,9 m²
L102
SOV
A: 13,3 m²
SOV
A: 13,3 m²
ENTRE
A: 3,4 m²
GANG
A: 4,6 m²
L103
58,7m2
STUE/KJØKKEN
A: 28,9 m²
L103
BAD/VASK
A: 6,0 m²
BAD
A: 4,3 m²
SOV
A: 6,6 m²
Fellesareal
101,5m2
SOV
A: 6,6 m²
L104
75m2
STUE/KJØKKEN
A: 39,3 m²
SOV
A: 13,1 m²
ENTRE
A: 6,9 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
WC
A: 4,0 m²
BOD
A: 4,4 m²
L104
7 160
6 340
A
SØR ØST
Felles
SØR VEST
37 900
5 000
Garasje under
B
B
B
B


NORD VEST
SØR ØST
SØR VEST
A
A
B
B
B
B
2 400
13 500
7 160
6 340
37 900
5 000
42 900
BRA 400 m2
BRA 8 m2
L201
76m2
STUE/KJØKKEN
A: 35,8 m²
L202
66m2
STUE/KJØKKEN
A: 28,9 m²
L203
66m2
STUE/KJØKKEN
A: 28,9 m²
L204
152m2
STUE/KJØKKEN
A: 54,3 m²
SOV
A: 7,9 m²
GANG
A: 3,1 m²
ENTRE
A: 7,2 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
SOV
A: 13,0 m²
SOV
A: 7,3 m²
ENTRE
A: 3,4 m²
SOV
A: 13,3 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
GANG
A: 4,6 m²
SOV
A: 7,3 m²
ENTRE
A: 3,4 m²
SOV
A: 13,3 m²
BAD/VASK
A: 6,0 m²
GANG
A: 4,6 m²
BAD/VASK
A: 5,9 m²
WALK IN
A: 6,5 m²
MASTER
A: 17,5 m²
BOD
A: 3,6 m²
SOV/ARB
A: 7,5 m²
GARDEROBE
A: 6,8 m²
ENTRE
A: 2,9 m²
WC
A: 3,5 m²
BAD
A: 4,2 m²
GANG
A: 8,3 m²
SOV
A: 11,3 m²
SOV
A: 12,6 m²
BYA
485,2 m2


B
9 000
15 300
15 100
BRA 282 m2
NORD VEST
A
5 400
3 100
2 100
SOV
A: 10,5 m²
BAD
A: 4,2 m²
ENTRE
A: 2,1 m²
GANG
A: 8,9 m²
SOV
A: 7,5 m²
BAD
A: 6,2 m²
SOV
A: 13,9 m²
19,7 m²
L301
101,6 m2
STUE/KJØKKEN
A: 43,9 m²
BAD
A: 6,0 m²
ENTRE
A: 5,4 m²
SOV
A: 8,8 m²
L302
47,2m2
STUE/KJØKKEN
A: 25,7 m²
15,4 m²
15,4 m2
SOV
A: 9,2 m²
GANG
A: 4,5 m²
SOV
A: 6,0 m²
BAD
A: 4,1 m²
ENTRE
A: 6,6 m²
SOV
A: 14,6 m²
L303
95,9m2
STUE/KJØKKEN
A: 41,9 m²
33,1 m²
21,7 m²
5 660
5 240
A
SØR ØST
4 100
31 300
4 000
SØR VEST
B
B
B
B


B
42 900
9 700
10 200
5 400
10 050
7 550
NORD VEST
A
SØR ØST
A
SØR VEST
5 000
37 900
B
SYKKELBOD
24,8 m²
LYSGRAV
HEIS/TRAPP
20,4 m²
TEKNISK ROM
19,8 m²
TRENINGSROM
32,4 m²
FELLESBOD
8,0 m²
BOD
11,5 m²
P-1
P-2
3 000
3 000
5 000
4 000
4 550
BOD
5,0 m²
BODROM
76,2 m²
BOD
8,9 m²
PARKERING
358,0 m²
6 500
6 700
7 210
17 200
3 100
3 800
4 200
P-3
P-4
P-5
P-6
P-7
P-8
P-9
P-10
P-11
6 000
5 000
3 000
2 500
2 500
4 500
4 500



Utomhusplan

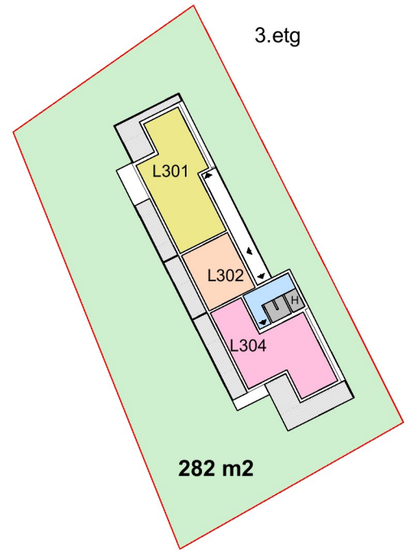


BYA

- Netto tomt : 1617,2 m^2
- Forslag regulering 30%
- Utkragede balkonger medtas ikke
- Garasje under terreng medtas ikke

Beregning BYA = **485,2 m^2**



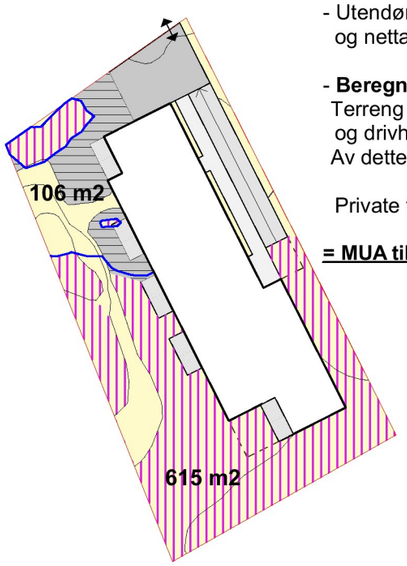


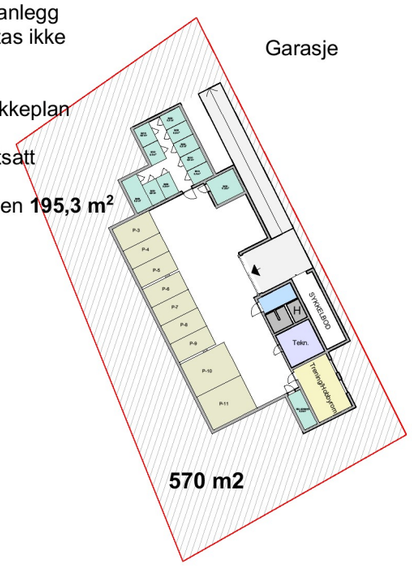
MUA

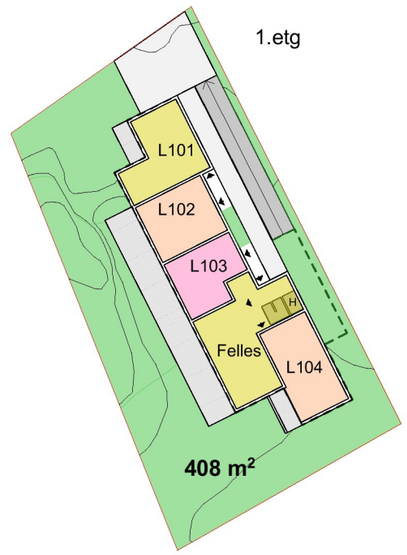
- Krav: min 50 m^2 per boenhet (ny KP)
- 11 boenheter x 50 m^2 = **550 m^2**
- Terreng brattere enn 1:3 medtas ikke
- Private balkonger og terrasser over terreng medtas ikke (krav 10 m2 pr boenhet)
- Utendørs parkering, renovasjonsanlegg og nettanlegg på bakkeplan medtas ikke
- **Beregning MUA:**
  Terreng inkl. felles terrasse på bakkeplan og drivhus **721 m^2**
  Av dette er ca. 106 m2 noe støyutsatt

  Private terrasser på og over bakken **195,3 m^2**

= MUA tilsammen = 916,3 m^2







BRA

3.etg:	282 m^2
2.etg:	408 m^2
1.etg:	408 m^2
Garasje:	570 m^2
Totalt =	**1668 m^2**

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

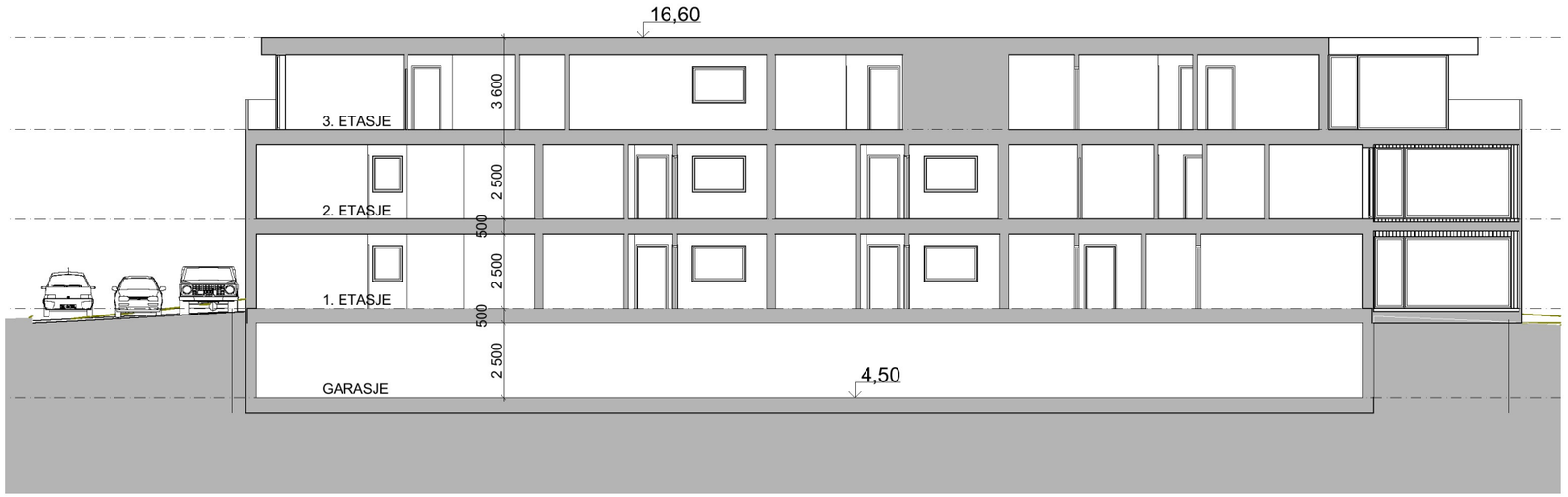
REDEGJØRELSE TIL DESIGNMAL

Utomhus / Arealer A3: 1:500, 1:750

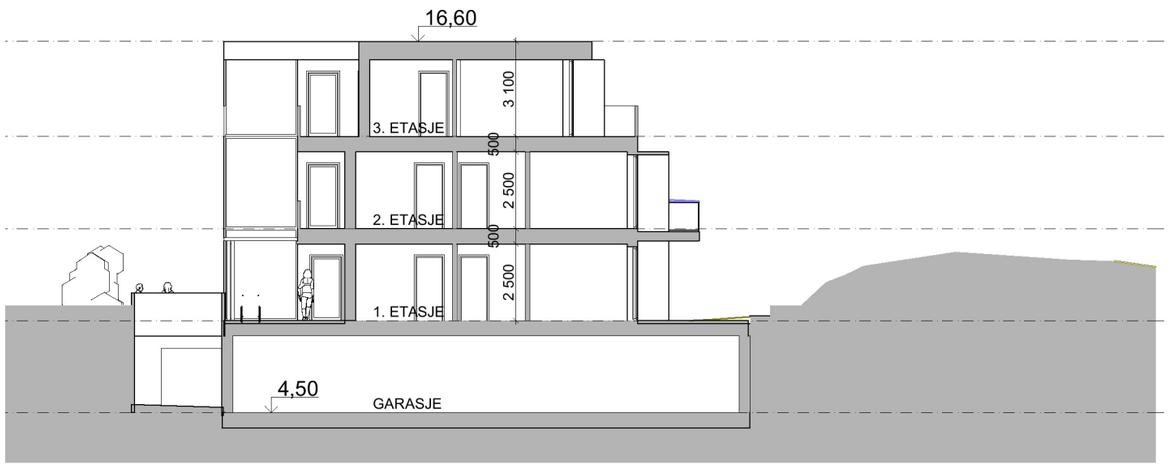
25.05.2023

20029 Holmquistveien 4, HØAS

Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20029 Holmquistveien 4\01 Arbeidsfiler boxs\20029_Holmquistveien4_ILLUSTRASJONSPLAN_ 2023-05-25_HAH.pln



SNITT A-A 1:200



SNITT B-B 1:200

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

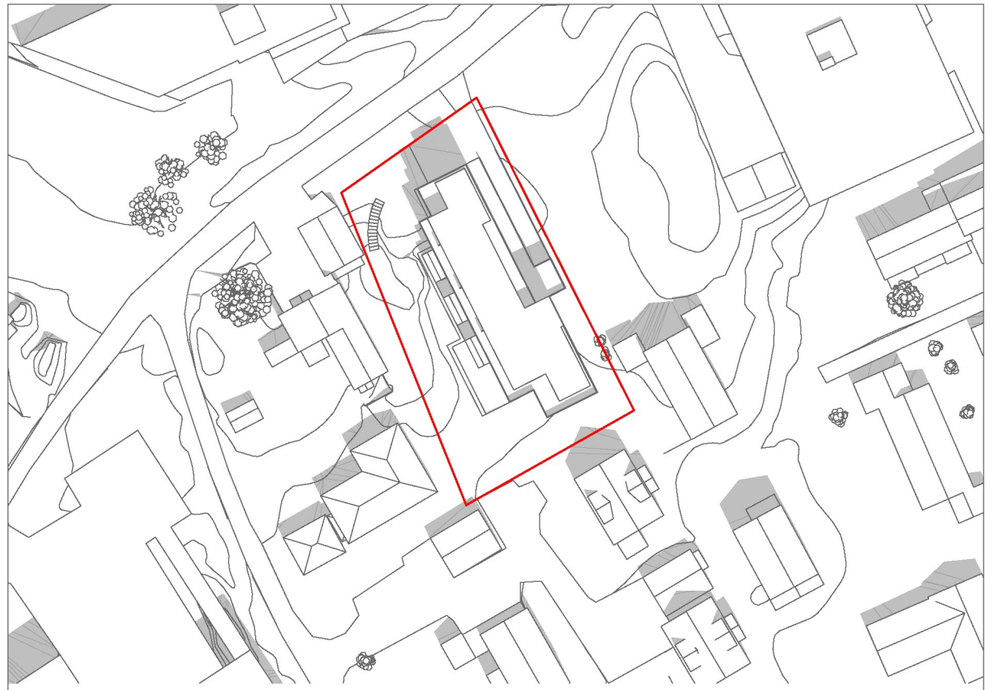
REDEGJØRELSE TIL DESIGNMAL

25.05.2023
Snitt A-A og B-B A3: 1:200
20029 Holmquistveien 4, HØAS

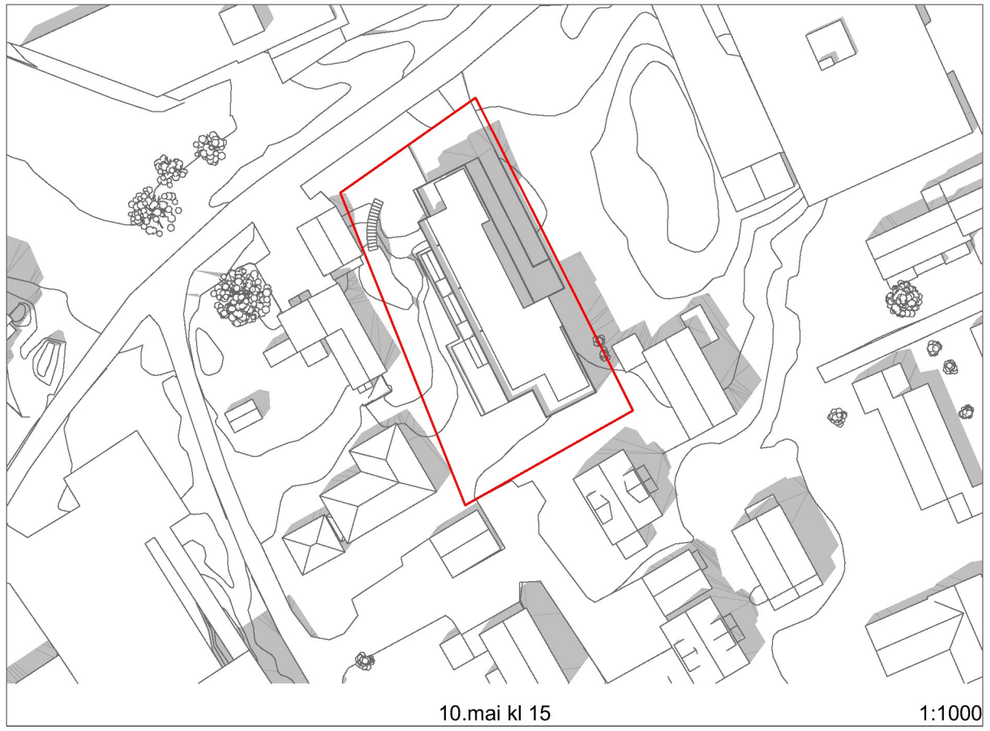
Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20029 Holmquistveien 4\01 Arbeidsfiler boxs\20029_Holmquistveien4_ILLUSTRASJONSPLAN_ 2023-05-25_HAH.pln



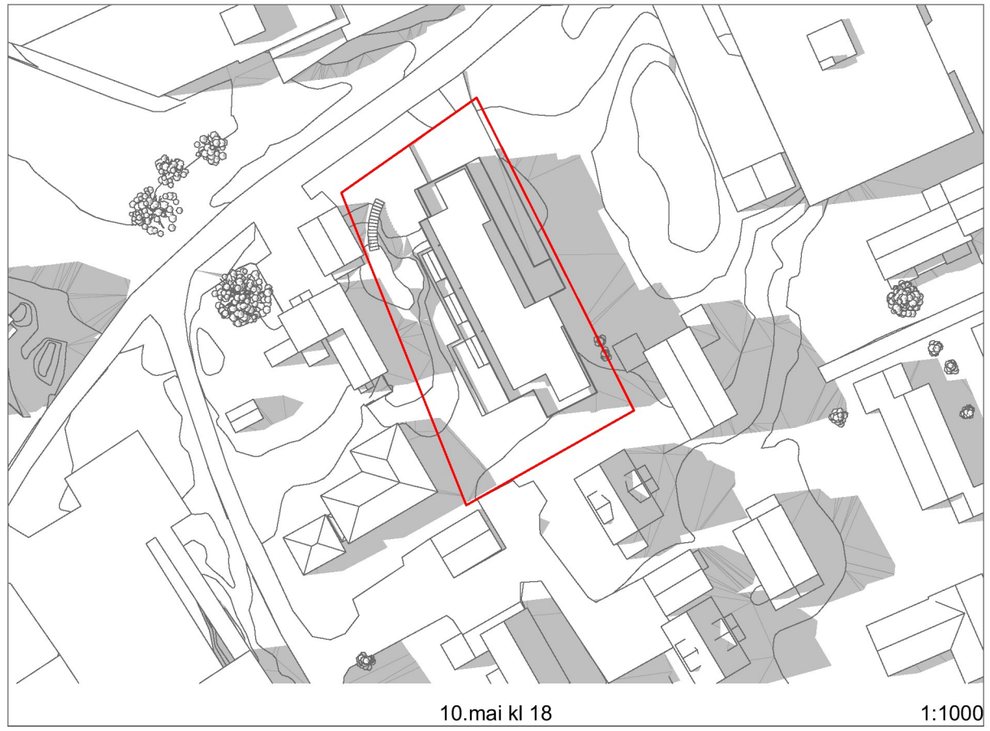
10.mai kl 9 1:1000



10.mai kl 12 1:1000



10.mai kl 15 1:1000



10.mai kl 18 1:1000

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

REDEGJØRELSE TIL DESIGNMAL

25.05.2023

Soldiagram 10.mai A3: 1:1000

20029 Holmquistveien 4, HØAS

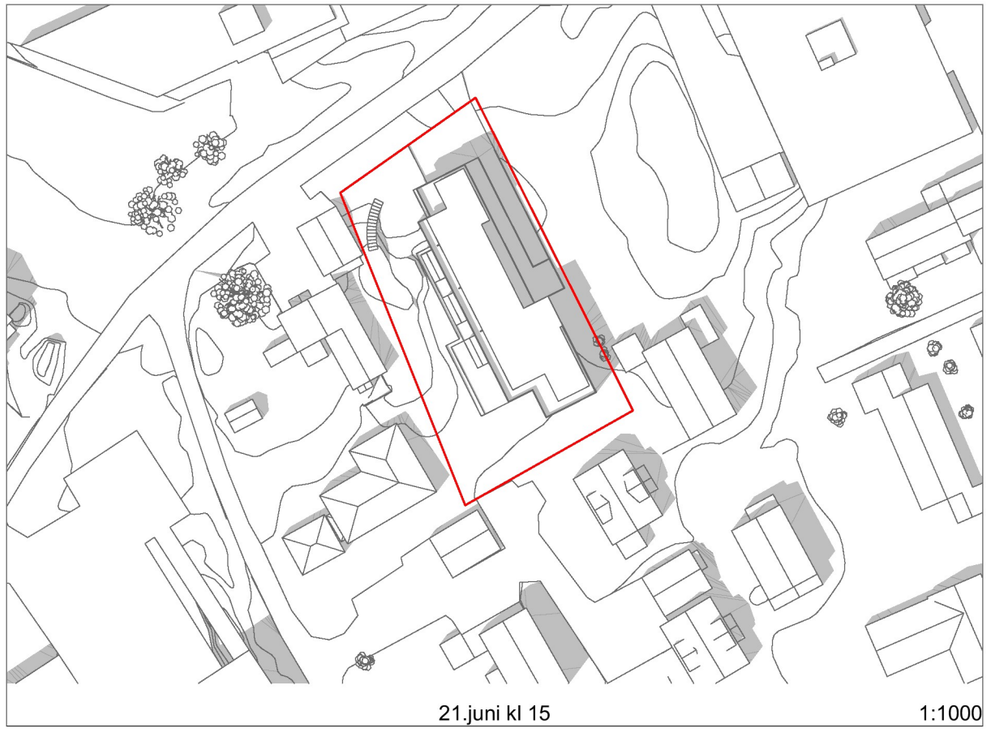
Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20029 Holmquistveien 4\01 Arbeidsfiler boxs\20029_Holmquistveien4_ILLUSTRASJONSPLAN_ 2023-05-25_HAH.pln



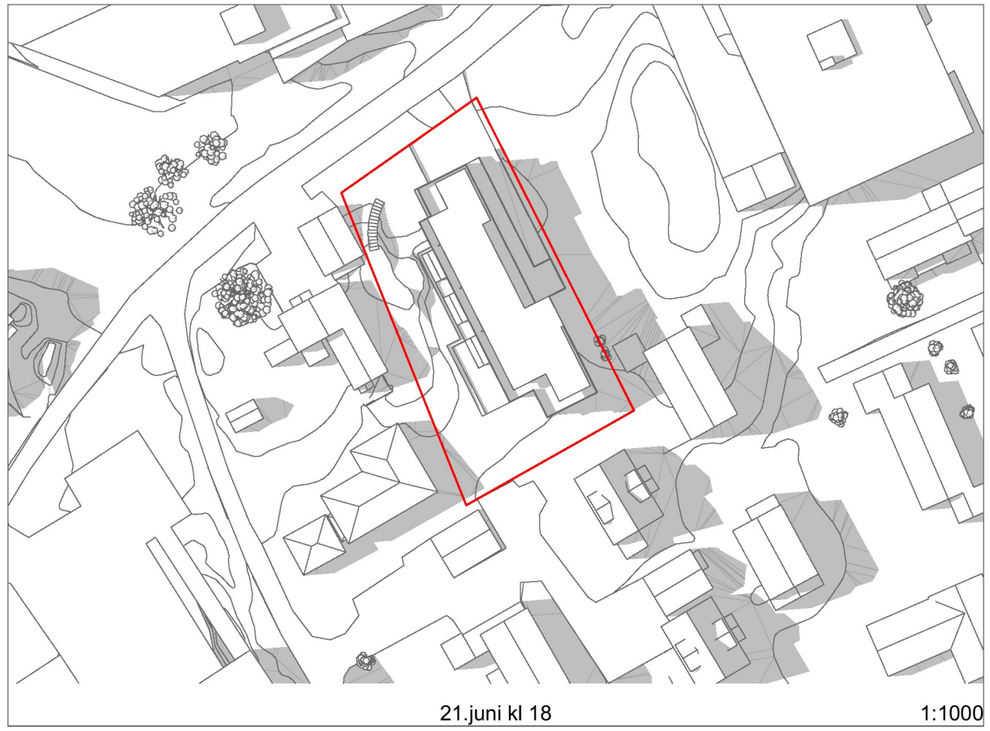
21.juni kl 9 1:1000



21.juni kl 12 1:1000



21.juni kl 15 1:1000



21.juni kl 18 1:1000

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

REDEGJØRELSE TIL DESIGNMAL

25.05.2023

Soldiagram 21.juni A3: 1:1000

20029 Holmquistveien 4, HØAS

Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20029 Holmquistveien 4\01 Arbeidsfiler boxs\20029_Holmquistveien4_ILLUSTRASJONSPLAN_ 2023-05-25_HAH.pln



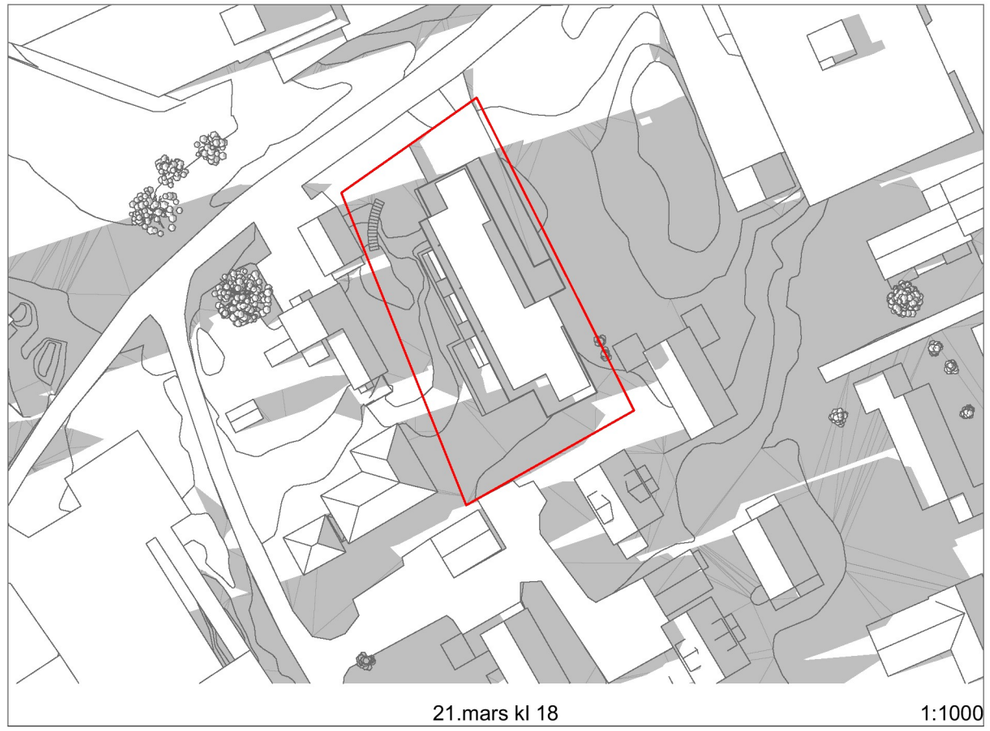
21.mars kl 9 1:1000



21.mars kl 12 1:1000



21.mars kl 15 1:1000



21.mars kl 18 1:1000

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

REDEGJØRELSE TIL DESIGNMAL

25.05.2023

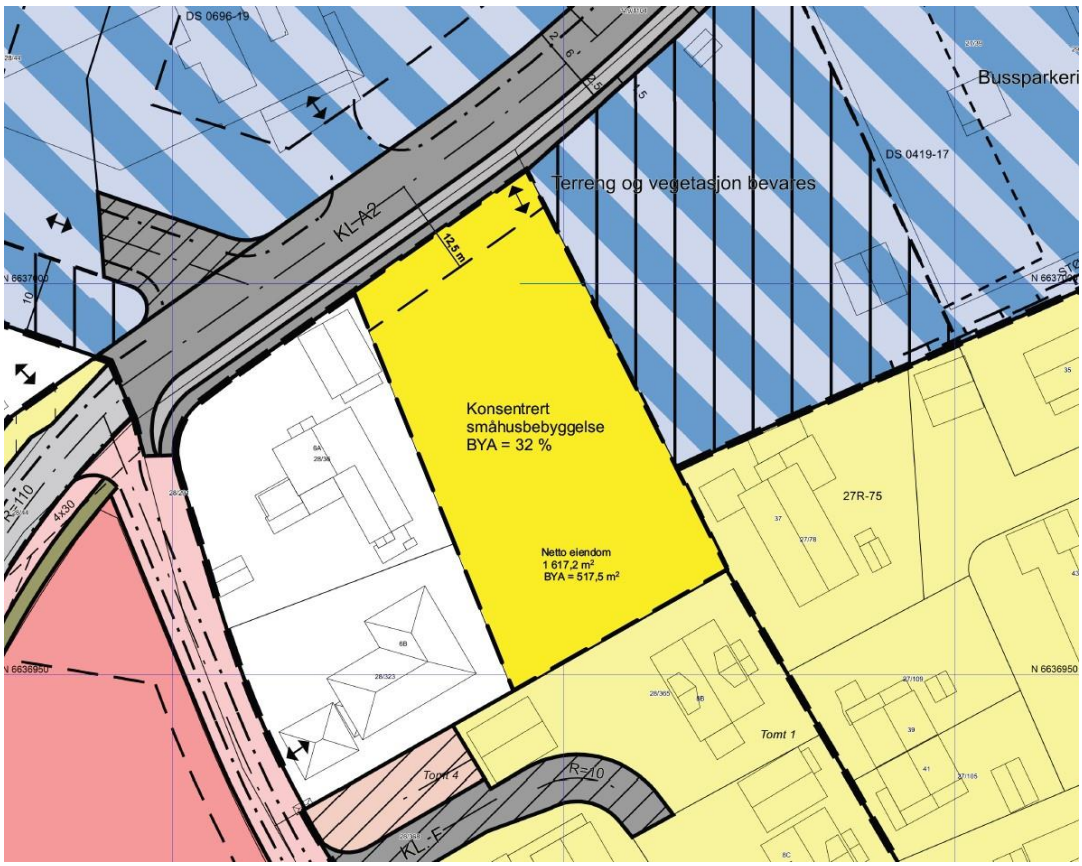
Soldiagram 21.mars A3: 1:1000

20029 Holmquistveien 4, HØAS

Filbane:N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 0\20029 Holmquistveien 4\01 Arbeidsfiler boxs\20029_Holmquistveien4_ILLUSTRASJONSPLAN_ 2023-05-25_HAH.pln

Risiko- og sårbarhetsanalyse for Holmquistveien 4

Gnr./bnr.: 28/199



Forslagsstiller: BOXS Arkitektstudio AS

Oppdragsgiver: Petter Hesselroth

Fakturamottaker: Petter Hesselroth

Dato: 21.04.2022

boxs arkitektstudio as

BAKGRUNN

I henhold til LOV 2008-06-27 nr 71 (Plan- og bygningsloven) § 3-1 h og § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner og kommuneplaner før de skal behandles politisk. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.

Boxs Arkitektstudio AS har gjennomført analyse.

Analysen er basert på følgende underlag:

- Asker kommune / KTA
- Norges geologiske undersøkelser
- Hafslund
- Fylkeskommunen
- Analyser og rapporter utarbeidet for planforslaget.
    - Geoteknisk notat
    - Naturmangfoldsanalyse
    - Støyvurderinger
    - Trafikkanalyse

KORT SITUASJONSBESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
Bakgrunnen for detaljplanen er å sikre en helhetlig utbygging av området, som en del av Asker kommunes boligpolitiske strategi. Planen vil legge grunnlag for en bærekraftig utvikling av eiendommen.

Planforslaget omfatter 28/199, Holmquistveien 4

SAMMENDRAG - DE VIKTIGSTE UØNSKETE HENDELSENE

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at risiko er lav, utfra vurdering av sannsynlighet og konsekvenser.

De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være radongass, ulykke i av/på kjørsel.

BESKRIVELSE AV METODE

Analysen er gjennomført i hht veileder fra DSB (http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Regional-og-kommunal-beredskap/Beredskapsplanlegging/Risiko--og-sarbarhetsanalyser/), veileder for PBL, Overordnet risiko og sårbarhetsanalyse for Asker og Bærum kommuner og egen sjekkliste.

Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan for Holmquistveien 4.
Gnr./bnr.: 28/199 i Asker Kommune og tilhørende illustrasjoner.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som trafikkområde, boligområde, friområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene/miljøet (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

Meget sannsynlig (4)	kan skje regelmessig; hendelsen inntreffer mer enn en gang hvert år
Sannsynlig (3)	kan skje av og til; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
Mindre sannsynlig (2)	kan skje; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert 10. år og hvert 50. år
Lite sannsynlig (1)	hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold; inntreffer mindre enn en gang hvert 50. år

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** for uønskete hendelser er delt i:

	Personskade	**Miljøskade**	**Skade på eiendom, forsyning m.m.**
Ubetydelig/ufarlig (1)	Ingen personskader miljøskader, kun mindre forsinkelser;	Ingen miljøskader, kun mindre forsinkelser	Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer
Mindre alvorlig/en viss fare (2)	Ingen eller få/små personskader	Ingen eller få/små miljøskader	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem/ alternativer ikke fins. Omkostninger opp til NOK 3 millioner.
Alvorlig/farlig (3)	Inntil 4 døde og /eller få men alvorlig (behandlingskrevende) personskader	Større skader på miljøet med opptil 10 års restaurering	System settes ut av drift over lengre tid (flere døgn). Omkostninger opp til NOK 30 millioner.
Meget alvorlig/meget farlig (4)	Under 25 døde og/eller inntil 10 farlige skader, mange alvorlige og lettere skader.	Alvorlige skader på miljøet med opptil 25 års restaurering.	Systemer settes ut av drift over lengre tid; andre avhengige systemer rammes midlertidig. Omkostninger opp til NOK 500 millioner.
Katastrofalt (5)	Over 25 døde og/eller mer enn 10 farlige skader og et stort antall andre skader.	Meget alvorlige og omfattende skader på miljøet med over 25 års restaurering.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Omkostninger over NOK 500 millioner.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Risiko uakseptabel. Plan endres/forkastes
- Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig. Planendring vurderes.
- Hendelser i gule felt: Tiltak kan vurderes ut fra kostnad i fht nytte.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel risiko.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene. Som grunnlag for vurderingene er fagutredninger, tilgjengelige registreringer på hjemmesidene til kommunen, NGU, Naturbase m.m., samt studier av kart, ortofoto og tiltakshavers gode lokalkunnskaper.

UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Tabell 2 Analyseskjema

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann synlig.**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flom/brann							
1. Steinsprang	Nei	Nei					Geo Konsult
2. Masseras/ leirskred	Nei	Nei					Geo Konsult
3. Snø-/isras	Nei	Nei					NGU
4. Dambrudd	Nei	Nei					NGU
5. Skybrudd/store nedbørsmengder	Nei	Nei					NGU
6. Elveflom/ tidevannsflom/ stormflo	Nei	Nei					NGU
7. Skogbrann (større/farlig)	x	x	1	3		Normal brannprosjektering	
Vær, vindeksponering							
8. Vindutsatte områder (Ekstremvær, storm og orkan)	Nei	Nei					NGU
9. Nedbørutsatte områder	Nei	Nei					NGU
Natur- og kulturområder							
10. Sårbar flora	Nei	x	1	1		Registreringer av naturverdier foretatt av Biofokus. Rapport vedlagt planforslaget.	Biofokus
11. Sårbar fauna /fisk, verne-områder og vassdrags områder	Nei	x	1	1		Registreringer av naturverdier foretatt av Biofokus. Rapport vedlagt planforslaget.	Biofokus
12. Fornminner (Afk)	Nei	Nei					

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann synlig.**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
13. Kulturminne/-miljø	Nei	Nei					
14. Grunnvann-stand	Nei	Nei					
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm							
15. Kjemikalie/ eksplosiv (kjemikalieutslip p på land og sjø)	Nei	Nei					
16. Olje- og gassindustri (olje-og gassutslipp på land og sjø)	Nei	Nei					
17. Radioaktiv industri (nedfall/ forurensning)	Nei	Nei					
18. Avfalls-behandling (ulovlig plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)	Nei	Nei					
Strategiske områder							
19. Vei, bru, knutepunkt	Nei	Nei				Noe økt trafikk	COWI
20. Forsyning kraft/ elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning)	x	x	1	3		Noe økt belastning på nettet.	
21. Svikt i fjernvarme	Nei	Nei					
22. Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)	x	x	1	3		Normal risiko tilsvarende alle i nabolaget.	
23. Avløps-systemet (Svikt eller brudd)	x	x	1	2		Normal risiko tilsvarende alle i nabolaget.	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann synlig.**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
24. Forsvars-område	Nei	Nei					
25. Tilfluktsrom	Nei	Nei					
26. Eksplosjoner	Nei	Nei					
27. Terror/sabotasje / skadeverk	Nei	Nei					
28. Vold/rans og gisselsituasjon-er (eller trusler om)	Nei	Nei					
29. Tele/ Kommunikasjons samband (sammenbrudd)	Nei	Nei					
30. Kommunens dataanlegg (uhell/ skader)	Nei	Nei					
31. Samfunnsviktige funksjoner (bortfall av tjenester ved streik, sykdom osv.)	Nei	Nei					
32. Brann (med større konsekvenser)	Nei	Nei					
33. Sammenrasning av bygninger/ konstruksjoner	Nei	Nei					
34. Dødsfall under opprivende omstendigheter	Nei	Nei					
Andre forurensningskilder							
35. Boligforurens-ning	Nei	Nei					
36. Landbruks-forurensning	Nei	Nei					
37. Akutt forurensning	Nei	Nei					
38. Støv og støy; industri	Nei	Nei					
39. Støv og støy; trafikk	Nei	x	1	1		Noe økt trafikk pga. økt antall boliger. Se trafikkanalyse	COWI

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann synlig.**	**Konse kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
40. Støy; andre kilder	Ja	Nei	3	2		Støysonekart laget av Planakustikk AS. Kart vedlagt planforslaget.	Planakustikk AS
41. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei						
42. Forurenset grunn	Nei						
43. Smitte fra dyr og insekter	Nei						
44. Epidemier av smittsomme sykdommer	Nei						
45. Gift eller smittestoffer i næringsmidler	Nei						
46. Radongass	Nei						
47. Høyspentlinje	Nei						
Transport							
48. Ulykke med farlig gods	Nei						
49. Brudd i transportnettet (i store infrastruktur traséer)	Nei						
50. Brudd i transportnettet (i store blindsoneveier)	Nei						
51. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei						
Trafikksikkerhet	Nei						
52. Større trafikkulykke (land,sjø og luft)	Nei						
53. Ulykke i av-/ påkjørsler	Nei	x	2	2		Frisikt må ivaretas	
54. Ulykke med gående/ syklende	Nei	x	2	2		Frisikt må ivaretas. Det er allerede opparbeidet gode gang- og sykkelveger i området.	

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I henhold til vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr. med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig		40			
2. Mindre sannsynlig		46, 53,54			
1. Lite sannsynlig	**10,11, 39**	**23**	**7, 20, 22**		

- Hendelser i røde felt: Risiko uakseptabel. Plan endres/forkastes
- Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig. Planendring vurderes.
- Hendelser i gule felt: Tiltak kan vurderes ut fra kostnad i fht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel risiko.

OPPSUMMERING MED SPESIFISERING/TILTAK

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Forhold som i tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

7. Skogbrann
Det er ikke mye vegetasjon igjen på eiendommen. Konsekvensene er også kun beheftet med en viss fare, slik at risiko er akseptabel.

10 og 11. Sårbar Flora/ Fauna
Rapporteringen / utredningen kan ha oversett detaljer, men det er mindre sannsynlig. Konsekvensene er også kun beheftet med en viss fare, slik at risiko er akseptabel.

20. Sammenbrudd i kraftforsyning
Sammenbrudd i kraftforsyning er lite sannsynlig, men når det skjer kan det bli kritisk – dersom det skjer i et stort område. Risikoen er begrenset og akseptabel, og er helt uavhengig av planens gjennomføring. Nødvendig kapasitet for planområdet vil bli etablert.

22. Svikt i drikkevann er lite sannsynlig, men når det skjer kan det bli kritisk – dersom det skjer i et stort område. Risikoen er begrenset og akseptabel, og er helt uavhengig av planens gjennomføring. VA-anlegget er ny i hele nabolaget.

23. Svikt i avløpsanlegg / forurensning er lite sannsynlig, men når det skjer kan det bli kritisk – dersom det skjer i et stort område. Risikoen er begrenset og akseptabel, og er helt uavhengig av planens gjennomføring.

39. Trafikkstøy
Utbyggingen vil medføre noe økt trafikk, men det forventes for øvrig at det i fremtiden legges enda mer til rette for bruk av kollektivtrafikk, og for etablering av el-sykkelløsning.

46. Radon.

Radontiltak er et obligatorisk tiltak i TEK17, slik at risiko er akseptabel.

53. Avkjørsel
Avkjørsel kan være et faremoment på grunn av økt trafikkmengde. På grunn av frisiktskrav som må ivaretas er det mindre sannsynlig at det skjer en ulykke, men hvis det skjer kan det være kritisk. Da krav om frisikt er obligatorisk er risiko akseptabel. Det er etablert gode gang og sykkelveiene i området.

54. Ulykke med gående / sykkel
Gående/syklister i et trafikkbilde med bilkjøring kan gi faremomenter. Veien er en kommunal vei. Den er oversiktlig, slik at det er mindre sannsynlig at det skjer en ulykke, men hvis det skjer kan det være kritisk. Da veiens beskaffenhet er oversiktlig og det er etablert gode gang og sykkelveiene i området er risiko akseptabel.

Konklusjon og anbefaling

Gjennomgangen av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er lavt, gitt de forebyggende tiltakene som er nevnt ovenfor.

Holmquistveien 4
gnr. 28 bnr. 199
1394 Nesbru- Asker kommune

Støyutredning

Planakustikk AS	**Prosjektnummer:**	**5494/2022**
	Dok. nr.	**Holmquistveien 4, Asker kommune**
	Rev.:	**16.11.2022 - Nye lokale støyskjermer, og nye vedlegg**
	Dato:	**1.8.2022**
	Utarbeidet av:	**Svein Klausen**

Sammendrag

Det er igangsatt et planarbeid for gnr 28 bnr. 199 med adresse Holmquistveien 4 i Asker kommune. Eksisterende bygning skal rives, og det planlegges en ny lav boligblokk med tilsammen 14 leiligheter. Foreliggende rapport gir en beskrivelse av støysituasjonen på planområdet i henhold til Klima- og miljødepartementets - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og Asker kommune sine støykrav.

Fig 1. Side 6 viser plassering av eiendommen i forhold til støykildene. Selv om E18 ligger i god avstand og er godt skjermet, viser våre beregninger at det er E18 som gir noe oveskridelse av anbefalt støygrense, se vedlegg 1, som viser støynivået L_{den} 4,0 meter o. terreng.

Utendørs oppholdsareal
Vedlegg 2 viser støynivået på uteoppholdsarealet 1,5 meter o. terreng. Som beregningene viser så vil støynivået sør på eiendommen få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB, hvor det er planlagt felles uteplass og hage, se fig 3, side 8.
Mot nord og nord vest er det en mindre overskridelse av støygrensen. For å få et større område under anbefalt støygrense så foreslås to lokale støyskjermer , lengde 10 og 15 meter høyde 1.8 meter, som etableres 1,0 meter fra eiendomsgrensen. Som det fremgår av vedlegg 3, vil da et hoveddelen av uteoppholdsarealet få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

I tillegg så skal private uteplasser på bakkeplan, samt balkonger skjermes. Her planlegges tette levegger i glass/transparent med høyde 1,8 meter. Størrelse på uteplassene er 10 m^2. Som det fremgår av beregningene, se vedlegg 4, vil alle uteplassene på bakkeplan og balkonger få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Støynivå utenfor vindu til støyfølsomme rom
Følgende fremgår av Asker kommunes kommuneplan 2018 - 2030, kap.15.2
Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side under L_{den} 55 dB. (angitt som grønn sone i kommuneplan. Med tett rekkverk glass/transparent vil alle vinduene og dørene som ligger i bakkant balkong eller på bakkplan få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB

Innendørs støynivå
Med lave støynivåer på fasade så vil det kun være behov for noe støydempende tiltak i fasadene for å tilfredsstille TEK 17, som viser til NS 8175:2012, hvor lydklasse C skal tilfredsstilles.

Innhold

1. Orientering 4
2. Regulerende krav - grenseverdier 4
3. Beregningsforutsetninger 6
4. Støyberegningene 6
5 Vurdering av støy på uteoppholdsarealet 7
6. Støy utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruk 8
7. Innendørs støynivå 8

Vedlegg 1: Støysonekart L_{den}, 4 meter o. terreng, i henhold til T- 1442/2021
Vedlegg 2: Støykart L_{den} 1,5 m. o. terreng – Uteoppholdsarealet
Vedlegg 3: Støykart L_{den} 1,5 m. o. terreng – Uteoppholdsarealet – med lokale støyskjermer
Vedlegg 4: Støykart L_{den} 1,5 m. o. terreng – Uteoppholdsarealet – med lokale støyskjermer + skjerming av private uteplasser med tette levegger h=1,8 m på bakkeplan og balkonger.

1. Orientering

Det er igangsatt et planarbeid for gnr 28 bnr. 199 med adresse Holmquistveien 4 i Asker kommune. Området er eksponert for støy fra E18 , Fekjan og Holmquistveien. Eksisterende bygning skal rives, og det planlegges en ny lav lavblokk med tilsammen 14 leiligheter.

På bakgrunn av dette har Planakustikk AS fått i oppdrag å utføre en støyutredning, og som grunnlag for utredningen har vi mottatt situasjonsplan, plantegninger og utomhusplan fra arkitekt. Vi har befart eiendommen og innhentet trafikktall fra Statens vegvesen.

2. Regulerende krav - grenseverdier

Klima- og miljødepartementets - *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-*1442/2021 gir anbefalte støygrenser for planlegging. Retningslinjen anbefaler at det utarbeides støykart langs kildene hvor:

- rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- gul sone, er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Beregningene skal vise støynivået 4 meter o. terreng.

Tabell 1: **Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB innfallende lydtrykknivå**

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	L_{den} > 55 dB	L_{5AF} > 70 dB	L_{den} > 65 dB	L_{5AF} > 85 dB

I dette prosjektet blir L_{den} dimensjonerende.Når en har avklart om nye støyømfintlige bygg kommer i rød sone, gul sone eller utenfor sonene (hvit sone), så er det i T-1442/2021 gitt anbefalte støygrenser for regulering og byggesaksbehandling. Anbefalte støygrenser er gitt for uteoppholdsareal og foran vinduer til støyømfintlige rom, se tabell 2.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksmål og på stille del av uteoppholdssareal	Støynivå utenfor soverom natt kl. kl. 23 - 07	
Vei	$L_{den} \leq$ 55 dB	$L_{5AF} \leq$ 70 dB	-

*Beregningshøyden for utendørs oppholdsareal skal i henhold til T-1442/2021 være minimum 1,5 meter over terreng eller terrasse/balkonggulv. Og uteoppholdsarealet skal være et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål

**Følgende fremgår av Asker kommunes kommuneplan 2018 -2030, kap.15.2
Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone) under L_{den} 55 dB

Når det gjelder innendørs støynivå gjelder byggeforskriftene TEK 17, som viser til NS 8175:2012, hvor klasse C oppfyller minstekravet.

Tabell 3 - Innendørs lydnivå fra utendørs kilder - NS 8175:2012

Type bruksområde	Målestørrelse	Lydklasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p\ A\ 24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p\ AF,\ max}$ (dB) natt kl. 23 - 07	45*

*Grenseverdien for maksimalt lydtrykknivå gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten, ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

3. Beregningsforutsetninger

Trafikktallene er innhentet fra Statens vegvesen, og vi har lagt inn en forventet trafikkøkning frem til år 2032

Tabell 4 - forventet trafikksituasjon i år 2032

VEITRAFIKK år **2032**	ÅDT Kjøretøy per døgn	Skiltet Hastighet km/t	Tunge kjøretøy %
E18	79 662	80/90	11
Fekjan	13 125	40	6
Holmquistveien	525	30	5

For beregning av L_{den} er det gitt et tillegg på + 5 dB og + 10 dB i henholdsvis kveld og nattperioden, og fordelingen av trafikken i intervallene L_{day}, $L_{evening}$ og $L_{night,}$ er gjort i henhold - *Veileder til støyretningslinjen M-128/2014*, hvor trafikken forventes å fordele seg 74 % på dagtid (07 - 19), 16 % på kveld (19 - 23) og 10 % på natt (23 - 07) for E18 og 84 % på dagtid (07 - 19), 10 % på kveld (19 - 23) og 6 % på natt (23 - 07) for de andre veiene.

4. Støyberegningene



Fig 1 - Viser plasseringen av eiendommen mellom E18 i vest og Fekjan i øst.

Beregningene av veitrafikkstøy er utført i henhold til - *Nordisk beregningsmetode for Veitrafikk*, ved hjelp av beregningsprogrammet CadnaA, versjon 2022.

Fig 1. viser plassering av eiendommen i forhold til støykildene. Selv om E18 ligger i god avstand og er godt skjermet, viser våre beregninger at det er E18 som gir noe oveskridelse av anbefalt støygrense, se vedlegg 1, som viser støynivået L_{den} 4,0 meter o. terreng.

5 Vurdering av støy på uteoppholdsarealet

Vedlegg 2 viser støynivået på uteoppholdsarealet 1,5 meter o. terreng. Som beregningene viser så vil støynivået sør på eiendommen få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB, hvor det er planlagt felles uteplass og hage, se fig 2.
Mot nord og nord vest er det en mindre overskridelse av støygrensen. For å få et større område under anbefalt støygrense så foreslås lokale støyskjermer, lengde 10 og 15 meter og høyde 1.8 meter, som etableres 1,0 meter fra eiendomsgrensen. Som det fremgår av vedlegg 3, så vil hoveddelen av uteoppholdsarealet få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

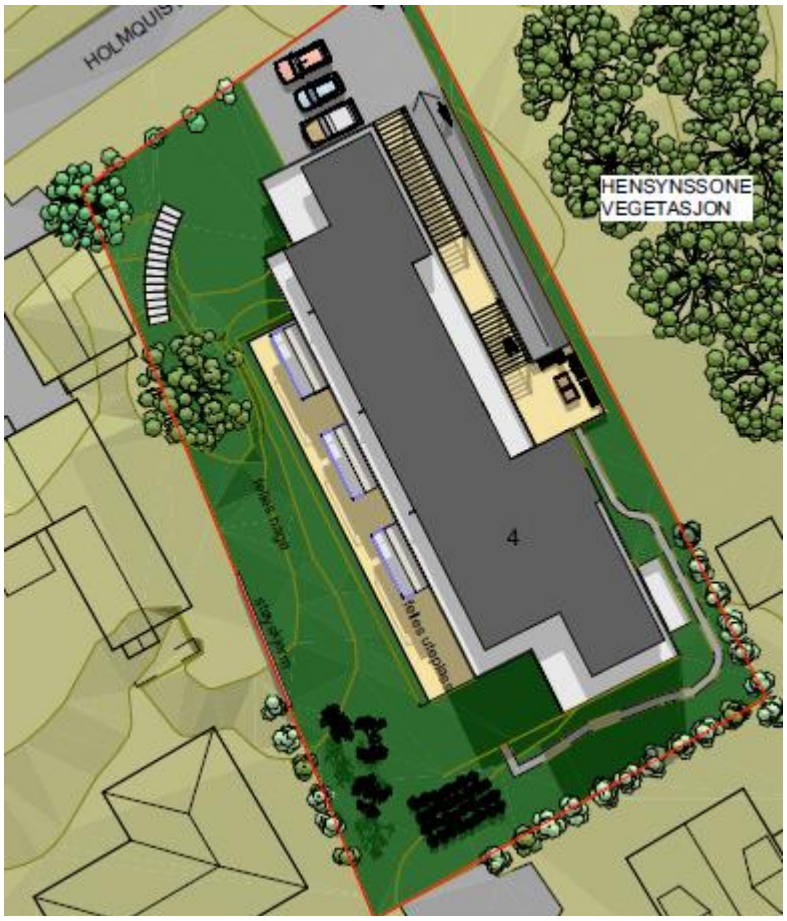


Fig 2 - Forslag til utomhusplan



Fig 3: Lavblokka sett fra nord/vest - med felles hage og felles terrasse

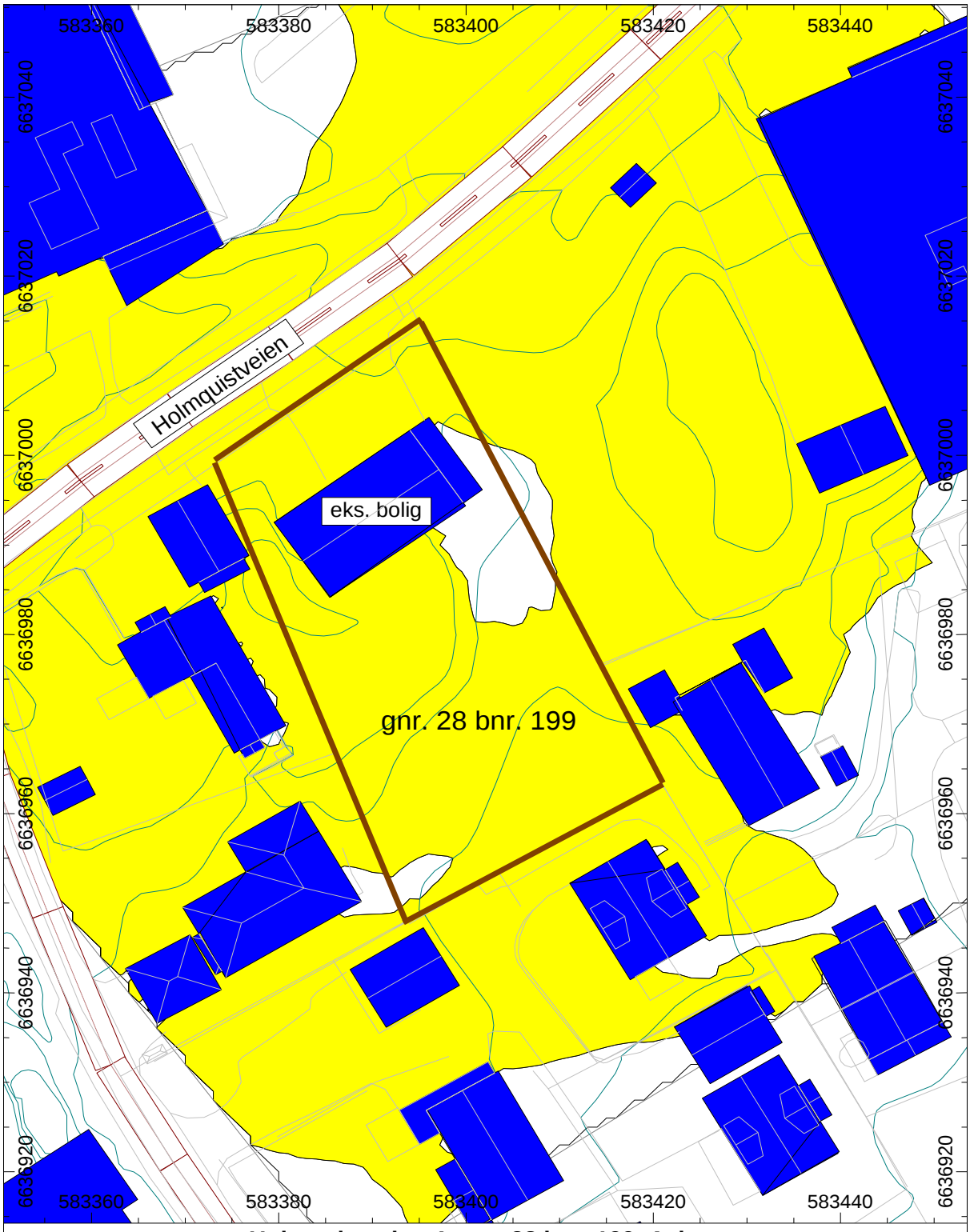
I tillegg så skal private uteplasser på bakkeplan, samt balkonger skjermes. Her planlegges tette levegger i glass/transparent høyde 1,8 meter. Størrelse på uteplassene 10 m^2.
Som det fremgår av beregningene, se vedlegg 4, vil alle uteplassene på bakkeplan og balkonger få støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

6. Støy utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruk

Følgende fremgår av Asker kommunes kommuneplan 2018 - 2030, kap.15.2
Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side under L_{den} 55 dB. (grønn sone i kommuneplan). Med tett rekkverk glass/transperant vil alle vinduene og dørene som ligger i bakkant balkong eller på bakkplan få støynivå Lden < 55 dB

7. Innendørs støynivå

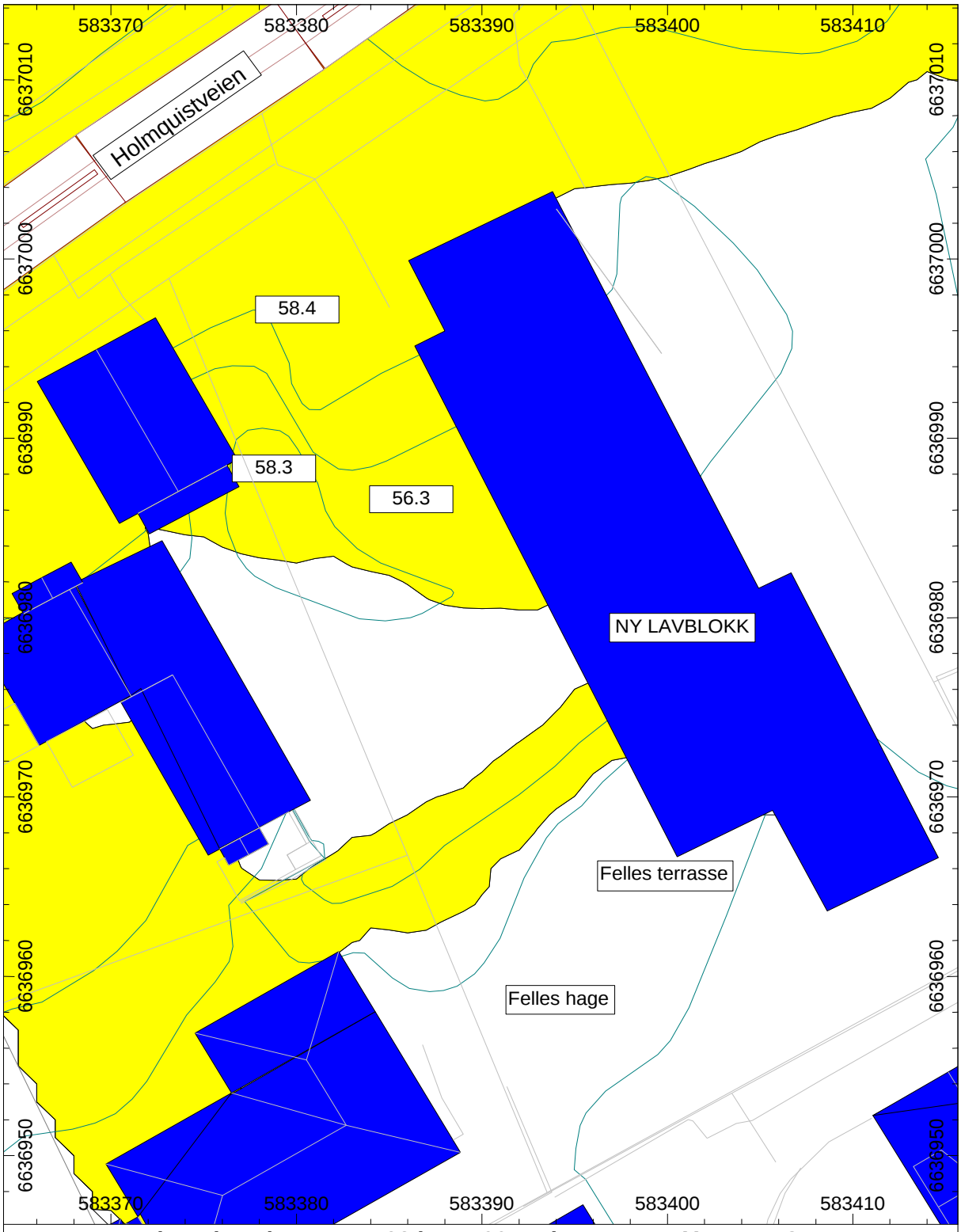
Med lave støynivåer på fasade, så vil det kun være behov for noe støydempende tiltak i fasadene for å tilfredsstille TEK 17, som viser til NS 8175:2012, hvor lydklasse C skal tilfredsstilles.



Holmquistveien 4, gnr. 28 bnr. 199, Asker.

Støysonekart: Lden 4,0 meter over terreng - i henhold til T-1442/2021. EKSISTERENDE.

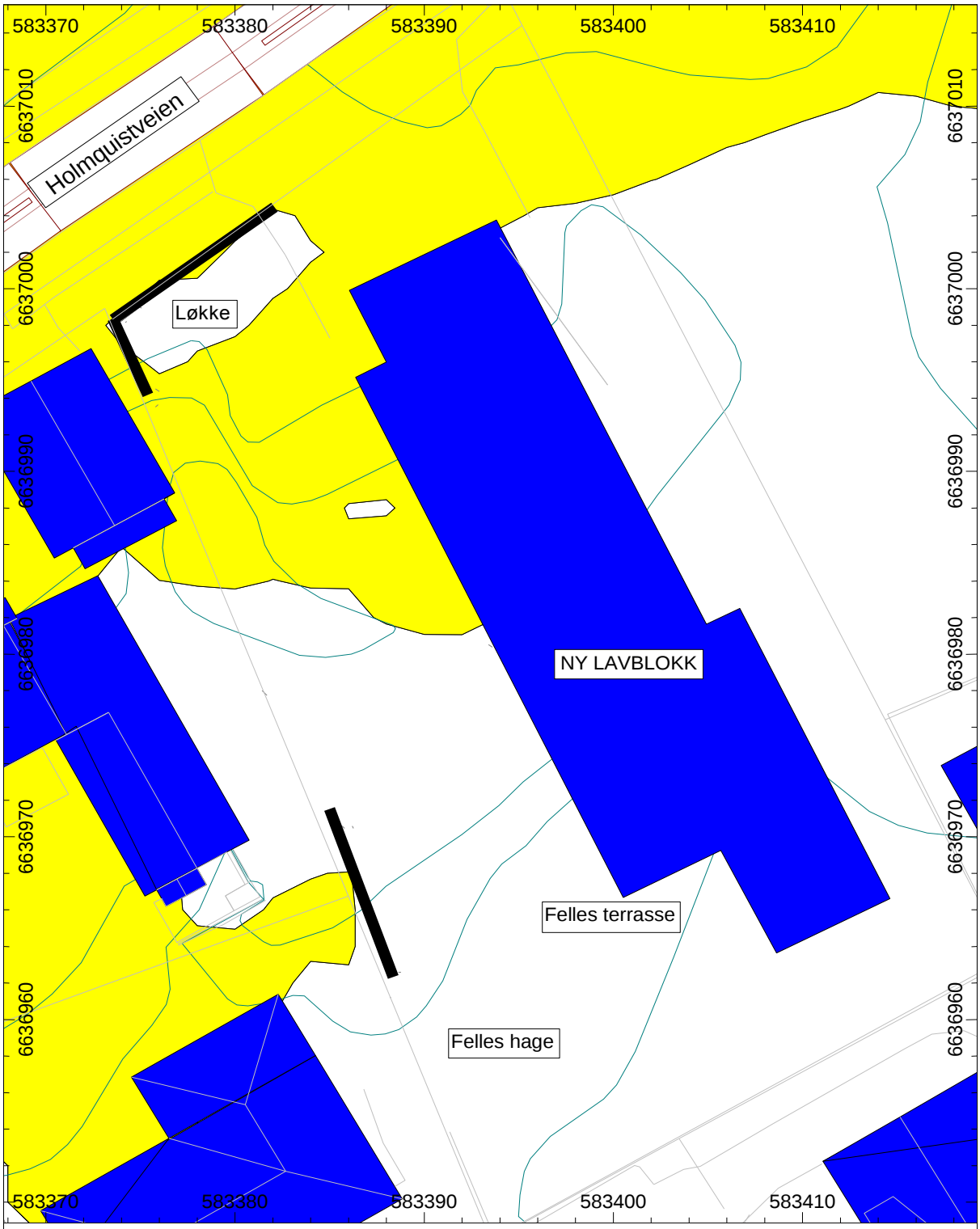
Vedlegg 1	
Målestokk 1:600	
Dato: 18.7.2022	
Planakustikk AS	



Holmquistveien 4, gnr. 28 bnr. 199, Asker - MED NY LAVBLOKK

Støykart: Lden 1, 5 meter over terreng - UTEOPPHOLDSAREALET.

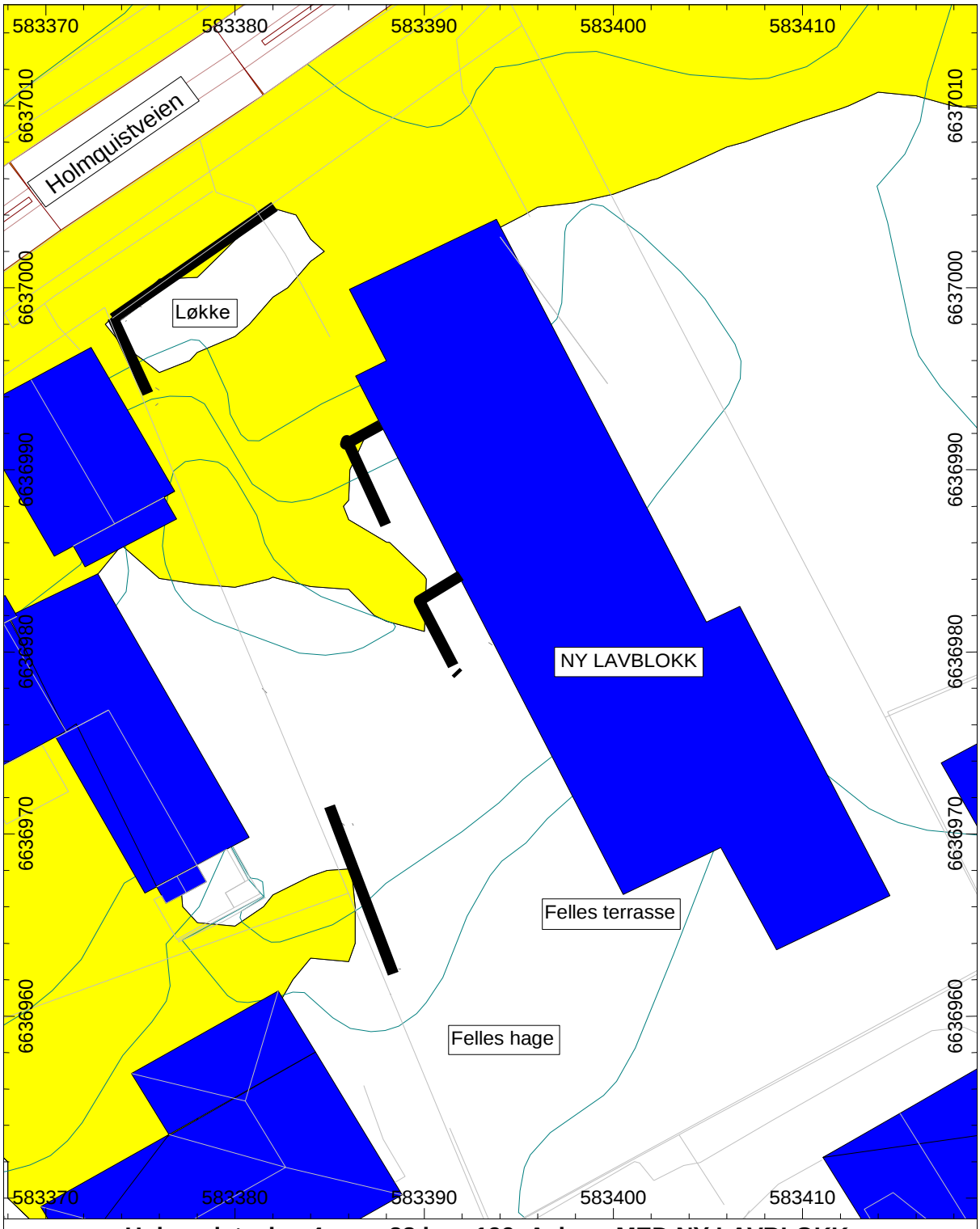
Road Building Barrier Contour Line Calculation Area	0 <= ... < 56 56 <= ... < 66 66 <= ...	N W E S	Vedlegg 2 Målestokk 1:300 Dato: 26.7.2022 Planakustikk AS



Holmquistveien 4, gnr. 28 bnr. 199, Asker - MED NY LAVBLOKK

øykart: Lden 1, 5 m. o.terreng - UTEOPPHOLDSAREALET-MED LOKAL SKJERM L= 10 m. og 15 m, H= 1,8

Road Building Barrier Contour Line Calculation Area	0 <= ... < 56 56 <= ... < 66 66 <= ...	N W E S	Vedlegg 3 Målestokk 1:300 Dato: 16.11.2022 Planakustikk AS



Holmquistveien 4, gnr. 28 bnr. 199, Asker - MED NY LAVBLOKK

øykart: Lden 1, 5 m. o.terreng - UTEOPPHOLDSAREALET-MED LOKAL SKJERM L= 10 m. og 15 m, H= 1,8
+ Tette levegger i glass/transparant på bakkeplan og balkonger H=1.8m

Road Building Barrier Contour Line Calculation Area	0 <= ... < 56 56 <= ... < 66 66 <= ...	N W E S	Vedlegg 4 Målestokk 1:300 Dato: 16.11.2022 Planakustikk AS

Planakustikk AS
Halvdan Svartes gt. 38 C 0268 0slo
Tlf; 901 34 955
www.planakustikk.no
Org. Nr.: 913 421 949 MVA

For et godt kunnskapsgrunnlag

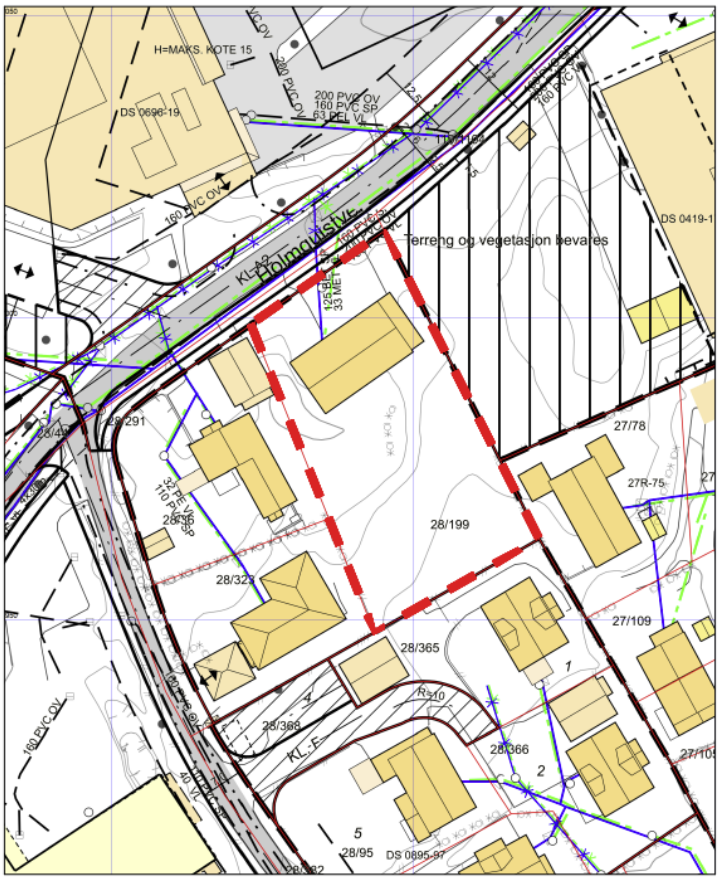
Boxs Arkitektstudio AS
v/Pieter Paul Furnée
Alfheim 24
1384 Asker

Kjell Magne Olsen
BioFokus
Gaustadalléen 21
0349 Oslo

Oslo, 07.06.2021

Befaring angående byggesak i Holmquistveien 4, Asker kommune i 2021

Undertegnede fikk i oppdrag, via Terje Blindheim i BioFokus, å undersøke eiendommen Gnr/bnr 28/199 i Holmquistveien 4 i Asker for biologisk mangfold i forbindelse med at det er planlagt å utvikle eiendommen til boligformål.

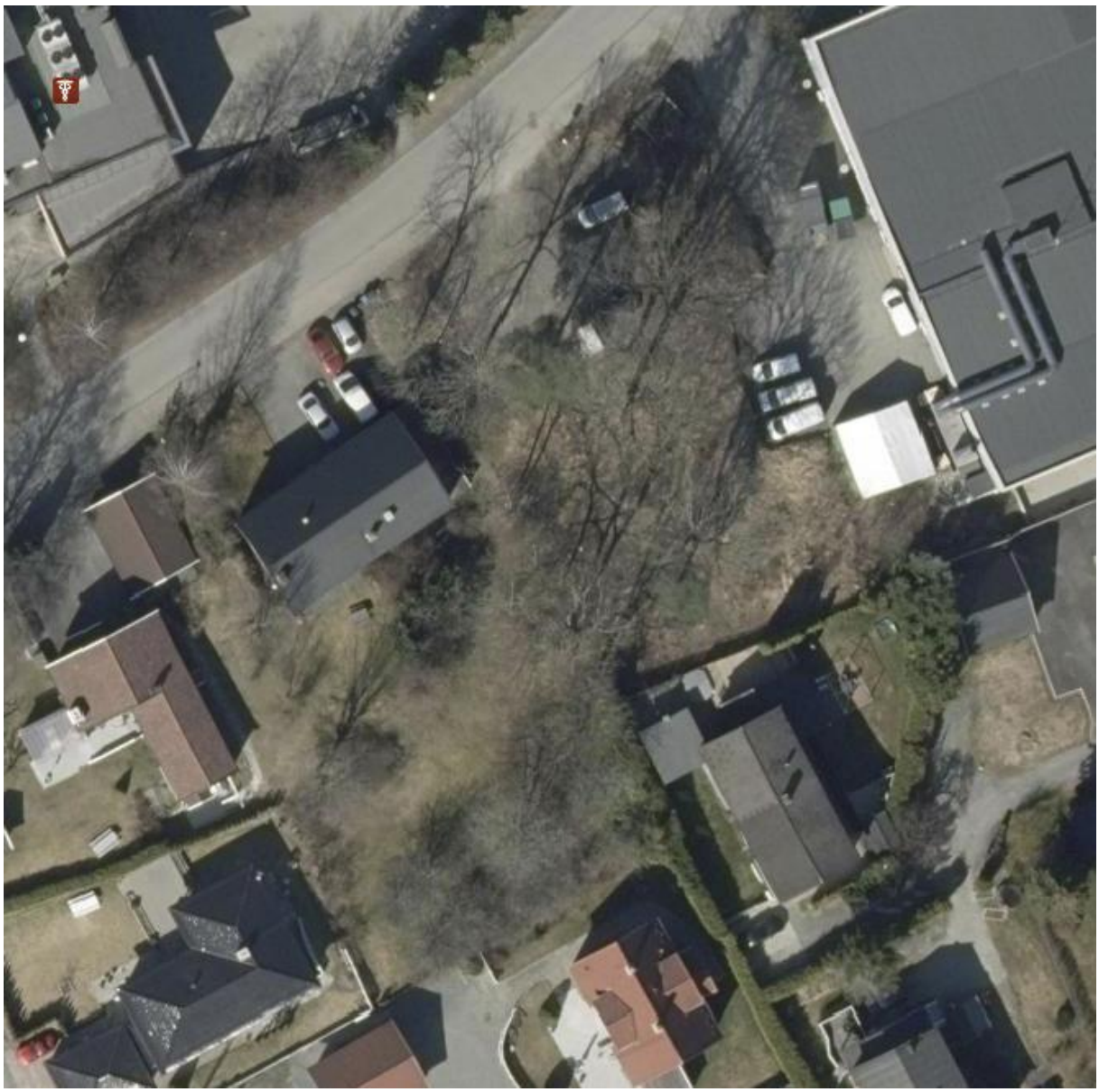


Undersøkelsesområdet avgrenset med rød stiplet linje. Kartet er hentet fra et dokument tilsendt av oppdragsgiver.

Området ble besøkt 4. juni 2021.

Adresse: Forskningsparken, Gaustadalléen 21, N-0349 OSLO
Mobil: 99 55 02 57
Org.no. 982 132 924 MVA
Bankgiro: 1280.07.08603
E-mail: post@biofokus.no
Web: www.biofokus.no

Flyfoto på nettet viser at det så sent som tidlig i 2020 var en betydelig mengde trær på tomten, men disse er nå alle kuttet ned, deriblant minst én stor ask. Ifølge oppdragsgiver ble trærne fjernet av grunneier sommeren 2020, etter ønske fra naboer som klaget på at eiendommen grodde igjen. Også ellers er tomten så å si ryddet for vegetasjon, og kun enkelte hagerelaterte planter står igjen. Det er med andre ord intet naturlig biologisk mangfold på tomten pr. juni 2021.



Flyfoto fra tidlig i 2020. Hentet fra https://kart.finn.no/

Også på nabotomten i øst finnes mange fremmedarter, men her er også noen store asketrær, bl.a. ett med stammediameter i brysthøyde på ca. 85–90 cm. Her er også noe alm.



Fotografier tatt i Holmquistveien 4 den 4. juni 2021.

Det foreligger ingen registreringer fra området i Artskart (https://artskart.artsdatabanken.no/).

Naturmangfoldloven § 8–10

Her vurderes §§ 8–10, mens § 11 om prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaveren, samt § 12 om prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, overlates til tiltakshaver å besvare.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

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

Utredningen har vært basert på standard metodikk for kartlegging, verdisetting og konsekvensvurdering. Kartleggingen har fanget opp eventuell forekomst av arter og naturtyper i

området, og tilstand og naturkvaliteter er beskrevet. Feltarbeidet var begrenset til ett besøk i begynnelsen av juni, under gode værforhold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljøet både i området.

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

Kunnskapsgrunnlaget, gjennom forhåndsundersøkelser og feltarbeid, vurderes som godt, tatt i betraktning tilstanden på eiendommen da den ble undersøkt (men undersøkelsen burde vært foretatt *før* alle trærne ble hugget ned). Det er gjennomgående lav usikkerhet knyttet til konsekvensvurderingen.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
"En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for".

Området er allerede sterkt omformet (hage), og det er svært lite, om noe, opprinnelig natur igjen.
Tiltakets relativt beskjedne arealbeslag tatt i betraktning, regnes samlet belastning som liten.

Konklusjon: Området inneholder ingen naturmangfoldverdier som det er viktig å ivareta. Det inneholder imidlertid en del fremmedarter som det er viktig å ta hensyn til ved flytting av masser både innen og ut av området (se https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m982/m982.pdf).

Med vennlig hilsen
Kjell Magne Olsen

GEO Konsult

Notat 01

Leilighetsbygg; Holmquistveien 4, Nesbru – Asker kommune
PRO Geoteknikk – beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet

Til: Pieter Paul Furnèe, Boxes Arkitektstudio AS
Fra: Stein H. Stokkebø, GEO Konsult AS
Kopi:
Dato: 24-03-2022
Rev.:

GEO Konsult AS – Tennisveien 23D, 0777 Oslo – Mobil: 90184211 – Epost: post@geokonsult.no

1. Innledning og grunnlag

Vi har blitt kontaktet av Boxs Arkitektstudio AS i forbindelse med planer om å bygge et nytt leilighetsbygg på eiendommen Holmquistveien 4 i Asker kommune. Eiendommen er i dag bebygd med en eldre bolig, og denne blir revet. Området omkring er bebygd med primært forretningsbygg og boliger. Eiendommen har Gnr / Bnr. – 28 / 199 i Asker kommune. Tiltaket består i å bygge et leilighetsbygg i 3 etasjer + P-kjeller. Fundamenteringsdybden for tiltaket blir dyp i fht. dagens terreng. Terrenget på eiendommen og området omkring er slakt, og med en helning slakere enn 1:20. Eiendommen ligger derfor utenfor Aktsomhetsområde for skred.

GEO Konsult AS har fått i oppdrag å være RIG - PRO geoteknikk på prosjektet. Oppdraget utføres og reguleres i henhold til NS8402 – Rådgivning etter medgått tid. Oppdraget innebærer at vi skal vurdere grunnforholdene på eiendommen og å foreslå fundamenteringsmetode på prosjektet. Vi skal også foreta en vurdering av stabiliteten til utbyggingen både i byggefasen og i permanent situasjon, og foreslå tiltak for å sikre en stabil byggegrop.



Bilde 1. Eiendommen sett fra veien, ser mot sør.

Stokkebø Competanse AS har laget dette Notat 01 på generelt grunnlag, med bakgrunn i de dokumenter vi har fått tilsendt fra vår oppdragsgiver, og med bakgrunn i innhentet og mottatt informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Vårt Notat 01 er også utarbeidet på bakgrunn av foretatt befaring, den erfaring vi besitter og de retningslinjer som foreligger for prosjektering av geotekniske konstruksjoner.

A. Dokumenter

Vi har mottatt følgende dokumenter fra vår oppdragsgiver, som viktig grunnlag for våre vurderinger og anbefalinger for fundamentering av bygningen og vurderingen av stabilitet og setningsfare.

- Situasjonskart og utomhusplan
- Fasade-, snitt og plantegninger av tiltaket.

B. Kontroll av prosjektering og utførelse

Stokkebø Competanse AS som PRO geoteknikk skal foreta befaring på byggeplass når byggegrop graves og sprenges ut. I tillegg skal UTF grunnarbeider oversende bilder i byggefasen. På befaringer skal vi foreta en vurdering av grunnforholdene, og om nødvendig korrigere detaljene i beskrevet fundamenteringsmetode. Vi skal også foreta en kontroll av stabiliteten til graveskråninger og fjellskrenter, og anbefale og beskrive eventuelle nødvendige sikringstiltak. UTF foretar egenkontroll av utført arbeid. Stokkebø Competanse AS skal motta og godkjenne endelige last- og fundamentplaner før anleggsarbeidene påbegynnes.

2. Grunnforhold

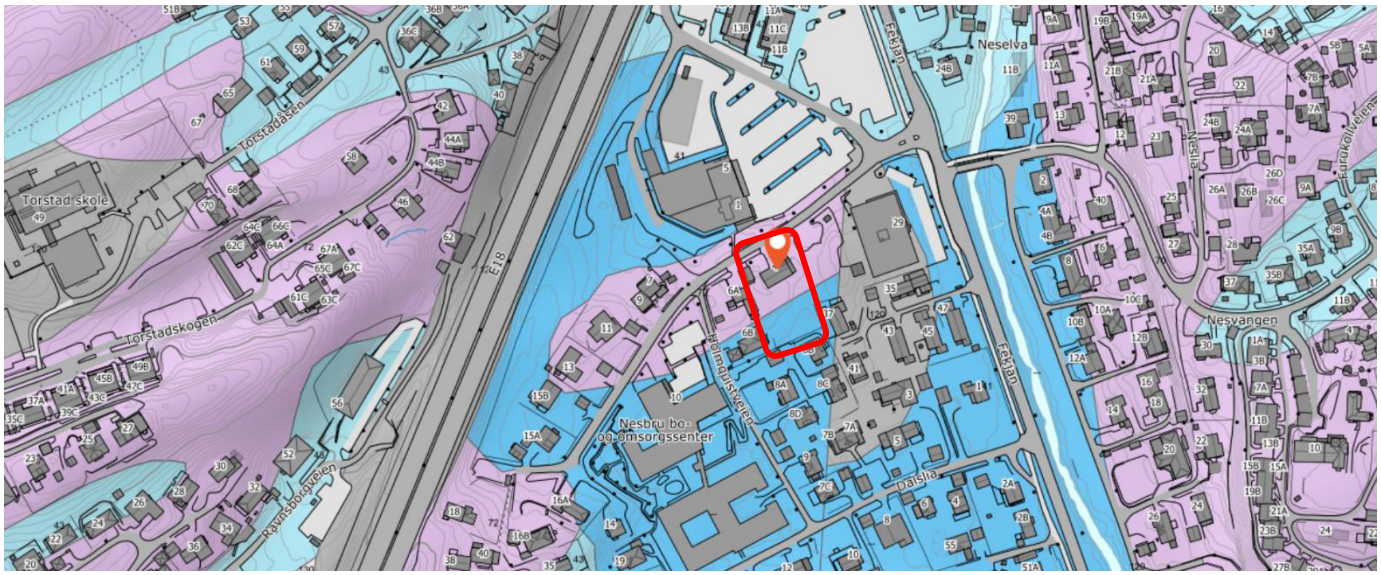
Eiendommen ligger på et område som er lettere bebygd med ulike boliger og forretningsbygg. Vi har god erfaring fra området og fra denne type avsetninger gjennom tidligere prosjekter og utførte kontroller. Vi tar derfor utgangspunkt i den informasjon vi har mottatt og innhentet, sammen med registreringer på vår befaring den 11-03-2022, i våre vurderinger av grunnforhold. Terrenget på eiendommen og området er relativt flatt, med noen oppfylte masser omkring eksisterende bolig. Terrenget omkring har en generell helning slakere enn 1:20 i ulike retninger, bortsett fra der det er fjellskrenter og oppfyllinger. Tiltaket blir etablert naturlig ned i terrenget, og bygges som leilighetsbygg i 3 etasjer + P-kjeller. Terrenget på eiendommen ligger i dag på kote +7 - +10 moh., og ok gulv i P-kjeller er planlagt til +4,5 moh. Eiendommen er kontrollert ut fra NGU sine kartblad, bilder fra eiendommen, og ut fra tidligere befaringer med byggegrop kontroll i området.

A. Generelle NGU kartblad

Vi har i forbindelse med utarbeidelsen av dette Notat 01 kontrollert grunnforholdene i området ut fra NGU sitt løsmassekart og berggrunnskart.

Ut ifra NGU sitt berggrunnskart er det leirskifer på eiendommen og et stort område omkring. Dette stemmer godt med registreringer på befaringen. Leirskifer er en skifrig bergart som normalt er forvitret i overflaten, men med stabil og homogen nedover i dybden. Homogen leirskifer er vanskelig å pigge, og bør derfor sprenges. Det er derfor viktig å sømbore fjellskrenter i byggegropen for å unngå uønsket oppsprekking.

NGU løsmassekart viser at den nordre delen av eiendommen ligger på forvitret fjell, og den søndre delen på tykk havavsetning. Eiendommen ligger under marin grense. Forvitret fjell er normalt steinholdig jord over oppsprukket fjell på fastere fjell. Tykk havavsetning består normalt av finkornet materiale som silt og leir. Tykk havavsetning består normalt av 2-4 m meget fast tørrskorpeleire over siltig leire på fjell. Grunnforholdene anses som gode ut fra NGU løsmassekart, og soner med avsetninger ligger ofte utenfor realistisk og aktuell sone. Med overgang til forvitret fjell anser vi at dybden til fjell er liten der bygget blir plassert. Et utsnitt av NGU løsmassekart er vist på Bilde 2 nedenfor.



Bilde 2. Et utdrag av NGU løsmassekart over området. Eiendommen vist med rød markør og rød firkant.

Kart fra www.nve.no viser at eiendommen ligger under marin grense, og at kun søndre del av eiendommen ligger innenfor Aktsomhetsområde marin leire. Det er ikke definert kvikkleiresone eller kvikkleirepunkter på eller inn mot eiendommen. Men det er en mindre strekning langs veien Fekjan mot øst med slik anført sone. Det er ikke utført grunnundersøkelse på eiendommen. Det på befaring den 11-03-2022 registrerte vi fjell i dagen på og omkring eiendommen, samt partier med sannsynlig liten dybde til fjell, betydelig lengre mot sør og sørøst enn det NGU løsmassekart viser. Fjellet har også slake former, og tyder ikke på at fjellet faller bratt av. Dette dokumenterer at dybden til fjell er liten, og at tiltaket vil komme i kontakt med fjell i hele byggegropen. Vi anser derfor, og ut fra tidligere og senere beskrivelse, at det ikke er forekomster av kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen som tiltaket berører eller som berører tiltaket. Sprengningsarbeider skal foretar med forsiktighet for å redusere rystelser. Vi anser derfor at tiltaket stabiliteten til tiltaket er OK, og at tiltaket tilfredsstiller kravene i NVE veileder 1/2019 steg 1-3, og at tiltaket ikke skal kontrolleres og beskrives i hht. NVE veileder 1/2019 steg 4-11.

B. Befaring, prøvegraving og grunnundersøkelse

Vi har foretatt befaring på eiendommen i denne omgang, den 11-03-2022. Vi anser derfor at det ikke er nødvendig med prøvegraving eller grunnundersøkelse for å definere grunnforholdene på eiendommen. Dersom oppdragsgiver ønsker mer informasjon vedr. dybde til fjell mot sør, i fbm. Mengdeberegninger for UTF, så foretar vi slik prøvegraving når aktuelt. Vi anser at det ikke er nødvendig med grunnundersøkelse på eiendommen, da grunnforholdene i tilstrekkelig grad anses kartlagt på befaringen. I tillegg har vi god erfaring fra området, ut fra en rekke prosjekter i nærheten.


Bilde 3. Fjell i dagen mot nord.


Bilde 4. Oppfylling mot sør, mot boligen. Ellers grunt til fjell.



Bilde 5. Fjell i dagen mot øst, nord for P-areal.



Bilde 6. Fjell inn mot nr. 37, mot sørøst, sone tykk h.

C. Grunnvannstand

Grunnvannstanden på eiendommen er ikke målt, men vi anser at den ligger dypt og noe nede i fjellet. Tiltaket kommer derfor mest sannsynlig ikke i kontakt med grunnvann i bunn byggegrop, men det må påregnes en viss mengde innsig av overflatevann inn i byggegropen. Også ved ekstrem flom vil vann primært komme inn i byggegropen gjennom sprekker i fjellet. Løsninger for håndtering av OV og flomvann utarbeides av VA konsulent på prosjektet.

D. Konklusjon grunnforhold

Vi har innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU berggrunnskart og løsmassekart, samt fra NVE kartblader. Vi har god erfaring fra nærliggende prosjekter, og vi har erfaring som PRO geoteknikk på en rekke prosjekter på tilsvarende avsetninger og kombinasjoner av grunnforhold, der grunnforholdene er kontrollert. Vi anser derfor at grunnforholdene på eiendommen der det nye tiltaket bygges er < 0,5 m med jord og forvitret fjell på fjell mot nord og < 0,5 m jord over < 3 m med meget fast tørrskorpeleire på fjell mot sør, bortsett fra at det inn mot boligen mot sør er en oppfylling med ca. 2 m masse. Dybden til fjell er vurdert som liten ut fra at det er registrert fjell i dagen og grunt til fjell flere steder på og omkring eksisterende bolig. Tiltaket vil komme i kontakt med fjell i byggegropen, og tiltaket fundamenteres mest sannsynlig ned på undersprengt fjell. Vi har senere i dette Notat 01 foretatt en vurdering av fundamenteringsmetode og stabiliteten til eiendommen.

Vi anser at det ikke er fare for kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Denne konklusjon er tatt ut fra registreringer av fjell i dagen og grunt til fjell, og ut fra innhentet informasjon. Tiltaket blir derfor ikke vurdert ut fra krav og metode beskrevet i NVE veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred, steg 4-11.

Skisse 1 - Prinsippskisse på grunnforholdene

Ut fra innhentet informasjon og registreringer fra befaringen kan vi beskrive en generell oppbygging av undergrunnen som vist på følgende skisse:



3. Generelt dimensjoneringsgrunnlag

I det følgende har vi definert grunnlaget for våre beregninger og anbefalinger.

A. Kompetanse

Vi har i ansvarsrettskjema krysset for at vi ikke har sentral godkjenning. Men vi har full dekning på vår ansvarsforsikring innen prosjektering av geoteknikk. Vi erklærer derfor ansvar ut fra kompetanse, og slik dokumentasjon ettersendes på forespørsel, som CV og karakterutskrift fra NTH.

Vi ble uteksaminert fra NTH i Trondheim i 1983, fra linjen Bygg m/ geoteknikk som utdyping. Vi har dermed 38 års erfaring som sivilingeniør i ulike stillinger. Vi har drevet Stokkebø Competanse AS som konsulentfirma innen geoteknikk og veiteknikk siden 1990, altså i over 30 år, og GEO Konsult AS siden 2012. Vi har prosjektert en rekke prosjekter i området og i Asker kommune, og på denne type avsetninger.

Vi anser derfor at vi tilfredsstiller kravene i NVE veileder 1/2019 og tilsvarende veiledere.

B. Faglitteratur

Vi har i hovedsak benyttet følgende litteratur vi vårt arbeid med dette prosjektet:

- Håndbok 016 / V220 – Geoteknikk i vegbygging
- Håndbok 018 / N200 – Vegbygging
- NS-EN-1997-1:2004+NA 2016, Eurokode 7 – Geoteknisk prosjektering
- NS-EN 1998-1:2004+NA 2014, Eurokode 8 – Prosjektering av konstruksjoner for seismiske påvirkninger
- Kartblad på NGU sine nettsider.
- NVE veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Ulike NS-EN ISO-standarder
- Ulik faglitteratur om geosynteter og lette fyllmasser

C. Prosjekteringsklasser

Vi benytter NS-EN-1997-1:2004+NA 2016, Eurokode 7 – Geoteknisk prosjektering som grunnlag for vurdering av geoteknisk kategori. Vi velger å benytte Geoteknisk kategori 2. Dette valg fremkommer ut fra følgende kriterier:

- Skadekonsekvens = meget alvorlig, og Vanskelighetsgrad = lav.

Eiendommen ligger under marin grense, og ut fra beskrivelse er det ikke kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen eller tett inn mot tiltaket. Ut fra registreringer på befaringen er dybde til fjell liten til minimal. Vi som PRO geoteknikk skal under bygningsarbeid foreta kontroll av byggegropen for å sikre at grunnforholdene minimum er som forutsett, og som kontroll av fjellskrenter.

Pålitelighetsklasse – sikkerhetsklasse:
Vi anser at prosjektet kan plasseres i pålitelighetsklasse 2, leilighetsbygg med 3 etasjer + kjeller, og meget gode grunnforhold. Grunnforholdene er dokumentert gjennom innhentet informasjon og vurderinger, og utført befaring.

Tiltaksklasse:
Med utgangspunkt i beskrivelser og vurderinger over vil vi beskrive og vurdere at tiltaket kan plasseres i Tiltaksklasse 2. Tiltaket er leilighetsbygg med 3 etasjer + kjeller, og meget gode grunnforhold. Grunnforholdene er dokumentert gjennom innhentet informasjon og vurderinger, og utført befaring.

Tiltakskategori:
Bestemmelse av tiltakskategori er beskrevet i NVE veileder 1/2019, og bestemmes kun der grunnforholdene inneholder kvikkleire eller sprøbruddmateriale som berører tiltaket, slik at tiltaket skal prosjekteres i hht. NVE veilederen, steg 4-11. Som vi har beskrevet i kap. 2 i dette Notat 01 er det foretatt vurderinger av innhentet informasjon og foretatt befaring. Vi skal i tillegg foreta en kontroll ved utgraving av byggegropen, og da foreta kontroller av grunnforholdene. Vi har ut fra dette foretatt vurderinger av at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen som tiltaket berører eller som berører tiltaket. Terrenget er meget slakt og faller meget slakt av i flere retninger, mot sør – øst. Tiltaket innebærer en dyp fundamentering i fht. dagens og fremtidig terreng, og fundamenteres på fjell. Derfor blir tiltaket ikke vurdert eller beskrevet i hht. NVE Veileder 1/2019 steg 4-11, og tiltakskategori blir ikke definert.

D. Beregningsprogrammer
Vi har ikke benyttet noen programmer for beregning av bæreevnen til de ulike massene og derav beregne krav til aktuelle fundamenter, men kun foretatt enkle beregninger i hht prinsipper og formler definert i Håndbok 016 / V220 – kapittel 6.

Vi benytter programmet ReSSA (3.0) for beregning av total og lokal stabilitet av eiendommen, graveskråninger, kranfundamenter og støttemurer dersom slike konstruksjoner eller situasjoner blir aktuelt å dimensjonere på et senere tidspunkt. Slike konstruksjoner og situasjoner er foreløpig ikke vurdert nødvendig å prosjektere, og dimensjoneringer er således ikke utført. Tiltaket innebærer at bygningen etableres ned i terrenget, og mest sannsynlig ned på et pukkfundament på undersprengt fjell. Vi har derfor ikke foretatt en stabilitetsberegning av tiltaket eller eiendommen, da dette er vurdert som ikke nødvendig.

Følgende beskrivelse av programmet ReSSA (3.0):

> ReSSA (3.0) er et stabilitetsprogram som er utviklet spesielt for å beregne stabiliteten i jordarmerte konstruksjoner, men kan også benyttes for å beregne stabiliteten til uarmerte konstruksjoner. Programmet ble opprinnelig utviklet for Vegvesenet i USA, og er et brukervennlig program som har stor fleksibilitet og anvendelighet. ReSSA er en videreutvikling av programmet ReSlope som mange i Norge benytter og er kjent med. Programmet kontrollerer den eksterne kapasiteten til konstruksjonen gjennom ulike glidesirkler ved bruk av ”Comprehensive Bishop” metode. I tillegg kontrolleres intern kapasitet til eventuelle lag med jordarmering gjennom ulike glideflater ved bruk av ”Direct sliding - 2 part wedge, Spencer” metode. Programmet kan også foreta ”3 part wedge, Spencer” dersom dette er ønskelig eller påkrevet.

E. Grensetilstander
De benyttede formler og figurer i Hb 016 / V220 og i ReSSA (3.0) beregner tillatt grunntrykk og stabilitet i bruddgrensetilstanden. I tillegg har vi foretatt en vurdering av bygningene i bruksgrensetilstanden i form av muligheten for setninger å opptre, og bygningenes ømfintlighet for setninger. Vi anser derfor disse beregningsmetoder å tilfredsstille kravene til dette prosjektet.

F. Seismisk kontroll
Vi anser at utbyggingen skal kontrolleres for seismiske belastninger. Vi som PRO geoteknikk definerer seismisk Grunntype, og beregninger og beskrivelse av konsekvenser for konstruksjonene fra seismiske bevegelser og andre rystelser foretas av RIB – PRO betongkonstruksjoner. Se senere i dette Notat 01.

G. Materialfaktor
Materialfaktoren bestemmes i hht Håndbok 016 – kapittel 0.3.5 og NS 3420. Vi benytter følgende materialfaktor:
Materialfaktor = γ_m = 1,5 benyttes i beregningen ut fra vurdering av:

- skadekonsekvens = meget alvorlig
- bruddsituasjon = nøytralt brudd

H. Dreneringsforhold

Grunnvannstanden er ikke definert, men vurdert til å ligge nede i fjellet. Vi anser at tiltaket med OK gulv i kjeller på nivå +4,5 moh. Mest sannsynlig ikke berører grunnvannstanden, men det vil tidvis renne vann inn i byggegropen gjennom sprekker i fjellet. Dette vil avhenge av oppsprekkingen av fjellet, og varierer med årstider og nedbørsmengder. Vann vil også kunne komme inn gjennom sprekker i fjellet ved ekstrem flom.

VA konsulent beskriver OV håndteringen på prosjektet, og hvordan ekstrem flom påvirker og håndteres av prosjektet. Det legges drenering rundt bygningen, lagt så dypt som mulig i byggegropen, som føres ut av byggegropen. Vi anser derfor at dreneringsforholdene blir godt ivaretatt.

I. Parametere for massene

Jordparametere for massene i undergrunnen og for tilførte knuste masser er definert ut fra retningslinjer i Håndbok 016 – kapittel 3.5 – figur 3.3.

Benytter følgende parametere for tilførte steinmasser og for knust fjell:

- Egenvekt = γ = 19 kN/m³
- Friksjonsvinkel = φ' = 42°
- Attraksjon = a = 5 kN/m²

Benytter følgende parametere for stedlig meget fast tørrskorpeleire:

- Egenvekt = γ = 19 kN/m³
- Friksjonsvinkel = φ' = 30°
- Attraksjon = a = 20 kN/m²

J. Parametere for fiberduk og geonett

Fiberduk. Krav til bruksklasse for fiberduk bestemmes i hht. Norsk Standard, NS 3420-I4, Tabell I46.1:3. Type fiberduk skal være NorGeoSpec godkjent. Vi har ikke beskrevet fiberduk i byggegrop på fjell. Vi har beskrevet bruk av fiberduk kl. 3 i bunnen av byggegrop på stedlige løsmasser. Det benyttes fiberduk mellom alle åpne og finstoffholdige masser. Det benyttes min. 0,5 m overlapp mellom rullene av fiberduk. Bruk av fiberduk avklares fortløpende i byggefasen med PRO geoteknikk.

Geonett. Type geonett skal være stivt ekstrudert geonett produsert ved varmstrekking. Vi har ikke beskrevet geonett i byggegrop på fjell. Vi har beskrevet bruk av geonett i bunnen av et pukkfundament i byggegrop på stedlige masser. Bruk av geonett på prosjektet avklares med PRO geoteknikk i byggefasen. Krav til strekkstyrke for geonett skal oppgis som kN/m i begge retninger, bestemt ved testmetode NS-EN ISO 10319. Type geonett som kan benyttes sammen med fraksjon knust fjell Fk 20-70 mm fraksjon er Tensar SSLA30, E'Grid 3030L, Thrace TG 3030L, Polgrid BX 3030L eller tilsvarende typer geonett. Det benyttes min. 0,5 m overlapp mellom rullene av geonett.

Bruk av andre benevnelser enn de som her er beskrevne, eller bruk av alternative fraksjoner knust fjell, skal fremlegges for og godkjennes av PRO geoteknikk.

K. Komprimering av masser

Alle masser som tilføres skal komprimeres til min. Normal komprimering i hht NS3458 – Komprimering.

4. Dimensjonering av tillatt såletrykk

Ut fra registreringer og opplysninger gitt tidligere i dette Notat 01 har vi her foretatt en vurdering av massenes dimensjonerende bæreevne i bruddgrensetilstanden. Senere vurdering av tillatt grunntrykk og fundamentenes størrelse vil også ta hensyn til vurderingen av mulige setninger som følge av høy utnyttelsesgrad av massenes bæreevne, og må vurderes sammen med bygningens eller konstruksjonens generelle ømfintlighet overfor opptredende setninger, ikke minst ujevne setninger. Vi har foreløpig ikke mottatt en last- og fundamentplan for bygningen, og har derfor foretatt en vurdering ut fra et generelt grunnlag. Benyttede og beskrevne fundamentdimensjoner er derfor foreløpige og antatte, og kun for å vise generelle vurderinger.

A. Parametere for massene og deres bæreevne

Parametere for tilført stein / knust fjell og stedlig løsmasse i utgravd byggegrop er definert i dette Notat 01 – kapittel 3.I over. Massenes bæreevne er med disse forutsetninger definert ut fra Håndbok 016 / V220 – kapittel 6.2. Ruheten = r_b er foreløpig antatt konservativt ut fra generelle vurderinger.

Følgende generelle forutsetninger gjelder:

- Fundamentene får i uk sålefundament et sidetrykk på ca. 0,3 m masse.
- Tilførte masser (knust fjell) og stedlige masser defineres som drenerte masser.
- Ruheten, r_b = 0,2 for alle fundamenter
- Sålefundamenter med bredde, B = 1,0 m som gir B_0 = 0,8 m

Bæreevnen til tilførte steinmasser og for knust fjell er:

- Egenvekt = γ = 19 kN/m³
- Friksjonsvinkel = φ' = 42°
- Attraksjon = a = 5 kN/m²
- Udrenert poreovertrykk = 0

Dette gir følgende bæreevneparametere:

- Materialfaktor = 1,5 som gir: tg ρ = 0,60
- Ruhet, r_b = 0,2 gir:
- N_q = 16
- N_γ = 16
- Overlagringshøyde = z = 0,3 m

Dette gir følgende bæreevne for sålefundamenter på knust fjell, med B = 1,0 m som gir B_0 = 0,8 m:

- Bæreevnen = σ_v = 16x(19x0,3+5) + 0,5x16x19x0,8 – 5 = 171 + 122 – 5 = 288 kN/m²
- Av hensyn til overflatestabilitet ønsker vi å begrense bæreevnen til = σ_d = 250 kN/m²
- Dette tilsier at stripefundamentet kan belastes med en sentrisk last = F_d = 200 kN/m

Bæreevnen ned på stedlig løsmasse for ulike konstruksjoner defineres foreløpig = 100 kPa.

B. Vurdering av bæreevnene

De definerte verdier på massenes bæreevner vil øke betydelig dersom uk fundament etableres dypere enn forutsatt i våre beregninger, eller dersom den effektive bredden økes. Tilsvarende vil reduksjoner av disse parametere medføre en reduksjon av massenes bæreevner. Vurdering av fundamenteringsmetode og benyttede bæreevner er imidlertid sterkt avhengig av vurderingen av setningsfaren i evt. lag med stedlig løsmasse. Justering av dette kan bli aktuelt ut fra erfaring fra senere utgraving av byggegroper, eller med utgangspunkt i vurderinger av senere fremlagte last- og fundamentplaner.

5. Forslag til fundamentering

Det blir etablert P-kjeller under hele bygningen, med ok gulv på kote +4,5. Dette innebærer en utgraving / undersprengning ned til kote +3,5 moh. Eller lavere. Dette innebærer en utgraving = min. 3,5 m i fht. dagens terreng. Bygningen blir derfor fundamentert dypt i forhold til dagens terreng, og ut fra foreløpige opplysninger og vurderinger blir derfor bygningen fundamentert på pukkfundament på undersprengt fjell. Vi vil derfor kunne anbefale bruk av direktefundamentering ned på et tynt pukkfundament på undersprengt fjell for bygningen. Det kan bli aktuelt å fundamentere enklere konstruksjoner på stedlige løsmasser, i byggefasen eller permanent, og da med et geonett armert pukkfundament på stedlige løsmasser. Vi anser foreløpig alternative fundamenteringsløsninger som ytterligere vekt kompensert fundamentering eller andre metoder som mindre aktuelt, uten at slike kan utelukkes. Vi kan ikke utelukke at senere kontrollbefaring i fbm. Prøvegraving eller registreringer i byggefasen medfører endringer eller justeringer av beskrevet forslag til fundamentering. Slik justering kan innebære at fundamenter mot sør etableres noe dypere enn øvrige stripefundamenter.

Derfor er beskrevet fundamentering underlagt visse forutsetninger som:

- PRO geoteknikk skal kontrollere og godkjenne utgravd og komprimert undergrunn i byggegropen.
- Undergrunnen i utgravd byggegrop komprimeres med vibroutstyr, om dette anses nødvendig, bestemt på senere befaring.
- Byggegrop med pukkfundament på undersprengt fjell er vurdert opparbeidet som vist på Skisse 2 nedenfor, og anses som mest aktuell løsning for leilighetsbygget.
- Bruk av et geonett armert pukkfundament under ringmur på sålefundament og gulv på grunn, brukes på de konstruksjoner som fundamenteres på stedlig løsmasse av meget fast tørrskorpeleire, og etableres i hele slik byggegrop og min. 1,0 m ut til alle sider, vist på Skisse 3 nedenfor.
- Vi anser foreløpig alternative fundamenteringsløsninger som fundamentering på stålkjernepeler og ytterligere masseutskifting som mindre aktuelt, men kan ikke utelukke slike alternative metoder.
- Senere kontrollbefaring eller oversendte bilder av oppgravd byggegrop kan medføre endringer eller justeringen av beskrevet forslag til fundamentering. Om dybde til fjell mor sør er større enn antatt vil det være aktuelt med dypere stripefundamenter stedvis.
- Alle masser skal komprimeres til minimum Normal komprimering i henhold til NS 3458 – Komprimering.

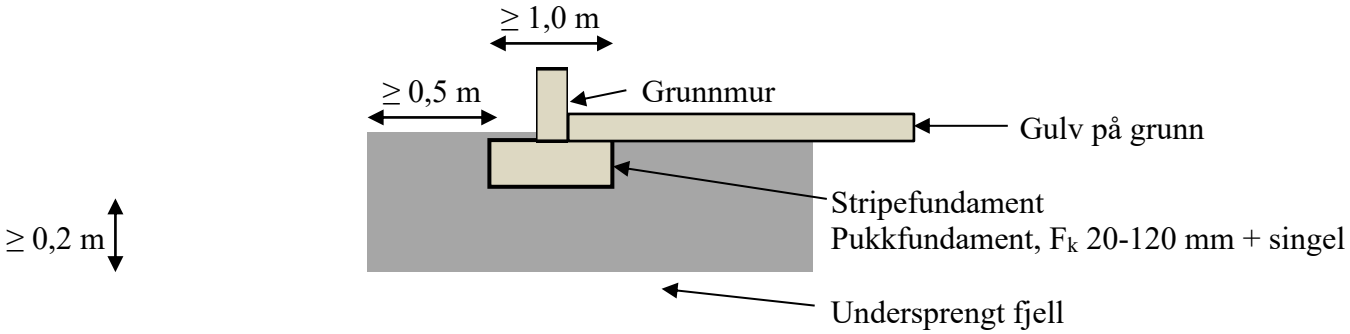
Vi krever at last- og fundamentplaner oversendes til oss som PRO geoteknikk for kontroll og godkjenning før oppstart av utgraving og bygging. Vi krever også at UTF grunnarbeider jevnlig informerer PRO geoteknikk om fremdrift, slik at vi kan foreta nødvendige kontroller. Det er spesielt viktig at vi deltar aktivt ved sprengning og utgraving av byggegropene, slik at vi kan foreta nødvendig kontroll av grunnforholdene og stabiliteten til graveskråninger og fjellskrenter.

Alle masser skal komprimeres til minimum Normal komprimering i henhold til NS 3458 – Komprimering.

A. Skisser på direktefundamentering

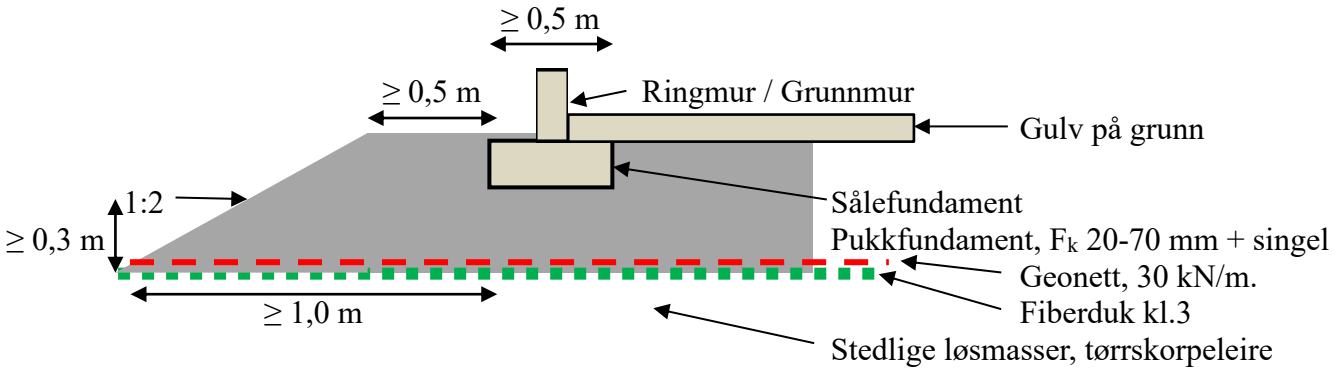
Nedenfor har vi laget 2 prinsippskisser som er mest aktuelle å benytte i ulike byggegroper. Skisse 2 benyttes for fundamenteringen av leilighetsbygget, med grunnmur på stripefundament og gulv på grunn ned på et pukkfundament på undersprengt fjell. Prinsippskissen gjelder i utgangspunktet som prinsipp også dersom P-kjelleren etableres som en vanntett konstruksjon. Prinsippskissen gjelder både for fundament som etableres noe ned i eksisterende masser og fundament som etableres grunt i fht dagens og fremtidig terreng.

Skisse 2 - Prinsippskisse for fundamenteringen –pukkfundament på undersprengt fjell:



Enklere konstruksjoner kan ved behov og vurdering av PRO geoteknikk fundamenteres på stedlige løsmasser. Slike konstruksjoner skal derfor fundamenteres på et geonett armert pukkfundament på stedlige meget faste løsmasser, som vist på Skisse 3 nedenfor.

Skisse 3 - Prinsippskisse for fundamenteringen – 1 lag geonett armert pukkfundament:



Krav til masser og geonett
Type geonett som skal benyttes er Tensar SSLA30, E'Grid 3030L, Thrace TG 3030L, Polgrid BX 3030L, A-Grid B3030L eller tilsvarende typer geonett. Ønskes andre typer eller benevnelser benyttet skal dette fremlegges for og godkjennes av PRO geoteknikk før bruk.

Vi har på skissene over beskrevet bruk av knust fjell fraksjon Fk 20-120 mm på undersprengt fjell og fraksjon Fk 20-70 mm oppå geonett. Dette er ikke et endelig og absolutt krav, men vi ønsker en masse av knust fjell som har en god gradering, men samtidig har en åpen struktur slik at den er godt drenerende. I tillegg må fraksjonen være slik at massen oppnår optimal forkiling ned i geonettet. Valg av fraksjon skal fremlegges for og godkjennes av PRO geoteknikk før bruk. Lagtykkelsen vil delvis avhenge av fraksjon på massen. For å oppnå optimal stabilitet og komprimering skal lagtykkelsen = t velges ut fra største steinfraksjon = D_{maks} slik at $t \geq 2{,}5 \times D_{maks}$.

Bruk av finere fraksjoner som Fk 16-32 mm eller Fk 4-64 mm kan aksepteres, men da må det benyttes geonett med mindre ruteåpning for å oppnå ønsket forkiling og stabilitet, type Tensar SS30, E'Grid 3030, Thrace TG 3030S, Polgrid BX 3030 eller tilsvarende.

Grunnbrudd og setninger
Dersom fundamentene ikke overbelastes i forhold til her oppgitte bæreevneverdier, begrensninger og forutsetninger, og i henhold til senere kontrollerte og godkjente last- og fundamentplan, vil massene i undergrunnen ha så god styrke og stabilitet at grunnbrudd i bygningens fundamenter ikke skal kunne oppstå. Dette pga at tilleggslastene ned på undergrunnen fra fundamentene er relativt beskjedne og undergrunnen har tilstrekkelig god styrke og stabilitet. Massenes bæreevne må imidlertid ikke overskrides.

Vi har forutsatt at undertegnede som PRO geoteknikk skal foreta en kontroll og vurdering av massene i grunnen gjennom foretatt befaring av utgravd byggegrop. Dette for å vurdere stabiliteten til og setningsfaren til massene, og slik at vi er sikre på at eventuelle jord-/ humusholdige masser og andre svakere masser er gravd ut. Vi har beskrevet en løsning som innebærer direktefundamentering med et pukkfundament på undersprengt fjell. Vi anser derfor at vi har god kontroll på setningsfaren og vurderingen av mulige setninger, og at det ikke er fare for utvikling av skadelige setninger på tiltaket.

Kontroll av fundamentene
Vi har ikke mottatt konkret last- og fundamentplan for tiltaket. Slik kontrollert og godkjent last- og fundamentplan skal foreligge før anleggsarbeidene kan starte. Her skal hele oppbyggingen av fundamenteringen legges inn på slike planer og tegninger, og lastene ned på de ulike fundamentene defineres som samlede bruddlaster.

6. Dimensjonering for jordskjelvbelastning

Leilighetsbygget skal dimensjoneres for krefter forårsaket av jordskjelv. Metode og krav i hht "NS-EN 1998-1:2004+NA 2014, Eurokode 8 – Prosjektering av konstruksjoner for seismiske påvirkninger" skal benyttes. GEO Konsult AS har i denne sammenheng kun foretatt en vurdering og definisjon av undergrunnens grunntype. Videre detaljering av jordskjelvdimensjonering foretas av RIB – PRO betongkonstruksjoner, og de definerer resultatene og konsekvensene av dimensjoneringen, i form av opptak av dimensjonerende seismiske horisontalbelastninger og andre former for rystelser.

Leilighetsbygget blir fundamentert ned på undersprengt fjell ved bruk av direktefundamentering. Dybde til fjell fra uk. gulv i kjeller er < 5 m ut fra registreringer og vurderinger i foretatt befaring. Undergrunnen defineres derfor som Grunntype A.

7. Stabilitet til terrengformasjoner

I dette kapittel 7 har vi beskrevet krav til og løsninger på ulike former for skråninger og murer. Dette kapittel beskriver krav til utførelse og opparbeidelse av permanente skråninger, bygging av støttemurer, og etablering av midlertidige graveskråninger, i den grad dette er aktuelt.

A. Permanente skråninger

Permanente skråninger av stedlige masser eller tilført jord skal i den grad det blir aktuelt ikke etableres brattere enn med en skråningshelning = 1:2 eller slakere. Dette skal avklares med PRO geoteknikk. Massen i skråninger skal komprimeres til Lett komprimering i hht NS 3458 – Komprimering, og til min. Normal komprimering i oppfyllinger under konstruksjoner. Det er viktig å beplante eller tilså bratte skåninger så raskt som mulig for å stabilisere utlagte masser i overflaten.

B. Støttemurer

Det er foreløpig ikke beskrevet at vi skal foreta prosjektering av støttemurer, og type mur er ikke beskrevet. Ved bruk av betongmurer så skal disse dimensjoneres og beskrives av RIB – PRO konstruksjoner på prosjektet, med innspill om jordtrykk fra RIG. Vi som PRO geoteknikk foretar dimensjonering og beskrivelse av eventuelle jordarmerte konstruksjoner eller ulike type blokkmurer, ved behov. Vi har foreløpig ikke foretatt beregning eller beskrivelse av støttemurer i denne omgang. Ved behov benyttes programmet ReSSA til slik dimensjonering.

C. Graveskråning og fjellskrent

Det blir kun i liten grad, og primært mot sør, etablert graveskråninger fra dagens terreng i utgravd byggegrop. Dette pga at dybden med løsmasser er liten og byggegropen sprenges ned i terreng. Graveskråninger etableres i meget fast tørrskorpeleire. Graveskråningene blir foreløpig vurdert å bli inntil ca. 3 m fra dagens terreng, vertikal høyde. Dette må avklares på senere befaring eller ut fra oversendte bilder. Vi anser at midlertidige graveskråninger kan etableres med helning = ca. 1:1, men anser samtidig at slike graveskråninger må stabiliseres med bjelkestengsel langs fot graveskråning ved overgang til fjellskrent, evt. at graveskråninger stabiliseres ved bruk av andre løsninger. Graveskråninger skal aldri graves loddrett nederst, og skråningsfoten skal ikke kuttes. Graveskråninger etableres høyere enn grunnvannstanden. Stabilisering av deler av byggegroper med spunt er en annen mulighet, men lite trolig.

Byggegropen etableres ned i terreng og byggegropen sprenges ned i fjell. Det blir derfor mest sannsynlig fjellskrenter langs alle sidene i byggegropen. Slike fjellskrenter blir inntil ca. 3-4 m høye. Vi anbefaler at fjellskrentene sømbores c/c 0,2 m ned til bunn undersprengning slik at fjellet ikke sprekker unødvendig mye opp. Mest sannsynlig må enkelte fjellskrenter også forboltes c/c 1,0 m for å unngå utrasinger av blokker. Det er viktig å bore tett og sprenge forsiktig for å unngå rystelser, spesielt i fht. kvikkleiresonen mot øst, langs veien Fekjan. Vi anbefaler at det monteres rystelsesmåler i nærheten av denne sonen.

D. Stabilitet

Ut fra beskrivelser over anser vi at tiltaket innebærer en mer enn 100 % vektkompensert fundamentering. Tiltaket innebærer derfor en forbedring av stabiliteten mot sør – øst. Helningen på terrenget i retning sør og øst er slakere enn 1:20, og derfor utenfor Aktsomhetsområde for skred, selv der det er registrert kvikkleire som berører tiltaket. Stabiliteten til eiendommen og til området er generelt vurdert som meget god og > 1,4 som er et krav. Tiltaket innebærer derfor ingen forringelse av stabiliteten, tvert om så innebærer tiltaket lokalt og totalt en forbedring av områdestabiliteten.

Vi anser derfor at stabiliteten til tiltaket og til terrenget på og omkring tiltaket er OK.

Tiltaket vil medføre tilflytting av mennesker til eiendommen, siden det bygges et leilighetsbygg i 3 etasjer som erstatning for eksisterende enebolig. Dette innebærer at tiltaket kan vurderes slik vi i kap. 3 har beskrevet i fht. prosjekteringsklasser.

8. Konklusjoner

Vi har blitt kontaktet av Boxs Arkitektstudio AS i forbindelse med planer om å bygge et nytt leilighetsbygg på eiendommen Holmquistveien 4 i Asker kommune. Eiendommen er i dag bebygd med en eldre bolig, og denne blir revet. Området omkring er bebygd med primært forretningsbygg og boliger. Eiendommen har Gnr / Bnr. – 28 / 199 i Asker kommune. Tiltaket består i å bygge et leilighetsbygg i 3 etasjer + P-kjeller. Fundamenteringsdybden for tiltaket blir dyp i fht. dagens terreng. Terrenget på eiendommen og området omkring er slakt, og med en helning slakere enn 1:20. Eiendommen ligger derfor utenfor Aktsomhetsområde for skred.

GEO Konsult AS har fått i oppdrag å være RIG - PRO geoteknikk på prosjektet. Oppdraget utføres og reguleres i henhold til NS8402 – Rådgivning etter medgått tid. Oppdraget innebærer at vi skal vurdere grunnforholdene på eiendommen og å foreslå fundamenteringsmetode på prosjektet. Vi skal også foreta en vurdering av stabiliteten til utbyggingen både i byggefasen og i permanent situasjon, og foreslå tiltak for å sikre en stabil byggegrop.

Beregninger og vurderinger foretatt i dette Notat 01 dokumenterer at det planlagte leilighetsbygget kan bygges som planlagt og beskrevet ved bruk av løsninger beskrevet i dette Notat 01. Vi forutsetter at PRO geoteknikk foretar befaring ved utgraving av byggegropen, og følger utgraving og fundamentering nøye. Det er spesielt viktig å foreta en forsiktig og skånsom utsprengning av byggegropen, for å unngå unødvendige rystelser på omkringliggende områder og bygninger. PRO geoteknikk skal kontrollere byggegropen og da vurdere den lokale stabiliteten til tiltaket, og beskrive eventuelle nødvendige sikringstiltak av graveskråninger og fjellskrenter. Det er også viktig at UTF ansvarlig foretar observasjoner i byggefasen, og gir tilbakemelding til PRO geoteknikk om de observerer avvik fra de forutsetninger vi her har beskrevet. Det er også svært viktig at en nøye følger de anbefalinger som her er angitt. PRO geoteknikk skal motta og godkjenne endelig last- og fundamentplan for bygningen før byggearbeidene kan starte.

Oslo, 24-03-2022

Sidemannskontroll:

Stein H. Stokkebø, Sivilingeniør - geoteknikk.
GEO Konsult AS

Nicolai Aall, Grunnundersøkelser AS

GBNR 28/199
HOLMQUISTVEIEN 4

OVERVANNSNOTAT - REGULERING

Bernt Sønsterød
bernt@sonsterod.no

ING. E.SØNSTERØD AS
KATRINEÅSVEIEN 20 – 3440 RØYKEN
99 45 47 41
bernt@sonsterod.no

UTREDNINGSFORM : NOTAT
DATO : 19.08.22

INNLEDNING.

Box arkitektstudio AS er engasjert av Hesselroth og Øyrhaug AS til å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen 28/199, Holmquistveien 4 – 1394 Nesbru, hvor landskapsarkitektene hos bar bakke AS har utarbeidet en visjonsskisse for bearbeiding av eiendommens terreng og uteoppholdsarealer.

Ing. E.Sønsterød AS er engasjert til å utarbeide et overvannsnotat for eiendommen, basert på foreliggende visjonsskisse og planlagt utnyttelse.

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig med integrert garasje. Den eksisterende boligen skal rives og erstattes med et leilighetsbygg med grunnflate inntil ca 518m2 med parkeringskjeller. Adkomst vil skje med avkjøring fra Holmquistveien som er en kommunal vei.

Overvann forutsettes magasinert og fordrøyd på eiendommen i samsvar med prinsippene for lokal overvannsdisponering (LOD). Det legges til grunn at et utvidet og ansvarsbelagt overvannsnotat utarbeides i forbindelse med et senere byggeprosjekt.

EKSISTERENDE SITUASJON.

Eiendommen har et areal på ca 1,6daa og er bebygd med en enebolig med integrert garasje. Boligen har adkomst fra Holmquistveien, som følger eiendommens nordre grense. Det er anlagt gårdsplass foran boligen og avkjøring med god bredde.

I gårdsplassen er det boret en energibrønn. Langs Holmquistveien er det anlagt kommunale hovedledninger for vann, spillvann og overvann som eiendommen er tilkoblet. Den kommunale overvannsledningen har utløp til Neselva, på andre siden av Fekjan, ca 130m øst for eiendommen.

Den søndre delen av eiendommen består av marin strandavsetning, men fjell er enkelte plasser synlig i dagen. Overflaten består her av opparbeidet plen.

Den nordre delen av eiendommen, mot Holmquistveien, består i følge NGU's berggrunnkart av forvitringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. I praksis består grunnen av bløtere leirmasser, delvis stabilisert av drenering gjennom omfyllingsmassene i den kommunal hovedgrøfta.

Terrengets fallresultant følger et nordlig drag, mot Holmquistveien. Eiendommen er ikke beliggende innenfor aktsomhetsområde for flom.

PLANLAGT SITUASJON.

Som anført innledningsvis, skal all eksisterende bebyggelse rives og et nytt leilighetsbygg skal oppføres på eiendommen. Det nye bygget skal utføres med flat takkonstruksjon og vil få en langstrakt form langs eiendommens østre grense. Mellom grense og bygg skal det etableres en nedkjøringsrampe til parkeringsareal beliggende under boligen.

Mellom bygget og Holmquistveien, som eiendommen fremdeles opprettholder sin adkomst fra, skal det etableres en adkomstsone, gjeste- og/eller HC-parkering og plass for nedgravde avfallsbeholdere.

I eiendommens syd-vestre hjørne planlegges det en morelllund og plass for felles drivhus. Dette arealet vil få et dekke av grus. Mellom grusdekket og bygget vil det bli etablert felles terrasse, for øvrig vil det rundt boligen bli etablert områder med pergolaer, plantekasser, benker og små møteplasser.

Kollen, eiendommens areal mot nord-vest, samt gjenliggende areal mellom eiendomsgrenser og andre tiltak, vil bli opparbeidet med grasdekke. Innenfor areal med grasdekke vil det bli anlagt en løkke, samt plass for regnbed.

Fra kollen og ned til morellunden planlegges det et kunstig bekkeløp med vannspeil og pumpe for sirkulasjon av vannet. Mot Holmquistveien, samt mot grense i syd, planlegges planting av trær, i rekke og enkeltvis.

Den planlagte situasjonen er ikke endelig, men illustrerer på en god måte hvordan utearealene på eiendommen kan utnyttes. Selv om en endelig utomhusplan kan avvike fra visjonsskissen, vil ikke grunnlaget for vurdering og beregning av overvannssituasjonen påvirkes i vesentlig grad.

OVERVANN.

Påslipp.

I tilknytning til ny bebyggelse vil det bli etablert et system for å fange opp grunnvann som samles i drensledninger anlagt rundt byggets yttervegger. Drensvannet samles og føres til drenskum med tilstrekkelig dimensjonert sandfangvolum før det tilkobles kommunal hovedledning. Høyder avklares i forhold til behov for pumpestasjon.

Når det gjelder overvann, vil dette bli ivaretatt gjennom 3-trinnsstrategien som ligger til grunn for overvannshåndtering generelt og Asker kommunes veileder for lokal overvannshåndtering (LOD) spesielt.

Overvann vil bli ivaretatt gjennom lokale infiltrasjonsanlegg, regnbed og fordrøyningsmagasin med virvelkammer for begrenset påslipp til kommunens hovedledning. Et påslippsvolum på 5 l/s legges til grunn for en foreløpig dimensjonering av fordrøyningsvolumet.

Som anført innledningsvis, må en ansvarsbelagt prosjektering av overvannsløsningen fremlegges i forbindelse med en byggesøknad, men beregningen nedenfor angir førende rammer for nødvendig magasineringsvolum.

Beregningsgrunnlag.

Grunnlag for en foreløpig beregning av overvannsmengder fremkommer av visjonsskissen, hvor aktuelt utsnitt er innlimt på neste side. Følgende forutsetninger ligger til grunn for beregningen;

Dimensjonerende returperiode	:	50 år
Klimafaktor	:	1,5
IVF-kurve	:	Asker
Konsentrasjonstid	:	10 min.

Foreløpig beregning av fordrøyningsvolum.

Prosjektinformasjon

Prosjektnavn:	Holmquistveien	Adresse:	Holmquistveien 4, 1394 Nesbru
Firma:	Ing. E.Sønsterød AS	G. Nr:	28
Ansvarlig:	Bernt Sønsterød	B. Nr:	199

Værdata

		Arealtype	**Areal m²**	**Avrenningsfaktor (ϕ)**
Fylke:	Akershus			
Lokasjon:	ASKER	Tak	580	0.85
I drift fra:	jan 1913	Adkomst/parkering	110	0.5
I drift til:	-	Rampe	105	0.9
Gjentaksintervall:	50 år	Gruset plass og sti	210	0.6
Klimafaktor:	50 %	Plen, park	595	0.35
Maks videreført vannmengde: **5 l/s**		**Andel tette flater: 976.75 m²**		

Resultat

Nødvendig fordrøyningsvolum: **49.5m³**

Gjennomsnittlig videreført vannmengde: **3.5 l/s**

Dimensjoneringsgrunnlag

Regnenvelopmetoden med konstant utløp

Tid (min)	Regnintensitet (l/s*ha)	Regnintensitet (l/s*ha) (m klimafaktor)	Tilført volum (m^3)	Videreført volum (m^3)	Magasineringsvolum (m^3)	Tilført vannmengde (l/s)
1	462.5	693.8	4.1	0.2	3.9	67.8
2	426.2	639.3	7.5	0.4	7.1	62.4
3	405.4	608.1	10.7	0.6	10.1	59.4
5	367.5	551.3	16.2	1.1	15.1	53.8
10	291.5	437.3	25.6	2.1	23.5	42.7
15	248.4	372.6	32.8	3.2	29.6	36.4
20	225.4	338.1	39.6	4.2	35.4	33.0
30	180.4	270.6	47.6	6.3	41.3	26.4
45	141.3	212	55.9	9.5	46.4	20.7

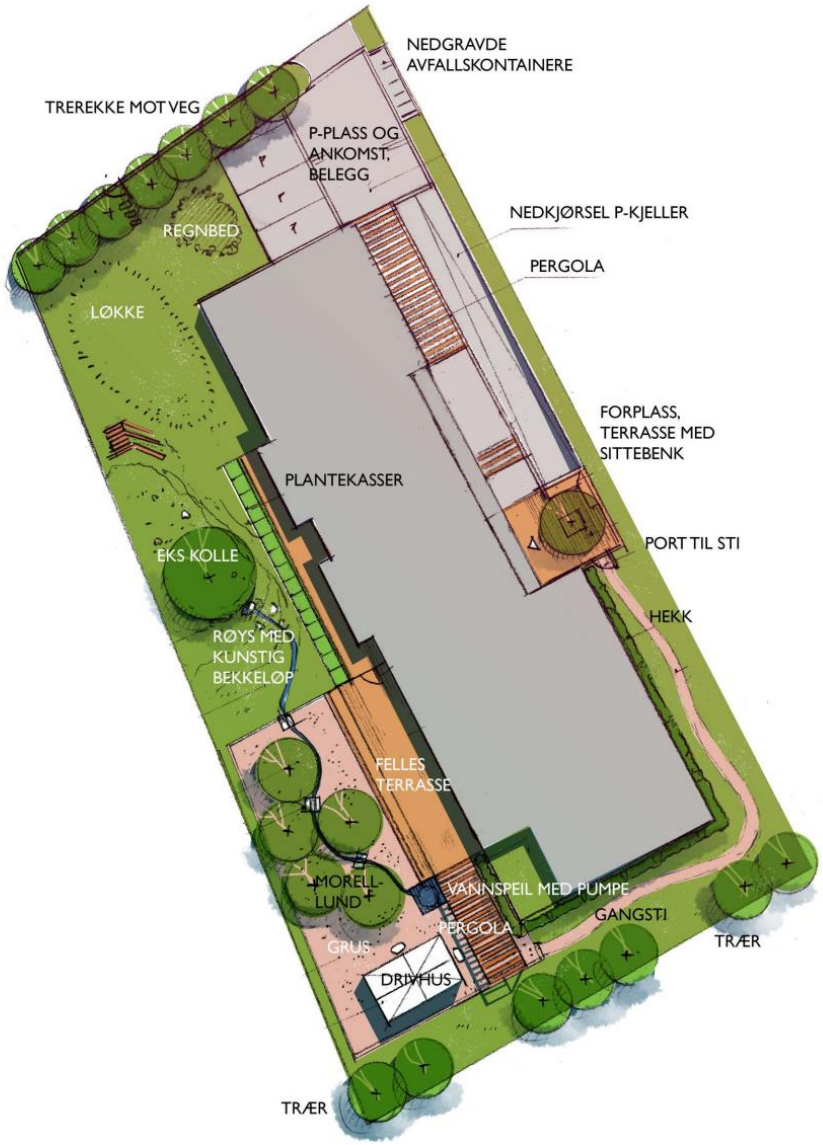
60	117.7	176.6	62.1	12.6	49.5	17.2
90	84.1	126.2	66.5	18.9	47.6	12.3
120	66.4	99.6	70.0	25.2	44.8	9.7
180	48.3	72.5	76.4	37.8	38.6	7.1
360	29.2	43.8	92.4	75.6	16.8	4.3
720	17.6	26.4	111.4	151.2	-39.8	2.6
1440	9.9	14.9	125.3	302.4	-177.1	1.5

Meteorologisk institutt

Basert på data fra met.no

Planutsnitt.

Et utsnitt av visjonsskissen er vist nedenfor. Arealene som ligger til grunn for den foreløpige beregningen er tatt fra visjonsskissen, men både arealer, løsninger og avregningsfaktorer må vurderes særskilt i forbindelse med endelig overvannsberegning.



OVERVANNSHÅNDTERING.

Som anført ovenfor, forutsettes overvannshåndteringen gjennomført ved bruk av flere tiltak, hvor etablering av et lukket fordrøyningsmagasin vil være det viktigste. Øvrige tiltak anbefales for å diversifisere håndteringen, både slik at overvannet kan utnyttes som en ressurs og slik at belastningen kan fordeles på flere mindre tiltak.

De forskjellige tiltakene er for øvrig hensyntatt ved fastsettelse av avregningsfaktor. De aktuelle tiltakene beskrives kort nedenfor;

Permeable dekker
Adkomstsone og parkering anbefales utført med permeable dekker, f.eks. belegningsstein. Overvann som fanges opp av underliggende masser føres til lokalt magasin for infiltrasjon, hvor det anordnes overløp til fordrøyningsmagasin.

Regnbed.
Regnbed anbefales anlagt der det er hensiktsmessig å fange opp takvann. Regnbed utføres med drensledning til sandfangkum og overløp til fordrøyningsmagasin.

Beplanting.
Mot grenser i nord og syd, samt øvrige steder på eiendommen hvor det er hensiktsmessig, etableres det beplanting som har stort opptak av vann fra grunnen. Takvann føres også til disse sonene, hvor det etableres infiltrasjonsanlegg med overløp til sandfangkum og forbindelse til fordrøyningsmagasin. Det vil være viktig å etablere mekanismer for å balansere magasinering i forhold til opptak i beplantingen, slik at overflaten blir frodig, men fast og drenert.

Cisterne.
For mottak av takvann kan det etableres et lukkede cisterner som benyttes til vanning av utearealer, plantekasser, drivhus og etterfylling av kunstig bekkeløp mv. Cisterne må ha overløp til fordrøyningsanlegg.

Sandfang og sluk.
Lokalt plasserte sandfang- og slukkummer for oppsamling av overflatevann kan plasseres strategisk på uteoppholdsarealene. Erfaringsmessig vil det være mest hensiktsmessig med flere små og enkle løsninger plassert over små infiltrasjonsvolumer, forbundet med drensleninger.

Fordrøyningsmagasin.
Etablering av et lukket fordrøyningsmagasin vil være det viktigste tiltaket for en sikker overvannshåndtering. Tiltakene angitt ovenfor avlaster og supplerer magasinet, men vil også være avhengig av overløpsordninger som fanges opp av fordrøyningsmagasinet.

Beregningen viser et magasineringsbehov på 49,5m3 – basert på de kriterier som foreløpig er lagt til grunn. Et lukket magasin som ivaretar dette volumet kan bygges med betongelementer, f.eks. sirkulære elementer med dimensjon 1,6m og en samlet lengde på 25m. Dette gir et teoretisk volum på 50,2m3.

Et slikt fordrøyningsmagasin må bygges med sandfangkum før innløp og en utløpskum med virvelkammer etter utløp – før tilkobling til kommunens ledning. Magasinet skal ha nedstigningsmulighet i hver ende for inspeksjon og slamsuging.

FLOMVEIER.

Kommunens aktsomhetskart viser at eiendommen ikke er flomutsatt i forhold til omkringliggende terreng. De flomveier som må sikres gjelder derfor ekstrem nedbør på egen eiendom, der den ordinære overvannshåndteringen er mettet og/eller ikke har kapasitet.

Erfaringer viser også at ved ekstrem nedbør vil overflatevannet i enkelte situasjoner få så stor hastighet at det vil flomme forbi anordninger som under normale forhold vil fange det opp. Dette innebærer både at dimensjonering og plassering av inntaksanordninger vurderes nøye, samt at terrenget utformes med slikt fall at overvann styres bort fra bebyggelse og kritiske installasjoner. I dette tilfellet vil Holmquistveien fungere som flomvei fra eiendommen.

Det fremgår av visjonsskissen at det skal etableres en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller under bygget. En slik rampe vil komplisere utforming av en hensiktsmessig flomvei og det vil være en reell fare for at flomvann kan trenge ned i parkeringskjelleren. I tillegg til dette, vil rampen selv fange opp et betydelig volum – både i flomsituasjon og ved ordinært regn.

Ideelt sett burde rampen vært overbygd, men dette vil ikke være realistisk hverken i forhold til estetikk eller utnyttelse. For å kompensere for dette må det etableres avskjærende overvannsrenner i rampen med betydelig kapasitet. En slik renne bør ha en minste bredde på 0,4m som dekkes med kjørsterk rist. Oppsamlingsvolumet må dimensjoneres i forhold til praktiske løsninger for drift og vedlikehold.

Overvannsledninger må føres til sandfangkummer for infiltrasjon, med overløp til fordrøyningsmagasin.

En detaljprosjektering må i tillegg avklare om det er behov for å installere pumpestasjon som sikkerhet mot overflom til parkeringskjeller. En evt. pumpestasjon må i tillegg kunne fungere som mottaker for overløp fra fordrøyningsmagasin, hvor overvann pumpes til terreng for videre å følge flomvei i Holmquistveien.

Asker 19.08.22



Bernt Sønsterød

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

HOLMQUISTVEIEN 4 - TRAFIKKANALYSE

NOTAT

ADRESSE COWI AS
Otto Nielsens veg 12
Postboks 4220 Torgarden
7436 Trondheim
TLF +47 02694
WWW cowi.no

INNHOLD

1 Innledning 2

2 Dagens situasjon 2
2.1 Kollektivtrafikk 2
2.2 Trafikkmengder 3
2.3 Trafikksikkerhet 3

3 Prosjektet 5

4 Framtidig situasjon 6
4.1 Turproduksjon fra planområdet 6
4.2 Omlegging av E18 7
4.3 Trafikksikkerhet 7

5 Oppsummering 7

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.
A226705	1

VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
1	29.04.2022	Trafikkanalyse	SHFJ	MRHN	SHFJ
2	29.08.2022	Revisjon med planer for E18	SHFJ	MRHN	SHFJ

1 Innledning

I forbindelse med planlagt utbygging av 14 seniorleiligheter i Holmquistveien på Nesbru, har COWI utarbeidet denne trafikkanalysen som skal gjøre rede for trafikale konsekvenser av utbyggingen.

2 Dagens situasjon

Planområdet ligger i Holmquistveien 4 i Nesbru i Asker kommune. Nesbru ligger ca. 6 km nordøst for Asker sentrum, og ca. 20 km sørvest for Oslo sentrum, se Figur 2-1 for plassering.



Figur 2-1 Planområdets plassering

Figur 2-2 viser omrisset av planområdet, som ligger i Holmquistveien. Holmquistveien har adkomst til Fekjan via et kanalisert t-kryss. Fekjan har adkomst til E18 via Holmenkrysset i sør, eller Slependkrysset i nord. Rett nord for planområdet ligger Nesbru nærsenter, som har blant annet dagligvarebutikk, legesenter, apotek og frisør.

2.1 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass til planområdet er Nesåsen langs Fekjan, hvor holdeplass i begge retninger ligger i underkant av 150 m fra planområdet. Holdeplassene har svært god kollektivdekning, hvor busslinje 250 har avganger hvert 5. minutt *fra* Oslo og hvert 10. minutt *til* Oslo i morgenrush og hvert 5. minutt *til* Oslo og hvert 10. minutt *fra* Oslo i ettermiddagsrush.



Figur 2-2 Planområdets plassering i nærområdet

2.2 Trafikkmengder

Når det gjelder trafikkmengder er Fekjan registrert med en ÅDT på 9500 forbi krysset med Holmquistveien, og 12500 sør for Nesåsen[1]. Begge strekninger har en registrert tungtrafikkandel på 6 %, og registreringene er basert på telling og skjønn.

Det er ikke oppgitt noen trafikkmengder i Holmquistveien. Vest for adkomsten til Nesbru nærsenter er det kun 10-15 boliger som har adkomst, i tillegg til Nesbru bo- og omsorgssenter, så trafikkmengden antas å være lav.

2.3 Trafikksikkerhet

Fekjan har fartsgrense på 40 km/t og Holmquistveien har 30 km/t. Krysset Holmquistveien/Fekjan er kanalisert, med fotgjengerfelt over Holmquistveien før krysset. Oppmerkingen ser imidlertid ut til å være slitt bort, se bilde fra Google Streetview i figur 2-3.

[1] Tall fra Vegkart.no, hentet 26.04.2022



Figur 2-3 Innkjøring Holmquistveien, fra Google Streetview oktober 2019

Det er opphøyd gangfelt over Fekjan rett sør for Holmquistveien, og Holmquistveien har et ca. 3 m bredt fortau langs hele sørsiden.

Siden 2010 er det registrert totalt 4 trafikkulykker i Holmquistveien eller Fekjan ved utkjøring fra Holmquistveien, se figur 2-4[2].



Figur 2-4 Trafikkulykker siden 2010

Tilgjengelig data for disse ulykkene er vist i tabell 2-1.

[2] Ulykkesdata hentet fra Vegkart.no

Tabell 2-1 Data for trafikkulykker

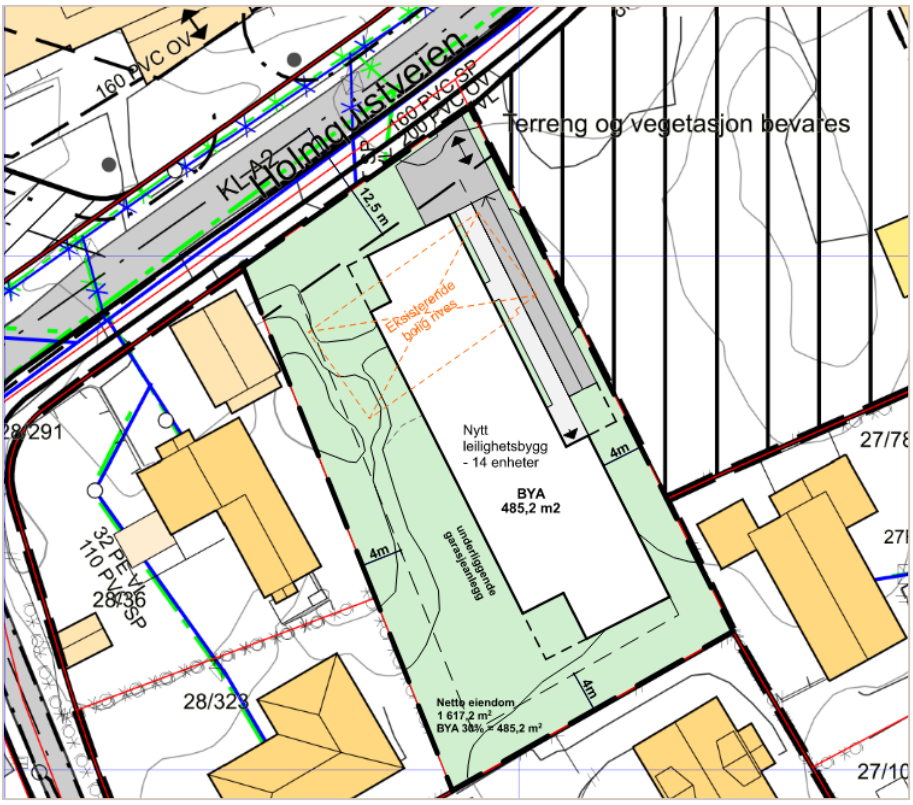
Nr	Dato	Ulykkestype	Involverte enheter
1	10.04.2012	Fotgjenger langs vegen eller i kjørebanen	1 personbil 1 fotgjenger
2	04.05.2012	Ulykke ved kryssende kjøreretning hvor kjøretøy foretar avsvingning	2 personbiler 1 moped
3	27.03.2017	Ulykke ved avsvinging fra samme kjøreretning	1 personbil 1 moped
4	03.12.2018	Fotgjenger krysset kjørebanen	1 personbil 1 fotgjenger

To av ulykkene involverte fotgjengere og personbiler og to av ulykkene involverte personbiler og mopeder. På grunn av personvernhensyn er ikke lenger data om skadegrad for ulykker åpen informasjon, så det foreligger ikke data om ulykkenes alvorlighetsgrad.

3 Prosjektet

Prosjektet består av bygging av et 3-etasjes boligbygg med 14 seniorleiligheter og parkeringskjeller. Leilighetene planlegges med en størrelse på 45-75 m² BRA, og totalt 13 parkeringsplasser (inkludert gjesteparkering). Det planlegges for at beboerne skal være friske eldre som klarer seg selv i hverdagen, uten behov for f.eks. hjemmesykepleie.

Figur 3-1 viser utklipp av situasjonsplanen, med byggets plassering og utkjøring mot Holmquistveien.



Figur 3-1 Utklipp fra situasjonsplan

4 Framtidig situasjon

4.1 Turproduksjon fra planområdet

Til beregning av turproduksjon brukes erfaringstall fra Statens vegvesens håndbok V173 Trafikkberegninger, se tabell 4-1.

Tabell 4-1 Turproduksjon per bolig

Enhet	Bilturer per døgn	Variasjonsområde
Pr. bolig	3,5	2,5-5,0

Variasjonsområdet er normalt mellom 2,5 og 5 bilturer per bolig per døgn. Det som kjennetegner boliger med turproduksjon i det nedre sjiktet er bl.a. god kollektivdekning, små boliger og mange eldre beboere. Dette gir grunn til å tro at turproduksjonen fra prosjektet vil være lav, og det tas utgangspunkt i at hver bolig genererer **3 bilturer per døgn.**

Dette gir en total turproduksjon på **42 kjt/døgn.**

Det antas at dimensjonerende time har ca. 12 % av ÅDT, noe som gir en trafikkmengde i dimensjonerende time på **5 kjt/t.**

Med en så beskjeden trafikkgenerering anses utbyggingens påvirkning på det omkringliggende vegnettet som neglisjerbar.

4.2 Omlegging av E18

Omlegging av E18 forbi planområdet er under planlegging. Da skal hovedtrafikken legges i tunnel, og eksisterende E18 blir forbeholdt kollektiv- og lokaltrafikk. Det er skissert adkomst fra Fekjan til buss- og lokaltraseen av E18 forbi planområdet. På bakgrunn av den beskjedne trafikkgenereringen fra planområdet, samt at dagens adkomst beholdes, antas ikke dette å ha noen påvirkning på trafikkavviklingen uansett endelig E18-løsning.

4.3 Trafikksikkerhet

På grunn av den beskjedne trafikkgenereringen fra planområdet antas ikke prosjektet å ha noen merkbar påvirkning på trafikksikkerhet i området.

For å bedre trafikksikkerheten i området ville det vært gunstig med ny oppmerking av gangfelt over Holmquistveien ved kryss med Fekjan, men dette gjelder uavhengig av utbyggingen i planområdet.

5 Oppsummering

Den planlagte byggingen av 14 seniorboliger i Holmquistveien 4 på Nesbru antas å gi en beskjeden trafikkgenerering, og dermed ingen merkbar påvirkning på verken kapasitet eller trafikksikkerhet i vegnettet omkring planområdet.

Asker kommune

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24

1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EHINTERE S20/4983	GBNR 28/199 L15791/21	26.05.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4983

28/199 Referat oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 27.04.2021.

Fremmøtte :	Forslagsstiller	Pieter Paul Furnee, Tonje Stabell
	Oppdragsgiver	Petter Hesselroth
	Saksbehandler	Elisabeth Hinteregger
	Andre	Jørgen Tysseland, avdelingsleder for reguleringsplan, Kristin Nilsen

Asker kommune mottok planinitiativ for Holmquistveien 4 02.07.2020. Planinitiativet ble avvist i vedtak av 23.11.2020. Utvalg for plan- og byggesak vedtok 7.02.2021 at planinitiativet allikevel skulle behandles.

Vedtaket lød som følger:

1.
Planinitiativet avvises ikke og saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling.
2.
Det skal innarbeides rekkefølgekrav mht: skolekapasitet og vei. Det skal følges en streng parkeringsnorm, og det skal legges inn ordninger for bildeling og elektriske sykler. Boligene bør utformes som en del av satsingen på nye boformer for eldre, med leiligheter av forskjellige størrelse. Overgangen mellom næringsbygg og eksisterende boligfelt skal hensyntas.

I forkant av oppstartsmøtet, og med bakgrunn i det innsendte planinitiativet, er det avholdt et internt samrådsmøte i kommunen, der aktuelle planfaglige temaer og kommunens rammer/føringer for planarbeidet ble gjennomgått. Denne interne gjennomgangen danner

grunnlag for tilbakemeldinger til forslagsstiller gitt i oppstartsmøtet og referert nedenfor.

Planstatus

- Kommuneplan

I kommuneplanen ligger området i prioritert vekstområde med arealformålnåværende boligbebyggelse, kategori B. Det faller imidlertid også innunder kommunedelplan for Holmen-Slependen og kommunedelplan Slependen-Drengsrud E18. I sistnevnte plan er detaljregulering for strekningen i tappe 1, som slutter like ved planområdet, påbegynt. Planområdet ligger i etappe 2, som vil detaljreguleres på et senere tidspunkt.

- Reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplan for Ravnsborg, en svært gammel plan fra 1923.

Plantype
Privat detaljregulering.

Planavgrensning
Samfunnsutvikling - Plan tar forbehold om det i planarbeidet kan være behov for å utvide planavgrensningen. Det er derfor viktig å ta med nok areal i varsel om oppstart.

Krav til innsendt materiale
Innsendt materiale skal være i henhold til planpakken. Planen skal leveres i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd.

Illustrasjonsplan
Vi anbefaler at det utarbeides illustrasjonsplan som knyttes sammen med reguleringsplanen med en reguleringsbestemmelse. Plassering og kotehøyde på bebyggelse og veier, vises på illustrasjonsplanen.

Aktuelle planfaglige tema – foreløpig vurdering
Punktene nedenfor viser temaer som skal utredes og som skal utgjøre grunnlagsmateriale for reguleringsplanen. I løpet av utredningsfasen/ planprosessen kan det dukke opp nye problemstillinger som gjør det nødvendig med ytterligere dokumentasjon. Samfunnsutvikling - Plan vil derfor gjøre oppmerksom på at listen nedenfor ikke må betraktes som endelig.

- **Helhetsforankring**

Forankringen i overordnete planer og retningslinjer bør redegjøres for i større grad., jf. vår vurdering i saksfremlegg til møte 17.02.2021 i utvalg for plan- og byggesak, arkivnr. 21/01894.
Det må påregnes krav om endringer i innsendte utkast slik at endelig planforslag blir i tråd med overordnet plan.

- **Rekkefølgekrav**

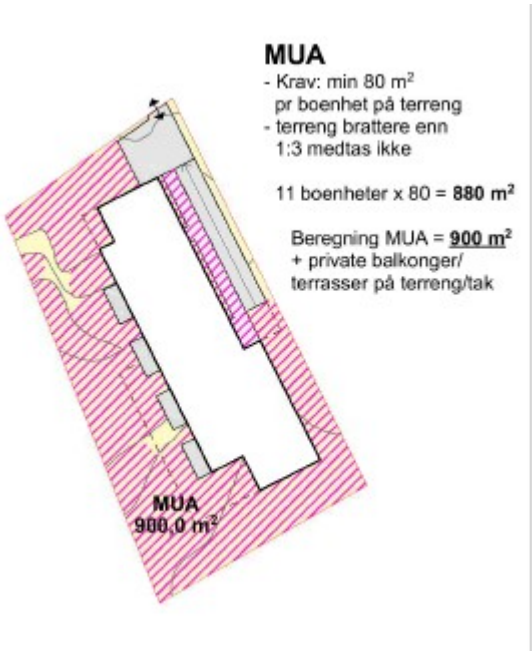
Det er ikke kapasitet til noen utbygginger i Mellom-Nes skolekrets. Mellom-Nes skole er i dag full, og med nåværende skolekrets vil dette vedvarer i flere år. Det er forslag i Temaplan for barnehage- og skolekapasitet om å endre Mellom-Nes skolekretsen fra 2025, når Hvalstad skole er bygget ut. Hvis dette forslaget om endring blir vedtatt, kan det kanskje være bedre kapasitet ved Mellom-Nes skole fra 2025. Planforslaget må redegjøre for problemstilling og kommunen vi vurdere behov for rekkefølgebestemmelser ang. skolekapasitet.
Videre må det påregnes rekkefølgekrav om bedre sikring av fotgjengere i form av gang-/sykkelvei eller fortau bl. a. frem til nærmeste busstopp.

- **Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet**

Planinitiativet legger opp til 30% BYA. Dette er 10% mer enn gjeldende regulering, og vil visuelt sett stå i kontrast til tilgrensende villabebyggelse. Det er ønskelig at man får til en noe mykere overgang mellom villabebyggelsen, næringsarealene og sykehjemmet.
Det bør også legges til rette for et bedre, mer sammenhengende uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal defineres som den ubebygde delen av område regulert til boligområde (med unntak av kjøreareal, parkering, mens gangveier medregnes), evt. områder regulert til uteoppholdsareal, lekeplass. Større grøntområder, for eksempel områder regulert til spesialområde – naturvern og friområde (i henhold til gammel lov) eller grøntstruktur (i henhold til ny lov) regnes ikke med i uteoppholdsareal.

I henhold til kommuneplanens pkt. 19 skal det avsettes minimum 80 m^2 pr. bolig til egnet uteoppholdsareal på bakkenivå for lek, aktivitet, og uteopphold pr. bolig. Minimum 25 m^2 av uteoppholdsarealene pr bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg med mulighet for lek. Arealene bør ikke bestå av smale «striper» rundt bebyggelsen, men ha en hensiktsmessig form som legger til rette for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

MUA er skissert slik:



Arealet på østsiden er for smalt og anses ikke som egnet til uteoppholdsareal. Det er heller ikke tatt høyde for støy.
Egnet uteoppholdsareal skal også overholde støyforskriften, noe som i dette planområdet vil kreve avbøtende tiltak. Det må fremkomme i utomhusplan og støyrapport hvordan dette ivaretas.

Det skal redegjøres for størrelse og kvalitet på privat og felles leke- og uteoppholdsareal pr. leilighet.

Videre skal det redegjøres for solforhold både i planområdet og for berørte naboer, samt illustrasjoner som viser utsikt i øyehøyde fra naboenes eiendommer til planområdet der planlagt bebyggelse er lagt inn med riktig høyde og fotavtrykk.

Andel grønt
Det skal redegjøres for om kommuneplanens bestemmelse pkt. 16.2 om andel grønt oppfylles i planforslaget.

- **Samordnet areal- og transportplanlegging**

Planområdet er svært lite og motvirker en samlet utvikling av et såpass sentralt område. Poenget med en samlet planlegging når man fortetter i slike områder er bl. a. å sikre bokvaliteter i form av gode uteoppholdsarealer og grøntområder. Videre vil man lettere kunne få til hensiktsmessige løsninger for teknisk infrastruktur, trafikk, klimavennlige løsninger osv. Dette blir vanskelig å ivareta hvis det over tid bygges lavblokker på enkelttomter med en minimal «stripe» uteoppholdsareal rundt hver tomt.

Det må derfor redegjøres tydelig for hvordan tiltaket er i tråd med nylig vedtatt samfunnsdel av kommuneplanen. Det må også tas høyde for mulige endringer i arealdelen som snart skal legges ut til offentlig ettersyn.

- **Samferdsel**

Fekjan blir ny samlevei som første del av etappe 2 i arbeidet med ny E18. Det er svært usikkert hvordan detaljreguleringen blir. Holmquistveien vil drenere trafikk fra lokalveier til ny E18, noe som kan føre til økt trafikk. Det er også et busstopp i nærheten. Disse momentene sannsynliggjør senere behov for gang-/sykkelvei for bedre sikring av fotgjengere, så det må påregnes rekkefølgekrav rundt dette.

Holmquistveien vil sannsynligvis ikke forbli kommunal når/hvis avkjøringen til E18 opparbeides. Siden veien blir liggende mellom E18 (europavei) og Fekjan (fylkesvei) mener vi det er sannsynlig at denne veien i det minste blir fylkesvei. Derfor må Viken og Statens vegvesen varsles om planarbeidet.

- **Naturmangfold**

Store trær i planområdet bør søkes bevart og målt inn i plankartet med sikring av rotsone vurdert av sertifisert arborist. Planområdet grenser til hensynssone vegetasjon i øst. I innsendte illustrasjoner vises nedfart til garasje tett opp til eiendomsgrensen mot hensynssonen. Det må redegjøres for hvordan man sikrer vegetasjon i hensynssonen gjennom anleggsfasen mtp. skader i rotsonen.
Det må i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan biologisk mangfold blir berørt. Som grunnlag for slik redegjørelse er det behov for registreringer av biologisk mangfold og fremmede/uønskede arter. For grunnlag i naturtyperegistreringen brukes revidert utgave av DN-håndbok 13. Registreringer skal gjøres over en vekstsesong. I tillegg registreres arter som er oppført i siste utgave av Artsdatabankens Rødliste og Svarteliste. Det skal dokumenteres fagkompetanse, (minimum master/hovedfag biologi og betydelig erfaring med kartlegging av naturtyper og biologisk mangfold.) Registreringen besørges av forslagsstiller/oppdragsgiver.

Eksisterende vegetasjon og verdifulle naturelement registreres/alt. måles inn tidlig i planfasen. Det vurderes hvorvidt dette kan/bør tas vare på ved utformingen av reguleringsplanen.

- **Flom, grunnforhold og rasfare**

Planområdet ligger nær flomsone, og grunnen består av marine løsmasser. Det må derfor utarbeides en geoteknisk rapport og en utredning av flomfare med evt. avbøtende tiltak.

- **Teknisk infrastruktur**

I et område med såpass mye trafikk er det ønskelig at renovasjonsbiler kan kjøre inn på eiendommen så man unngår å blokkere trafikk under tømming. Dette er imidlertid ikke realistisk på denne eiendommen. Løsning må avklares konkret med kommunens renovasjonsavdeling.

Ny renovasjonsløsning er mer arealkrevende enn tidligere, og må innpasses i utformingen av utomhusplaner, fellesanlegg innomhus, vei- og trafikkplaner. Informasjon om renovasjonsordning finnes på kommunens nettside. Det vil være en fordel med felles renovasjonsløsning.

Overvannsystemet i planområdet har svært dårlig til ingen kapasitet, så det vil bli behov for utredning og kapasitetsberegning som del av komplett planforslag.
Håndtering av overvann skal løses lokalt, i form av 3-leddstrategi og i tråd med kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 1/12 2003, revidert mai 2004. Ved beregning av overvann er historiske data ikke tilstrekkelig; beregningene må ta hensyn til dagens og fremtidige klimaendringer. Overvann bør brukes som et positivt element i uteområdet.

Kapasitet til slukkevann er tilstrekkelig.
Vann og avløpsanlegg må planlegges i tråd med kommunens retningslinjer for vann og avløp og i samarbeid med KTA.

- **Estetikk**

Visuelt sett bør overgangen fra blokk til småhusbebyggelsen mykes opp ved å bryte opp og redusere volumene og søke å harmonisere utforming av tak og fasader med omkringliggende bebyggelse. Det skal utarbeides beskrivelse og skisser av bebyggelsen. Planbeskrivelsen må redegjøre for bokvalitet. Det må utarbeides snitt som viser bygninger, terrengendringer og høydeforskjeller av disse mot naboeiendommene. Videre er det behov for en stedsanalyse som viser tiltakets samspill med landskap og nabobebyggelse. Illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering og volumer tydelig i proporsjon til nabobebyggelse, takform, terrenginngrep og fargeskala må utarbeides og bindes opp i forslag til bestemmelser. Dette inkluderer evt. støyskjerming, som også må ha krav til estetisk utforming i bestemmelsene.

- **Massehåndtering**

Energi- klimahensyn tilsier behov for best mulig massebalanse. Det er behov for redegjørelse/dokumentasjon av dette.

- **Forurensing**

Det må utarbeides en støyfaglig utredning som skal følge planforslaget. Utredningen skal utarbeides av støykonsulent og skal:

- fremskrives 10 år i tid,
- omfatte alle støykilder
- vise støy før og etter tiltaket
- vise støy på uteplass og de mest utsatte fasadene (støykart og i tabellform)
- vise avbøtende tiltak, også for innendørs forhold

Det gjøres oppmerksom på at støyforhold i planområdet kan være særlig utfordrende med tanke på avbøtende tiltak da man har erfart i

nærliggende byggeprosjekter at støyen delvis kommer ovenfra. Dette må også redegjøres for.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn for planarbeidet. Uteareal for nye boliger skal skjermes til under 55 dB. Dersom resultatet viser at det er behov for støyskjerming, skal det stilles krav om dette i reguleringsbestemmelsene og støyskjerm vises på plankartet.

Ved fare for forurenset grunn/forurensede masser er det aktuelt å stille krav i reguleringsbestemmelsene om nærmere undersøkelser inkl. anbefaling om tiltak.

For tiltakshaver vil det være en fordel å få avklart så tidlig som mulig om grunnen er forurenset, dette bl.a. for å få oversikt over kostnader ved utbygging.

- **Folkehelse**

Foreslått tiltak berører ikke friluftsliv.

- **Konsekvenser for barn og unge**

  Det må redegjøres for trygg skolevei i dagens situasjon og fremtidig situasjon etter ferdigstilling av ny E18. Videre skal det redegjøres for innhold og kvalitet på felles lekeareal i planområdet.

- **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det skal gjøres en sammenstilling av "kritiske" tema og redegjøres for hvordan disse kan avbøtes. Vi viser til avsnitt om flomutredning og geoteknisk rapport.

- **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Dette skal omtales i planbeskrivelsen. Viktige funksjoner bør legges til 1. etasje, og det bør være reguleringsbestemmelser om universell utforming av boliger og uteområder.

Planområdet har en attraktiv beliggenhet for funksjonshemmede, og bør vurdere økt andel HC-parkering. Videre bør man finne en annen plassering for HC-parkering i kjeller enn den som er vist i innsendt forslag. Leiligheter over to etasjer er problematisk dersom det ikke er heis til alle etasjer.

Det skal innsendes skisse til utomhusplan med kotehøyder, for å vise om hensynet til universell utforming/tilgjengelighet er ivaretatt. Dette leveres før 1. gangsbehandling av planforslaget.

- **Energi og klima**

Det er et økt politisk fokus på klima og energi i byggeprosessen. Det må derfor redegjøres for muligheter for fossilfri byggeplass og miljøvennlige materialer, samt mulighet for gjenbruk og kildesortering av materialer fra

eksisterende hus som rives. Prosjektets totale klimaavtrykk inkludert rivning av eksisterende hus bør derfor redegjøres for.

- **Generelt**

Totalt sett bør overgangen til småhusbebyggelse mykes opp med å bryte volumer og nedskalere høyde. Man bør også vurdere reduksjon av fotavtrykk for å kunne ivareta behov for gode, sammenhengende uteoppholdsarealer og felles lekeareal.

Analyser og utredninger Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser, utredninger og/eller rapporter, gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene.

Kommunen ser behov for følgende utredninger:

Behov	Type analyse	Merknad
x	Stedsanalyser	
x	Landskapsanalyse	
x	Trafikkanalyse	Må ta høyde for økt trafikkmengde ifbm. ny E18
	Veiprosjekt	
x	Utredning av miljøforhold/forurensning/støy	Støyrapport
x	Registrering av naturmangfold	Evt. Store trær skal registreres konsekvenser av graving og sprenging på hensynssone må vurderes
x	Flomrapport	Nærhet til flomsone
x	Grunnforhold	Ligger på marine avsetninger
	Arkeologisk registrering	(sannsynligvis ikke, men må sendes varsel til fylkeskommunen)
x	Klimavurderinger	Anleggsfasen, riving, materialbruk.

Kvalitet - plangrunnlag
Utredninger vil bli kvalitetssjekket av kommunens medarbeidere og det kan bli aktuelt å kreve ytterligere utredninger, dersom det i løpet av planprosessen viser seg å være behov for det. Tekst og illustrasjoner skal ha en form som er lett å lese og forstå.

Kartgrunnlag
Digitale kartdata kan bestilles på SOSI eller DXF-format fra kart- og byggesaksbutikken til Asker kommune.

Varsling
Utfylt varslingsliste (oversikt over høringsinstanser) vedlegges dette referatet. Forslagsstiller må vurdere om ytterligere instanser må varsles. Liste over berørte naboer til og grunneiere innenfor planområdet fås hos Innbyggerservice.

I henhold til plan- og bygningsloven skal oppstart av planarbeidet kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (for eksempel Asker og Bærum Budstikke eller Aftenposten) og gjennom elektroniske medier. Kommunen tilbyr i denne sammenheng å legge ut forslagsstillers annonse på kommunens internettsider. Forslagsstiller må i så fall oversende pdf-fil av annonsen, gjerne som skannet avisannonse, til saksbehandler.

Gebyr
Grunnareal + bebyggelsens bruksareal.

Gebyret beregnes etter planforslagets grunnareal og bebyggelsens bruksareal. Det beregnes bl.a. tillegg for politisk avklaring før planbehandling, fastsetting av planprogram og endring av planforslaget. For detaljer vises det til gjeldende gebyrregulativ på vår hjemmeside.

2.2 Gebyrsatser for planer

2.2.1 Gebyrsatser for grunnareal	
grunnareal inntil 1 999 m²	24 M
grunnareal over 2 000 m² og inntil 4 999 m²	54 M
grunnareal over 5 000 m² og inntil 9 999 m²	72 M
grunnareal over 10 000 m² og inntil 19 999 m²	90 M
grunnareal over 20 000 m² og inntil 29 999 m²	108 M
grunnareal over 30 000 m² og inntil 49 999 m²	119 M
grunnareal over 50 000 m²	132 M
2.2.2 Gebyrsatser for bruksareal	
bebyggelse med inntil 999m²	18 M
bebyggelse over 1 000 m² men inntil 2 999 m²	30 M
bebyggelse over 3 000 m² men inntil 4 999 m²	48 M
bebyggelse over 5 000 m² men inntil 9 999 m²	60 M
bebyggelse over 10 000 m² men inntil 19 999 m²	72 M
bebyggelse over 20 000 m² men inntil 29 999 m²	84 M
bebyggelse over 30 000 m² men inntil 49 999 m²	90 M
bebyggelse over 50 000 m²	96 M

Minstegebyret (M) er for 2021 fastsatt til kr. 3180.

Saksbehandler
Kommunens saksbehandler for plansaken er Elisabeth Hinteregger, tlf. 901 41 532, epost elisabeth.hinteregger@asker.kommune.no

For øvrig vises det til Asker kommunens hjemmeside, der du finner informasjon om hvordan foregår planarbeid og kommunens planpakke.

Med vennlig hilsen

Jørgen Tysseland
Avdelingsleder

Elisabeth Hinteregger
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Vedlegg:
1 Oversikt over høringsinstanser.

Stilling ledig

DEN NORSKE KIRKE
Asker kirkelige fellesråd

Trosopplærer i Holmen menighet (100%, fast)

Har du lyst til å lede arbeidet med trosopplæring for barn og tweens (0-13) i en stor menighet? Holmen er et område i sterk vekst. Menigheten har et mangfoldig og levende arbeid. Nå søker vi deg som kan lede og utvikle barnearbeidet videre. Er det deg eller noen du kjenner?

Se fullstendig utlysningstekst og søk stillingen på **www.kirkejobb.no.**
For mer informasjon om stillingen, ta gjerne kontakt med daglig leder Frode Nordahl, tlf. 47360377. **Søknadsfrist for stillingen: 07.06.2021.**

DEN NORSKE KIRKE
Asker kirkelige fellesråd

Kateket/menighetspedagog
i Røyken og Åros menigheter (100%, fast)

Vi søker deg som kan planlegge, gjennomføre og videreutvikle menighetenes konfirmant- og ungdomsarbeid i Røyken og Åros menigheter. Du blir del av et kollegafellesskap som jobber godt sammen. Arbeidet innbyr til kreativitet, og du får frihet til å forme egen arbeidshverdag.
Er det deg eller noen du kjenner?

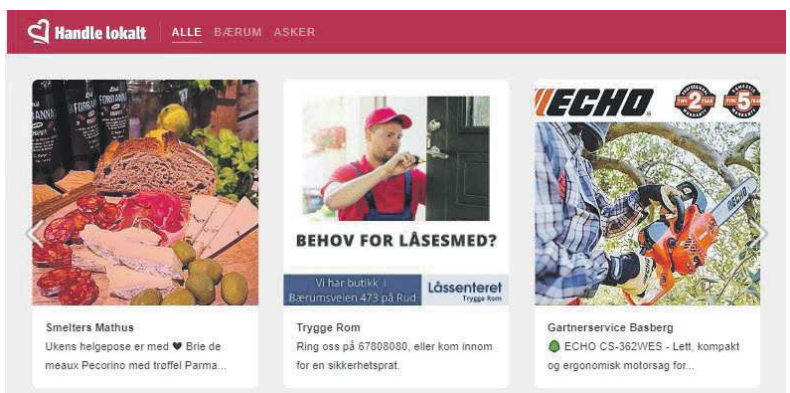
Se fullstendig utlysningstekst og søk stillingen på www.kirkejobb.no.
For mer informasjon om stillingen, ta gjerne kontakt med rådgiver Heidi Kjølseth, tlf. 40815160 / 91686447. **Søknadsfrist for stillingen: 07.06.2021.**



Nå er det viktig at vi alle støtter lokal handel
For å gjøre dette enklere for deg, har Budstikka laget en annonsekarusell der du kan holde deg oppdatert, få gode tilbud og inspirasjon.

Bruk den jevnlig og følg med på hva dine lokale butikker kan tilby.

Karusellen ser slik ut og du finner den på www.budstikka.no



Budstikka

Kunngjøringer

BÆRUM KOMMUNE

HAR DU FORSLAG TIL BÆRUM KOMMUNES ARKITEKTURPRIS 2021?



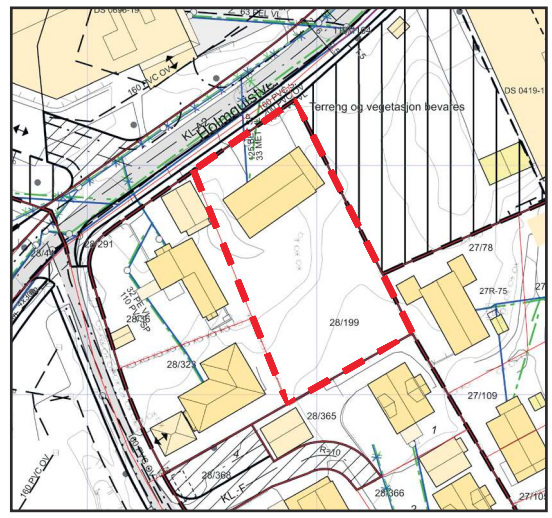
Kjenner du til et byggverk eller bygde omgivelser som utmerker seg gjennom sine kvaliteter? Bærum kommunes arkitekturpris kan gis til nybygg, tilbygg, uteanlegg eller bevaring og transformasjon av eksisterende bygninger. Prosjektet må ha vært ferdigstilt i løpet av de fem siste årene.

Send inn ditt forslag med en kort begrunnelse til **post@baerum.kommune.no**
Legg gjerne med foto om du har det. Frist for innsendelse av forslag til årets arkitekturpris er 8. juni 2021.

Se også Bærum kommunes hjemmesider
www.baerum.kommune.no/arkitekturpris

boxs arkitektstudio as

Varsel om oppstart av planarbeid og byggesak i Holmquistveien 4, Asker Kommune, Gnr/Bnr 28/199



I medhold av plan og bygningsloven (pbl) §§ 12-3 og 12-8 varsler Boxs Arkitektstudio AS planoppstart for detaljregulering av Holmquistveien 4, gbnr. 28/199 i Asker kommune.

I kommuneplanen 2018-30 for Asker kommune er eiendommen avsatt som boligbebyggelse, vist som prioritert vekstområde.

Området er regulert til småhusbebyggelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen til boligformål konsentrert bebyggelse (lavblokk / leiligheter / ulike størrelser / vurdere boformer for eldre) med tilhørende garasjeanlegg under terreng.
Størrelse på planområdet er ca. 1,6 dekar.

Naturlige tema for planarbeidet er fortetting, utnyttelsesgrad, høyde, mobilitet/parkering, terrengtilpasning, vegetasjon, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og naboskap.

Det tas forbehold om om at planområdet kan utvides, jfr. anvisning fra kommunen.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

I medhold av plan og bygningsloven (pbl) §§ 1-7 og 12-15 varsles samtidig om at det vurderes at planforslag og byggesak kan behandles samtidig.

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen 28.6.2021 rettes til: Boxs Arkitektstudio AS
v/ Pieter Paul Furnée, Alfheim 24, 1384 Asker,
e-post: pieterpaul@boxs.no. Tlf. 66 78 60 60/46 66 38 62

Bil

Biler kjøpes kontant
I dag. Alle prisklasser, henter
916 34 349 / 66 79 59 73

SELGE BILEN - BILER KJØPES
ØSTFOLD AUTO KJØPER BILER OPPTIL KR 400.000,–
Oppgjør på stedet. Henter på dagen. Max 15 år gamle, kjøper også med feil/skader /defekt. 15 år i bransjen.
www.bilkjøpes.no
Tlf. 98 10 10 98, kl 08-22

BILER KJØPES KONTANT
Fra 0-999.999,-
Vi kjøper alle typer biler både gamle og nye modeller, oppgjør på dagen, vi ordner alt det praktiske. Skader, defekter, rust ingen hindring. Din trygghet er vår erfaring.
Vi henter! **Ring 948 88 999**
www.bil-kjop.no AUTONAVIA AS

Ønskes kjøpt

KJØPES
Biltilhenger, moped, sittegressklipper, hagemaskiner, modelljernbane eller annet fra garasje/BO henter 95275746 Kjell

Kjøper alt i gull,
sølv, sølvbestikk, diamantsmykker, armbåndsur, lommeur, mynter og sedler. Postkort.
Kontant oppgjør.
Hjemmebesøk.
Jan Egil Karlsen, Org.
965026185 Tlf 99580718

Følg **@budstikka** på instagram du også!

Spørsmål om ditt abonnement?

Kontakt kundesenteret: **telefon 66 77 02 00**
e-post: **kundesenter@budstikka.no**

Budstikka

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 18.06.2021
Vår ref: 2021/17253
Deres dato: 01.06.2021
Deres ref:

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Holmquistveien 4

Vi viser til deres oversendelse datert 1. juni med varslet oppstart av detaljregulering for Holmquistveien 4.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen til boligformål konsentrert bebyggelse med lavblokker/ leiligheter med tilhørende garasjeanlegg under terreng. Størrelse på planområdet er ca. 1,6
dekar. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til nåværende boligbebyggelse.

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

Statsforvalterens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området ligger utenfor de prioriterte utbyggingsområdet og lengre enn 1 km gangavstand til nærmeste jernbanestasjon Billingstad stasjon (1,7 km i gangavstand). I Regional plan for Areal og Transport er Nesbru innenfor bybåndet. I strategien som angår utbygging i de delene av bybåndet som ikke er dekket av prioriterte byer, skal tettsteder langs skinnegående transport prioriteres. Det er det banebaserte kollektivtilbudet som er best egnet til å håndtere veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Statsforvalteren anser at ny boligbygging på Nesbru vil føre til en økning i personbiltrafikk og ikke vil være i tråd med regional plan for areal og transport, retningslinje R3 og R4. Minimum 80 % av

veksten skal skje innenfor prioriterte vekstområder og utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder. Vi ber om at det gjøres en vurdering av området ut ifra kommunens egne arealstrategier og prinsippet om at veksten skal skje innenfra og ut. Videre mener vi det er uheldig at det åpnes for en økt fortetting i områder som ikke er avsatt til det i kommuneplanen. Vi anbefaler at nye utbyggingsområder som hovedregel avklares i kommuneplan og anbefaler at det ikke åpnes for andre prosjekter. Vi anser at boligbygging her ikke er i tråd med den regionale planen og da heller ikke i tråd med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal-, og transportplanlegging.

Barn og unge, medvirkning og levekår
Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldere. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Vi viser også til kravene i § 19 om minste uteoppholdsareal for boliger i kommuneplanen til Asker.

Støy
Området er støyutsatt fra veitrafikk, og hele eiendommen ligger innenfor gul støysone. Om det ikke er mulig å ivareta de anbefalte grenseverdiene i T-1442, for støy utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk, forutsetter vi at det som et minimum sikres gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side og hvor soverommene legges mot stille side. Vi forventer at det planlegges slik at utearealene får et støynivå som ikke overskrider grenseverdiene. Utearealene må videre ha tilstrekkelig areal og kvalitet.

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

Universell utforming
Vi forutsetter at den videre planleggingen vektlegger prinsippene om universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i planutkastet og som bør eventuelt sikres fulgt opp gjennom egne planbestemmelser.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

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

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

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Håkon Ahrén Heløe
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

Fra: Elisabeth Hinteregger [Elisabeth.Hinteregger@asker.kommune.no]
Til: Jo-Rasmus Holt Zachariassen [Jo-Rasmus.Holt.Zachariassen@asker.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 15.03.2021 13:08:49
Emne: Skolekapasitet Holmquistveien 4
Vedlegg: image001.png

Hei,

Jeg har fått et planinitiativ med 11 boenheter i Homquistveien 4 som ligger i Mellom-Nes barneskolekrets og Landøya ungdomsskolekrets. Hvordan er det med skolekapasiteten her?

Med vennlig hilsen
Elisabeth Hinteregger
Arealplanlegger
Samfunnsutvikling
(+47) 901 41 532
Elisabeth.Hinteregger@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Nesbru 22.06.2021

Til Boxs Arkitektstudio AS
v/ Pieter Paul Furnée, Alfheim 24
1384 Asker

Kopi: Asker kommune

Merknader til planarbeid for Holmquistveien 4 gnr/bnr 28/199

Holmen og Landøen vel har mottatt varsel om planinitiativ for Holmquistveien 4 gnr/bnr 28/199.

Vi er opptatt at av gjeldende lover og regler for området skal følges, dette gjelder også for dette planinitiativet.

Vi ønsker å være med i en videre dialog når de utredningene som det er referert til i oppstartsmøtet 7.4.21 er gjennomført.

Mvh

Trond Øiseth
Holmen og Landøen vel
Styreleder

Birger N. Haug
Eiendom AS

Boxs Arkitektstudio AS
v/Pieter Paul Furnée

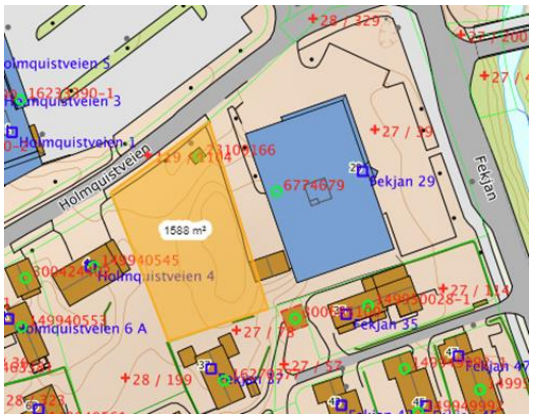
Alfheim 24
1384 Asker

11. juni 2021

Epost: pieterpaul@boxs.no

Merknad til varsel om planarbeid, Holmquistveien 4, Asker Kommune
Viser til nabovarsel mottatt 2. Juni. Ønsker med dette å sende inn merknad til varslet planarbeid.

Vi er eier av tilstøtende eiendom i øst, Fekjan 29. Vi ønsker å utvikle deler av denne eiendommen (se skisse).



Sender med dette innspill om at planarbeidet for disse eiendommene må sees i sammenheng.

Med vennlig hilsen

Birger N. Haug Eiendom AS

Erik Heiberg

Daglig leder

Besøks- og postadresse:
Fekjan 29, 1394 Nesbru

epost: eh@bnhe.no

Telefon:
daglig leder 918 13 864
økonomiansvarlig 40 01 84 45

Org.nr. 926 033 816

www.bnhe.no

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Pieter Paul Furnée

Vår dato: 07.06.2021
Vår ref.: 202110182-2
Arkiv: 323
Deres dato: 02.06.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan - Holmquistveien 4 - Gnr. 28 bnr. 199 - Asker kommune, Viken

Vi viser til varsel om oppstart datert 02.06.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktvurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart

frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. Det er nasjonale interesser knyttet til sentral- og regional nettet, og tiltak som kommer i konflikt med disse, må avklares etter energiloven.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Klimaprofilene på https://klimaservicesenter.no/
- Statlig planretningslinje klimatilpasning https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469
- For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – *«Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering»* og Norsk Vanns rapport B22 - *«Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»*, https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til nve@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Svar på nabovarsel

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

13.06.2021 18:04:43 AR434355431

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

Adresse: Holmquistveien 4, 1394 NESBRU, 1394 Nesbru

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
28	199	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: KJERSTI ØVRETVEIT

Adresse: Holmquistveien 8A, 1394 NESBRU

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
28	95	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
28	368	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
28	382	0	0

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

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

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

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

13.06.2021 18:04:43 AR434355431

13.06.2021 18:04:43 AR434355431

Merknad til nabovarselet:

Innsigelser: Det er allerede ganske nylig oppført et massivt bygg (Bo- og omsorgssenter) Gartnerveien, noe som medførte mye og langvarig støy og bråk til stor sjenanse i byggeperioden.Det er vi ikke interessert i å gjenoppleve. Med dette bygget har også trafikken økt betraktelig, og vår protest mot ev.bebyggelse etter omregulering (som dette varselet kun dreier seg om, antar vi?!) , begrunnes bl.a. i at de små, smale veiene i dette nabolaget vil få ytterligere trafikkbelastning. Når det antydes lavblokk, eldreboliger, mv, innebærer det åpenbart mye trafikk. Videre er det vanskelig å ta stilling til ev. nybygg når ikke plantegninger foreligger, og vi tar det for gitt at vi mottar tegninger som gir anledning til å benytte klageretten i god tid, dersom kommunen tillater omreguleringen det søkes om. Vi anser altså dette varselet kun som søknad om tomteregulering, og motsetter oss i første omgang en regulering som åpner for nybygg utover allerede eksisterende enebolig. Dersom kommunen godkjenner, frykter vi at det skaper presidens, og at det i neste omgang medfører tilsvarende søknader om boligfortetning i området. Vi ønsker ikke å bli mer «innebygd» og trafikkert i dette villastrøket.

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

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

KJERSTI ØVRETVEIT på vegne av ØVRETVEIT KJERSTI 13.06.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.06.2021 18:04:43 AR434355431

VIKEN FYLKESKOMMUNE

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Vår ref.: 428148/2021 - 2021/39200
Deres ref.:
Dato: 28.06.2021

Uttalelse - Reguleringsplam - Gbnr 28/199 - Holmquistveien 4 - Varsel om oppstart av planarbeid - Asker kommune

Vi viser til oversendelse fra BOX Arkitektstudio AS av 01.06.2021.

Det varsles om oppstart av detaljregulering for Holmquistveien 4 i Asker kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen til boligformål konsentrert bebyggelse av lavblokker og garasjeanlegg under terreng. Størrelse på planområdet er ca. 1,6 dekar. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til nåværende boligbebyggelse.

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

Planprosessen

Fylkeskommunen er opptatt av å kunne komme med gode innspill til plansaker så tidlig som mulig i planprosessen.

Medvirkning

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

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Viktige regionale interesser

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

Området ligger innenfor bybåndet, men om lag 1,8 km fra skinnegående kollektivtransport. Regional plan sier at utbyggingen i bybåndet bør foregå langs skinnegående transport. Det er det banebaserte kollektivtilbudet som er best egnet til å håndtere fremtidig persontrafikkvekst.

Støy

Planområdet berører ikke fylkesvei, men er støyutsatt fra E18 i vest og fylkesvei 1424 i øst. Viken fylkeskommune forutsetter at det utarbeides en støyfaglig utredning som en del av det videre planarbeidet.

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

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:

Asker kommune

Fra: Lam, Duc Dung
Til: Pieter Paul Furnée
Emne: vedr. Nabovarsel om Holmquistveien 4 , 1394 Nesbru
Dato: tirsdag 15. juni 2021 15.54.30

Hei.

Jeg fikk en nabovarsel for Holmquistveien 4 men det står stå lite om plan.
Vi er negativt for det hvis ny bygg er høy og dekker lys og sol for oss.
Jeg prøvde å ringe til dere men fikk ikke snakket med riktig persener.

Mvh
Duc Dung Lam
Tlf: 95025373

This email may contain information which is privileged or protected against unauthorized disclosure or communication. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete this message and any attachments from your system without producing, distributing or retaining copies thereof or disclosing its contents to any other person.

Telia Company processes emails and other files that may contain personal data in accordance with Telia Company's Privacy Policy.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/16615-1

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
27.09.2023
10.10.2023

353/13 Detaljregulering for Sandspollen - Næringsområde og småbåthavn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))

2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:

   - Ulovlig opparbeidet vei, bro og kanal skal tas ut av planforslaget. Arealet gis formål naturområdet, GN.
   - I GN kan det oppføres adkomst til holmen i form av en gangbro som erstatter pælebroa med en bredde og bæreevne som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.
   - Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
   - Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.

- Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslag for utvikling av turisme og næringslivsvirksomhet på Verpen ved Sandspollen legges frem for politisk behandling etter at forslagstiller har fremmet krav om dette.

Planforslaget omfatter en utvidelse av eksisterende småbåthavn, bruksendringer av eksisterende bygg og oppføring av nye lagerhaller for fritidsbåter, samt utleie til arrangementer i sommersesongen. Det legges til rette for tiltak i strandsonen. Flere av tiltakene er allerede gjennomført uten at det har blitt gitt tillatelse fra kommunen. Dette gjelder særlig adkomst til Verpentangen 2A, også omtalt som Holmen. Vei, bro og kanal som er ulovlig oppført, er fremmet som del av planforslaget. Kommunedirektøren mener det ikke er gitt tilstrekkelig dokumentasjon av konsekvensene som følger av etableringen av vei, bro og kanal i strandsonen. Det er heller ikke undersøkt andre alternative løsninger for adkomst eller alternativer til drift og bruk av holmen som ikke er avhengig av kjørbar adkomst.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises med krav om at vei, bro og kanal tas ut av planforslaget. Det må legges inn bestemmelser som sikrer at en eventuell fremtidig adkomst til holmen opparbeides uten negativ konsekvens for natur-, friluftsliv- og kulturmiljøet i strandsonene ved Sandspollen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Planen legger til rette for utvikling av fritids- og turismenæring på Verpen i Sandspollen. Planen dekker områder på land og i sjø. Hensikten med planen er å sikre en bærekraftig og hensynsfull næringsutvikling ved et attraktivt friluftsområde med viktige natur- og kulturverdier. Planen omfatter utvidelse og utbedring av eksisterende småbåthavn, lagerhaller med kombinert bruk (båtopplag/arrangementer m.m.) og sikring av natur- og kulturverdier gjennom hensynsoner og særskilte bestemmelser

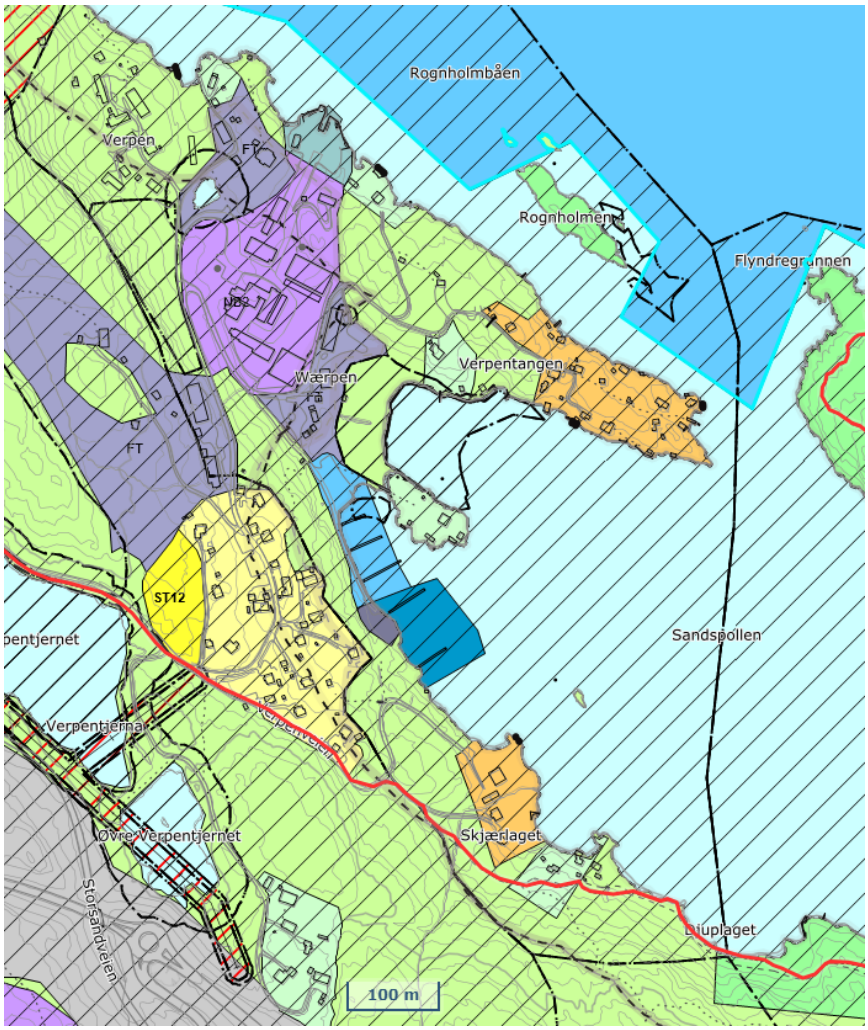
Planområdet inneholder flere tilsynssaker der søknadspliktige tiltak har blitt gjennomført uten at det foreligger tillatelse for tiltakene. Tiltak har direkte berørt svært viktige natur-, kultur-, og friluftsverdier i strandsonen. Sakene er utfordrende da det har gått lang tid siden tiltakene ble gjennomført og konsekvensene av tiltakene er uklare. Planforslaget tar utgangspunkt i dagens situasjon. Kommunen har gjennom veiledning i plansaken lagt særlig vekt på å sikre at tiltak som kan ha

hatt negativ påvirkning for natur-, kultur-, og frilufts verdier i strandsonen ikke legitimeres av planen. Kommunen må etter loven behandle planen med utgangspunkt i siste kjente lovlige tilstand. Det vil si som om tiltakene ikke har blitt gjennomført.

Reguleringsplanen vil bidra til å avklare tilsynssaker der bruken av eksisterende bygninger er i strid med gjeldene planformål. Tilsynssakene og planforslaget behandles uavhengig av hverandre. Det har blitt ført dialog mellom de ulike involverte avdelingene i kommunen for å sikre at det ikke oppstår motstrid mellom reguleringsplanen og eventuelle vedtak i de enkelte sakene.

2.1 Planstatus

Planområdet er regulert. Planen heter: Verpen, vedtatt 27.01.1998. I gjeldene reguleringsplan er formålet for planområdet satt til friluftsområde, naturvernområde, småbåthavn og felles avkjørsel.



Figur 1 Gjeldene kommuneplan for planområdet

Kommuneplan
Planforslaget er utviklet parallelt med ny kommuneplan for Asker. Planforslaget er avstemt med kommuneplan for Asker som ble vedtatt 13.06.2023.

Planforslaget følger formålene som ligger i kommuneplanen med unntak av et mindre areal ut mot holmen. Arealet er LNRF i kommuneplan, i planforslaget er arealet gitt formålet veg og småbåthavn. Planområdet ligger syd for linjen for nullvekst i biltrafikk, her vil man i stor grad være avhengig av å legge til rette for privatbilisme. Parkeringsnormen angir ikke konkrete føringer for antall parkeringsplasser ved etablering av småbåthavn eller turismenæring. Majoriteten av planområdet ligger innenfor 100 metersbeltet, planforslaget oppfyller plankravet i kommuneplanen. Hele planområdet ligger i hensynsone for kulturmiljø i kommuneplanen. Hensynet for bevaring av kulturmiljøet og landskapet er tatt med i planforslaget. Hensynsoner for utvalgte naturtyper på land, og i sjø, er videreført fra kommuneplanen.

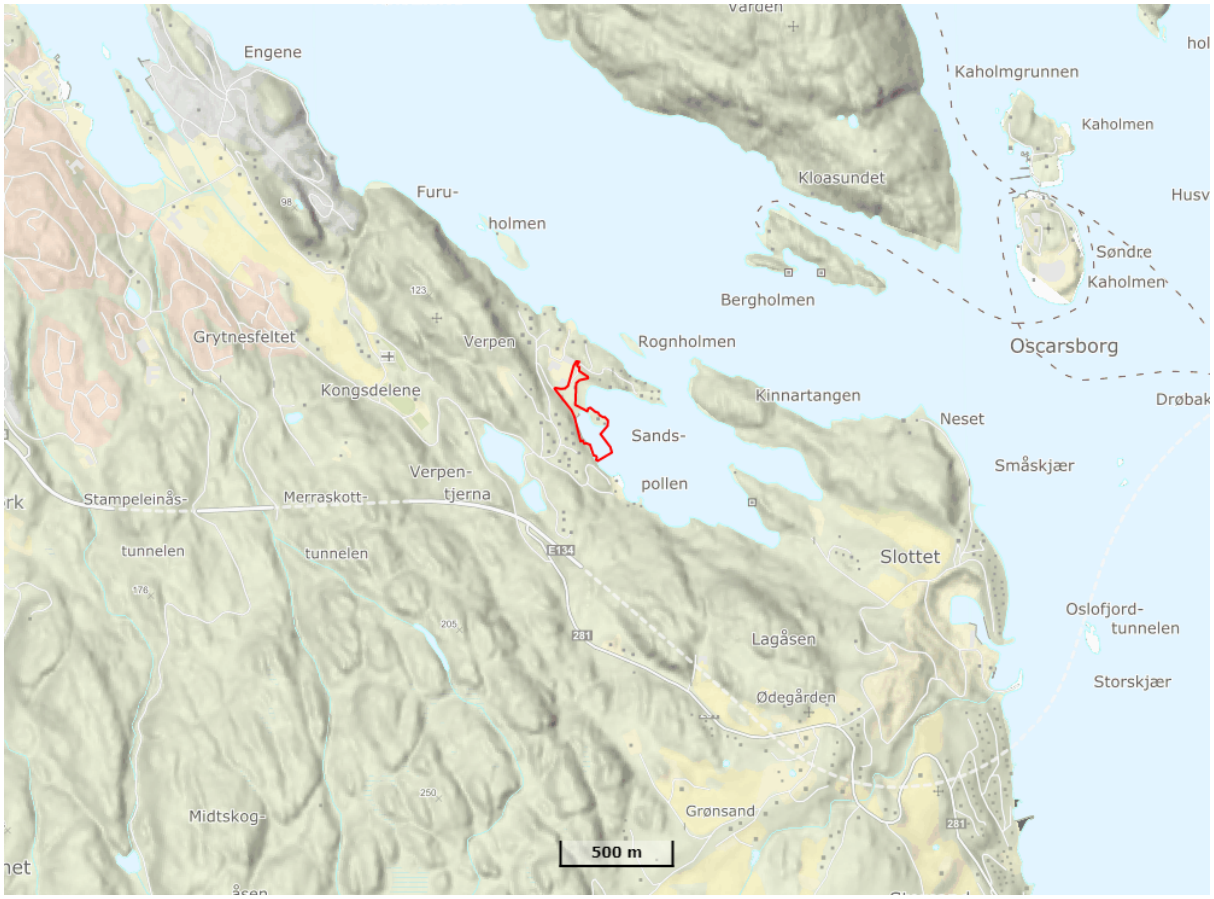
Av overordnede planretningslinjer er det særskilt viktig å se til:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021
- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud 2015-2020
- Regional plan for areal og transport i Buskerud, vedtatt februar 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.08.2014

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, mars 2021

2.2 Beskrivelse av planområdet
Planområdet ligger nord i Sandspollen, og inngår i området Verpen. Sandspollen er en av de mest populære uthavnene i Oslofjorden. Det har foregått gårdsdrift og ulike former for næring og industri ved Verpen i svært lang tid. Området har blant annet flere synlige spor fra produksjon av is og diverse maritime næringer.

I dag er det både boliger og hytter rundt Sandspollen. Rett nord for planområdet er det aktivt næringsvirksomhet med salg og service av båter. Sandspollen og Verpen er et særegent område med mange kulturminner og viktige naturverdier. Det er ikke kommunalt avløp i området i dag.



Figur 2 Oversiktskart med planområdet markert i rødt

2.3 Beskrivelse av planforslaget

Planen avgrenses av adkomstvei i vest og nord. Veien i nord reguleres til felles adkomstvei for eiendommer på Værpentangen.

I nord, langs vei som grenser mot etablert næring er det lagt fritids- og turismeformål (FTU). I formålet FTU kan det oppføres haller for lagring av båter og for utleie til arrangementer, bryllup, o.l. Det tillates også lagring av båter i vintersesongen innenfor byggegrensene i formålet. Eksisterende bygg tiltattes brukt i henhold til formålet. Værpentangen 2B tiltales i tillegg brukt som enebolig, så lenge samtlige krav til bolig i kommuneplan og teknisk forskrifter er oppfylt. Eksisterende lagerhall er oppført utenfor byggegrensen som reguleres. Dette betyr at bygget ikke kan gjenreises med samme fotavtrykk dersom det rives. Innenfor byggegrenser i formålet kan det oppføres lagerhaller med en maks mønehøyde på kote 15,2 og kote 14,3. Høyden er tilpasset landskapet og byggene som ligger lengre nord. Nye bygg skal ha en utforming, materialbruk og detaljering som gjør at de føyer seg inn i det etablerte kulturmiljøet. Det skal opparbeides parkeringsplasser i forbindelse med hallene. Totalt tillates det oppført tiltak med en BYA på 2590kvm i formålet FTU.

Småbåthavnen omfatter arealer i sjø og på land. På land skal det sikres parkering for brukeren av småbåthavna. Det skal ikke være gjesteplasser i småbåthavnen. Småbåthavner leder ofte til store grunnforurensinger og utslipp til sjø. Planen omfatter tiltak og bestemmelser som skal motvirke dette. På land skal det etableres avfallsmottak med egen fraksjon for farlig avfall. Det skal etableres spyleplass med rensing av spylevann. Det skal oppføres ombordstigningskran for personer med nedsatt bevegelighet. Før det kan gjennomføres tiltak skal grunnen undersøkes for forurensing. Plassering av nye moringer og brygger skal vurderes av biolog for å sikre at man ikke påvirker sårbare marine naturtyper. Det tillattes ikke mudring eller fylling i sjøen. Båtplasser og brygger skal ikke skygge for ålegras i bukten.



Figur 3 Fjernvirkning av utvidelse småbåthavn sett fra Sandspollen

Holmen med Værpentangen 2A er gitt formålet LNFR, areal for spredte bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS). Holmen er et viktig kulturmiljø og hele holmen er underlagt hensynsone for bevaring. Planen tillater oppføring av et mindre påbygg og en bod på holmen. Utforming skal underordnes eksisterende verneverdige bygg. Eksisterende bygge kan benyttes etter formålet, så lenge krav i teknisk forskrift og kommuneplan er oppfylt. Adkomsten til holmen består av en veifylling og en bro. Veien, broen og kanalen er oppført uten godkjent søknad slik det kreves av plan- og bygningsloven. Forslagstiller fremholder at dette er ønsket løsning for adkomst til holmen, for ytterligere argumentasjon se eget notat om dette vedlagt saken.

Det er ikke offentlig avløp i planområdet i dag. Det forutsettes at dette er prosjektert og godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse til tiltak i planen. Videre skal vann og avløpsanlegg være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for brannslukkevann i det kommunale nettet ved planområdet. Slukkevann må sikres gjennom alternative tiltak.

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse av planen.

2.4 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Det er mottatt totalt 18 merknadsbrev til planen. Syv fra øvrige myndigheter, syv fra foreninger o.l. og fire fra en eller flere privatpersoner. Sentrale tema i merknaden er natur-, kultur- og frilufts verdier som påvirkes av planforslaget. Svært mange retter søkelys på at planen omfatter tiltak i 100-meters beltet mot sjøen og at dette skjer i et område under sterkt press. Lokale beboere er opptatt av at trafikksikkerhet skal ivaretas og at det kan forekomme støy fra arrangementer og turismevirksomheten på Verpen.

Naturverdier er blitt utredet og tiltak som anbefales av ansvarlig biolog er innarbeidet i planens kart og bestemmelser. Kulturmiljøet i form av landskap og bygninger er vurdert av kommunen og tilstrekkelig sikret gjennom kart og bestemmelser. Byggenes plassering, utforming og høyde er studert for å sikre at de føyer seg inn i det helhetlige kulturmiljøet og landskapet. Allmenn adkomst til strandsonen er sikret gjennom byggegrenser i planen og bestemmelsene. Byggegrense mot sjø er overholdt i henhold til kommuneplan, slik det åpnes for i statelig retningslinjer. Utvidelsen av småbåthavnen vil gå på bekostning av arealer som tidligere har blitt benyttet av besøkende fritidsbåter.

Planen legger til rette for en mer skånsom og bærekraftig drift av fritids- og turismeformål enn det som har vært mulig tidligere. Dette betyr blant annet at støy begrenses ved å holde arrangementer innendørs på kveldstid i sommersesongen og det kan gjennomføres tiltak som motvirker forurensing på land og i sjøen.

Det har blitt avholdt informasjonsmøte med lokale beboere i forbindelse med planarbeidet.

Det har ikke blitt gjennomført særskilte medvirkning rettet mot barn og unge. Det er ikke registret at barn og unge har spesielle interesser i området, (skolevei, lekearealer, o.l.), utover de generelle friluftsinteressene som er hensyntatt i planen.

3. Tidligere behandling

Planforslaget var til behandling i planutvalget i Hurum 10.09.2019, sak nr. 40/19. Utvalget vedtok enstemmig at saken skulle utsettes til etter kommunesammenslåingen.

Forslagstiller krevde i brev til kommunen datert 24.11.2020 at saken skulle fremmes for kommunestyret. Plansaken ble da besluttet avvist av kommunedirektøren (delegert vedtak) på bakgrunn av at arbeidet med ny kommuneplan ikke var kommet langt nok til å ta stilling til planforslaget.

4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er komplett. Den foreslåtte arealbruken er i all hovedsak i tråd med gjeldene kommuneplan for Asker. Planforslaget legger til rette for utvikling av maritim næring og reiseliv i strandsonen. I kommuneplanens samfunnsdel vektlegges det at Asker kommune skal legge til rette for næringsvekst i hele kommunen. Ny næringsvirksomhet skal lokaliseres etter ABC prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Forslagstiller har ambisjoner om å utvikle Verpen området ved Sandspollen til en reiselivsdestinasjon. Området er allerede ettertraktet om sommeren med svært mange besøkende fritidsbåter fra hele Oslofjorden. De planlagte lagerhallene for båter vil bidra til å gi et bedre næringsgrunnlag i vintersesongen. Bygg og anlegg i planen har blitt brukt til utleie og arrangementer tidligere.

Merknadsbrev som kom inn etter varsel om oppstart bekrefter at planområdet omfatter viktige natur-, friluftsliv og kulturverdier. Disse verdiene har vært svært sentrale i arbeidet med planen. I plan- og byggningsloven §1-8 står det at det skal tas særlig hensyn til natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. I de Statelige planretnigslinjene utdypes dette, og det poengteres at lovens hensikt er at *unødvendig bygging langs sjøen unngås.* Planarbeidet har båret preg av at det tidligere har blitt gjennomført en rekke søknadspliktige tiltak i planområdet uten at det har foreligget korrekte tillatelser fra kommunen. Reguleringsplanen er en mulighet til å rette opp i de ulovlige tiltakene og legge til rette for en skånsom og bærekraftig utvikling av området.

Det er fastsatt i kommuneplanen at det skal utvikles fritid- og turismenæring i Sandspollen, men det er helt sentralt at utviklingen tar særskilt hensyn til natur-, friluftsliv og kulturverdier i strandsonen, slik plan- og byggingsloven krever. Forslagstiller har utarbeidet en plan som tar hensyn til kulturmiljøet og landskapet gjennom plassering, utforming og tilpasning av nye bygninger. Planen legger klare føringer for hvordan området kan benyttes, både om sommeren og vinteren. Dette bidrar til mer forutsigbarhet for både forslagstiller, naboer og andre brukere av området. Kommunen har vektlagt at det ikke skal gjennomføres tiltak som fører til økt

privatisering av strandsonen og at alle områder i planen skal være tilgjengelig for allmenheten. Reiselivsnæring er avhengig av gjester som kommer på besøk. Det vil være lite hensiktsmessig om området fremsto som lukket og privat når næringen er avhengig av gjestfrihet og inkludering. Byggegrenser og bestemmelser i planen skal sikre at det er nok plass mellom bygg, båter og andre tiltak, slik at besøkende kan ferdes fritt gjennom området.

Utvidelsen av bryggeanlegget vil bli godt synlig i Sandspollen, Det er viktig at båter og brygger plasseres på en slik måte at de ikke blir for dominerende i bukta. Bryggene skal ligge parallelt med land, båtene skal ligge med baug eller hekk mot bryggene. Det er ikke planlagt gjesteplasser i havnen og den kan ha en privatiserende effekt i pollen. Det er stor etterspørsel etter havneplasser i regionen og det er vurdert som mer hensiktsmessig å legge til rette for utvidelse av eksisterende småbåthavn snarere enn å etabler ny havn et annet sted. Planen omfatter en rekke krav og tiltak som skal gjøre havnen og båtopplaget mer miljøvennlig enn det som er tilfellet i dag.

I reguleringen skal det avveies hvorvidt de ulike arealene og byggene er egnet for de forslåtte formålene. Vurderingen er basers på kunnskapsgrunnlaget, faglige avveininger, kommuneplan og nasjonale føringer. Når det gjelder vei, bro og kanal ut til holmen må man i planen ta utgangspunkt i siste kjente lovlige situasjon, det vil si pælebro. Videre må man i planen vurdere om foreslått bruk på holmen er forenelig med forutsettingene på stedet, blant annet adkomsten. I planforslaget ønsker forslagstiller å regulere Verpentangen 2A og B for både fritidsbolig, enebolig og bevertning/overnatting. Kommunedirektøren mener at denne kombinasjonen av bruk er utfordrende da det stilles svært ulike krav til henholdsvis bolig, fritidsbolig og bevertning/overnatting. Dersom man ønsker slik fleksibilitet må planforslaget følgelig vurdere et bredt spekter av løsninger for adkomst, avløp, brann, m.m. Planarbeidet skal sikre at hele mulighetsrommet for utvikling av holmen er belyst, og man kan vedta den beste løsningen for akkurat dette stedet, som også i tråd med forskrifter, lover, planer og føringer.

Dersom man hadde begynt reguleringsprosessen før vei, kanal og bro var etablert ville den opparbeidete løsningen være en mulig løsning på lik linje med andre alternativer som for eksempel videreføring av en pælebro eller annen egnet løsning. Det er ikke vurdert ulike alternativer til utforming av adkomsten ut til holmen i planforslaget. Det bør være mulig å drifte holmen med utleie på lik linje med andre hytter langs kysten som ligger på holmer og øyer uten kjørbar adkomst. Dersom man ønsker å fortsette å bruke huset på holmen som bolig, vil det ikke kunne pålegges å etablere adkomst til en eksisterende bolig så lenge det ikke skal gjennomføres søknadspliktige tiltak på boligen. Da vil det være avgjørende hva som tillates i reguleringsplanen. I og med at dette mulighetsrommet ikke blir belyst i planforslaget ønsker ikke kommunen å regulere inn ulovlige tiltak som ikke er tilstrekkelig utredet

eller vurdert. Kommunen viser til forvaltningsloven §17: *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes*.
Holmen bør ikke reguleres til bolig da dette vurderes som svært privatiserende. En regulering til næringsformål i form av bevertning og overnatting vil bidra til at strandsonen blir mindre privatisert enn i dag.

Miljø
Strandsonen er et av de mest artsrike leveområdene vi har. Strandsonen er under press. Nedbygging av strandsonen skjer til tross for at det i plan og byggningsloven § 1-8 ligger et prinsipielt byggeforbud i strandsonen. Det er derfor viktig å gjøre svært grundig vurderinger av hva som kan etableres i strandsonen og ikke minst hvordan dette gjøres.

Det er gjennomført en vurdering av naturverdier i planområdet i 2019. I den marine delen av rapporten vises det til registret ålegress, bløtbunnsområder samt flere truede og sårbare arter fugl og fisk i planområdet. Rapporten konkluderer med at tiltakene i planen sannsynligvis ikke vil føre til negative konsekvenser for det marinbiologiske miljøet så lenge det ikke gjennomføres muddring. Det er lagt in bestemmelse som forbyr mudring i planområdet. I området på land er det registret flere eiker. En av eikene kvalifiserte til å bli omtalt som hul eik og er gitt egen hensynsone i plankartet

Det er lagt inn bestemmelser og hensynsoner som skal beskytte naturverdiene mot negative konsekvenser. Utvidelsen av småbåthavna går ut over dypt vann der bryggene har mindre påvirkning på det marine livet.



Figur 4 Flyfoto av holmen 2012



Figur 5 Flyfoto holmen 2022

Det er viktig å påpeke at da naturverdivurderingen ble gjort (2019) var det allerede gjort ulovlige inngrep i naturmiljøet i strandsonen. Fagperson som utførte befaringen og skrev rapporten har derfor ikke kunnet vurdere naturen som var der før, og dermed heller ikke vurdert eventuelle konsekvensene av tiltakene som er gjennomført. Forslagstiller ønsker å regulere inn veifylling, bro og kanal, men de miljømessige konsekvensene av disse tiltakene er ikke belyst i planforslaget. Kommunedirektøren mener derfor at kravene i Naturmangfoldsloven §§8-12 ikke er oppfylt i planforslaget.

Planen skal legge til rette for fritids og turisme næring i forbindelse med et gårdsbruk med lang historie. Dette kan sees i sammenheng med en utvikling der stadig flere gamle gårdsbruk legger om driften fra primær til tertiærnæring. Når næringsgrunnlaget i form av konvensjonelt jordbruk ikke lenger er til stede kan det åpnes for ny og alternativ bruk og næringsvirksomhet som sikrer gårdens videre eksistens. Det er da svært viktig at ny bruk ikke forringer den historiske og kulturelle verdien som ligger i kulturlandskapet og historiske bygningsmiljøer. Det er nettopp disse verdiene som gjør området attraktivt for besøkende. Planen fører ikke til tap av produktive landbruksarealer.

Planforslaget omfatter konkrete bestemmelser som skal sikre at planområdet utvikles uten å forringe kulturmiljøet. Verpenområdet har også historisk vært en fritids- og rekreasjonsdestinasjon. Det er positivt at planforslaget bygger videre på denne tradisjonen.

Det er ikke offentlig avløp i området. I VA-rammeplanen skisseres det en løsning med minirenseanlegg og utslippsledning til Sandspollen. På bakgrunn av miljøtilstanden i Oslofjorden anser kommunen dette som en lite god løsning. Samtidig er det svært langt til nærmeste mulige påkoblingspunkt for offentlig avløp. VA-rammeplanen viser at man kan sikre tilstrekkelig rensing av avløpsvann lokalt med en maks belastning på 49,5 person ekvivalenter (PE). Dette er 0,5PE unna grensen for det som omtales som kapittel 12 anlegg i forurensingsforskriften. For anlegg med utslipp over 50PE vil det stilles strengere krav til anlegget. Kommunen ser det som positivt at det er lagt inn bestemmelse som sikrer at bebyggelsen i planen skal kobles på kommunalt avløp så snart dette etableres i nærheten.

Samfunn
Planområdet ligger utenfor gangavstand fra prioriterte vekstområder, og uten et godt kollektivtilbud. Det er ikke opparbeidet gang eller sykkelvei til planområdet. Rent overordnet er dette utfordrende med tanke på økt biltrafikk til planområdet. Samtidig må det tas med i vurderingen at Sandspollen er en destinasjon nettopp på grunn av sin landlige beliggenhet. Kyststien passerer forbi tett på planområdet, en utvikling av turismenæring på Verpen vil kunne styrke kyststien hvis området blir en destinasjon for turgåere i området. Trafikkanalysen viser at planen ikke gir noen betydelig økning

i trafikk. Det er positivt at det er lagt inn rekkefølgekrav om å etablere møtelommer på veien ned til området.

Forslagstiller ønsker at begge de eksisterende byggene i planområdet, Verpentangen 2A og 2B, skal kunne benyttes som både bolig og næring. Kommunedirektøren ser dette som utfordrende, men er villig til å tillate det for Verpentangen 2B, også omtalt som Havnegården. Her mener kommunedirektøren at krav og forutsetninger for bolig er mulig å innfri uten at det går på bekostning av allmenhetens tilgang til strandsonen. Kommunedirektøren anser det som mer problematisk å regulere for bolig på Holmen. Det fremlegges at Holmen har vært bolig tidligere og er godkjent som bolig i dag. Hensikten med planen er å legge til rette for fritids og turisme næring i planområdet. Holmen er et fremtredenen landskapselement og naturlig ilandstigningspunkt for båter som kommer til Sandspollen. Kommunedirektøren vurderer det som gunstig å legge til rette for servering og turismenæring på Holmen da dette vil bidra til mindre privatisering av strandsonen. Næringsaktivitet av typen cafe, utleie og servering vil være i tråd med formålet LNFR der aktiviteten er et supplement til næringsgrunnlaget på gården.

Planforslaget har ingen åpenbare direkte konsekvenser for barn og unges oppvekstsvilkår. Planen tar sikte på å utvikle stor grad av sesongbetont næring. Det er vanlig at ungdom jobber i denne typen næringer i helger og ferier. Såfremt planen gir mindre privatisering av strandsonen og bedre tilgang for allmenheten anses dette som positivt for folkehelsen generelt.

Planen legger helt konkrete føringer for utforming og detaljering av ny bebyggelse i planområdet. Sandspollen er et naturskjønt kulturmiljø, disse kvalitetene må videreføres gjennom detaljering og materialbruk i ny bebyggelse. Det er et mål for planforslaget at områdets eksisterende kvaliteter kultiveres gjennom tiltakene i planen.

Økonomi
Det har ikke vært aktuelt å vurdere utbyggingsavtaler som del av planarbeidet. Det er ingen økonomiske forpliktelser for kommunen som følge av behandlingen av planen.

5. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget viser i grove trekk en ønsket utvikling av arealene på Verpen ved Sandspollen. Planen er en mulighet til å rydde opp i en rekke problematiske forhold i området, og sikre en allmennyttig utvikling i tråd med overordnete planer. Prosessen har vært lang og utfordrende. Behandlingen av planen har vært utsatt flere ganger, sist i påvente av ny kommuneplan for Asker.

I brev fra Fristed arkitekter datert 25.5.2023 fremlegges det et krav om at planforslaget skal legges frem for politisk behandling, med vei, bro og kanal som en del av planforslaget.

Kommunedirektøren mener det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for konsekvensene av de gjennomførte tiltakene i strandsonen. Statelige planretningslinjer for arealbruk i strandsonen er tydelige på hensyn til friluftsliv, kulturmiljø og natur skal veie tyngst. Med andre ord er det bruken som skal tilpasses strandsonen ikke strandsonen som skal tilpasses bruken.

Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale at planforslaget legges ut på høring. Planforslaget må bearbeides slik at det bedre sikrer hensynet til natur, friluftsliv og kulturmiljøet i strandsonen.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Reguleringskart vertikalnivå 2
Reguleringskart vertikalnivå 3
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse til offentlig ettersyn
Varslingsmateriale
Innspill til varsling
Ilustrasjonsplan
Redegjørelse for status i byggesakene innenfor planområdet
Notat fra møte med Verpen vel 07.02.2019
ROS-analyse
Trafikkanalyse
Støyutredning
Biofokus - Vurdering av naturverdier
Biofokus - Vurdering av marint naturmiljø
VAO-plan, Sandpollen
VAO-plan - Alt.1
VAO-plan - Alt.2
Følgebrev - Beholde eksisterende vei med bro

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/16615

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	90/23

Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 90/23

Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svare på spørsmål.

Lars Kristian Wear (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende alternative forslag til innstillingens kulepunkt 1 og 2 i punkt 2:

- *Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2, kulepunkt 1 og 2, fikk ingen stemmer, og falt.

Wears (H) forslag ble vedtatt, mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG).

Innstillingens punkt 2, kulepunktene 3,4 og 5 ble vedtatt, mot 2 stemmer, (Matt og Haugen, MDG).

Innstilling

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))

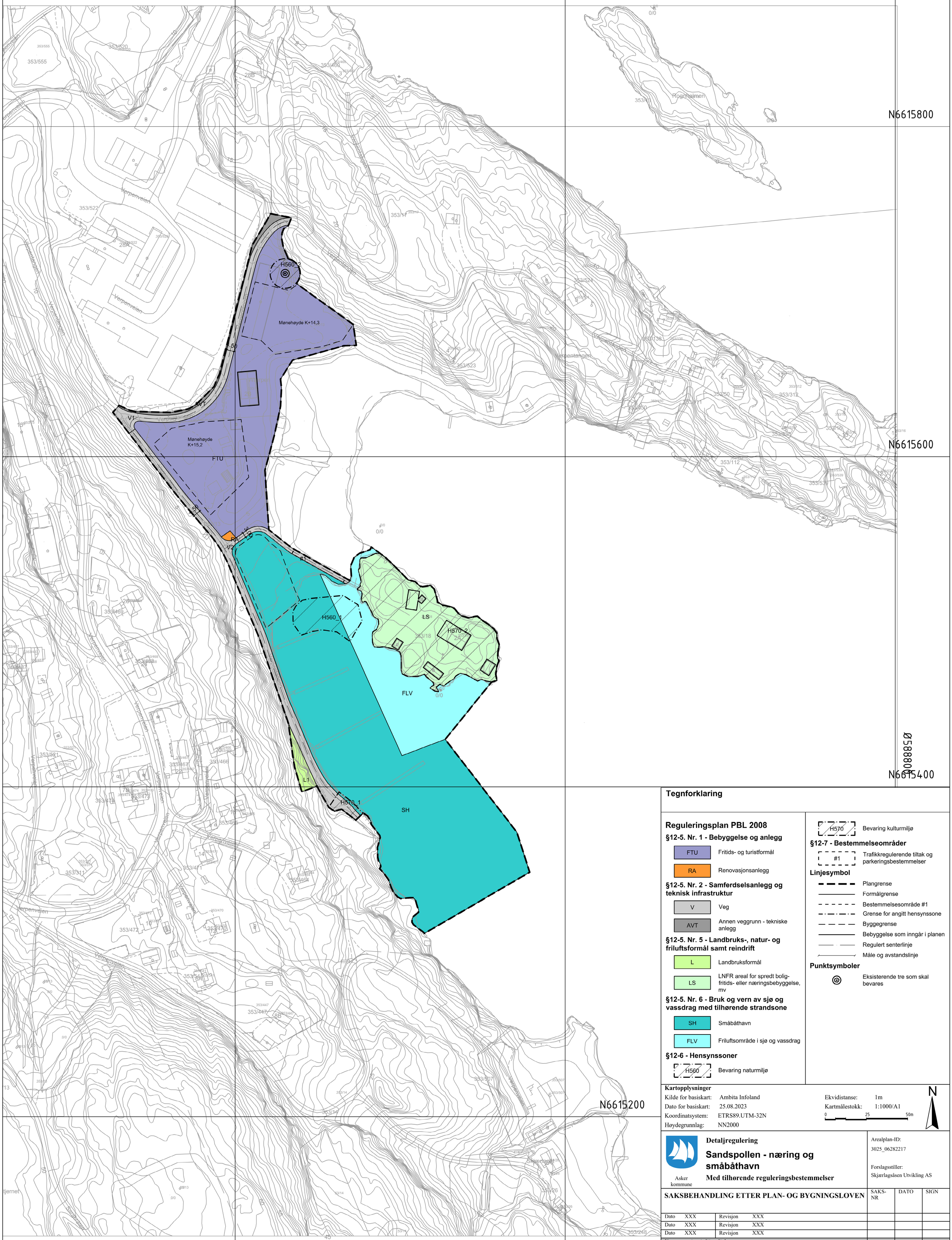
2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:

- Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt utrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

- Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.

- Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.

- Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- FTU — Fritids- og turistformål
- RA — Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Veg
- AVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- L — Landbruksformål
- LS — LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- SH — Småbåthavn
- FLV — Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H560 — Bevaring naturmiljø
- H570 — Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 — Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsesområde #1
- Grense for angitt hensynssone
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Eksisterende tre som skal bevares

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	25.08.2023	Kartmålestokk:	1:1000/A1
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Asker kommune

Detaljregulering

Sandspollen - næring og småbåthavn

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3025_06282217

Forslagsstiller: Skjærlagsåsen Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte...						
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		PLANKONSULENT		TEGNNR.	DATO	SIGN
		Fristed Arkitekter as		01	28.08.2023	SMB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ (Bekreftdato) _____ (PLANSJEFNAVN)
Dato Plansjef

N6615800

N6615600

N6615400

N6615200

Ø588800

Ø588400

Ø588600

Rognholmen

Verpenveien

Verpentangen

Verpentangen

Verpa

Skjærlagåsen

Sandmaten

tjernet

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V — Veg

§12-7 - Bestemmelseområder

— Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	25.08.2023	Kartmålestokk:	1:1000/A1
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Asker kommune

Detaljregulering

Sandspollen - næring og småbåthavn

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3025_06282217

Forslagsstiller: Skjærlagsåsen Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte...						

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN
	Fristed Arkitekter as	02	28.08.2023	SMB

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

Asker kommune

Asker kommune

Forslag: 28.08.2023
Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Sandspollen – næring og småbåthavn

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2217
Saksnummer S20/16

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av småbåthavna, tillate vinteropplag av småbåter på land og i kombinerte båt- og lagerbygg. Planen skal sikre at området kan utvikles med de bygninger og funksjoner som er nødvendig for å kunne drive båthavn og tilby overnatting, bevertning, arrangementer og utleie av utstyr til turister og lokalbefolkning i tilknytning til friluftsområdene på land og i vann. I tillegg skal planen sikre at eksisterende bebyggelse kan benyttes til bolig og/eller fritids- og turistformål.

Planen skal sikre allmenhetens tilgang til strandsonen. Tiltak i planen skal vise hensyn til naturmiljø i og rundt planområdet slik at disse ikke påvirkes unødig.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av planområdet.

Byggverk med avløp i planområdet skal kobles på kommunalt avløp så snart dette er etablert mellom Storsand og Sætre, og kapasitet for avløpsnettet nedstrøms av planområdet er sikret. Det skal ikke gjennomføres tiltak i planområdet som vanskeligjør en fremtidig påkobling til offentlig avløp.

Krav til støy skal ivaretas. Det tillates ikke næringsvirksomhet som overskrider grenseverdiene i veileder T-1442.

Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jamfør kulturminnelovens §8, 2. ledd.

Alle kabler for strøm og annet nettverk skal føres frem i jordkabel. Eksisterende luftstrekk av ledninger, skal ved fornyelse legges i grunnen.

Det tillates ikke oppført nye boliger i planområdet.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Asker kommune

Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Fyllinger og/eller skjæringer kan maksimalt være 0,5 meter, og total høyden på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 1 meter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fritids og turistformål (FTU)

a. Innenfor byggegrensene tillates oppført nye bygninger. Det tillates båthaller/lagerbygninger og bebyggelse for fritids- og turistformål (bevertning, selskapslokaler, forsamling og konferanse). For båthaller/lagerbygninger tillates kombinert bruk til fritids- og turistformål (bevertning, selskapslokaler, forsamling, konferanse), samt administrasjon og drift av båthavna og turismebedriften. I slike tilfeller må alle tekniske krav til de formål som etableres være oppfylt. Byggegrenser omfatter også eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

b. Maksimalt tillatt bebygd areal for alle bygninger samlet, nye og eksisterende skal ikke overstige 2590 m2 BYA begrenset av formålsgrensen FTU.

c. Nye bygninger skal plasseres innenfor byggrenser som vist på plankartet.

d. Mønehøyden for ny bebyggelse skal ikke overstige det som er vist på plankartet.

e. Ny bebyggelse skal utføres med stedegen tradisjonell volumoppbygging, takform, materialer og farger i tråd med bygningens funksjon.

f. Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel på terreng innenfor byggegrensene. Antall parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen i kommuneplanen. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunenes vei- og gatenormal. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC- plasser.

g. Båtopplag tillates innenfor byggegrensene i vintersesongen. Båtene skal plasseres slik at de ikke hindrer fremkommelighet i strandsonen og slik at de ikke hindrer nødvendig parkering i vintersesongen, jamfør punkt 3.1.1 f.

h. Eksisterende bolig med garasje (Havnegården) som er markert på plankartet som bebyggelse som inngår i planen, tillates benyttet som enebolig eller fritids- og turistformål (forsamling, overnatting og administrasjon). Ved bruk som enebolig, skal kommuneplanens bestemmelser for bolig være oppfylt.

i. Eksisterende garasje/lagerbygg som er markert på plankart som bebyggelse som inngår i planen, tillates benyttet til garasje/båthall/lager.

j. Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet som bebyggelse som inngår i planen, kan ligge utenfor byggegrensene.

k. I hensynssone H560_2 står en bevaringsverdig eik med en hensynsone på 18 m i diameter. Her tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan skade eller forhindre eikas naturlige utvikling. Bruk og vedlikehold av eksisterende bygning innenfor hensynssonen tillates så lenge eika ikke tar skade av dette.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (RA)

Renovasjonsløsningen skal utformes etter Asker kommunes renovasjonstekniske veileder. Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Renovasjonsløsningene skal være for formålsområdene FTU, LS og SH, og ikke for allmennheten. Renovasjon tillates med avstengte løsninger.

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

3.2.1 Vei (V1 og V2)

a. Vei V1 er felles vei for adkomst til friområdet, felles parkering og eiendommer på Verpentangen.

b. Vei V2 er adkomstvei til følgende eiendommer: Gnr 353/bnr 13 og 18 og eventuelt senere utskilte parseller fra disse. Den delen av veien V2 i bestemmelsesområde #1 skal kun benyttes til drift-, servise- og utrykningskjøretøy, og i tilknytning til parkeringsplasser i SH, jamfør punkt 3.4.1 f.

   Område H570-1 ligger rett ved rester/fundament etter et av de gamle ishus som ble benyttet for eksport av is. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegger, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjerme bygningsrestene.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv (LS)

a. Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet er verneverdig i henhold til liste (vedlegg 2) til kommuneplan for Hurum.

   Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

b. Eksisterende bygning som er markert i planen som bebyggelse som inngår i planen, tillates benyttet som enebolig eller fritids- og turistformål (forsamling, overnatting og administrasjon). Ved bruk som enebolig skal kommuneplanens bestemmelser for bolig være oppfylt.

c. Maksimalt tillatt bebygd areal for alle bygninger samlet er 270 m2-BYA.

d. Innenfor byggegrensene tillates ett tilbygg på hovedhusets nordvestfasade og én frittliggende bod. Tilbygg på hovedhus skal maksimalt ha samme gesims- og mønehøyde som eksisterende bygning. Bod skal ikke ha gesims høyere enn 2,4 meter og mønehøyde høyere 3,5 meter, målt fra eksisterende gjennomsnitt terreng rundt bygget. Ferdig terreng skal tilsvare eksisterende terreng.

e. I område H570-2 skal tilbygg til hovedhus og ny frittliggende bod utføres med stedegen tradisjonell volumoppbygging, takform, materialer og farger tilsvarende eksisterende bebyggelse i H570-2. Tiltak som innebærer endringer i eksteriøret skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Arbeid skal gjennomføres i samråd med fylkeskommunen.

f. Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet som bebyggelse som inngår i planen, kan ligge innenfor byggegrensene.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Småbåthavn (SH)

a. Innenfor området tillates det etablert småbåtanlegg med flytende konstruksjoner. Maksimalt antall løpemeter flytebrygge er 400 m. Maksimal lysåpning på båtplass er 5 m. Båter skal fortøye med hekken eller baugen mot flytebryggene i småbåtanlegget.

b. Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres ombordstigningskran for bevegelseshemmede.

c. Det skal ikke være permanent belysning i småbåthavnen utover de krav kommunal havnemyndighet setter til merking av anlegget.

d. Materialer og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset.

e. Tiltak i sjø krever tillatelse fra kommunal havnemyndighet iht. havne- og farvannsloven § 14.

f. Innenfor byggegrensen skal det etableres minimum 0,3 bilparkeringsplass og minimum 0,1 sykkelparkeringsplass per båtplass. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Parkering for gnr 353/bnr 18 tillates med sambruk på de samme parkeringsplassene.

g. Innenfor byggegrensen tillates utendørs opplag for småbåter i vintersesongen og parkering for småbåthavna i sommersesongen. Båter og parkering skal plasseres slik at de ikke hindrer fremkommelighet i strandsonen. I vintersesongen kan inntil 10 % av parkeringsplassene opprettholdes som parkering, blant annet for gnr 353/bnr 18, jamfør punkt 3.4.1 f.

h. Det tillates ikke mudring eller fylling.

i. Båter og båtplasser skal ikke skygge for ålegressbestanden i område H560_1.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

a. Friluftsområdet skal være allment tilgjengelig.

b. Det tillates ikke mudring eller fylling.

4. Bestemmelsesområder

4.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

a. I bestemmelsesområde #1 skal opprinnelig gangbro opprettholdes og vedlikeholdes for allmenn ferdsel. Veien V2 i bestemmelsesområde #1 frem til broen skal kun benyttes til drift-, servise- og utrykningskjøretøy, og i tilknytning til parkeringsplasser i SH, jamfør punkt 3.4.1 f.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse eller et-trinns tillatelse

6.1.1 Før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse for tiltak i planen, skal det:

a. Foreligge tillatelse til at Verpenveien, mellom Verpentangen og Sarabråten, utvides med minst 2 møtelommer. Møtelommene skal plasseres hensiktsmessig i forhold til trafikksikkerhet, også for myke trafikanter.

b. Dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Avvik fra krav om universell utforming mellom boenhet og renovasjonspunkt tillates der høydeforskjeller og terrengmessige forhold vanskeliggjør tilrettelegging. Renovasjonspunktet skal vises på utomhusplanen.

c. Avklares om det er behov for ny nettstasjon og hvor denne skal plasseres. Denne kan plasseres på egnet sted innenfor eller utenfor byggegrensene i FTU eller i småbåthavns landdel og ellers i tråd med gjeldende regelverk for plassering av nettstasjoner. Den kan også plasseres utenfor planområde, hvis det er mest hensiktsmessig.

d. Foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet.

e. Foreligge utomhusplan hvis tiltaket medfører søknadspliktige endringer i terreng og omgivelser.

f. Gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke forurensing i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

g. Foreligge vurdering av fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

h. Fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig biolog som verifiserer at ålegrassamfunnet og bløtbunnsområder er ivaretatt ved utlegging av moringer og brygger.

i. Utarbeides en detaljplan for vann, avløp, overvann og brannvann. Planen skal godkjennes av kommunen.

j. Utarbeides klimagassberegninger ved nybygg med oppvarmede arealer som er større enn 1000 m2 og/eller riving av eksisterende bygninger større enn samlet 200 m2 eller 300 m2 drift/lagerbygg.

k. Utarbeides en energiplan for nybygg med oppvarmede arealer som er større enn 1000 m2.

l. Foreligge godkjent utslippstillatelse for de omsøkte tiltakene, eller sikret opparbeidet oppkobling mot kommunalt avløp med tilstrekkelig kapasitet for tiltakene. Jf. Pbl. §27-2.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for utvidet småbåthavn og/eller ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål, tiltak og bebyggelse i formålet LS, (LNFR areal for spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse , mv) skal:

a. Verpenveien, mellom Verpentangen og Sarabråten, være utvidet med minst 2 møtelommer, jamfør punkt 6.1.a.

b. Renovasjon være etablert i henhold til søknad og tillatelse, jamfør punkt 6.1.b.

c. Ny nettstasjon være etablert hvis det er nødvendig, jamfør punkt 6.1.c.

d. Eventuelle anlegg i henhold til punkt 6.1.1 d, som forhindrer forurensing på land og i sjø skal være etablert.

e. Spyleplass på FTU eller i småbåthavna etableres i henhold til godkjent miljøplan.

6.3 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål, tiltak og bebyggelse i formålet LS, (LNFR areal for spredet bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse , mv), skal:

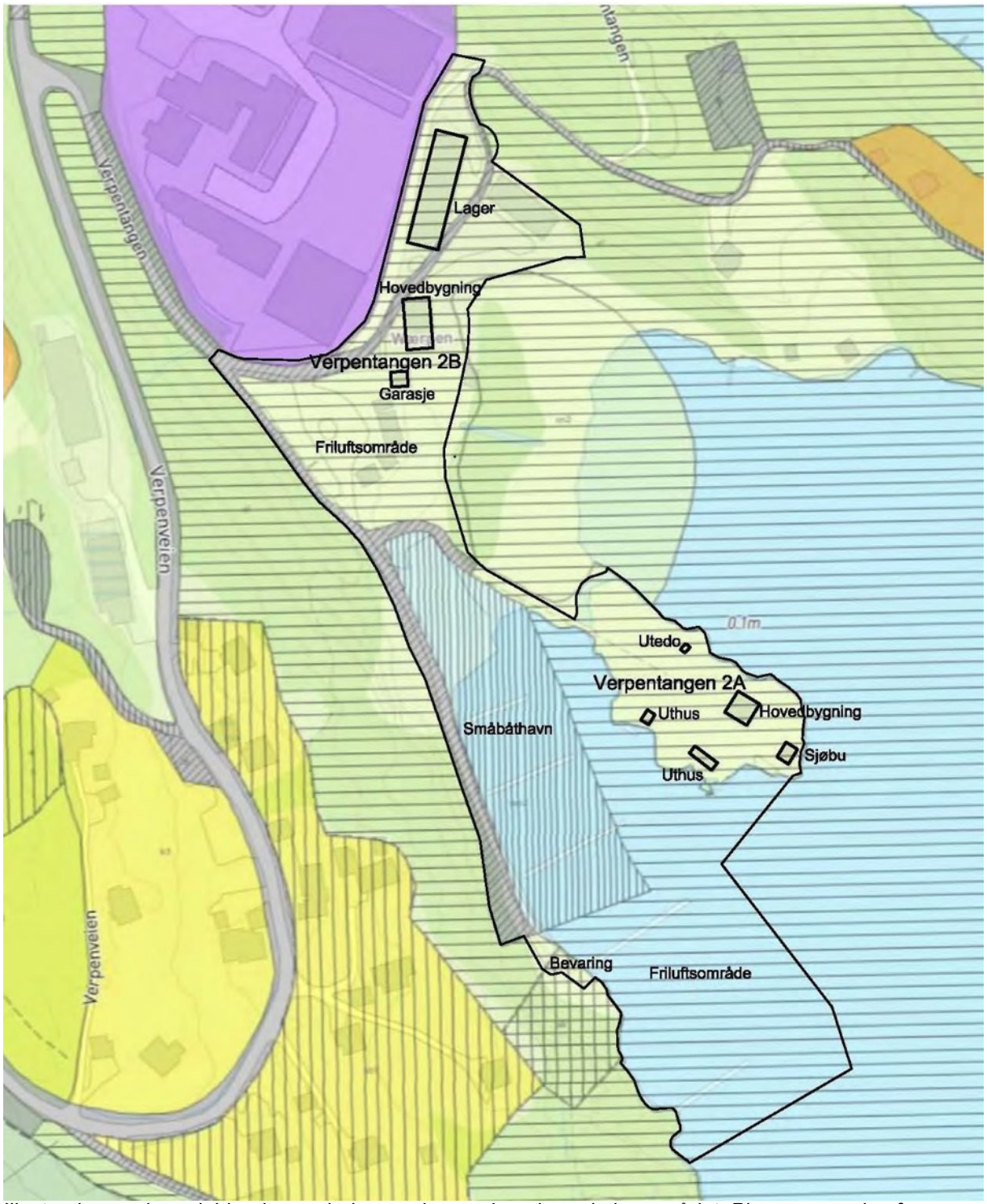
a. Vann- og avløpsanlegg og tilstrekkelig slukke vannkapasitet skal være etablert og godkjent av kommunen. Jf. Plan- og bygningsloven (pbl) § 27-1.

Forslag til reguleringsplan for

Verpentangen 2A, gnr . 353/bnr. 18 og

Verpentangen 2B, deler av gnr 353/bnr 13, Sandspollen

Dato: 28.08.2023 rev B



Illustrasjonen viser gjeldende regulering og dagens bygninger i planområdet. Planavgrensning for reguleringsforslaget er tegnet inn. Regulert felles avkjørsel er grå med skravur.

1.1 Forslagsstiller/ fagkyndig :

Fristed Arkitekter AS ved Sidsel Marie Bryde
tlf 951 01 353, Strøket 9, 1383 Asker,
sidsel@fristed.no / post@fristed.no

1.2 Oppdragsgiver:

Sandspollen AS, v/Anne Berit Wærpen/Harald Wærpen,
Verpenveien 32
3475 Sætre
sandspollen@online.no

1.3 Fakturamottaker:

Sandspollen AS, v/Anne Berit Wærpen/Harald Wærpen,
Verpenveien 32
3475 Sætre
sandspollen@online.no

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 4

1.1 Bakgrunn for saken 4

1.2 Planstatus og rammer 4

1.3 Beskrivelse av planområdet 11

1.4 Beskrivelse av planforslaget 17
1.4.1 Illustrasjonsplan 17
1.4.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv) 19
1.4.3 Atkomst, trafikkløsninger og parkering 21
1.4.4 Bebyggelse (typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad) 21
1.4.5 Vernehensyn 24
1.4.6 Estetikk og terrengtilpasning 25
1.4.7 Universell utforming / tilgjengelighet for alle 26
1.4.8 Rekkefølgekrav 27

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 28

3 KONSEKVENSER 32

3.1 Konsekvensutredning 40

3.2 Risiko - og sårbarhetsanalyse 40

4 MEDVIRKNING 42

4.1 Kunngjøring og varsling 42

4.2 Tidligere politiske vedtak 43

4.3 Innspill til varsling av oppstart av planarbeid 43
4.3.1 Liste over innkomne innspill til varsling 43
4.3.2 Resymé av innkomne innspill til varsling og forslagsstillers kommentarer til innspillene 44
4.3.3 Annen medvirkning 54

5 VEDLEGG 55

1.4 Saksopplysninger

1.5 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen:
Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av småbåthavna, tillate vinteropplag av småbåter på land og kombinerte båt- og lagerbygninger. Planen skal sikre at området kan utvikles med de bygninger og funksjoner som er nødvendig for å kunne drive båthavn og tilby overnatting, bevertning, arrangementer og utleie av utstyr til turister og lokalbefolkning i tilknytning til friluftsområdene på land og i vann. I tillegg skal planen sikre at eksisterende bebyggelse kan benyttes til bolig og/eller fritids- og turistformål.

Planen skal sikre allmenhetens tilgang til strandsonen. Tiltak i planen skal vise hensyn til naturmiljø i og rundt planområdet slik at disse ikke påvirkes unødig.

1.6 Planstatus og rammer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- , areal - og transport planlegging, fastsatt 26.08.20 14
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.
Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima - og miljøvennlige transportformer.

Slik vi ser det er planforslaget i tråd med retningslinjen. Det er mer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse å utvide eksisterende båthavn, enn å anlegge en ny båthavn et annet sted, så lenge infrastrukturen ligger til rette for det slik som her. Trafikksikkerheten i forbindelse med driften av båthavna og turismen er vurdert av Rambøll og det anbefales at det etableres møteplasser i Verpenveien. Dette er satt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.
Møtelommene kan også benyttes av myke trafikanter. Det vises til vedlagte trafikkanalyse.
Planområdet ligger i kort avstand til hovedveinettet og dette skaper en effektiv trafikkavvikling og reduserer transportbehovet. Planen legger til rette for verdiskapning og næringsutvikling. Planen fremmer helse, miljø og livskvalitet fordi det er friluftslivet turistene og båtfolket i hovedsak oppsøker i området. Dette legges det enda mer til rette for i planforslaget.

1.7 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100- metersbeltet langs sjøen.
Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1- 8.

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser.
Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen. Byggeforbudet i 100 - metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Ved revisjon av kommuneplanen skal kommunen vurdere eksisterende arealbruk og behovet for ny utbygging.

Planforslaget er i tråd med retningslinjen da kommunen har gjort de påkrevde vurderingene i forbindelse med kommuneplan arbeidet. I kommuneplanen er det vist en bygge -forbudsgrense mot sjø som er nærmere enn 100 m og kommunen har avsatt et byggeområde i 100-metersbeltet. Med dette har kommunen vurdert at i dette området kan det bygges i 100-metersbeltet. Planforslaget har byggegrenser i tråd med kommuneplankartet. Verken natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap blir i særlig grad berørt av nybyggene, da disse oppføres i områder som allerede er opparbeidet med harde flater og området har en god del bygningsmasse fra før. Dette er på langt nær et uberørt landskap. Tvert imot har det foregått aktiviteter her i lang tid og dette videreføres med bedre tilrettelegging for eksisterende næringsgrunnlag.

1.8 Regional plan for areal og transport i Buskerud , vedtatt februar 2018

Viken fylke har nå under utarbeidelse en ny regional plan for areal og mobilitet som skal erstatte tilsvarende planer fra de tidligere fylkene. Fram til denne er vedtatt skal nye reguleringsplaner forholde seg til gjeldende planer.

Målet med Regional plan for areal og transport i Buskerud er et sterkt og bærekraftig Buskerud med byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov. Økt bruk av kollektivtransport er ett av virkemidlene for å oppnå målene.

Ny kommuneplan for Asker kommune skal være i henhold til denne planen. Næringsutviklingen i Sandspollen skal derfor i utgangspunktet være klarert når det gjelder areal og transport. Trafikkanalysen viser at det vil øke biltrafikk med 45 bilturer per døgn til /fra planområdet. Dette er meget beskjedent og medfører ikke at planforslaget er i strid med regional plan for areal og transport.

Det forventes likevel fra forslagstillers side at kommunen er med på å tilrettelegge for økt bruk av kollektivtransport. Ansvaret for å øke kollektivdekningen for et område kan ikke skyves over på en enkelt bedrift som utvider sitt tilbud. Dette er oppgave for det offentlige. Samtidig vil en gjennomføring av reguleringsplanen være med på å øke kundegrunnlaget for kollektivtransporten.

I den forbindelse foreslår vi at rutetrasén for busser til Sætre forlenges slik at de kjører ned til krysset Verpenveien/ Storsandveien og at det etableres et trafikksikkert busstopp her. Dette vil øke kollektivdekningen for Sandspollenområdet vesentlig og med det muliggjør at man kan ta buss helt fra Oslo S til Sandspollen. Dette er til glede og nytte for faste beboerne, friluftslivsinteresserte i et vidt omland og for turister.

1.9 Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud 2015 - 2020

Viken fylke har nå under utarbeidelse en ny regional plan for kompetanse og verdiskapning som skal erstatte tilsvarende planer fra de tidligere fylkene. Fram til denne er vedtatt skal nye reguleringsplaner forholde seg til gjeldende planer.

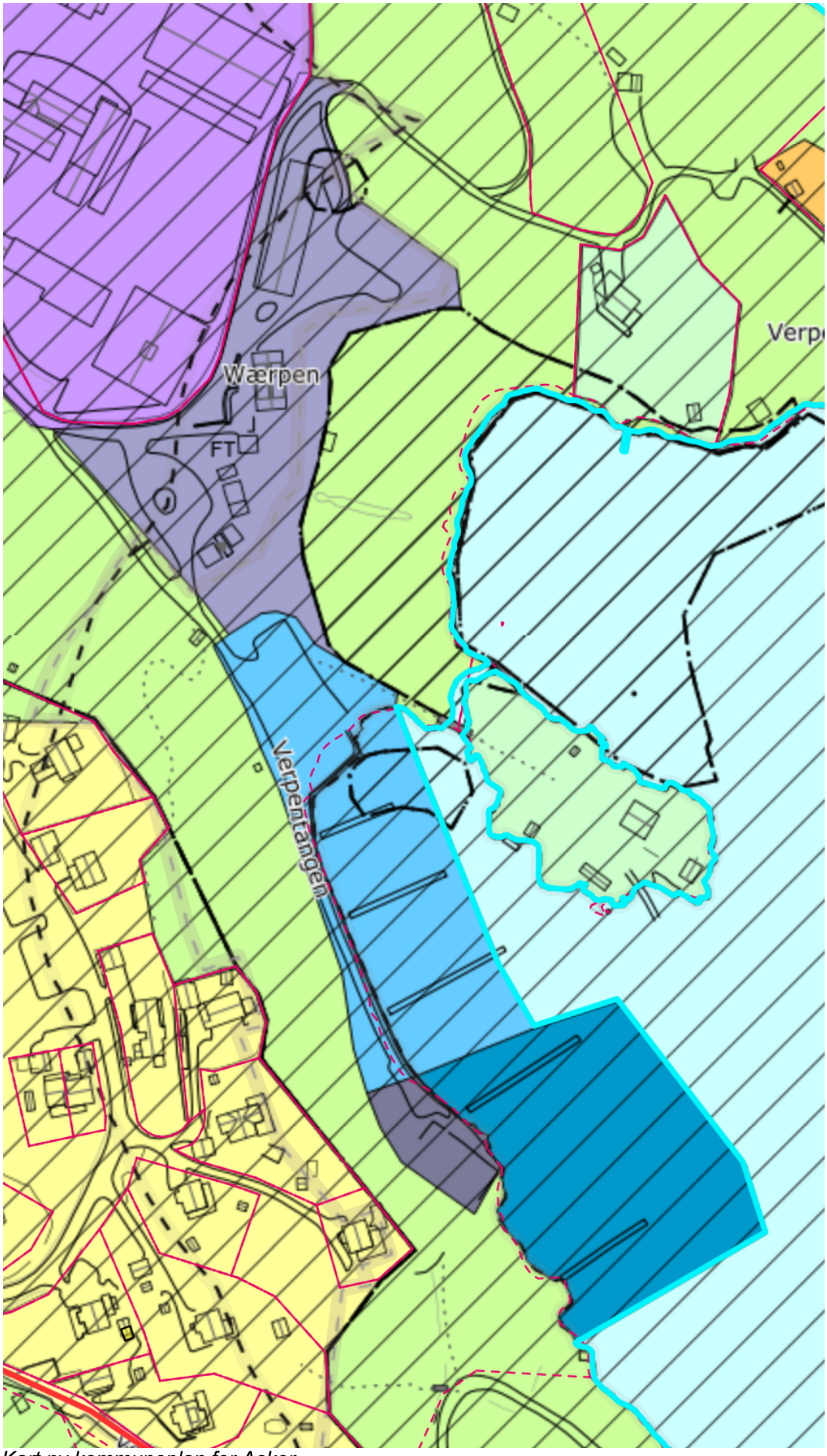
Hovedmålet for Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud, er økt verdiskapning og produktivitet. Undermål er blant annet å tiltrekke og beholde kapital, bedrifter og talenter. Buskerud skal utfordre vante forestillinger, legge til rette for nyskapning, ha høy konkurransekraft og tiltrekke seg flere bedrifter og økte investeringer.

Reguleringsplanen legger til rette for at en allerede etablert bedrift med småbåthavn og turisme kan videreutvikles og øke investeringene i bygg og anlegg til denne næringen. Dette vil også medføre flere sesongarbeidsplasser, økt turisme og ringvirkninger ellers for næringslivet i Sætre området.

1.10 Ny kommuneplan for Asker kommune 2022 til 2034

Ved innsendelse av planforslaget er ny kommuneplan vedtatt. Planforslaget forholder seg til ny kommuneplan.

Tidligere kommuneplan for Hurum kommune er grunnlaget for planforslaget. Planforslaget er bearbeidet slik at det er i tråd med ny kommuneplan for Asker.



Kart ny kommuneplan for Asker

1.11 Følgende gjelder for planområdet:

Rød linje: Forbudsgrense mot sjø
Mørkeblå: Ny småbåthavn
Lyseblå: Eksisterende småbåthavn
Lilla: Fritids - og turistformål
Lysegrønn: LNFR areal for spredt bolig - fritids - eller næringsbebyggelse, mv
H560 _2: Bevaring naturmiljø − Naturverdier (ålegress og eik)
Striper: Hensynssone H570_1 Bevaring kulturmiljø
Stiplet strek: Bestemmelsesområde #6 som er 100 meters belte mot sjø
Hele planområdet ligger i bestemmelsesområde #9 Nullvekst sør

1.12 Aktuelle bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen:

7.1 og R7.1 Vann og avløp (VA)- rammeplan.

8. 2 Parkeringsnorm
Det er ingen norm for småbåthavn eller fritids- og turismeformål. For de to eneboligene gjelder frittliggende småhusbebyggelse sør for nullvekstlinjen. For småbåthavn er kravene i kommuneplanen for Hurum benyttet. For fritids- og turistformålet er parkering begrenset til det som kan bli nødvendig.

9.1 o g R9.1 Energi og klima
Redegjørelse i henhold til retningslinjen:

a. Eiendommens egenhet med tanke på å unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.) og omfattende tomtebearbeiding.

Innenfor byggegrensene er det i dag harde flater og noe gress. Det er ikke områder der vegetasjon lagrer karbon. Bestemmelsene har strenge krav til terrengendringer. Det er heller ikke nødvendig med større terrengendringer for å etablere planlagte tiltak.

b. Lokal massebalanse

Det skal ikke gjøres terrengendringer som medfører at masser må håndteres.

c. Planområdets beliggenhet i forhold til kollektiv transport og sentrumsfunksjoner.

Planområdet ligger ikke i det som kan regnes hverdags gangavstand fra Sætre sentrum. Det er ca. 4 km å gå til Sætre sentrum. Dette er helt grei sykkelavstand. Man kan trygt gå og sykle over Kongsdelene. Det er ca. 40 høydemeter fra sjøen og opp til det høyeste punktet på veien mot Sætre. Det er innenfor det man må regne med når man skal gå og sykle.

Det er ikke veldig god kollektivdekning, men det går buss i Storsandveien. Frekvensen varierer fra 15 minutter til 1 time. Fra busstoppen til båthavna er det ca. 1,3 km. Det er ca. 15 minutter å gå. Det er innenfor vanlig gangavstand.

Sett i forhold til formålene som reguleres, er ikke tilgang til sentrumsfunksjoner så viktige . Det er ikke sentrumsfunksjoner man er ute etter når man bruker formålene i planen. God kollektivtransport er viktig. Det er sannsynlig at det blir enda hyppigere bussavganger i Storsandveien etter hvert.

d. Mulighet for rehabilitering og ombruk av bygg og byggematerialer.

Det skal ikke rives noen bygninger.

e. Funksjonalitet som gir merverdi, som gode etasjehøyder .

Det er akkurat dette hele planen handler om. Bygningene skal kunne benyttes til mange formål, se bestemmelsene. Uteområdene skal kunne benyttes til båtopplag, parkering og aktiviteter alt etter som hvem som leier og hvilken årstid det er.

f. Arealeffektivitet og muligheter for flerbruk.

Når det gjelder stabling av båter inne i hallene, er det begrenset hvor arealeffektivt man får det. Men det er klart at det lønner seg å få flest mulig båter inn og da må det være arealeffektivt. Som det kommer frem av bestemmelsene, er flerbruk av bygninger og utearealer en hoved hensikt med planen.

g. Tilrettelegging for mobilitets løsninger og parkering for bil og sykkel.

Planen legger opp til nok parkering for bil og sykkel. Det er ikke et tilbud av mobilitetsløsninger i området som man kan regulere og legge til rette for.
Området er stort og fleksibelt. Hvis det kommer tilbud om mobilitetsløsninger som kan være hensiktsmessige for de som bruker og drifter bygninger og anlegg innenfor planområdet, skal det altså være mulig å tilrettelegge for dette etter at planen er vedtatt og anlegget er tatt i bruk.

Energiplan
Det er ikke utarbeidet energiplan til reguleringsforslaget. Det er rekkefølgebestemmelser som krever energiplan før tillatelse. Bygningene er i hovedsak ikke oppvarmet. Det er lagerhaller som har lite energibruk. Det er ikke bærekraftig å installere vindmølle, solceller eller jordvarme for bygninger som nesten ikke bruker energi. Produksjon, transport og engang i fremtiden også sanering av slik anlegg har også et CO^2 fotavtrykk som må med i beregningen.

Klimagassberegninger
Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger til reguleringsforslaget. Det er rekkefølgebestemmelser som krever energiplan før tillatelse. I veilederen (fra Bergen kommune) står det: *«Klimagassberegninger behøves ikke for uoppvarmede "skallbygninger" som for eksempel lager, skur, etc.»* Som det kommer frem av denne planbeskrivelsen, er de nye bygningene uoppvarmede båthaller med noen mindre arealer som er isolert.

R10 avsnitt om Landskapstilpasning
Ny bebyggelse bryter ikke med profiler, høydedrag eller gir utilsiktede brudd i naturlige landskaps silhuetter. Tiltak etter planen medfører ikke fjerning av vegetasjon.

Det er ingen siktlinjer til signalbygg/ landemerker eller spesielle landskapsformasjoner som berøres av tiltakene. Bygningene plasseres på flata og er underordnet åsene som ligger rundt.

10.7 Forbudsgrense mot sjø
Forbudsgrensen er tegner inn på kommuneplankartet. I område for fritids- og turistformål samsvarer forslag til byggegrense i detaljreguleringen med forbudsgrensen i kommuneplanen .

Forslaget til detaljregulering foreslår at det tillates tilbygg til Verpantangen 2A og

en ny bod i område for LNRF− spredt bebyggelse. Dette er på Holmen og utenfor forbudsgrensen.

11.1. 2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi.
c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A- listen), etter vedtak av 09.04.2019.

Verpentangen 13	Tangen	53	16		Bolighus
Verpentangen 13	Tangen, Blåhella, Bristol	53	539		Gjestebu
Verpentangen 13	Tangen, Blåhella, Tollbua	53	539		Bryggerhus
Verpentangen 15	Tangen, Skansen	53	16		Sommerbolig
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		Bolighus
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		Sjøbu
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		Skjul
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		Garnbu
Verpentangen 2	Verpenholmen	53	18		Utedo
Verpentangen 3	Åsland	53	460		Bolighus
Verpentangen 3	Åsland	53	460		Uthus
Verpentangen 4	Simonsenhytta	53	523		Strandbod

Over er vist utsnitt av A- listen til tidligere Hurum kommune. Som vedlegget viser er alle 5 bygningene på Verpenholmen, inkludert utedoen, bevaringsverdige .

I tråd med fylkeskommunens anbefaling er hele Verpenhomen regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Detaljreguleringen muliggjør at det kan bygges en frittliggende bod og et tilbygg på bolighuset på Verpenholmen. Vi anser at disse tiltakene ikke reduserer verdien av kulturmiljøet, men er med på å opprettholde et levende kulturmiljø i området.

I planforslaget er kommunes forslag til bestemmelser vedrørende kultur minneverdier innarbeidet .

R19.2 Småbåthavn
Tilsvar til kommuneplanens anbefalinger for småbåthavn:
a. Det avsettes ikke gjesteplasser i småbåthavna.
b. Det er og vil være båtslipp. Den er åpen for allmennbruk hvis man avtaler dette med drifter av båthavna.
c. Land og bryggeanlegg er ikke avstengt for allmennheten.
d. Renovasjon i henhold til kommunens regelverk. Spyleplass med renseanlegg.
e. Naturmangfoldet er regulert med hensynssone og det tillates ikke mudring og fylling.
f. Det er ikke behov for mudring der de nye bryggene kommer.
g. Det er bestemmelser som belysning, materialvalg og farger.
h. Bryggene vil være mer eksponert enn eksisterende brygger. Eksisterende brygger er plassert inne i bukta, skjermet av Verpenholmen. Nye brygger kommer utenfor bukta og vil bli mer synlig. I og med at plasseringen er godkjent i kommuneplanen, er det avklart at dette er en plassering som er ønskelig selvom den er mer eksponert.

Redegjørelse:

a. Hvem som helst kan leie båtplass i båthavna. Dette er ikke en båthavn som prioriterer den lokale befolkningen. Folk som bor i kommuner uten tilgang til sjøen ønsker også å ha båt. Denne båthavnen er derfor viktig for at alle skal ha like muligheter til å få båtplass uavhengig av hvor de bor.
b. Drifter av båthavna har ingen muligheter til å påvirke avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende sjøområder. Båthavna har eksistert i mange år. Folk i området som har ønsket å avvikle brygger og båtfester for heller å leie plass i båthavna, har hatt mulighet til det i mange år.
c. Da dette er en utvidelse av eksisterende småbåthavn og det ikke legges opp til nye anlegg på land, vil ikke en utvidelse medføre hverken mer elle mindre allmenn tilgjengelige i strandsonen.
d. Det er ca. 1,3 kilometer, som tar ca. 15 minutter å gå, til busstopp. Dette er ikke en spesielt fotgjengervennlig vei, men det er lite trafikk. Den blir imidlertid bedre i og med at det i regulerings forslaget er et rekkefølgekrav om etablering av møtelommer.
e. Utvidelsen av småbåthavna i seg selv vil medføre minimalt behov for mer elektrisitet. Bestemmelsene krever at det skal avklares om det er behov for ny nettstasjon og hvor denne skal plasseres. Det er krav om at det dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Renovasjonsløsningene skal være for drift av småbåthavn og fritids- og turismenæringen, ikke for allmennheten. Renovasjon tillates med avstengte løsninger.
f. Det er ikke et krav i reguleringsplanen at det skal etableres ladepunkt for elektriske båter.

20 . 2.2 Hensynssone for bevaring av naturmiljø H560_2 Naturverdier
Dette er ålegresset og eiketreet som både er kartlagt og regulert til hensynssone tilsvarende som i kommuneplanen.

20 .3 .1 hensynssone for bevaring kulturmiljø H570_1
Bevaring kulturmiljø H570 _1 − vist med striper på kommuneplankertet

Dette er et større område som strekker seg fra og med Furuholmen og til omtrent midt i Sandspollen. Hele planområdet ligger innenfor hensynsonen.

Vi forslår ikke at hele planområdet reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø, slik som i ny kommuneplan, kun Verpenholmen.

Slik vi ser det ivaretar planforslaget bevaringshensynene.

1.13 Gjeldende regulering
Reguleringsplan for Verpen vedtatt 27.01.1998. Se kart side 1.

1.14 Beskrivelse av planområdet Eierforhold
Gnr . 353 bnr. 13Harald Wærpen
Gnr . 353 bnr. 18Wærpen Holmen AS

1.15 Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon)

Nord for planområdet er et industriområde som i dag benyttes til verksted for og salg av motorbåter. Øst for plan området ligger Sandspollen, som er en bukt i Oslofjorden.
Tangen i nordøst avgrenser Sandspollen mot Oslofjorden. På Tangen er det noen få hytter.
Holmen er en del av planområdet og er en odde /øy som stikker ut i Sandspollen. Båthavna ligger i bukta mellom Holmen og den bratte skråningen opp mot Verpenveien. I Verpenveien er det et boligområde med små hus. Nærmeste bussholdeplass er i Storsandveien.

1.16 Eksisterende bebyggelse

Helt nord i planområdet står en garasje/lager på ca. 570 m2 BYA oppført i 2004. Garasjen er opprinnelig fra krigens dager og er flyttet hit. Den har både historisk og estetisk verdi. Bygningen har inntil nylig vært i bruk til opplag for båter. Den står nå ubrukt i påvente av at reguleringsplanen blir vedtatt slik at det kan gis tillatelse til videre bruk.

Hovedbygningen i Verpentangen 2B brant ned til grunnen i rundt tusenårsskiftet. På grunnmuren ble det etter brannen oppført et eldre hus , som ble flyttet hit.
Det har både historisk og estetisk verdi. Til hovedbygningen er det en frittliggende garasje.
Hovedbygningen står nå ubrukt i påvente av at reguleringsplanen blir vedtatt slik at det kan gis tillatelse til videre bruk.

Bygningene på Holmen, Verpentangen 2A, består av et bolighus, ei sjøbu, ei garnbu, et skjul og en utedo.

Båthavna har i dag plass til ca. 85 småbåter.

1.17 Kulturminner

Alle bygningene på Holmen, Verpentangen 2 A, er bevaringsverdige. Ifølge kommuneplanen er hele planområdet bevaringsverdig kulturmiljø . Hensikten med det er å ivareta helheter og sammenhenger i landskapet, samt sikre at hensynet til kulturminnene, miljøene og landskapet blir førende for en videre utvikling og endring innenfor disse områdene.

1.18 Naturmangfold

Biofokus har gjort naturverdi registrering . Det er en hul eik nord i planområdet som er lokalt verdifull, samt ålegress innerst i båthavna.

1.19 Topografi, vegetasjon, solforhold



Landskapet: All vegetasjon, bebyggelse og anlegg er tatt vekk i illustrasjonen. De kraftige landskapsformasjonene er svært tydelige, og man ser også restene etter vollen som ble bygget for å lage en dam for isproduksjon. Området som skal bebygges ligger på flaten og derfor også lavt i dette terrenget.



Vegetasjon: Illustrasjonen viser skog/hovedsakelig trær med mørk grønn farge.
Veier og harde flater med er vist med lys lilla og grått. Hovedsakelig plen/hage er vist med lys grønn. Det flate området har altså mindre vegetasjon og er omgitt av mer skogskleddeåser/skråninger. Noe som forsterker det allerede markante landskapet.



Bebyggelsestruktur: Det flate området, som har lite vegetasjon, er brebygd med store bygninger som har en klar orden på kartet, altså de ligger i samme vinkel. Denne orden er ikke opplagt når man er på stedet. Bebyggelsen oppleves mindre ordnet, noe som hovedsakelig skyldes bygningens forskjellige størrelse, form og utforming, i tillegg til at det er utpreget utendørs lagring.

Trafikkforhold

Ankomst til planområdet skjer via Verpenveien og Verpentangen. Verpenveien er bundet til resterende vegnett via Søndre Sætrevei nordover mot Sætre og til Storsandveien sørover mot E134 eller videre mot Filtvet. E134 går videre østover mot Drøbak via Oslofjordtunnelen og vestover mot Drammen.
Regulert hastighet i Verpenveien er 30km/time og regulert veibredde er 8 meter. Verpenveien er adkomstvei for Frydebø båtgrossist, som har en del tungtransporter.

Det foreligger ingen data på trafikkmengder på vegnettet i området utenom E134 gjennom Oslofjordtunnelen. Derfor er det foretatt en trafikktelling i Verpenveien for å kartlegge trafikken som i dag kjør er til og fra planområdet. Tellingen ble gjort med radar i tidsrommet tirsdag 13.03.19 til tirsdag 26.03.19.
Radaren registrerer kjøretøy i begge kjøre retninger, lengden på kjøretøyet og farten kjøretøyet holder.

Den beregnede årsdøgntrafikken (ÅDT1) for Verpenveien ut fra radartellingen er 168 kjøretøy per døgn. ÅDT er beregnet ut fra trafikktellingen ved å bruke faktorer for årsvariasjon, månedsvariasjon og ukesvariasjon for trafikkmengder.
Denne metoden er gitt i Statens vegvesens håndbok 714.

I den uken som ble registrert var det tungtransporter (6 turer med lastebil eller semitrailer) kun den ene dagen (tirsdag).

Kollektivtrafikk: Den nærmeste holdeplassen til planområdet er Verpen bussholdeplass, og ligger i krysset Verpenveien x Søndre Sætre vei/ Storsandveien. Holdeplassen betjenes av Brakarslinje 85 og 86, i tillegg til skolebuss 89. Linje 85, Drammen−Tofte−Sætre har avgang en gang i timen i rush og hver 2. time utenfor rush. Første avgang mot Drammen er kl. 06:03 og siste avgang er kl. 08:32. Avgangstiden gjennom dagen er kl.XX:32. Mot Sætre Bussterminal er avgangsfrekvensen den samme, men avgangstidspunktet er kl. XX:08.
Linje 86, Værket−Åsheim−Sætre og skolebuss 89 har begge en avgang i løp et av dagen på

skoledager.

Forhold for gående og syklende: I Verpenveien er det blandet trafikk. Dette medfører at det ikke er tilrettelagt for gående og syklende slik at de ferdes på samme areal som kjøretøyene. Mot Sætre går det en sti/ smal skogs bilvei som i dag benyttes av skolebarn ol. som skal i retning Sætre.

1.20 Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)

Det er ingen eksisterende forhold under dette temaet som har betydning for planforslaget.

1.21 Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Det er ingen eksisterende forhold under dette temaet som har betydning for planforslaget.

1.22 Byggesaker/ulovligheter i planområdet

Kommunen ber om at ulovlighetene innenfor planområdet planforslaget omtales utfyllende i planbeskrivelsen, slik at hensikten bak planen kommer tydelig frem.
En liste over ulovlighetene er utarbeidet av Fristed Arkitekter AS.

1.23 Beskrivelse av planforslaget

1.3.1 Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan som viser en mulig utbygging i henhold til planforslagets rammer. Utvidelsen av flytebrygger er vist med grått. Ny og eksisterende bebyggelse er tekstet .

Småbåthavn:
Planforslaget legger opp til en dobling av antall båtplasser fra ca. 80 til ca. 160. Eksisterende plass for vinteropplag og parkering opprettholdes. Om sommeren er det parkering her, mens noe areal skal holdes av til parkering også om vinteren.

Fritids og turistformål:
Illustrasjonsprosjektet viser 3 nye bygninger som skal benytte til lager og båtopplag, samt ett eksisterende bygg. Ett eller flere av disse skal også kunne benyttes til bevertning, selskapslokaler, forsamling og konferanse samt administrasjon og drift som naturlig ligger til båthavna og turismebedriften.

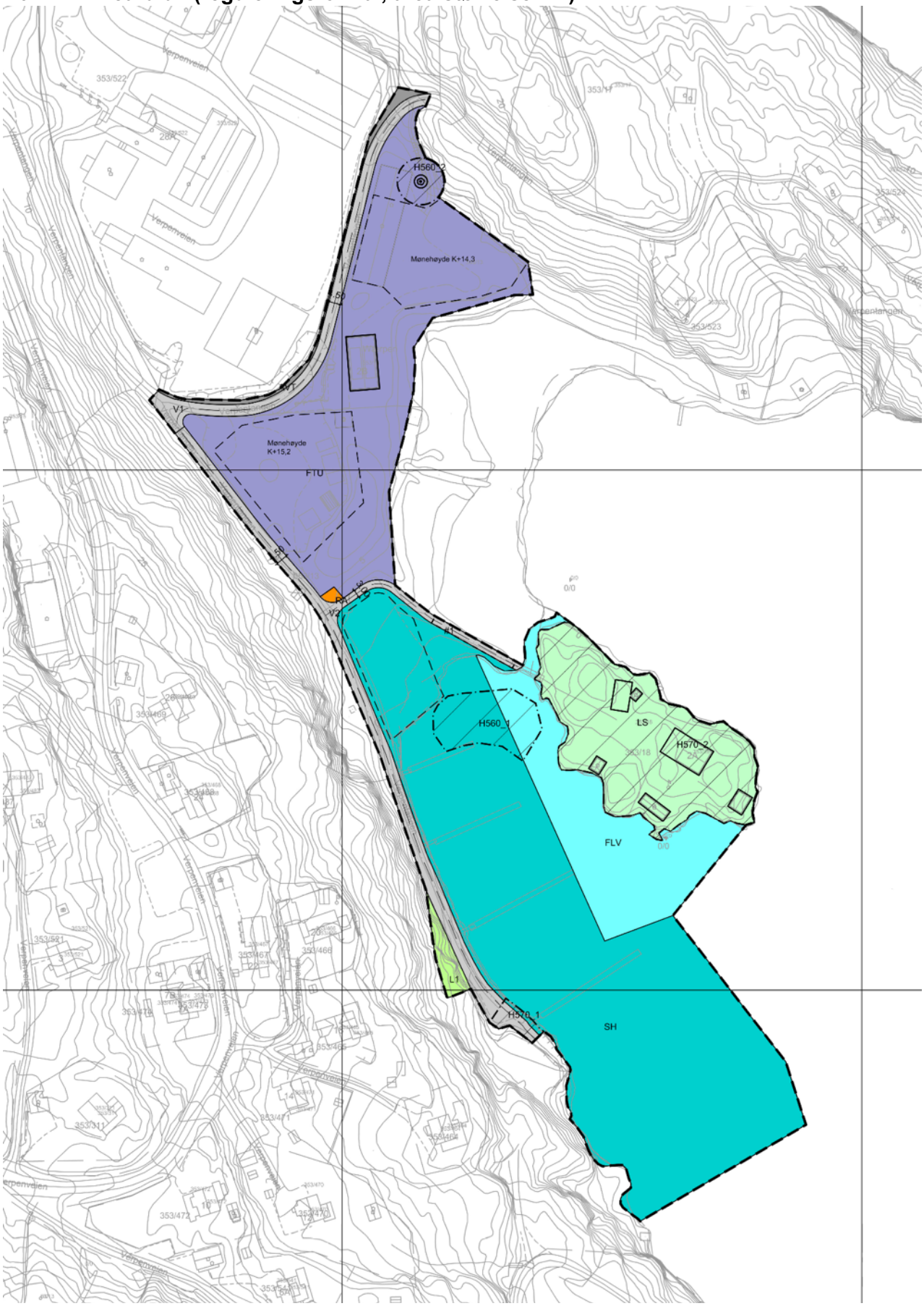
Eksisterende bolig med garasje kan benyttes til enebolig eller fritids- og turistformål (forsamling, overnatting og administrasjon).

LNFR - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (Holmen):
Her skal eksisterende bebyggelse opprettholdes. Det skal bygges et tilbygg til boligen på 50 m2 og en ny frittliggende bod på 30 m2.

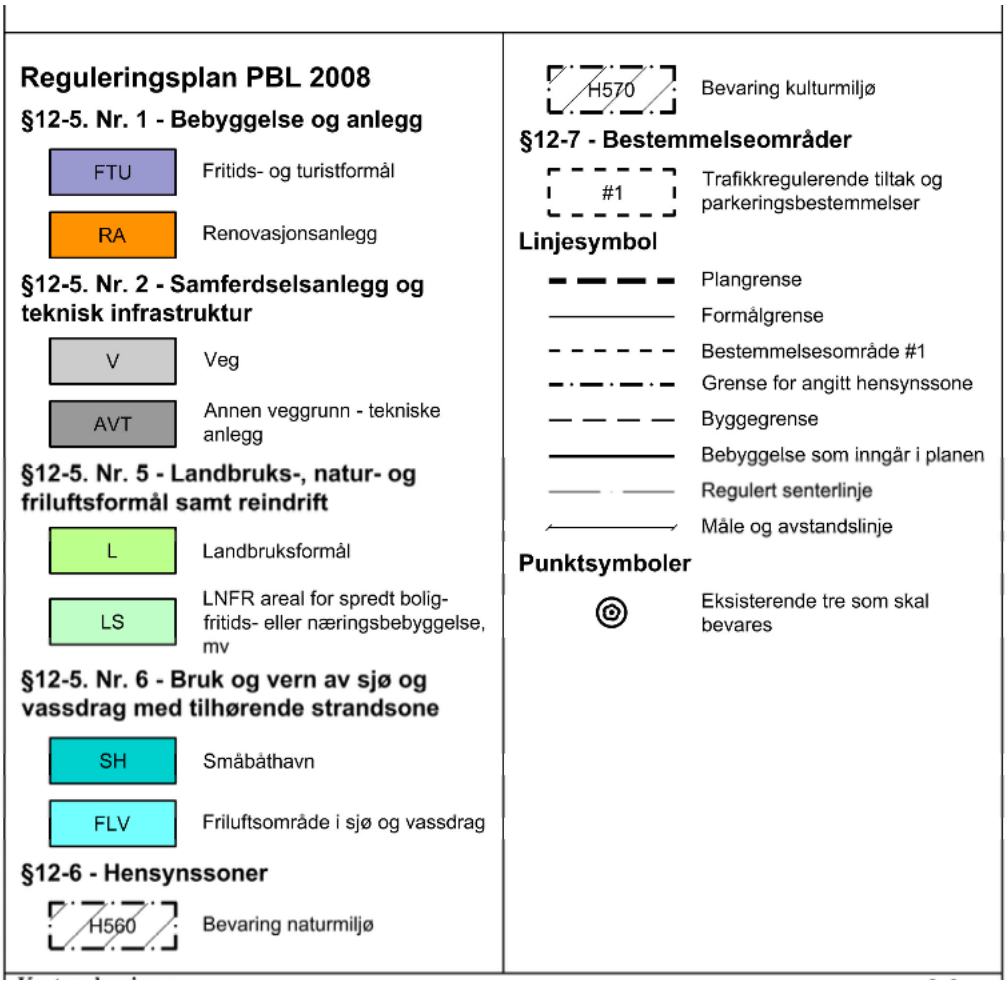
Eksisterende bolig kan benyttes som enebolig eller fritids- og turistformål (forsamling, overnatting og administrasjon).

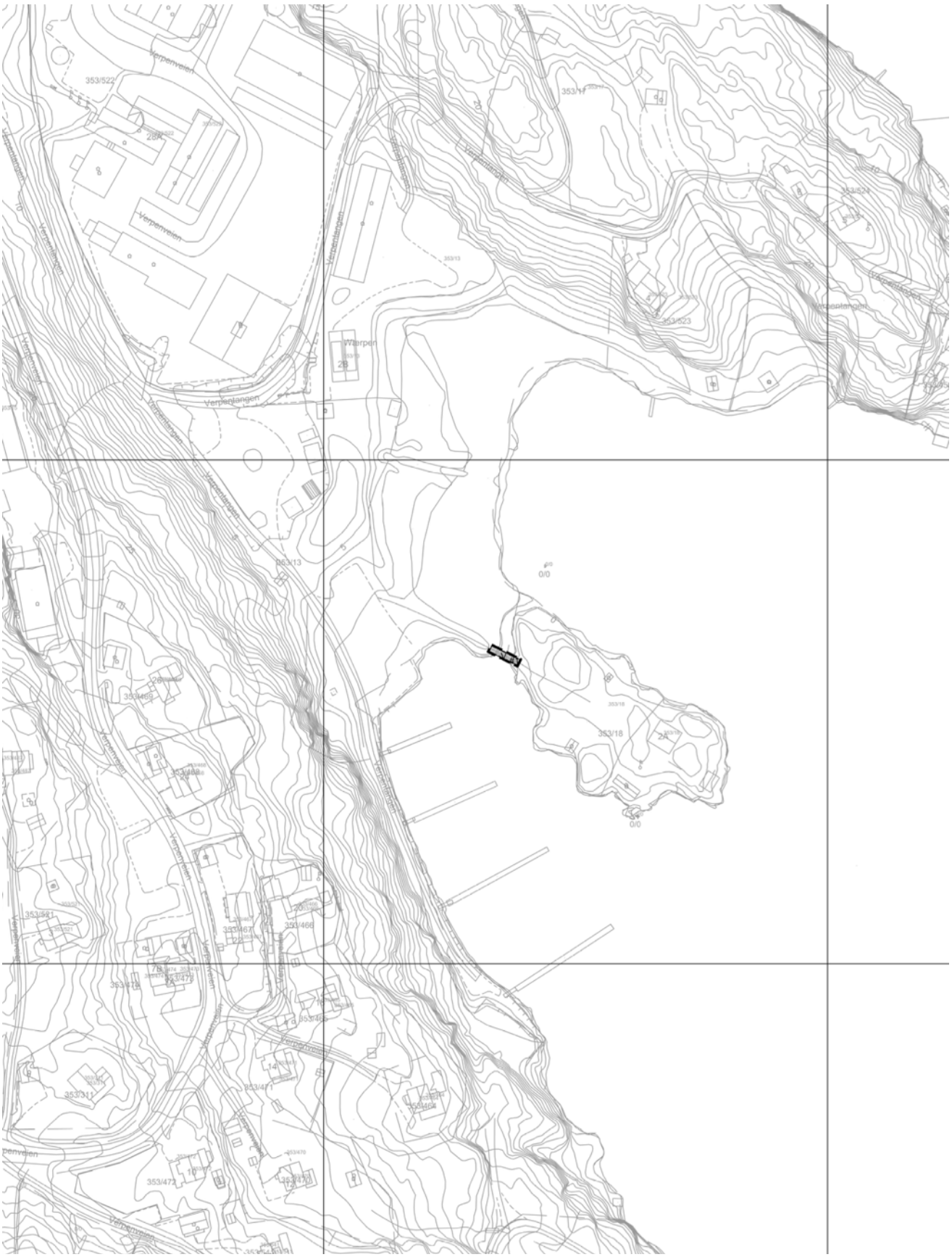
Eksiterende adkomst til Holmen skal opprettholdes.

1.3.2 Arealbruk (reguleringsformål, arealstørrelse mv)

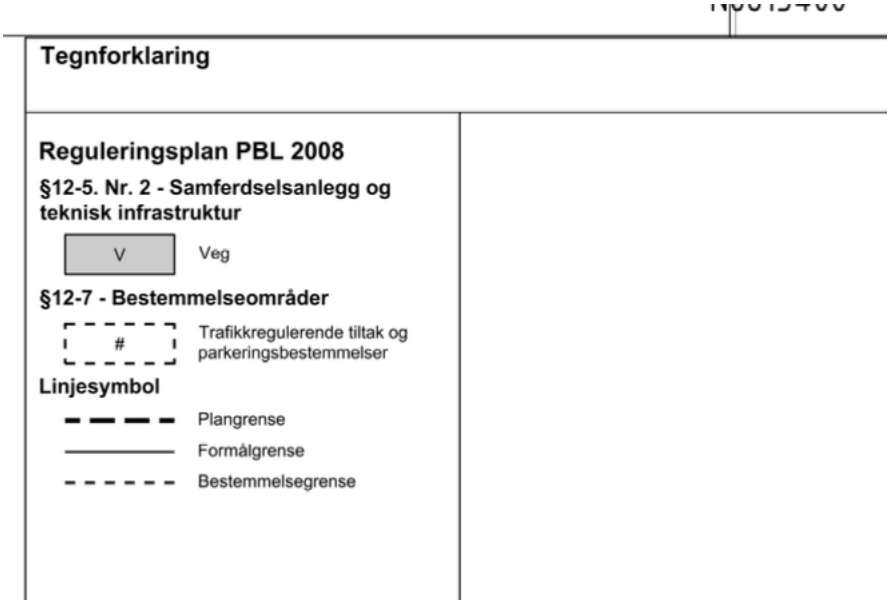


Forslag til plankart


Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
FTU
Fritids- og turistformål
RA
Renovasjonsanlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
V
Veg
AVT
Annen veggrunn - tekniske anlegg
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
L
Landbruksformål
LS
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
SH
Småbåthavn
FLV
Friluftsområde i sjø og vassdrag
§12-6 - Hensynssoner
H560
Bevaring naturmiljø
H570
Bevaring kulturmiljø
§12-7 - Bestemmelseområder
#1
Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
Linjesymbol
Plangrense
Formålgrense
Bestemmelsesområde #1
Grense for angitt hensynssone
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Måle og avstandslinje
Punktsymboler
Eksisterende tre som skal bevares



Forslag til plankart bro



Areal i plankart for hvert formål:

Fritids og turistformål	8 582 m²
Felles vei	897 m²
Privat vei	1 643 m²
Annen veigrunn	227 m²
LNFR- gårdstilknyttet	23 7 m²
LNFR- spredt bebyggelse	3 783 m²
Småbåthavn	14 522 m²
Friluftsområde i sjø	3 45 7 m²
Planområdet totalt:	**33 2 94 m²**

1.3.3 Atkomst, trafikkløsninger og parkering

Dagens atkomst situasjon og trafikkløsninger endres ikke rent fysisk, bortsett fra at det skal opparbeides to møtelommer i Verpenveien.

Regulert felles avkjørsel reguleres til fellesvei for adkomst til friområdet, felles parkering og eiendommer på Verpentangen. Veien legges noe om i nord, slik at den blir regulert slik som opparbeidet . Dette er en bedre løsning enn den som nå er regulert.

Ned mot båthavna og ut til den ytterste piren reguleres veien som i dag, til privat vei. Det samme gjelder ut til Verpentangen 2A (Holmen).

I området for fritids- og turistformål skal det opparbeides 43 parkeringsplasser for bil og 25 for sykkel. Disse skal være på terreng innenfor byggegrensene.

I småbåthavna skal det innenfor byggegrensen opparbeides 0,3 parkeringsplasser for bil og 0,1 for sykkel per båtplass. Det blir ca 47 biloppstillingsplasser og ca 21 sykkeloppstillingsplasser. Disse plassene kan sambrukes med Verpentangen 2A (Holmen).

Begge parkeringsplassene kan benyttes til båtopplag om vinteren, men ca 10 % skal opprettholdes som parkering også om vinteren.

1.3.4 Bebyggelse (typer, høyder , antall enheter, utnyttelsesgrad)

<table>
<tr><td colspan="2">Bebygd areal i LNRF- spredt bebyggelse (på Holmen):</td></tr>
<tr><td>Eksisterende BYA:
 

Hovedhus 97 m2
Anneks 36 m2
Langt uthus (garnbu) 40 m2
Lite uthus 16 m2
Utedo 7 m2
Sum 196 m2</td><td>Ny BYA:
 

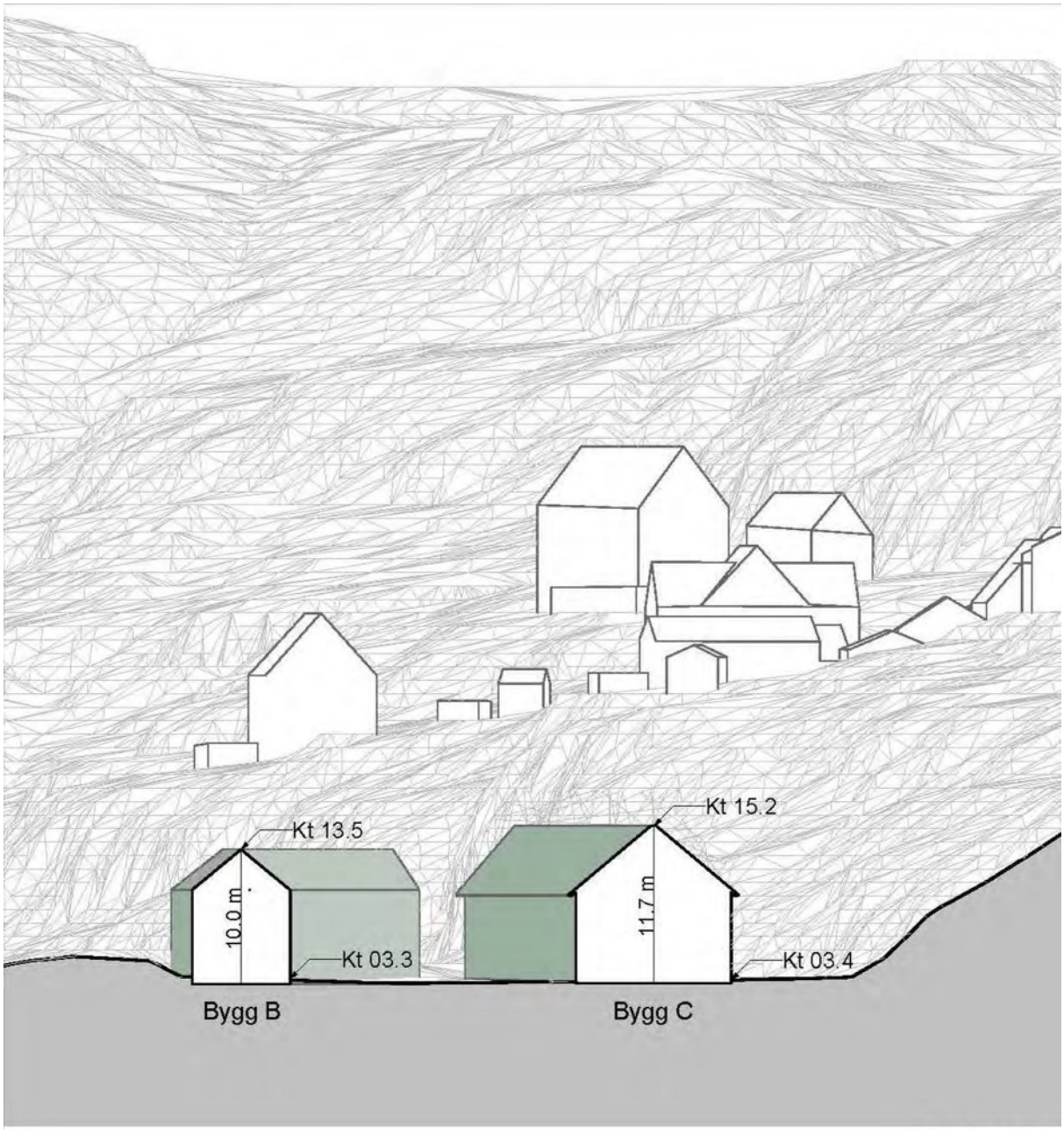
Tilbygg på hove dhus 50 m2
Ny bod 21 m 2
Sum 71 m2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Avrundet sum eksisterende og ny bebyggelse = regulert 270 m2 - BYA</td></tr>
</table>

Bebygd areal innenfor fritids og turistformål :	
Eksisterende BYA:  Hovedhus 206 m2 Garasje 38 m2 Garasje/lagerbygg 570 m2 **Sum 814 m2** **Areal begrenset av formålsgrense FTU: 7982 m2**	Ny BYA:  Nytt bygg A 460 m2 Nytt bygg B 308 m2 Nytt bygg C 297 m2 **Sum 1785 m2**
Avrundet sum eksisterende og ny bebyggelse = regulert 2590 m2 – BYA (2590 x 100) / 7982 m2 = 32,4 % av nettoareal begrenset av formålsgrense FTU **Parkering 43 biler + 25 sykler = 720 m2 kommer i tillegg**	

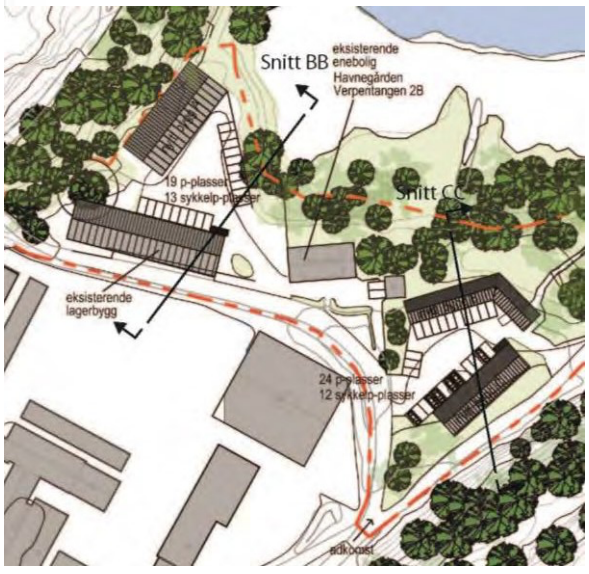
Fritids - og turistformål
Innenfor byggegrensene tillates oppført nye bygninger og etablert parkering og båtopplag som beskrevet tidligere.

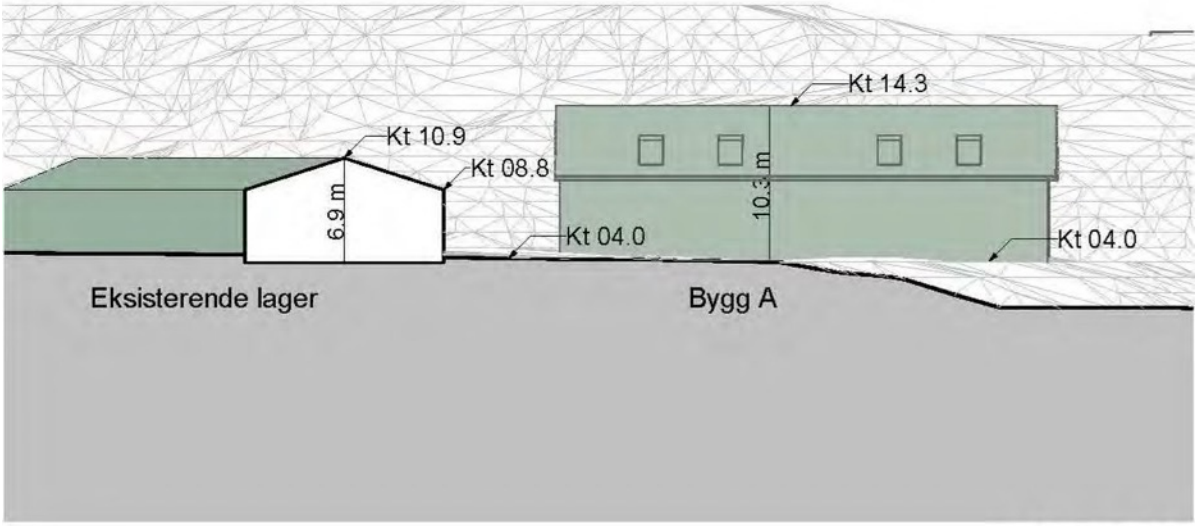
Eksisterende enebolig, garasje og eksisterende lagerbygg er markert på plankartet som bebyggelse som inngår i planen. Byggegrenser omfatter også eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Innenfor den nordre byggegrensen kan ikke mønehøyden overstige kote 14, 3 og i den søndre ikke over kote 15,2 m.


Kt 13.5
10.0 m.
Kt 03.3
Kt 15.2
11.7 m
Kt 03.4
Bygg B
Bygg C

Snitt CC


Snitt BB
eksisterende enebolig
Havnegården
Verpentangen 2B
19 p-plasser
13 sykkelp-plasser
Snitt CC
eksisterende lagerbygg
24 p-plasser
12 sykkelp-plasser



Snitt BB

LNRF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
Som beskrevet tidligere opprettholdes eksisterende bolig. Det tillates tilbygg og en ny frittliggende bod. Tilbygget skal ha samme møne- og gesimshøyde som eksisterende bygg. Boden skal ikke ha gesims høyere enn 2,4 meter og mønehøyde høyere 3,5 meter.

Antall boenheter
De to eksisterende hovedhusene i Verpentangen 2A og 2B kan benyttes til eneboliger. Det tillates ikke oppført nye boliger i planområdet.

Småbåthavn
Innenfor området tillates det etablert småbåtanlegg med flytende konstruksjoner. Maksimalt antall løpemeter flytebrygge er 400 m. Maksimal lysåpning på båtplass er 5 m. Båter skal fortøye med hekken eller baugen mot flytebryggene i småbåtanlegget.

Annet
Krav til støy skal ivaretas. Det tillates ikke næringsvirksomhet som overskrider grenseverdiene i veileder T- 1442.

1.3.5 Vernehensyn

Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jamfør kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Kulturmiljø- H570 - 2 (Verpenholmen)
Eksisterende bebyggelse som er markert på plankartet er verneverdig i henhold til liste (vedlegg 2) til kommuneplan for Hurum.

Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og - volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

Tilbygg til hovedhus og ny frittliggende bod skal utføres med stedegen tradisjonell volumoppbygging, takform, materialer og farger tilsvarende eksisterende bebyggelse i H570- 2. Tiltak som innebærer endringer i eksteriøret skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis. Arbeid skal gjennomføres i samråd med fylkeskommunen.

Tilbygg til hovedhuset og ny bod er tiltak som er nødvendige for å lette driften av Verpenholmen. Det er ikke hensiktsmessig å transportere hagemøbler, kanoer,
griller mm over broen. Det er mer hensiktsmessig å lagre dette ute på holmen.

Kulturmiljø H570 - 1 (ved rester etter ishus)
Området ligger rett ved rester/ fundament etter et av de gamle ishus som ble benyttet for eksport av is. Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegger, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjerme bygningsrestene. Dette er den samme bestemmelsen som i gjeldende bestemmelser.

Naturmiljø
Det tillates ikke mudring eller fylling i sjøen.

Båter og båtplasser skal ikke skygge for ålegress bestanden i område H5 60_1.
Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg.
I hensynssone H560_ 2 står en bevaringsverdig eik med en hensynsone på 18 m i diameter. Her tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan skade eller forhindre eikas naturlige utvikling. Bruk og vedlikehold av eksisterende bygning innenfor hensynssonen tillates så lenge eika ikke tar skade av dette.

1.3.6 Estetikk og terrengtilpasning

Ny bebyggelse i fritids- og turistområdet skal utføres med stedegen tradisjonell volumoppbygging, takform, materialer og farger i tråd med bygningens funksjon.

Bestemmelsen ses i l
ys av hele områdets kulturhistorie, inkludert den bevaringsverdige bebyggelsen på Verpenholmen.

Det er ikke regulert byggegrenser rundt hvert nytt bygg, da det er ønskelig med litt fleksibilitet for plassering av bygninger. Det er uansett et svært begrenset område hvor det kan plasseres nye bygninger.

Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå. Fyllinger og/eller skjæringer kan maksimalt være 0,5 meter, og total høyden på terrengendringer på tomten skal ikke overskride 1 meter.

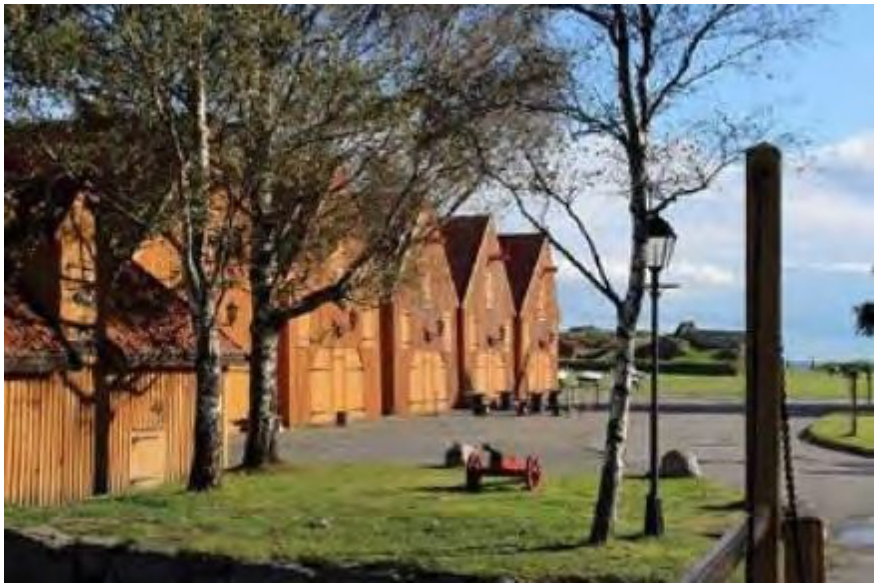
Det skal ikke være permanent belysning i småbåthavnen utover de krav kommunal havnemyndighet setter til merking av anlegget.

Materialer og fargevalg i småbåthavna skal være avdempet og naturtilpasset.

Alle kabler for strøm og annet nettverk skal føres frem i jordkabler. Eksisterende luftstrekk av ledninger, skal ved fornyelse legges i grunnen.



Forbilde: Moen båtbyggeri i Risør.



Forbilde: Sjalupphusene i Stavern .

1.3.7 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn ved ut forming av planområdet.

Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres ombordstigningskran for bevegelseshemmede.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC- plasser.

Det er ingen ytterligere bestemmelser til dette temaet, da kravene i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift vil måtte oppfylles både for nye bygninger , bruksendringer i eksisterende bebyggelse og for uteområder.

1.3.8 Rekkefølgekrav

Før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse for tiltak i planen, skal det:

a. Foreligge tillatelse til at Verpenveien, mellom Verpentangen og Sarabråten, utvides med minst 2 møtelommer. Møtelommene skal plasseres hensiktsmessig i forhold til trafikksikkerhet, også for myke trafikanter.

b. Dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Avvik fra krav om universell utforming mellom boenhet og renovasjonspunkt tillates der høydeforskjeller og terrengmessige forhold vanskeliggjør tilrettelegging. Renovasjonspunktet skal vises på utomhusplanen.

c. Avklares om det er behov for ny nettstasjon og hvor denne skal plasseres. Denne kan plasseres på egnet sted innenfor eller utenfor byggegrensene i FTU eller i småbåthavns landdel og ellers i tråd med gjeldende regelverk for plassering av nettstasjoner. Den kan også plasseres utenfor planområde, hvis det er mest hensiktsmessig.

d. Foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet.

e. Foreligge utomhusplan hvis tiltaket medfører søknadspliktige endringer i terreng og omgivelser.

f. Gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke forurensing i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

g. Foreligge vurdering av fossilfri eller utslippsfri anleggsplass.

h. Fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig biolog som verifiserer at ålegrassamfunnet og bløtbunnsområder er ivaretatt ved utlegging av moringer og brygger.

i. Utarbeides en detaljplan for vann, avløp, overvann og brannvann. Planen skal godkjennes av kommunen.

j. Utarbeides klimagassberegninger ved nybygg med oppvarmede arealer som er større enn 1000 m2 og/eller riving av eksisterende bygninger større enn samlet 200 m2 eller 300 m2 drift/lagerbygg.

k. Utarbeides en energiplan for nybygg med oppvarmede arealer som er større enn 1000 m2.

-

l. Foreligge godkjent utslippstillatelse for de omsøkte tiltakene, eller sikret opparbeidet oppkobling mot kommunalt avløp med tilstrekkelig kapasitet for tiltakene. Jf. Pbl. §27-2.

Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for utvidet småbåthavn og/eller ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål, tiltak og bebyggelse i formålet LS, (LNFR areal for spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse , mv) skal:

a. Verpenveien, mellom Verpentangen og Sarabråten, være utvidet med minst 2 møtelommer, jamfør punkt 6.1.a.

b. Renovasjon være etablert i henhold til søknad og tillatelse, jamfør punkt 6.1.b.

c. Ny nettstasjon være etablert hvis det er nødvendig, jamfør punkt 6.1.c.

d. Eventuelle anlegg i henhold til punkt 6.1.1 d, som forhindrer forurensing på land og i sjø skal være etablert.

-

e. Spyleplass på FTU eller i småbåthavna etableres i henhold til godkjent miljøplan.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål, tiltak og bebyggelse i formålet LS, (LNFR areal for spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse , mv), skal:

a. Vann- og avløpsanlegg og tilstrekkelig slukke vannkapasitet skal være etablert og godkjent av kommunen. Jf. Plan- og bygningsloven (pbl) § 27-1.

1.24 Analyser og utredninger

Trafikkanalyse– Rambøll– juni 2019
OBS! Trafikkanalysen har med et tidligere forslag om utfartsparkering. Dette er tatt ut av planen etter pålegg fra planavdelingen.

Det er utført trafikktellinger i Verpenveien da det ikke foreligger data på trafikkmengder i området. Tellingen ble gjort med radar i tidsrommet tirsdag 13.03.19 til tirsdag 26.03.19. Radaren registrerer kjøretøy i begge kjøreretninger, lengden på kjøretøyet og farten kjøretøyet holder.

Planforslaget for utbygging av småbåthavnen og utfartsparkering i Sandspollen vil ikke ha stor innvirkning på lokalområdet. Trafikken til planområdet er beregnet til å øke med 45 bilturer et dimensjonerende døgn, estimert til en utfartsdag på sommeren utenfor fellesferien. Dagens trafikk er estimert til 168 bilturer per døgn.

Trafikkøkningen anses som beskjeden og vil ikke gi noen problemer i forhold til avviklingen i kryss på veistrekningen. Det forventes ingen økning i tungtrafikken.

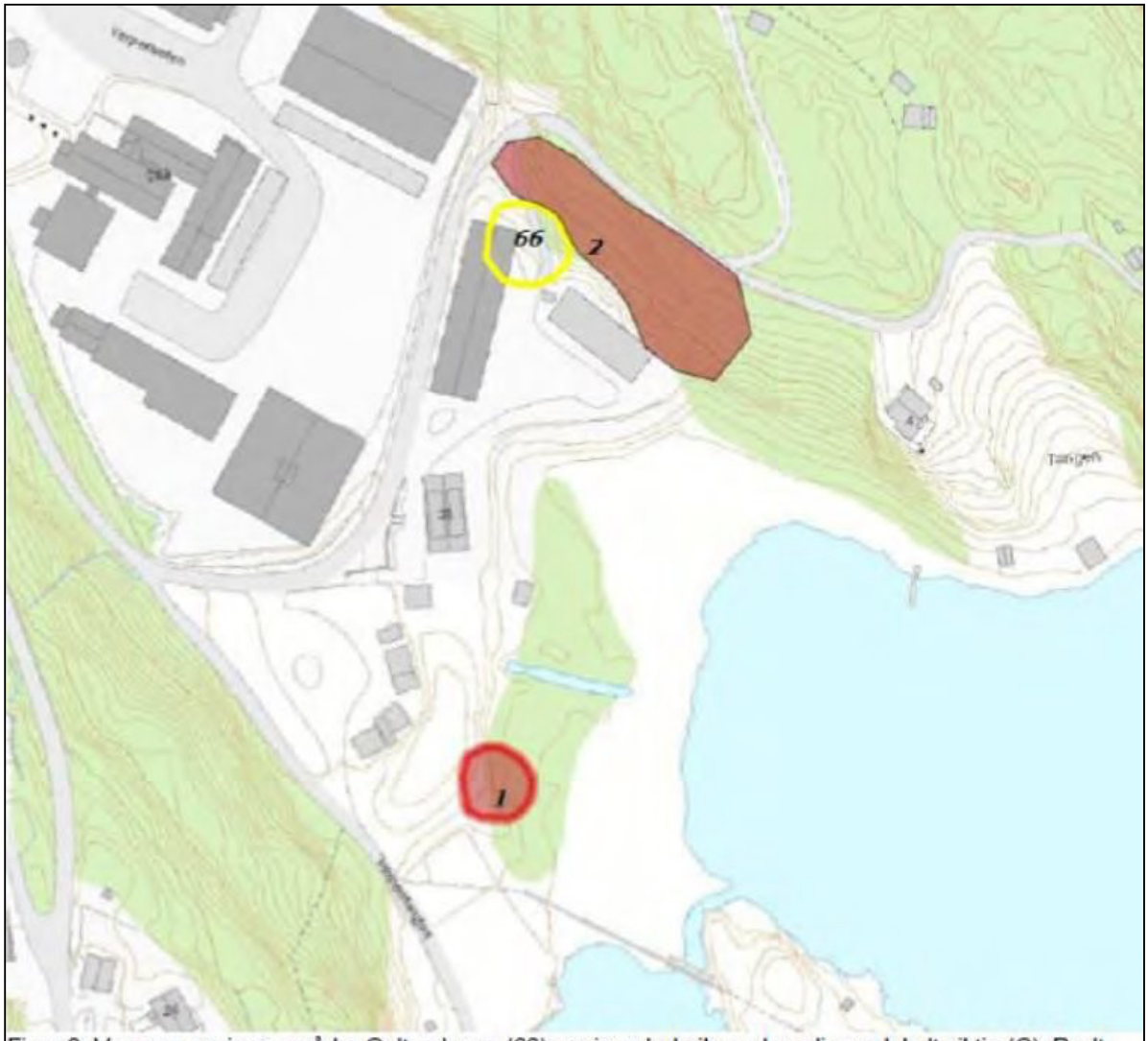
Siden Verpenveien er smal, og både personbiler, tungekjøretøy samt gående og syklende ferdes på samme areal kan det være et trafikksikkerhetstiltak å etablere et par møtelommer langs veien. Dette vil redusere risikoen for vanskelige møte situasjoner.

Vurdering av naturverdier– Bio Fokus-notat– juni 2019



Figur 4. Kart som viser avgrenset naturtype (grønt polygon) innerst i småbåthavna ved Sandspollen (Verpentangen småbåthavn (BM00058814). Små runde figurer angir forekomster av ålegras. Lokaliteten er vurdert til en svært viktig naturtype (A). Skravert område øverst til høyre i bildet, viser andre partier med bløtbunn- og ålegrassamfunn (BM00044528 og BM00058815): *Hentet fra Naturbase.*

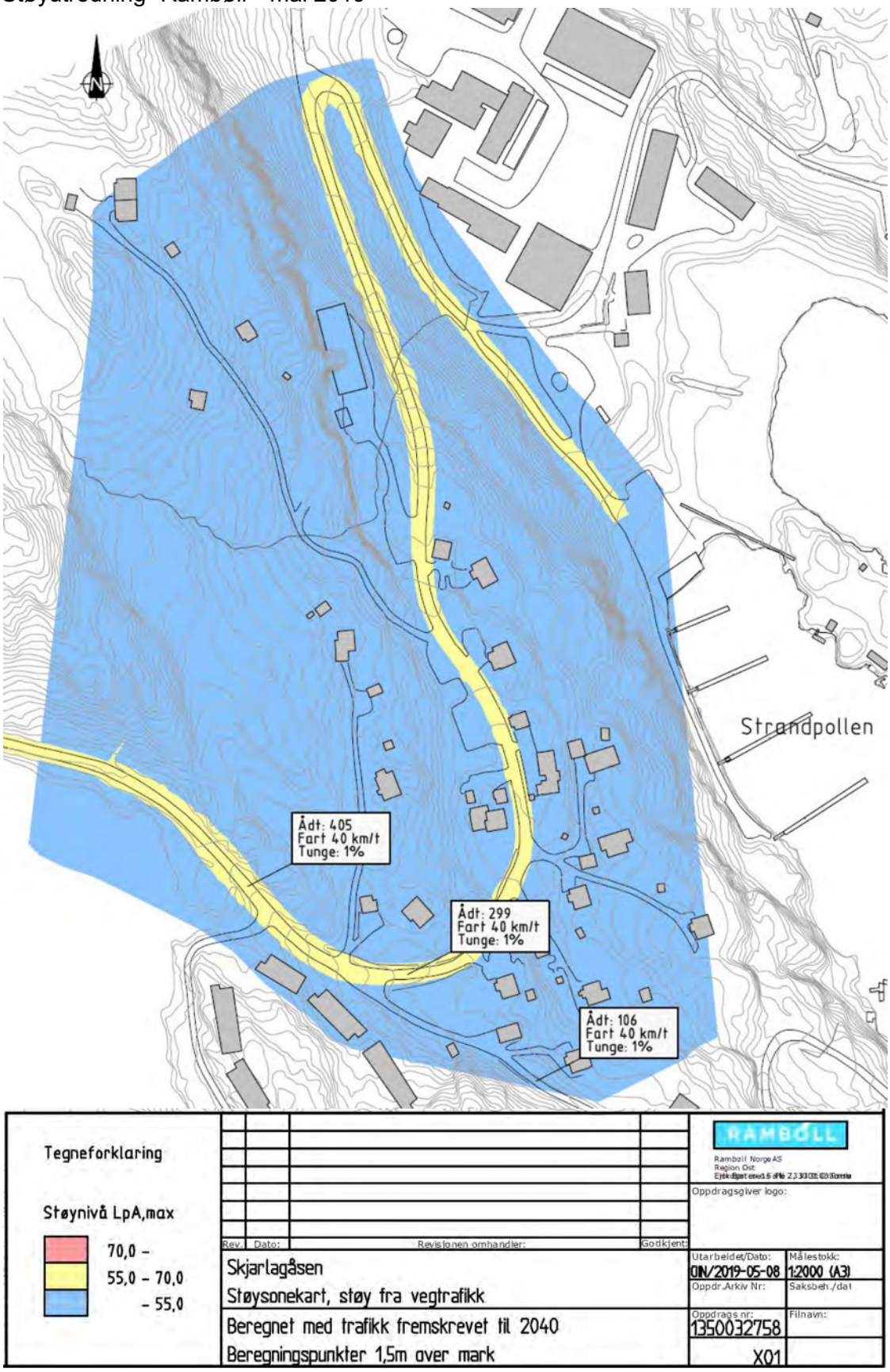
Ålegras:
«Ved Sandspollen ble det konstatert ålegras samfunn i de grunneste partiene. Denne delen bør derfor påvirkes så lite som mulig i forbindelse med tiltaket. Om økt småbåttrafikk vil ha en negativ effekt på fisk og eventuelt annet marint liv i området, er imidlertid uklart.»



Figur 8. Værpen næringsområde. Gult polygon (66) angir en hul eik med verdi som lokalt viktig (C). Rødt polygon 1 angir en frittstående eik, men som ikke er gitt verdi som naturtype. Eika har en omkrets på om lag 165 cm. Rødt polygon 2 angir et parti i en skrent der det forekommer rundt 10-15 eiketrær med dimensjoner mellom 100 og 150 cm i omkrets. *Kilde: BioFokus, utarbeidet i QGIS.*

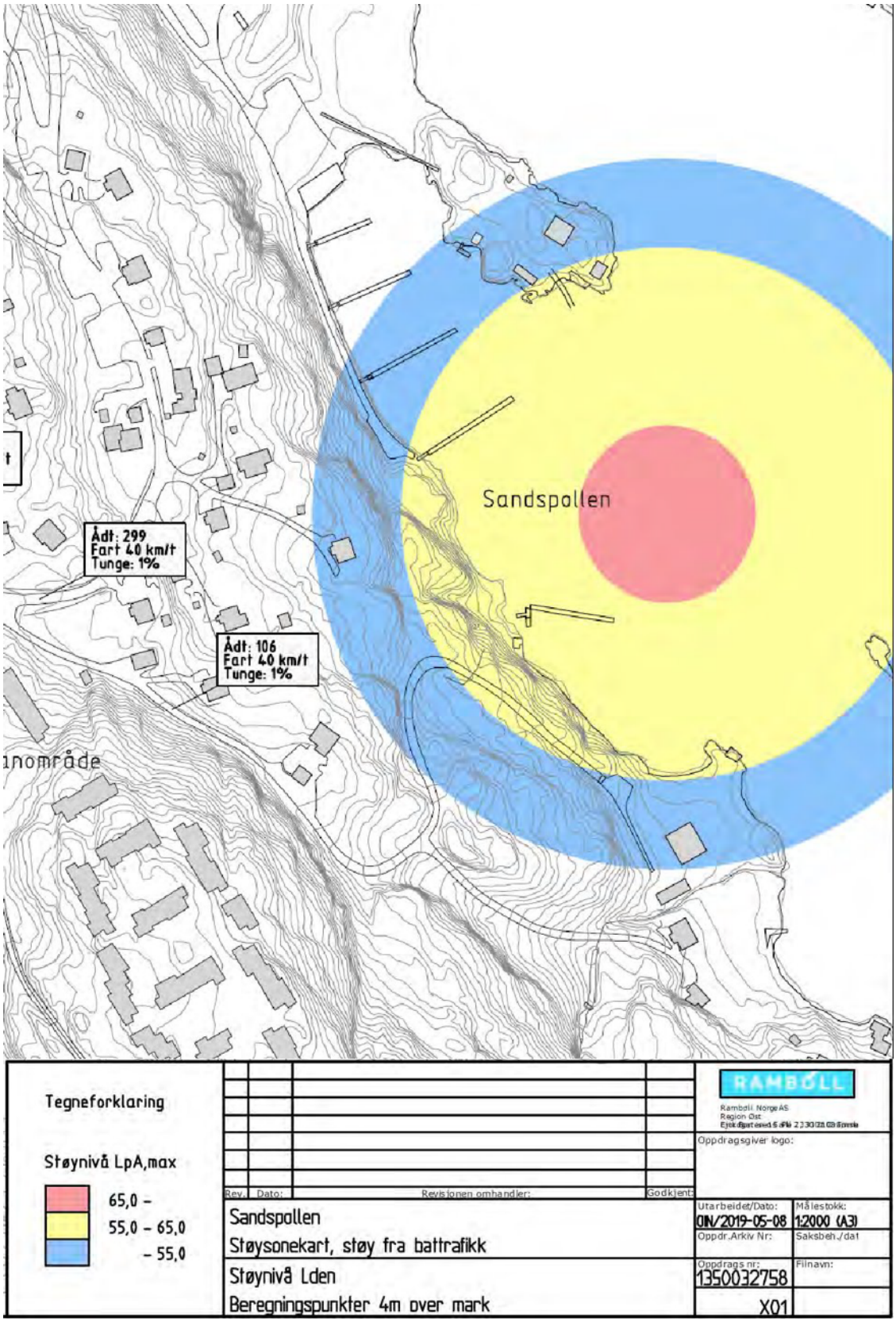
Eiketrær :

«Ved Værpen næringsområde finnes en rekke halvstore eiketrær. Det er ikke skissert noen planer for dette arealet, men uansett er det viktig at slike trær for stå hvis det skulle bli aktuelt å gjøre noen tiltak på dette arealet.»



Støy fra vegtrafikk ved bebyggelse i planområdet

Ingen av eksisterende boliger/fritidsboliger eller planlagte boliger langs Verpenveien til planområdet (Strandpollen) vil ha støynivåer utendørs på uteområder eller fasader som ligger over Lden = 55 dB fra vegtrafikk.



Støy fra småbåthavn, typiske støynivåer

Tettheten av båttrafikk ved småbåthavnen vil være så liten midlet over et år at man kommer under ekvivalent grenseverdi på Lden = 55 dB gitt i T- 1442 (også anbefalt for små båttrafikk i veiled er til T- 1442 (M - 128).

Det er mange lydkilder som kan bidra i en små båthavn. Det dreier seg om alt fra buksering av biler med hengere, slamring med dører, musikkanlegg, samtaler/rop, bruk av støyendearbeidsverktøy til den rene båttrafikken.

I dette tilfellet er det en avstand ca. 75 - 150 m fra båthavn til bolig/fritidsboliger, ved sakte fart 5 knop vi I støynivåene være Lp, A = 45- 50 d B. Støy fra småbåttrafikk avhenger også av hastigheten til båtene. I en småbåthavn må man forvente at fartsgrensen på 5 knop overholdes (som regel er farten mindre enn 5 knop).

Det antas at aktivitetene i båthavna ellers er konsentrert til dag- og kveldstid. Det anses som lite sannsynlig at støy fra arbeidsaktivitet på landdelen i havna, ca. 75 - 150 m avstand fra bolig/fritidsbolig, vil skape stø y som overskrider de strengeste støygrensene som gjelder for natt og på søndag, jf. tabell 1.
Støy fra småbåthavnen vil naturlig nok være mest fremtredende om vår, sommer og høst

1.25 Konsekvenser

Stedsutvikling
Planforslaget medfører en videreutvikling av småbåthavna, noe som er lokalt viktig i en kystkommune som Asker. Med en stadig økende befolkning i regionen, og med en båthavn som tilbyr båtplasser til småbåteiere utenfor kommunen, vil en positiv konsekvens være at flere får en stedstilknytning til Sandspollen og Sætre. En utvikling av turismebedriften vil medføre flere arbeidsplasser og mulighet for kortreiste opplevelser for lokalbefolkningen.

Landskap og fjernvirkning
De nye bygningene er plassert så langt inn på land som mulig og så lavt i terrenget som mulig. Området der bygningene plasseres er ganske flatt. Det er en voll foran etter en tidligere oppdemming for produksjon av is. Bygning B og C legges bak denne vollen, og bygg B delvis inn i vollen, slik at volumet dempes vesentlig.

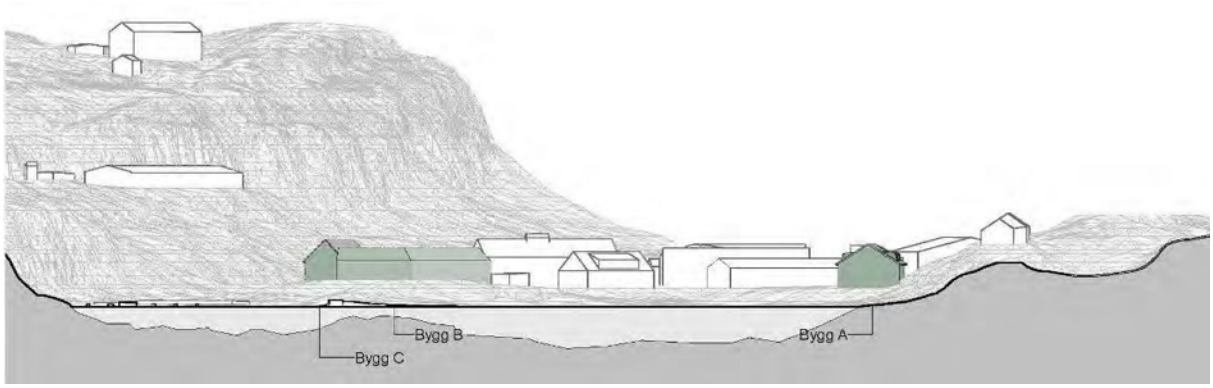
Den ene av de nye båthall/lager-bygninger ,er plassert der hvor dagens lagerbygning ligger, mens den andre er plassert parallelt med terrenget i åsen bak. Bygningen er lavere enn åsen, og bryter ikke med denne profil. Bak bygningene ligger de vesentlig større bygningene til motorbåtbedriften. Det er en fordel at disse blir skjult av de nye bygningene, sett fra Sandspollen.

De store landskapsformasjonene bidrar til at bygningene ikke virker overdimensjonerte, men i sin form, fasadeutforming og funksjon passer godt inn i det maritime miljøet i Sandspollen.

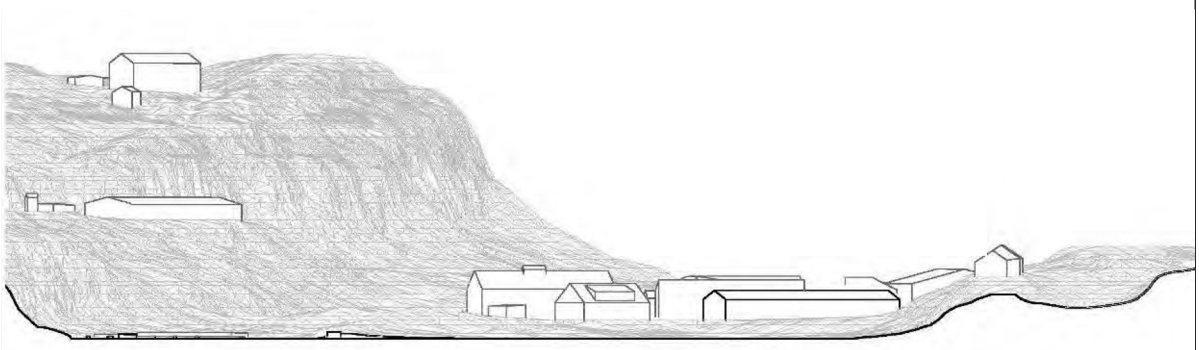
Tilbygget på hovedhuset på Verpenholmen er lagt innover mot land, slik fylkeskommunens ønsker. Det er lite, kun 50 m2 BYA og vil ikke ha noen innvirkning på landskapet. Boden er plassert i et innhugg i den lille åsen på Verpenholmen, der man har tatt stein til grunnmuren til hovedhuset når det ble bygget. Det gir en tilbaketrukket plassering som på ingen måte forstyrrer landskapet.

Bygningene vil ikke bli synlige fra Oslofjorden.

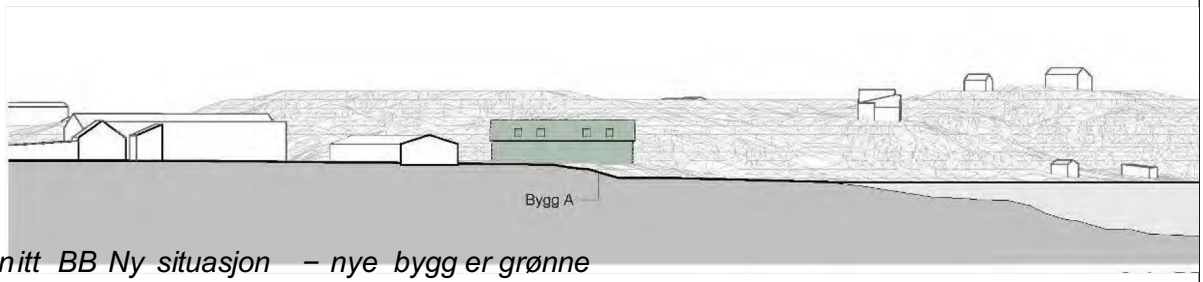
På landskapssnitt av eksisterende situasjon, som er vist på de neste sidene, har fargen på terreng blitt borte.



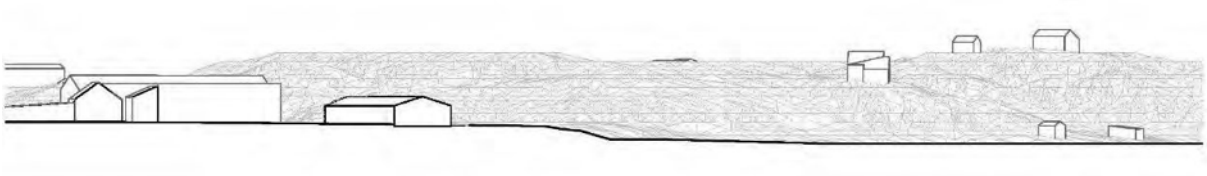
Snitt AA Ny situasjon – nye bygg er grønne



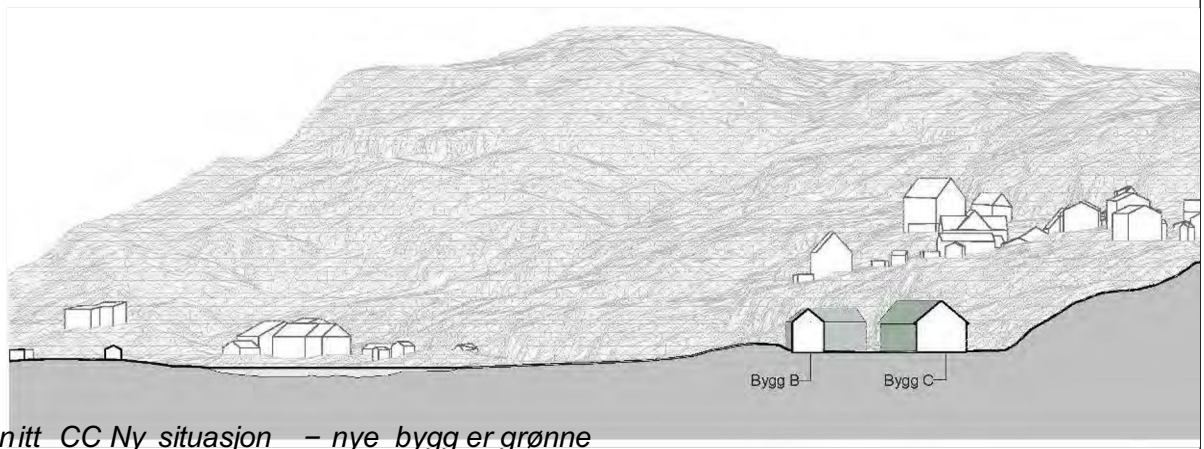
Snitt AA Eksisterende situasjon



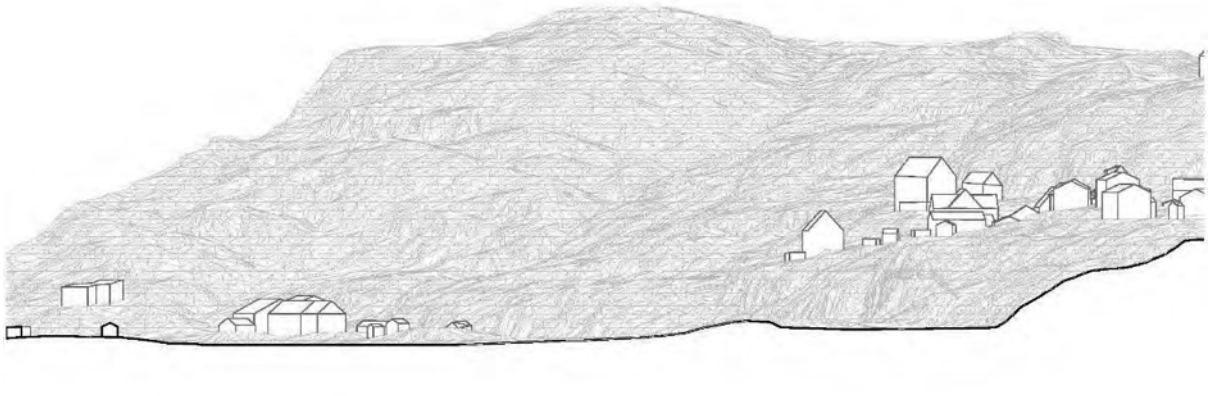
Snitt BB Ny situasjon – nye bygg er grønne



Snitt BB Eksisterende situasjon

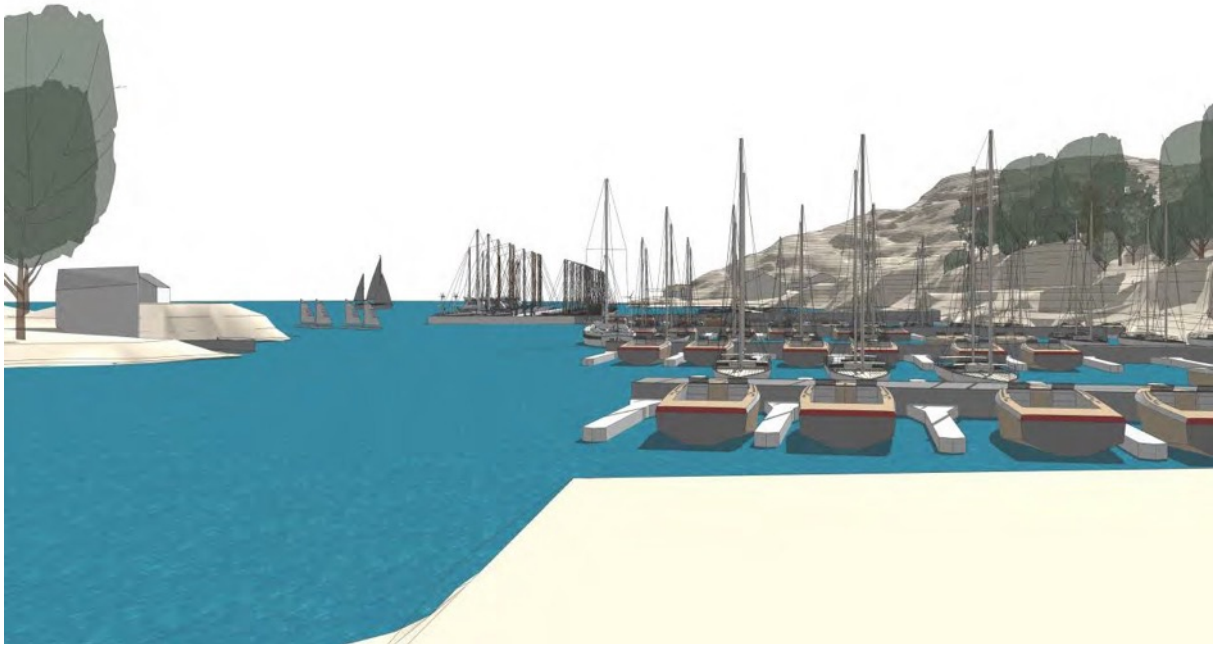


Snitt CC Ny situasjon – nye bygg er grønne

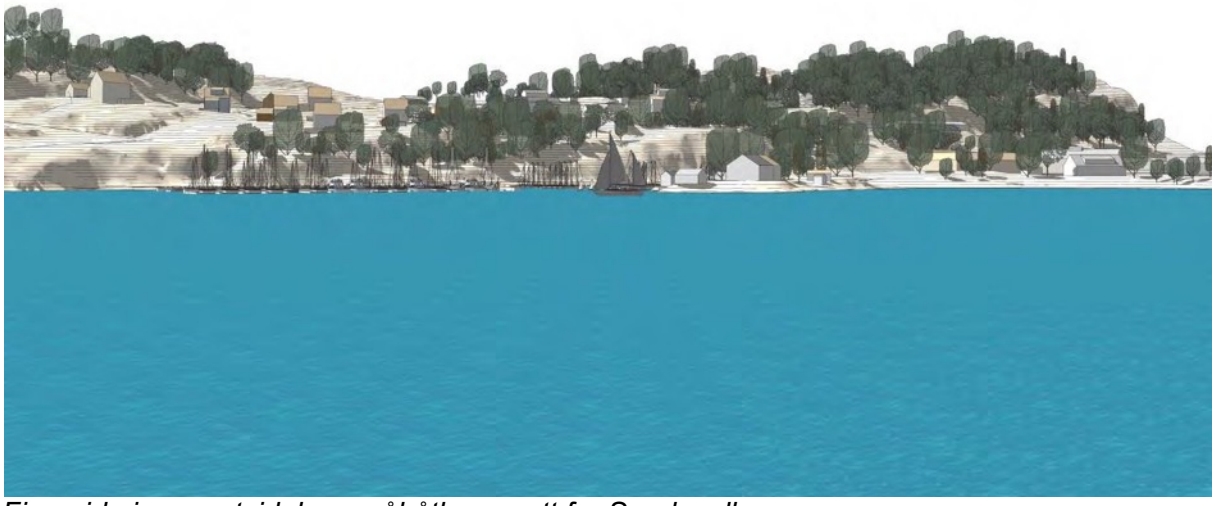


Snitt CC Eksisterende situasjon





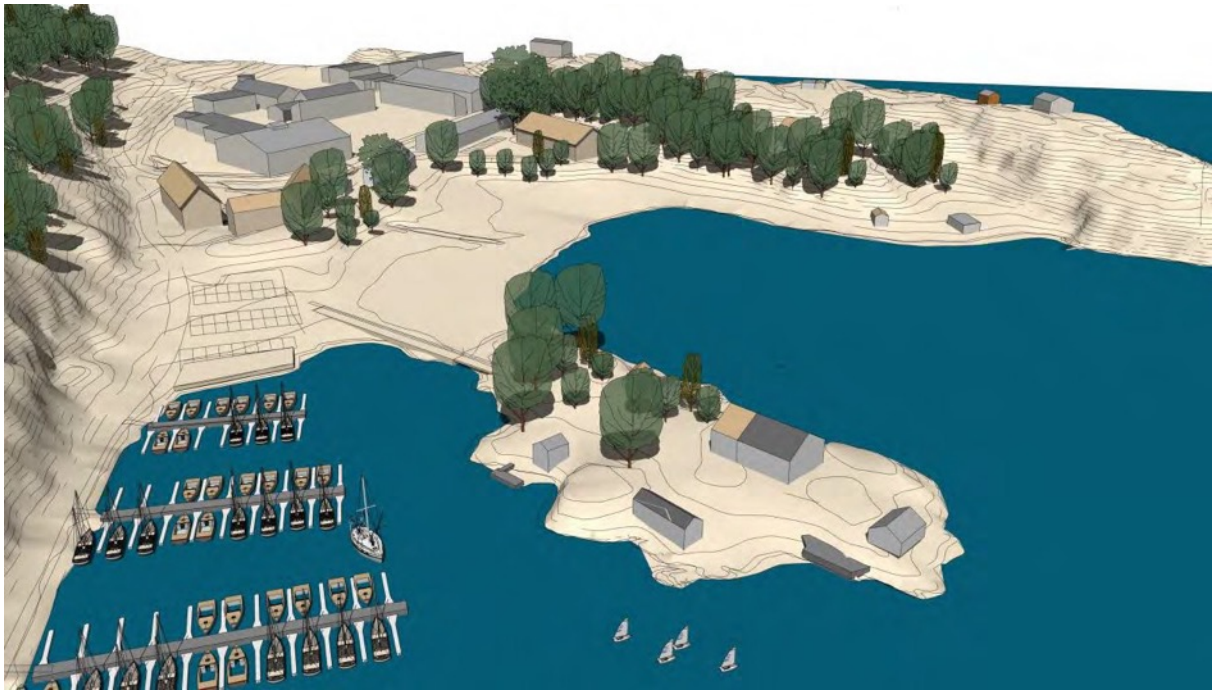
Nærvirkning utvidelse av småbåthavn sett fra land



Fjernvirkning av utvidelse småbåthavn sett fra Sandspollen



Fugleperspektiv av småbåthavna



Fugleperspektiv av ny bebyggelse sett fra syd



Fugleperspektiv av ny bebyggelse sett fra nord.

Naturmangfold

Planforslaget medfører at viktige naturverdier blir ivaretatt og beskyttet med hensynsone, både i sjøen og på land. Ny bebyggelse medfører ikke inngripen i områder med naturverdier, da bygningene plasseres der det i dag er gress eller grus. Reguleringen medfører ingen tiltak langs land, ikke mudring eller fylling, kun utsetting av flytebrygger og moringer.

Aktsomhetsplikten er oppfylt i og med at:

- Planforslaget tar vare på naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold. Økologiske prosesser ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

- Planforslaget er i tråd med målet om at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde med det artsmangfoldet, og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype.
  Økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

- Planforslaget er i tråd med målet om at artene i planområdet skal forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.

Plansaken er vurdert i henhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Det er foretatt en vitenskapelig vurdering av naturverdiene og det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmiljøet. Den samlede belastninger er vurdert og funnet i orden. Det er ingen kostnader knyttet til å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. Driftsmetoden av småbåthavna gir, utfra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, de beste samfunnsmessige resultater.

Friluftsliv og allmennhetens ferdsel i strandsonen

Gjeldende reguleringsbestemmelser sier at i friluftsområdene (på land) tillates allmennhetens bruk og at det ikke kan settes i verk tiltak som vil hindre allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Planen medfører at en mindre del av dette friluftsområdet blir regulert til LNRF - spredt bebyggelse og til frilufts - og turistformål. Et område som i dag er regulert til friluftsområde i sjø blir regulert til småbåthavn. Begge i tråd med kommuneplanen.

Planområdet vil fremdeles være allment tilgjengelig i henhold til friluftsloven.

I gjeldene regulering er det ikke bestemmelser til friluftsområder i sjø. Området som i kommuneplanen er avsatt til småbåthavn ligger relativt nært boliger og fritidsboliger og med dårlige solforhold sammenlignet med resten av Sandspollen. Det er derfor lite i bruk som friluftsområde i sjø.

Hvis man anser bruk av småbåt som friluftsliv, medfører planforslaget en bedret situasjon for friluftslivet, i og med økt antall båtplasser.

Transport

Planen kan bidra med et økt kundegrunnlag for et bedre kollektivtransporttilbud til Sandspollen. Dette vil være en fordel både for beboerne i Sandspollenområdet, for de som ønsker å oppsøke om rådet for å nyte friluftslivet/båtlivet og turismenæringen. Det er krav om sykkelparkering for båthavna. Det er ikke gang- og sykkelvei hele veien fra Sætre til planområdet, men i og med at kyststien går til området og gjennom deler av området, er det godt tilrettelagt for gange og for en del syklister. Kyststien fra Verpenveien til den møter kommunalvei blir også brøytet om vinteren. Det er planer om ny gang- og sykkelvei mot Sætre og dette vil gi gode muligheter. Avstanden fra planområdet til Sætre er ca 3 km.

Energibruk i bygninger

Bygningene er i hovedsak ikke oppvarmet. Det er lagerhaller som har lite energibruk. Det er ikke bærekraftig å installere vindmølle, solceller eller jordvarme for bygninger som nesten ikke bruker energi. Produksjon, transport og en gang i fremtiden også sanering av slik anlegg har også et CO^2 fotavtrykk som må med i beregningen.

Avfall

Forurensningsloven § 32 sier at: *«Den som produserer næringsavfall, skal sørge for at avfallet blir brakt til lovlig avfallsanlegg eller gjennomgår gjenvinning, slik at det enten opphører å være avfall eller på annen måte kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt.»*

Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Renovasjonsløsningene skal være for formålområdene FTU, LS og SH, ikke for allmennheten. Renovasjon tillates med avstengte løsninger.

I sjøen i Sandspollen ligger det en lekter med avfallsbeholdere som finansieres av Oslo Friluftsråd. Denne er et tilbud til alle småbåter som bruker Sandspollen som friområde om sommeren.

Næring
Driften av småbåthavna og etablering av båthaller vil medføre flere arbeidsplasser, selv om det fleste vil være sesongbaserte. Man kan ikke bestemme hvor folk skal bo, men det er sannsynlig at folk som allerede bor i området er mest interessert i å arbeide i området. Sandspollen som område innbyr til lokale bærekraftige opplevelser, altså friluftsliv, både på land og til sjøs.

Overvann
Det skal ikke føres overvann inn på kommunal overvannsledning. For det første er det ikke noen kommunal overvannsledning i området. For det andre ligger de nye bygningene rett ved sjøen, og det overvann som ikke innfiltreres, renner rett ut i sjøen hvor det ikke kan forårsake flom, ras eller annen skade. Bygningene ligger i områder med meget god naturlig infiltrasjon i grunnen.

Flomveier
I denne konkrete saken er det trygg flomvei fra tak nedløpene på bygningene til sjøen i de tilfeller det regner så mye at takvannet fra tak nedløpene ikke forsvinner ned i bakken umiddelbart. Ettersom bebyggelsen ligger høyere enn sjøen, med kort avstand til sjøen og det er fall ned mot sjøen, så løses dette på naturligvis. Noe mindre tilrettelegging kan man selvfølgelig måtte gjøre for å forsterke den naturlige flomveien. Det v il sannsynligvis heller ikke være til stor skade om takvann skulle renne inn på gulvet i bygningene.

Grønnetak
Utdrag fra Wikipedia om grønne tak:
«Hvorfor anlegge grønne tak?
- Vegetasjonsdekte tak forbruker og forsinker nedbøren som faller her, og kan på den måten redusere problemer med regnflom i urbane områder.
- Den kjølende effekten av fordampning kan gi redusert kjøle behov sommerstid, samtidig som isolasjonsegenskapene kan redusere oppvarmingsbehovet vinterstid.
- Vegetasjonen på grønne tak filtrerer bort/samler opp forurensning fra lufta.
- Grønne tak gir nye leveområder og øke områdets biodiversitet.
- *Motvirke "varmeøy -effekten".*
- Areal for produksjon av nytteplanter (blant annet mat).
- Rekreasjon/ visuelt vakrere bybilde.»

Ingen av disse punktene er aktuelle i Sandspollen. I tillegg er grønne tak tunge tak. Det vil medføre mer materialforbruk å konstruere bygningene for å bære et tungt tak, noe som ikke er miljøvennlig for uisolerte bygninger.

Bygninger som tåler klimaendringer.
Det er hovedsakelig ekstreme snømengder og /eller sterk vind som kan medføre at bygninger raser sammen. Bygningsdeler som blåser av gårde kan også skade mennesker, dyr og omgivelser. I forbindelse med prosjektering av bygningene er det krav i tekniske forskrifter og norske standarder om vindlaster og snølaster og om innfesting av kledning og andre fasadeelementer. Fremtidige klimaendringer er tatt inn i krav og regelverk. Hvis gjeldende regelverk blir fulgt og bygningen prosjekteres og utføres av fagkyndige, så skal de bygningene som reguleringsplanene legger til rette for, kunne stå under alle slags værforhold.

Stormflo
Alle de nye bygningene ligger på over kote 4. Tilbygg og bod på Verpentangen ligger omtrent på kote 3. Ved søk på kartverkets kart over havnivå i år 2090 og med 1000- års stormflo, så er det ingen av de nye bygningene som blir rammet, se kart under.

Eksisterende bygninger på Verpenholmen som bli rammet av stormflo hvert 1000 år, er uthus. Det kommer ikke forurensing i sjøen fra disse.



Kart fra kartverket som viser år 2090 og med 1000 - års stormflo. Ingen av de nye bygningene blir rammet. Selve båthavna blir stående under vann, men flytebryggenes innfestninger til land og i sjøen er fleksible, slik at de tåler at havet stiger og synker.

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

1.27 Risiko - og sårbarhetsanalyse
Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. De viktigste uønskete hendelsene for planen er :

- Ålegresset blir skadet eller forsvinner.
- Sårbare og hekkende f ugler blir forstyrret.
- Lokalt viktig huleik blir skadet eller fjernes.
- Kulturmiljøet forringes.
- Brann i bygninger og sammenbrudd i bygningskonstruksjon.
- Forurensning i grunn eller i sjø som følge av virksomheten.
- Ulykke med gående/syklende.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig	**5, 10, 11, 13, 15, 23, 41, 42**		**54**	**32, 33**	

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht nytte.
Hendelser i grønne felt: « Billige» tiltak gjennomføres

Matrisen over gir en oppsummering av funnene i ROS- analysen. Under er det gitt en redegjørelse for forhold i matrisen som krever en vurdering av tiltak:

Hendelse nr 5– Skybrudd/ store nedbørsmengder
Potensielt forurenset overvann kan renne ut i sjøen. Det er ikke satt inn konkrete bestemmelser om akkurat dette, da dette ikke er undersøkt og dokumentert i plansaken. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. En slik plan vil undersøke og beskrive om det kan være forurenset overvann og i tilfelle hvordan dette skal håndteres for å forhindre forurensing. Det skal også gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke forurensing i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

Hendelse nr 10– Sårbar flora
Område for ålegress ligger i den eksisterende delen av småbåthavna og vil ikke bli berørt av utbygging som følge av planen. Den nye reguleringsplanen ivaretar ålegresset bedre enn gjeldende plan. Ålegresset er regulert med hensynsone for naturmiljø. Båter/båtplasser tillates ikke å skygge for ålegress bestanden. Det er ikke lov med mudring og fylling.
Reguleringsbestemmelsene krever at det skal fremlegges dokumentasjon på at ved utplassering av moringer og brygger skal ålegrassamfunnet og bløtbunnsområdet ivaretas. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg.
Det skal dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger.
Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Eiketreet reguleres til bevaring. Her tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan skade eller forhindre eikas naturlige utvikling. Bruk og vedlikehold av eksisterende bygning innenfor hensynssonen tillates så lenge eika ikke tar skade av dette.

Området i strandsonen der det er sårbare og hekkende fugler et tatt ut av planforslaget, men er sikret i gjeldende regulering. Det er regulert til naturvernområde.

Hvis ålegresset forsvinner, vil det bli mindre biologisk mangfold og oppvekstsvilkår for fisk forringes. Reguleringsplanen har bestemmelser som skal ivareta ålegresset. Se punkt 10.

Hendelse nr. 13- Kulturmiljø
Det er i kart og bestemmelser satt krav til plassering og utforming av ny bebyggelse i planområdet. Dette ivaretar hensynene til kulturmiljøet, balansert opp mot hensynet til næringsutviklingen i området.

Hendelse nr 15– Kjemisk oljeutslipp på land og i sjø
Det skal etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal etableres renovasjonsløsninger. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Det skal foretas grunnundersøkelser for å avdekke eksisterende forurensning i grunnen.
Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven .

Hendelse nr 23 Svikt eller brudd i avløpssystemet
Hvis avløpssystemet svikter, er det fare for at avløpsvann renner ut i fjorden.
Nytt avløpssystem for nye bygninger vil minske sannsynligheten for at dette skal skje. Det er ikke planlagt å endre eksisterende avløp for eksiterende bygninger.
Det er imidlertid svært liten fare for at disse svikter.

Hendelse nr 32 og 33- Brann og sammenbrudd i bygninger/konstruksjoner
Disse forhold er ivaretatt i teknisk forskrift og norske standarder. Prosjektering av brannsikring og konstruksjonssikkerhet skal foretas av foretak som har kompetanse ihht SAK 10. Sikring mot brann i båter i båthallene, skal ivaretas av rutiner til bedriften som driver båthallene.

Hendelse 41 og 42- Forurensning i grunn eller i sjø
Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall.
Det skal foretas grunnundersøkelser for å avdekke eksisterende forurensning i grunnen.
Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

Hendelse nr 54- Ulykke med gående/syklende
Planen medfører ikke endringer i trafikksikkerheten i området, men trafikkanalysen anbefaler å etablere et par møtelommer langs Verpenveien.
Veien er smal og både personbiler, tunge kjøretøy samt gående og syklende ferdes på samme areal. Møtelommer vil redusere risikoen for vanskelige møtesituasjoner. Det er derfor regulert inn rekkefølgekrav om at det skal etableres møte lommer.

1.28 Medvirkning

1.29 Kunngjøring og varsling
Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 13.12.2018 i Røyken og Hurums Avis, både i papir utgave og på nett, samt på kommunens nettside. Naboer og høringsinstanser er varslet ved brev datert 12.1 2.2018. Varslingsmateriale og liste over hvem som er varslet er vedlagt saken.

1.30 Tidligere politiske vedtak

Planutvalget i Hurum behandlet rådmannens forslag til prioriteringer av plan saker i møte 19.03.2019 sak nr. PS 19/2 019. Planforslaget for Sandspollen, nr 32, var prioritert.

	Prioriterte planer i 2019	Hvor
1	Kommuneplan nye Asker	Asker kommune
2	Avgrunnsdalen - skytebane	Avgrunnsdalen
4	Detaljregulering av omsorgsboliger Hurum helsehus	Filtvet
9	Hurum Pukkverk	Huseby - Filtvet
10	Hovtun	Klokkarstua
13	Hovtun Felt B2	Klokkarstua
22	Sætrebakken B1 - boligområde	Sætre
26	Områderegulering for Sætre / Øra / Engene - 2 kpa	Sætre
32	Småbåthavn + næring	Verpen -Sandspollen

Utvalget vedtok enstemmig følgende:
«Planutvalget slutter seg til rådmannens forslag til prioriteringer.»

Planforslaget for Sandspollen, innsendt i jun i 2019, ble anbefalt av rådmannen og var til 1. gangs behandling i planutvalget i Hurum 1 0.09.2019, sak nr 40/19. Utvalget vedtok enstemmig følgende:
« Saken utsettes og behandles av «Nye Asker» etter kommunesammenslåingen.»

1.31 Innspill til varsling av oppstart av plan arbeid

1.32 Liste over innkomne innspill til varsling

Det er i alt kommet inn 18 innspill ti lvarslingen.

Nummer	Gn r/bnr	Navn	Dato
1		Fylkesmannen i Oslo og Viken	07.01.20 19

2		Buskerud fylkeskommune	15.01.2019
3		Staten s vegvesen	07.01. 2019
4		Fiskeridirektoratet	14.01 .2019
5		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.01.2019
6		Kystverket	03.01.2019
7		Norsk Maritimt Museum	18.01.2019
8		Landbrukskontoret	09.01.2019
9		Hurum Nett AS	19.12.2018
10		Naturvernforbundet i Hurum og Røyken	18.12.2018
11		Oslofjordens friluftsråd	14.01. 2019
12		Kongelig Norsk S eilforening	07.01.20 19
13		Norges Seilforbund- udatert, mot taksdato:	10.01.2019
14		Sætre vel	07.01.2018
15		Beboergruppe Verpen	09.01. 2019
16	353/ 472	Mark Suiker og Marije Houtenbos	04.0 1.201 9
17	353/29 35 3/248	Anne Siri Berg med flere	10.01.2019
18	353/4 47	Lene og Paul Esbern Snare	08.01.2019

1.33 Resymé av innkomne innspill til varsling og forslagsstillers kommentarer til innspillene

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Det er svært viktig at natur og miljø blir godt utredet og ivaretatt i denne reguleringen. Det er ålegress ved småbåthavna med verdivurdering A. Fylkesmannen ser helst at det ikke tillates tiltak som berører arealer med naturverdi A og B og at eventuelle avbøtende tiltak vurderes og beskrives. De ber om at planarbeidet redegjør for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Forholdene for friluftsinteressene, natur og landskap er viktig grunnlag for utforming av planen. De viser til den statlige retningslinjen for differensiert forvaltning av standssonen langs sjøen og til pbl § 8- 1 om 100- metersbeltet. Fylkesmannen ber om at et tilstrekkelig belte langs sjøen reguleres slik at planen ivaretar allmennhetens tilgang til strandsonen til strekkelig. Planens virkning på landskapets tåleevne må vurderes nøye når det gjelder grad av utnytting, byggehøyder og volumer. Nye bygninger må trekkes så langt unna sjøen som mulig og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

Det må legges vekt på å tilrettelegge for god tilgjengelighet med kollektivtransport og trafikksikre adkomster o g ferdselsareal for gående.

De ber om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet og gir eksempler på alternative oppvarmingsmåter og løsninger.

De ber om at støy forholdene for eksisterende boliger vurderes og blir ivaretatt i forhold til forventet trafikkøkning og støy fra planlagt virksomhet i området. Reguleringsbestemmelsene må fastsette konkrete krav om ivaretakelse av støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier.

De minner om at det skal redegjøres for universell utforming og at det er forbudt å diskriminere på grunn av nedsatt funksjonsevne.
De minner om at det skal utarbeides ROS- analyse.

Forslagsstillers kommentar til Fylkesmannen i Oslo og Viken:
Naturverdier på land og i vann er utredet for planområdet og funn er regulert med hensynssone bevaring av naturmiljø og bevaring av ett eiketre, med tilhørende bestemmelser. I avsnitt om konsekvenser er det redegjort for hvordan reguleringsplanen ivaretar naturverdier og det er gitt en vurdering i henhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Planen medfører at en mindre del av friluftsområdet blir regulert til LNRF- spredt bebyggelse og til frilufts- og turistformål. Et område som i dag er regulert til friluftsområde i sjø blir regulert til småbåthavn. Begge i tråd med kommuneplanen.

Planområdet vil fremdeles være allment tilgjengelig i henhold til friluftsloven.

I gjeldene regulering er det ikke bestemmelser til friluftsområder i sjø. Området som i kommuneplanen er avsatt til små båthavn ligger relativt nært boliger og fritidsboliger og med dårlige solforhold sammenlignet med resten av Sandspollen. Det er derfor lite i bruk som friluftsområde i sjø.

Hvis man anser bruk av småbåt som friluftsliv, medfører planforslaget en bedret situasjon for friluftslivet, i og med økt antall båtplasser.

I kommuneplanen er det satt inn en forbudsgrense mot sjø som ligger nærmere enn 100 m fra sjøen. Byggegrensen i planforslaget følger denne. Forholdet til den statlige retningslinjen for differensiert forvaltning av standssonen langs sjøen og til pbl § 8 - 1 om 100-meters beltet, er dermed ivaretatt.

De nye bygningene som tenkes oppført plasseres så langt inn på land som mulig og så lavt i terrenget som mulig. Området der bygningene skal plasseres er ganske plant slik at det blir små terrenginngrep. Bygningene vil bli synlige fra en liten del av Sandspollen, men ikke fra Oslofjorden. Det ligger store eksisterende industribygninger rett bak de nye bygningene. Det er en fordel at disse blir skjult av de nye bygningene, sett fra sjøen.

Trafikkanalysen viser at det blir noe økt trafikk. Dette medfører ikke støy over anbefalte grenseverdier. Trafikksikkerheten endres heller ikke, men det er rekke følgebestemmelser om at det skal etableres møteplasser for biler langs Verpenveien for å bedre trafikksikkerheten. Disse kan også benyttes av myke trafikanter.

Det legges ikke opp til spesielle løsninger for energibruk og energieffektivitet utover det som er kravet i den til enhver tid gjeldende forskrift. Nye bygninger er stort sett uoppvarmede lagerbygninger. Universell ut forming løses ihht. tekniskforskrift. ROS-analyse er obligatorisk.

Buskerud fylkeskommune
De kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner på land og har ingen merknader til planen. Det bør gå frem av reguleringsbestemmelsene at dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jamfør kulturminnelovens § 8, 2. ledd.
Det vises til fagrapporten om kulturminner og kulturmiljøer som ble utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen. Det finnes verneverdig kulturmiljø og flere verneverdige enkeltbygninger innenfor planområdet. Det anbefales at disse reguleres med hensynsone H570− bevaring av kulturmiljø. Bestemmelser til hensynssonen bør sikre at nye tiltak i området tar hensyn til verneverdiene. Eventuelle nye anlegg/bygninger bør tilpasses den verneverdige bebyggelsen gjennom volum, høyde og materialvalg. Vi anbefaler kommunen å vurdere nær- og fjernvirkning av nye tiltak i området. Det bør utarbeides illustrasjoner som viser eventuelle nye anlegg/ bygninger fra flere vinkler .

Forslagsstillers kommentar til Buskerud fylkeskommune:
Bestemmelse om funn av automatisk fredede kulturminner er tatt med i bestemmelsene.

Alle de fem bygningene på Verpenholmen har høy verneverdi. Verpenholmen er derfor regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser om utforming. Det er satt krav om at ny bebyggelse utenfor hensynsonen skal utføres med stedegen tradisjonell volumoppbygging, takform, materialer og farger i tråd med bygningens funksjon.
Statens vegvesen
Områder for ny utbygging bør være vurdert i en større sammenheng med hensyn til samordnet

areal- og transportplanlegging. Grunnlaget bør være godkjent kommuneplan. De trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres, for større planer med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveier) må avklares. Statens vegvesen har en rekke krav og forutsetninger hvis regulering en omfatter riks- eller fylkesveg og avstandskrav til disse veger.

Forslagsstil ler s kommentar til Statens vegvesen:
Planforslaget er i tråd med kommuneplanen og er dermed også vurdert når det gjelder samordnet areal- og transportplanlegging. Det er utarbeidet trafikkanalyse som dokumenterer de trafikkmessige virkningene.Det er ikke kollektivtilbud til planområdet. Nærmeste busstopp ligger ca. 1 km fra planområdet og betjener både regional bussrute og lokal bussrute. Småbåthavn og vinterlagring av båter, som det legges opp til i planområdet, er i funksjoner som ikke er avhengig av god kollektivdekning. Når det gjelder turismenæringen anses avstanden til busstoppet som akseptabel da besøkende som velger buss kan hentes på busstoppet av vertskapet eller benytte gåturen som en del av opplevelsen. Økningen av trafikk er liten og påvirker ikke trafikksikkerheten.
Trafikkonsulenten anbefaler likevel at det etableres møteplasser langs Verpenveien for å forbedre trafikksikkerheten og dette er regulert som rekkefølgebestemmelser. Planforslaget berører ikke riks- eller fylkesveier og avstanden er mer enn 100 m.

Fiskeridirektoratet
Fiskeridirektoratet påpeker at det er forekomst av ålegress innenfor planområdet og at den er vektet med verdi B, altså vesentlig regional verdi. Det er sannsynlig at det kan være flere ålegrasforekomster i området. Viktigheten av ålegress for fisk, hvor sårbart det er og hvordan menneskelig aktivitet påvirker bestanden blir beskrevet. Fiskeridirektoratet fraråder tiltak som kan påvirke ålegrasenger og at hensynet til dette må vurderes sterkt når man ønsker å legge til rette for utøvelse av båt- og friluftsliv. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere vann og der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet.
Av hensyn til marint biologiskmangfold bør man ikke brygger og båter slik at de opptar i grunne sjøarealer. Minst mulig mudring og utfylling. Hvis bruksnytten av brygg er avhenger av mudring eller utfylling er stedet uansett lite egnet for båtplasser. Mudring vil ofte medføre behov for vedlikeholds mudring. Det forutsettes at naturverdier i sjø kartlegges og at konsekvensene vurderes. De råder at bestemmelsene sier at mudring og fylling ikke tillates samt at det gis bestemmelser om hensiktsmessig størrelse og omfang på brygger og båter, som ivaretar hensynet til marint biologisk mangfold. De forutsetter at eventuelle nye brygger og båtplasser ikke vil skygge for de registrerte ålegrasforekomstene. Det er ikke aktuelt å tillate utvidelse over den registrerte ålegrasenga. Det skal sikres avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall samt om anleggsperiode, slik at risiko for miljøskadelige stoffer og påvirkning minimeres.

Forslagsstillers kommentar til Fiskeridirektoratet:
Det er gjort en kartlegging av og vurdering av konsekvensene for naturverdiene i sjøen i området i og ved båthavna. Det er ikke gjort funn av ålegras utover det området som er kjent. Ålegrassamfunnet er regulert med hensynssone for bevaring av naturmiljø med tilhørende bestemmelser. Det er ikke behov for tiltak langs land, i strandkanten, eller for mudring eller utfylling i forbindelse med utvidelsen av småbåthavna. Utvidelsen av småbåthavna er på dypt vann og ifølge vurderingen av naturverdier vil utvidelsen ikke ha innvirkning på livet i sjøen.

Norges vassdrags- og energidirektorat
NVE har sendt et standardbrev med generelle krav og informasjon. De gir kun innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand og der det er konkrete problemstillinger. Ved henvendelser må det komme tydelig frem hva man ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Forslagsstillers kommentar til Norges vassdrags- og energidirektorat:
Det er kommunen som har satt NVE på varslingslista. Det er ingen forhold i denne saken som vi trenger faglig bistand til eller hvor det er konkrete problemstillinger knyttet til NVEs fagområde. I

forbindelse med ROS-analysen er NVEs temaer gjennomgått og sjekket ut.

Kystverket
Ved planlegging i sjø minner Kystverket om at det må vurderes hvorvidt planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen. Bryggeanlegg anbefales planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke- motorisert bruk av farvannet.

Forslagsstillers kommentar til Kystverket:
Dette er en utvidelse av eksisterende småbåthavn og den kommer ikke i konflikt med sikkerheten til andre brukere av sjøen. Forholdene blir som i dag, men med en dobling av antall båtplasser, er det sannsynlig at småbåttrafikken til og fra småbåthavna blir større enn det som er i dag.

Landbrukskontoret
Det vises til en innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud til en lignende plan for omtrent det samme område, som ble stadfestet av Miljøverndepartementet 2009. Såvidt de kan se vil den nye planen kunne berøre de samme områdene som ikke ble godkjent av Miljøverndepartementet den gangen. Marinaen vil komme nærmere Sandspollskjær enn det som er tilrådelig med tanke på fuglelivet, og det stilles spørsmål ved hvordan rekreasjonsverdiene i område påvirkes. Det gjøres også oppmerksom på viktige naturtyper i område som kan påvirkes.

Forslagsstillers kommentar til Landbrukskontoret:
Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Det planforslaget som det henvises til var ikke i tråd med kommuneplanen og det var grunnlaget for innsigelsen. Vi viser ellers til våre kommentarer til fylkesmannen og Fiskeridirektoratet da de tar opp mange av de samme temaene.

Hurum Nett AS
(innspillet gjelder også for Skjærlagåsen, men kun det som gjelder Sandspollen er tatt med).
Det må bygges ny nettstasjon. Det må graves frem til eksisterende nettstasjon TK Dyno Verpen for fremføring til ny nettstasjon. Areal til nettstasjon må avsettes i reguleringsplan og nødvendig effekt må avklares i tidlig fase.

Forslagsstillers kommentar til Hurum Nett AS:
Reguleringsbestemmelsene tillaterat det oppføres nettstasjon på egnet sted innenfor planområdet. Denne kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke innenfor hensynsonen. Effekten må avklares før denne settes opp.

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Generelt mener NiHR at det er bedre å utvide eksisterende småbåthavner enn å etablere helt nye. Men Sandspollen er allerede et svært mye brukt friluftsområde og menneskelig brukeren stor belastning for naturmiljøet, særlig for sjøfugl.
Utvidelse av båthavna vil føre til mer aktivitet og støy som har negative konsekvenser for sjøfuglbestandene. De forutsetter at det viktige ålegrassamfunnet i planområdet blir ivaretatt på en god måte. De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen sier at hensynet til naturmiljøet, der det er særlig natur- og landskapsverdi, skal vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel. Dette må tillegges stor vekt ved vurdering av antall nye båtplasser. De vi ser og så til retningslinjen for strandsonen når de mener at det bør vurderes en annen plassering av utfartsparkeringen, i et område utenfor 100- metersbeltet.

Forslagsstillers kommentar til Naturvernforbundet i Hurum og Røyken:
I kommuneplanen er arealet for småbåthavna i sjø utvidet til et område som er omtrent dobbelt så stort som dagnes areal. Det vil si at kommunen på et overordnet nivå har vurdert at småbåthavna kan utvides. Kommunen kan ikke legge inn slike formål uten å vurdere disse i forhold til statlige retningslinjer. Kommuneplanen skal gi forutsigbarhet for private aktører som bidrar til utvikling av kommunen. Når det gjelder ålegras viser vi til vår kommentar til Fiskeridirektoratet.

Oslofjordens friluftsråd
Utvidelse av små båthavna kan medføre at den bratte sjøkanten mot Skjærlaget må fylles ut.

Utbygging av småbåthavna kan gi uheldig fjernvirkning fra sjøsiden og resten av Sandspollen. Sandspollen er en naturperle, den har nasjonal friluftslivinteresse og er den mest benyttelse naturhavnen i Oslofjorden. En utvidet småbåthavn kan medføre redusert badevanns kvalitet og dette bør utredes. Landskapsvirkning bør også utredes og bruk av 3D modell anbefales.

Forslagsstillers kommentar til Oslofjordens friluftsråd:
Tilkomst til de nye flytebryggene i småbåthavna vil være fra eksisterende flytebrygger. Det er ikke planlagt noen tiltak på land langs sjøkanten. Slik vi ser det, vil ikke en utvidelse gi en negativ fjernvirkning. Det er et lavt og beskjedent anlegg. Det er bra at det blir flere båtplasser for folk som er interessert i båtliv.
Det er mangel på båtplasser. Båtliv er også friluftsliv. Det er ikke planlagt utredning når det gjelder virkning på vannkvalitet, men landskapsvirkningen er dokumentert. Prosjekter ingen utføres i 3D. Det vises til illustrasjonene i planbeskrivelsen.

Kongelig Norsk Seilforening
(innspillet gjelder også for Skjærlagåsen, men kun det som gjelder Sandspollen er tatt med)
KNS påstår, uten at det er dokumentert, at tiltakene vil medføre betydelige inngrep. De viser til de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Båthavn, næringsområde og parkeringsplass ligger innenfor 100-metares grensen mot sjø. De viser også til rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionene og at denne også gjelder bak 100-meters beltet og at RPR-sonen på land er avgrenset på kart av juni 1993. Retningslinjer for dette området er gjengitt. Videre vises til plan- og bygningslovens § 1-8, som også delvis gjengis. Det redegjøres for tidligere forslag om regulering i området som hadde likhetstrekk med varslet reguleringsforslag. I følge KNS hadde Fylkesmannen innsigelse til denne. Argumentasjonen i innsigelsen gjengis delvis. Innsige lsen ble tatt til følge av Miljøverndepartementet og reguleringsplanen ble ikke stadfestet.

Det er ti-tusener av brukere av indre Oslofjord. Sandspollen fremstår, som kanskje det eneste området i indre Oslofjord, med tilnærmet uberø t natur. Det vil være trist om dette blir preget av næringsvirksomhet, serveringsteder og annen kommersiell aktivitet.

Det er 4 brygger i småbåthavna selv om det bare er tillatt 3. Kommunen har ikke fulgt opp ulovligheten. Frydenbø Marine disponerer ertstort område i Verpen der de driver med salg av motorbåter og de har kaiplass i nord mot Vestfjorden.
Sandspollen er uberørt av dette. Det fremstår som unødvendig å belaste også området i Sandspollen. Det er uheldig å bygge ut småbåthavna, særlig kombinert med utfartsparkering og næring. Det trengs ikke flere bensinstasjoner, pølsekiosker og brygger, da dette er et tilbud som er tilstede i Sætre. Slik virksomhet bidrar ikke vesentlig til flere arbeidsplasser. Det er en fordel for næringsvirksomheten i Sætre om Sandspollen ligger uberørt. De mener bukten nord for Verpen gård er et mer passende sted for bryggeanlegg. Allment tilgjengelig utfartsparkering innenfor 100-meters beltet bryter med den statlige planretningslinjen.

Forslagsstillers kommentar til Kongelig Norsk Seilforening:
I retningslinjene om differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står det at en ytterligere differensiering foretas i kommuneplanens arealdel. Dette har Asker kommune gjort. De har avsatt dette området til fritids- og turistformål , LNRF med spredt bebyggelse og småbåthavn i kommuneplanen. Kommunen har satt inn en forbudsgrense mot sjøen som er regulert inn i planforslaget som en byggegrense med samme plassering. Regulering av disse formålene innenfor planområdet og som for øvrig er i tråd med kommuneplanen, skal derfor ikke være i strid med retningslinjen. Vi viser for øvrig til innspillet fra Fylkesmannen som skal se til at kommuner følger statlige retningslinjer. Det fremkommer ingenting der som tilsier at planforslaget er i strid med plan retningsretningslinjen, rikspolitiske retningslinjer eller plan- og bygningsloven. Hvis det hadde vært tilfelle, ville de allerede på dette tidspunkt varslet om mulig innsigelse.

I saken om den 4 brygga/piren har kommunen tatt selv kritikk og merknadene fra KNS er avvist. Forslaget til ny kommuneplan for Asker kommune viser utvidelse av småbåthavna, akkurat som i gjeldende kommuneplan for Hurum. Det vil si at pir 4 er i tråd med både gjeldende og fremtidig

kommuneplan og med det, høyst sannsynlig også den fremtidige reguleringsplanen.

Den femte bryggen er fjernet. Dette er også vist illustrasjonene i plansaken.

Det skal ikke etableres bensinstasjon og pølsekiosk. Dette er ikke marina, det er en småbåthavn med tilbud om båtplass og vinteropplagring.

Som sagt har kommunen alt bestemt i kommuneplanen at det er bra for kommunen å utvide småbåthavna. Kommunen har altså vurdert om og eventuelt hvilken virkning dette har for andre småbåthavner i Asker.

Det er langt mer hensiktsmessig å utvide eksisterende småbåthavn, enn å anlegge en helt ny et annet sted.

Norges Seilforbund
(innspillet gjelder også for Skjærlagåsen, men kun det som gjelder Sandspollen er tatt med)
Norges Seilforbud påstår, uten at det er dokumentert, at tiltakene vil medføre betydelige inngrep. De viser til de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Båthavn, næringsområde og parkeringsplass ligger innenfor 100-metares grensen mot sjø. De viser også til rikspolitisk retningslinje for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionene og at denne også gjelder bak 100-meters beltet og at RPR-sonen på land er avgrenset på kart av juni 1993. Retningslinjer for dette området er gjengitt. Videre vises til plan- og bygningslovens § 1-8, som også delvis gjengis. Det redegjøres for tidligere forslag om regulering i området som hadde likhetstrekk med varslet reguleringsforslag. Ifølge Norges Seilforbund hadde Fylkesmannen innsigelse til denne. Innsigelsen ble tatt til følge av Miljøverndepartementet og reguleringsplanen ble ikke stadfestet. Det er ti-tusener av brukere av indre Oslofjord. Sandspollen fremstår, som kanskje det eneste området i indre Oslofjord, med tilnærmet uberørt natur. Det vil være trist om dette blir preget av næringsvirksomhet, serveringsteder og annen kommersiell aktivitet. De viser ellers til innspillet fra KNS.

Forslagsstillers kommentar til Norges Seilforbund:
Innspillet er så godt som identisk med innspillet fra KNS og vi viser til våre kommentarer til KNS.

Sætre vel
Medlemmene er negative til de foreslåtte planene. De viser til pbl § 8- 1 og gjengir deler av denne. De viser til tidligere vedtatt reguleringsplan som har likhetstrekk med varslet plan. Fylkesmannen hadde innsigelse og planen ble ikke stadfestet av Miljøverndepartementet. Ingen faktorer har endret seg siden innsigelsen.

De påstår at utvidelsen av småbåthavna og nærings virksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen og redusere rekreasjonsverdien og forstyrer landskapet for et viktig friluftsområde. Småbåthavna vil bli utvidet ut over den naturlige avgrensede bukta som den nå ligger i. Veien til utfartsparkeringen er en del av kyststien og økt trafikk vil være problematisk for brukerne av kyststien.

Videre påstås det, uten at det er dokumentert, at utvidelse av båthavna og utvikling av næring vil øke presset på vannkvaliteten ytterligere, noe Sandspollen ikke tåler.

Forslagsstillers kommentar til Sætre vel:
Sætre vel tar opp mange de samme temaer som det er redegjort for i våre kommentarer til øvrige innspill. Vi viser til disse.

Det er ikke riktig at ingen faktorer for omregulering har endret seg etter 2009. Det er vedtatt en kommuneplan for Hurum med utvidet småbåt havn og næringsområde. Vårt planforslag var i tråd med denne kommuneplanen ved innsendelse i 2019, i motsetning til det planforslaget som det vises til. Vårt planforslag er nå oppdatert og i tråd med forslag til ny kommuneplan for Asker kommune.

Det er riktig at småbåthavna blir utvidet slik at den strekker seg ut av bukta. Det er imidlertid vurdert i kommuneplanen at dette er den beste løsningen for utvidelse av småbåthavna.

Det er satt inn rekkefølge bestemmelser om opparbeidelse av møtelommer som bedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter i Verpenveien.

Beboergruppe Verpen v/Mark Suiker og Frede rik Kolderup
Det har ikke vært mulig for Verpen Vel å ta stilling til kunngjøringen innen fristen. Innspillet representerer imidlertid ca. 70% av bolig og fritids eiendommene i Verpen området.

De mener at forslaget ikke er i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. De viser også til pbl. § 1-8 og gjengir deler av denne.

De viser til tidligere vedtatt regulerings plan som har likhetstrekk med varslet plan. Fylkesmannen hadde innsigelse og planen ble ikke stadfestet av Miljøverndepartementet.

Det påstås, uten at dette er dokumentert, at trafikken i Verpenveien vil øke betraktelig og at dette vil redusere trafikksikkerheten og gi økt forurensning og støy. Verpenveien har ikke kapasitet eller er dimensjonert for økt trafikk.
Grusveien ned til utfartsparkeringen er i dårlig forfatning og tåler knapt dagens trafikk.
Utvidelse av småbåthavna og næringsvirksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen, redusere rekreasjonsverdien og forstyrre landskapet. Utvidelsen av småbåthavna vil strekke seg ut over bukten som avgrenser den naturlig i dag, noe som vil i større synlighet og forstyrre idyllen.

Det er allerede mye støy i området særlig knyttet til næringsvirksomheten på Verpenholmen. Dette forringer Sandspollen som friluftsområde og reduserer livskvaliteten for beboerne. Det påstås, uten at dette er dokumentert, at en utvidelse av næringsvirksomheten vil medføre betydelig mere støy.

Forslagsstillers kommentar til Beboergruppe Verpen:
Det går ikke frem hvilke beboere som stiller seg bak uttalelsen, kun to av beboerne er navngitt. Plankonsulent og representant for forslagsstiller har vært på møte med Verpen vel den 07.02.2019. Se eget notat fra dette. Der kom frem at Verpen vel har ikke sendt inn innspill til oppstart av reguleringsplanene, da medlemmene ikke har et ensartet syn på reguleringsforslagene. Innspill fra naboer har derfor kommet enkeltvis og i grupper.

I retningslinjene om differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står det at en ytterligere differensiering foretas i kommuneplanens arealdel. Dette har Asker kommune gjort. De har avsatt dette området til fritids- og turistformål, LNRF med spredt bebyggelse og småbåthavn i kommuneplanen. Kommunen har satt inn en forbudsgrense mot sjøen som er regulert inn i planforslaget som en byggegrense med samme plassering. Regulering av disse formålene innenfor planområdet og som ellers er i tråd med kommuneplanen, skal derfor ikke være i strid med retningslinjen. Vi viser ellers til innspillet fra Fylkesmannen som skal se til at kommuner følger statlige retningslinjer. Det fremkommer ingenting der som tilsier at planforslaget er i strid med planretningsretningslinjen, rikspolitiske retningslinjer eller plan- og bygningsloven. Hvis det hadde vært tilfelle, ville de allerede på dette tidspunkt varslet om mulig innsigelse.

Etter at Miljøverndepartementet ikke stadfestet tidligere vedtatt reguleringsplan for området, fordi den var i strid med kommuneplanen, har Hurum kommune vedtatt en ny kommuneplan, som er stadfestet. Vårt planforslag er i tråd med ny kommuneplan for Asker kommune og det er derfor ikke grunnlag for innsigelse.

Trafikkanalysen og støynotatet viser at tiltak etter planen vil medfører en mindre trafikkøkning som ikke endrer trafikksikkerheten eller medfører støy over anbefalte grenseverdier. Det anbefales likevel at det etableres møte plasser langs Verpenveien. Dette er regulert med rekkefølgebestemmelser.

Utvidelsen av småbåthavna vil ikke medføre tiltak langs land. Tilkomst til de nye flytebryggene vil være via eksisterende flytebrygger. Utvidelsen av småbåthavna vil ikke medføre verken mer eller mindre privatisering eller forhindre friluftslivet i forhold til dagens situasjon. Det er riktig at småbåthavna blir utvidet slik at den strekker seg ut av bukta. Det er imidlertid vurdert i kommuneplanen at dette er den beste løsningen for utvidelse av småbåthavna.

Planen medfører at en mindre del av friluftsområdet blir regulert til LNRF - spredt bebyggelse og til frilufts- og turistformål. Et område som i dag er regulert til friluftsområde i sjø blir regulert til småbåthavn. Begge i tråd med kommuneplanen.

Planområdet vil fremdeles være allment tilgjengelig i henhold til friluftsloven.

I gjeldene regulering er det ikke bestemmelser til friluftsområder i sjø. Området som i kommuneplanen er avsatt til småbåthavn ligger relativt nært bolig er og fritidsboliger og med dårlige solforhold sammenlignet med resten av Sandspollen. Det er derfor lite i bruk som friluftsområde i sjø.

Hvis man anser bruk av småbåt som friluftsliv, medfører planforslaget en bedret situasjon for friluftslivet, i og med økt antall båtplasser.

Det er et krav i reguleringsbestemmelsene om at støy fra næringsvirksomheten ikke skal overskride anbefalte grenseverdier. Det er ikke tenkt å etablere næringsvirksomhet som medfører støy.

Mark Suiker og Marije Houtenbos
De mener at forslaget ikke er i trådmed statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. De viser også til pbl. § 1 -8 og gjengir deler av denne.

De viser til tidligere vedtatt reguleringsplan som har likhetstrekk med varslet plan. Fylkesmannen hadde innsigelse og planen ble ikke stadfestet av Miljøverndepartementet.

Det påstås, uten at dette er dokumentert, at trafikken i Verpenveien vil øke betraktelig og at dette vil redusere trafikksikkerheten og gi økt forurensning og støy. Verpenveien har ikke kapasitet eller er dimensjonert for økt trafikk.
Grusveien ned til utfartsparkeringen er i dårlig forfatning og tåler knapt dagens trafikk.

Utvidelse avsmåbåthavna og næringsvirksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen, redusere rekreasjonsverdien og forstyrre landskapet. Utvidelsen av småbåthavna vil strekke seg ut over bukten som avgrenser den naturlig i dag, noe som vil i større synlighet og forstyrre idyllen.

Veien til utfartsparkeringen er en del av kyststien og økt trafikk vil være problematisk for brukerne av kyststien.

Utleievirksomheten av Verpenveien 2A til sosiale begivenheter for større grupper medfører støy til alle døgnets tider. En utvidelse av denne virksomheten vil medføre mer støy. Vannet og landskapet rundt gjør at støy bæres godt og gjør området sårbart for støy.

Videre påstås det, uten at det er dokummentert, at utvidelse av båthavna og utvikling av næring vil øke presset på vannkvaliteten ytterligere, noe Sandspollen ikke tåler.
De spør videre om hvorfor parkeringsplassen og en brygge alt er tegnet inn på kommunens digitale kart.

Forslagsstillers kommentar til Mark Suiker og Marije Houtenbos:
Stort sett alle punkter som tas opp er de samme som fra beboergruppen og fra Sætre vel og vi viser til våre kommentarer til disse.
Innspillet er det vist et utsnitt fra gjeldende kommuneplanen. Kommuneplanen

har avsatt areal til utvidelse av småbåthavna. Planforslaget er i tråd med dette. Utvidelsen av småbåthavna er ikke opparbeidet og vil ikke bli opparbeidet før etter at planen er vedtatt.

Anne Siri Berg, Kjetil Holmen, Ingebret Holmen og Rolf Bjerke Larssen
(innspillet gjelder også for Skjærlagåsen, men kun det som gjelder Sandspollen er tatt med)
Det er vanskelig å se at foreslått bruk vil være forenelig med å bevare Sandspollen som et fredelig frilufts- og rekreasjonsområde. En kjernekvalitet ved Sandspollen er at det er lite støy selv i høysesongen. Denne kjerneverdien er alt i dag truet med betydelig støy både på dagtid og nattestid fra utleievirksomheten på Verpentangen 2A. Støyen bærer godt over vannet og rammer mange, det er ofte over 100 båter i Sandspollen om sommeren.

De gjør oppmerksom på at de har tinglyst rett til adkomst over 53/13 og 14 og rett til parkering på 53/14. De forutsetter at det opprettholdes parkeringsplasser til gjester.

Forslagsstillers kommentar til Anne Siri Berg, Kjetil Holmen, Ingebret Holmen og Rolf Bjerke Larssen:
De forhold som tas opp er en mer kortfattet versjon av andre innspill fra beboere i området og det visest il våre kommentarer til disse.

Når det gjelder tinglyste rettigheter, er det ingenting i planforslaget som medfører at disse må endres.

Lene og Paul Esbern Snare
De lurer på om forslaget medfører at eksisterende utfartsparkering ved Verpenveien 8B avvikles og at det ikke åpnes for parkering langs Verpenveien ned til ny utfartsparkering. Hvem har ansvaret for vedlikehold av veien? Det er mye støv om sommeren. De har en brygge nedenfor eiendommen med adkomstrett over 53/13. Blir denne berørt av detaljreguleringsplenen? Det har vært mye støy i helgene fra utleiehytten på Verpenholmen. Støyen forsterkes av vannet og fjellene bak boligområdet.

Forslagsstillers kommentar til innspillet:
Denne delen av Verpenveien og utfartsparkeringen er tatt ut av planforslaget. Veien er privat, og det er ikke planer om endringer i holdningen til parkering langs veien. Grunneier har ansvaret for vedlikehold av veien. Brygga blir ikke berørt av reguleringsplanen eller utvidelsen av båthavna.

1.33.1 Annen medvirkning
Møte med Verpen Vel 07.02.2019 Sted og tidspunkt:
Seilforeningen i Sætre, 07.02.2019 kl 1900 - 2000.
Deltakere fra forslagstiller: Jørgen Bredesen - Skjærlagsåsen Utvikling AS Kari Stamnes− Hille Melbye Arkitekter.

Det møtte opp ca. 16 naboer fra Verpen vel- både fastboende og hytteeiere. Møtet var et rent informasjonsmøte hvor deltakerne stilte konkrete spørsmål til det som ble presentert.

Spørsmålene gjaldt:
- Luftforurensning fra Oslofjordtunellen− vil Statens Vegvesen gjøre tiltak? Er dette avklart?
- Løsninger for støyskjerming?
- Type boliger, grad av utnytting og høyder på bebyggelsen?
- Spørsmål om ny vei, gang- sykkelvei og vann og avløp.
- Estetikk og tilpasning til omgivelsene ble tatt opp.

Dette ble svart på ut fra de opplysninger forslagstiller hadde på møtetidspunktet.

Naboene delte opplysninger om vann- og avløpssituasjonen i området og hva som hadde blitt gjort tidligere.

Verpen vel har ikke sendt inn innspill til oppstart av reguleringsplanene, da medlemmene ikke har et ensartet syn på reguleringsforslagene. Innspill fra naboer har derfor kommet enkeltvis o g i grupper.

1.34 Vedlegg

1. Plankart.pdf A1, 1:1000, datert 12.06.2023
2. Plankart sosi-fil.
3. Illustrasjonsplan
4. Reguleringsbestemmelser, datert 14.08.2023
5. Planbeskrivelse, datert 14.08.2023
6. Varslingsmateriale.
7. Kopi av innspill til varsling.
8. Notat fra møte med Verpen Vel 07.02.2019.
9. Risiko- og sårbarhetsanalyse, revidert 20.10.2021.
10. Trafikkanalyse Rambøll − 19.06.2019.
11. Støyutredning Rambøll − 28.05.2019.
12. Vurdering av naturverdier− BioFocus-notat −20.06.2019.
13. Vurdering av marint miljø – Biofocus. Datert 11.04.2021
14. VAO-plan, Sandspollen, datert 12.01.2023, revidert 28.04.2023
15. HB-001 Alt 1 VAO-plan datert 17.11.2022, revidert 28.04.2023
16. HB-001 Alt 2 VAO-plan datert 03.02.2023, revidert 28.04.2023



Saksnr.	Tittel			Saksbeh.	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn.nr.	Rev.
6393	Sandspollen	illustrasjonsplan	foreløpig	SS	SS	A3/1:2000	07.06.19	27.06.22	-	-

HILLE MELBYE
ARKITEKTER
WWW.HMARK.NO +47 23 32 72 00

Til naboer, gjenboere og høringsinstanser

12.12.2018

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13, Hurum kommune, til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjør Skjærlagåsen Utvikling AS at de ønsker å detaljregulere et områdde av gnr 53/bnr 13 som vist på kartet på neste side. Planområdet er ca 43,3 daa. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for å utvide småbåthavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen, i samsvar med gjeldende kommuneplan. Formålene faller ikke inn under de tiltak som krever planprogram i forskrift om konsekvensutredning.

Forskriftens §8 gir føringer for hvilke planer som, dersom de kan få vesentlige virkinger for miljø eller samfunn, skal konskvensutredes *uten* planprogram/melding. Planer kan i noen tilfeller falle inn under denne bestemmelsen. I planprosessen vil vi derfor utrede og gi en særskilt redegjørelse for planens virkninger på følgende tema:

- Trafikkforhold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv og allmenhetens ferdsel i strandsonen.
- Klimatilpasning
- Støy
- Biologisk mangfold

Kunngjøringen kan også ses på kommunens hjemmeside.
http://Hurum.kommune.no

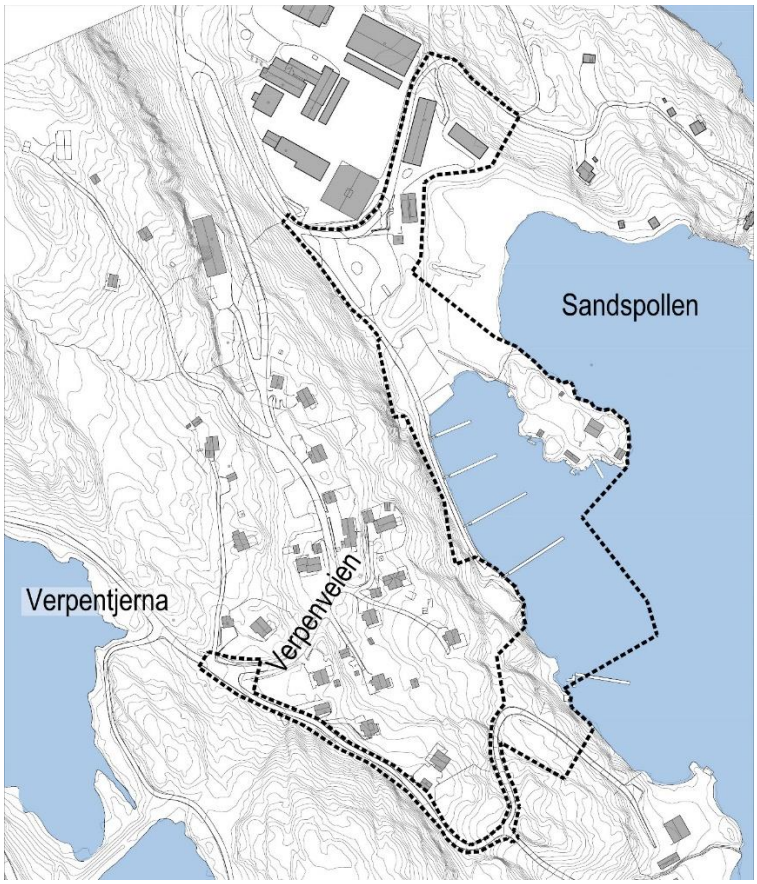
Det er foreløpig ikke laget illustrasjonsprosjekt for denne detaljreguleringsplanen. Bygninger og anlegg vil plasseres innenfor formålsavgrensningene i kommuneplanen.

Spørsmål eller innspill kan sendes innen **10.01.2019** til Hille Melbye Arkitekter AS
v/Kari Stamnes, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO, tlf. 91 84 12 01, e-post: firmapost@hmark.no

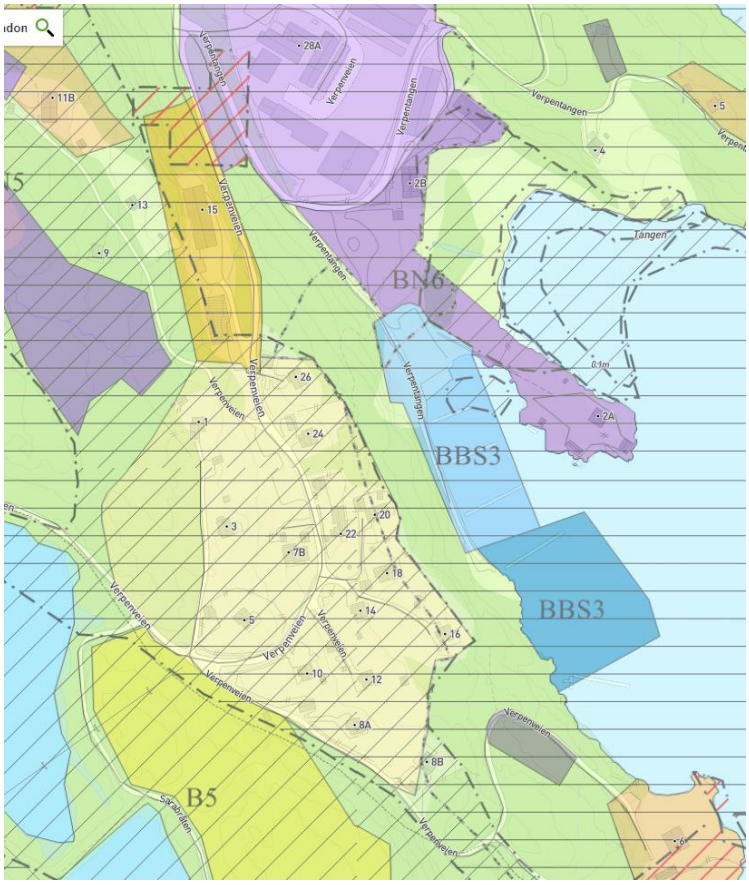
Etter at fristen for innspill er ute, vil selve planforslaget utarbeides. De enkelte som kommer med innspill får ikke direkte tilbakemelding. Innspillene tas med og behandles i saken. Hvordan innspillene er blitt behandlet vil fremgå av dokumentene ved politisk 1. gangs behandling av planforslaget. Etter at Hurum kommune har behandlet planen politisk 1. gang, vil den legges ut til offentlig ettersyn. Da vil det være anledning til å komme med merknader til selve planforslaget, før det igjen skal behandles politisk i kommunen (2. gangs behandling) og deretter vedtas av kommunestyret.

Vennlig hilsen
HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Kari Stamnes

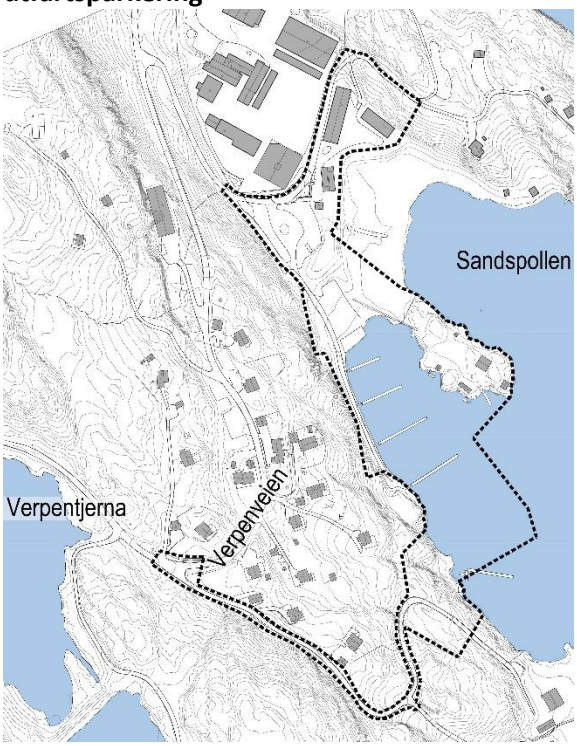


Kart som viser planavgrensning



Utklipp fra kommuneplankartet. Planområdet omfatter BN6, begge BBS3 og det nederste grå feltet med parkering. I tillegg er det nødvendig å ta med noe friluftsområde for å få et sammenhengende planområde. Verpenveien ned til parkeringen er også tatt med.

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13, Hurum kommune, til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjør Skjærlagåsen Utvikling AS at de ønsker å detaljregulere et områdde av gnr 53/bnr 13 som vist på kartet over. Planområdet er ca 43,3 daa. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for å utvide småbåthavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen, i samsvar med gjeldende kommuneplan. Formålene faller ikke inn under de tiltak som krever planprogram i forskrift om konsekvensutredning. I planarbeidet vil det i henhold til forskriften likevel redegjøre særskilt for planens konsekvenser for en rekke planfaglige temaer.

Kunngjøringen med utfyllende opplysninger kan ses på kommunens hjemmeside.
http://Hurum.kommune.no

Spørsmål eller innspill kan sendes innen **10.01.2019** til:

Hille Melbye Arkitekter AS
v/Kari Stamnes, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO,
tlf. 91 84 12 01, e-post: firmapost@hmark.no

Revisjonsdato: 29.11.2018

Liste over aktuelle parter

Opplisting av offentlige myndigheter, organisasjoner, mv. er parter som kan være relevante å varsle om planarbeid som igangsettes i Hurum kommune. Det må vurderes hvilke parter som er aktuelle for den enkelte sak. Dette vil kunne avklares i et oppstartsmøte.

NB! adresselisten er ikke uttømmende i forhold til varslingsplikt.

Part	Epost	Adresse
Buskerud fylkeskommune	postmottak@bfk.no	Fylkeshuset 3020 DRAMMEN
Drammen Havn	post@drammenhavn.no	PB 636 Strømsø 3003 DRAMMEN
Fiskeridirektoratet, Region Sør	postmottak@fiskeridir.no	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN
Fylkesmannen i Buskerud	postmottak@fmbu.no	PB 1604 3007 DRAMMEN
Fortidsminneforeningen Avd. Buskerud	post@fortidsminneforeningen.no	Dronningens gate 11 0152 OSLO
Hurum Energiverk	kundeservice@hurumenergi.no	Øvre Skoledalen 12 3482 TOFTE
Hurum Næringsråd	post@hurum.com	Øvre Skoledalen 12 3482 TOFTE
Indre Oslofjord Fiskerlag	indreoslofjordfiskerlag@gmail.com	Rådhusbrygge 4 0160 OSLO
Kystverket sørøst	post@kystverket.no	Serviceboks 2 6025 ÅLESUND
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no	PB 383 2381 BRUMUNDDAL
Norsk Ornitologisk Forening	buskerud@birdlife.no	c/o Steinar Stueflotten 3032 DRAMMEN
NVE, Region Sør	nve@nve.no	PB 2124 3103 TØNSBERG
Godt Vann Drammensregionen c/o **Glitrevannverket IKS**	gvd@glitre.no	Dråpen 20 3036 Drammen.

Part	Epost	Adresse
Oslofjorden friluftsråd	oslofjf@online.no	Gml. Drammens v. 203 1337 SANDVIKA
Statens vegvesen, Region Sør	firmapost-sor@vegvesen.no	Serviceboks 723 4808 ARENDAL
Statnett	firmapost@statnett.no	PB 4904 Nydalen 0423 OSLO
Politiet **Sør-Øst politidistrikt**	post.sor-ost@politiet.no	Postboks 2073 3103 TØNSBERG
DSB	postmottak@dsb.no	Postboks 2014 3103 TØNSBERG
Telenor kabelnett	kabelnett@telenor.no	
Glitre Energi Nett AS	kundeservice@glitreenergi-nett.no	Grønland 67 3045 DRAMMEN
Brakar (busselskap)	kundesenter@brakar.no	Bragernes torg 1 PB 3, 3001 DRAMMEN
Ruter AS		PB 1030 sentrum 0104 OSLO
FNF Buskerud Forum for natur og friluftsliv	dagligleder@fnf-nett.no	PB 305 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Landbrukskontoret	postmottak@lier.kommune.no	PB 205 3401 LIER
Naturvernforbundet i Hurum og Røyken	haavard_kilhavn@hotmail.com	Ramsvikvn. 11 3482 TOFTE
Tilsynskontoret for små avløpsanlegg i Drammensregionen	postmottak@lier.kommune.no	PB 205 3401 LIER
Hurum Energiverk	kundeservice@hurumenergi.no	Øvre Skoledalen 12 3482 TOFTE
Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)	post@rfd.no	Postboks 154 Bragernes 3001 DRAMMEN
Hurum historielag	hurumhistorielag@gmail.com	
Hurum Eiendomsselskap KF	postmottak.eiendom@hurum.kommune.no	Øvre skoledalen 12 3482 TOFTE

Part	Epost	Adresse
Ungdomsrådet v/BUK Familiens Hus (Repr. for barn- og unge)	thea.vibe.zandjani@hurum.kommune.no	Nordre Sætrevei 1 3475 SÆTRE
Hurum Brannvesen	postmottak@hurum.kommune.no	Nordre Sætrevei 1 3475 SÆTRE
VIVA-IKS	postmottak@viva-iks.no	Postboks 513 3412 LIERSTRANDA
Berørte lokale lag, foreninger og organisasjoner		

Gårdsnummer	Bruksnummer	Eiendommens adresse	Eiendommens	Eiendommens	Eier/fester	Eiers adresse	Eiers postnummer	Eiers poststed	Rolle	AndelTeller	AndelNevner	Annet
53	487	Verpenveien 1	3475	SÆTRE	Bjørsvik Rune	Verpenveien 1	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	469	Verpenveien 26	3475	SÆTRE	Lund-Henriksen Trude Kalmoe	Verpenveien 26	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	468	Verpenveien 24	3475	SÆTRE	Tveit Jon Eirik	Verpenveien 24	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	521	Verpenveien 3	3475	SÆTRE	Finnland Lars	Vierveien 21	1344	HASLUM	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	474	Verpenveien 7B	3475	SÆTRE	Hunskår Trygve	Verpenveien 7A	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	473	Verpenveien 7A	3475	SÆTRE	Hunskår Trygve	Verpenveien 7A	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	467	Verpenveien 22	3475	SÆTRE	Henriksen Marianne Langseth	Verpenveien 22	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	467	Verpenveien 22	3475	SÆTRE	Bøe Henrik	Verpenveien 22	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	466	Verpenveien 20	3475	SÆTRE	Lislerud Inger Heidi	Verpenveien 20	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	466	Verpenveien 20	3475	SÆTRE	Olsen Stig William	Verpenveien 20	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	465	Verpenveien 18	3475	SÆTRE	Kjærvik Kari Brænde	Verpenveien 18	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	464	Verpenveien 16	3475	SÆTRE	Thomassen Knut	Verpenveien 16	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	464	Verpenveien 16	3475	SÆTRE	Gunnestad Gøril	Verpenveien 16	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	471	Verpenveien 14	3475	SÆTRE	Haukø Morten Pettersen	Verpenveien 14	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	471	Verpenveien 14	3475	SÆTRE	Haukø Ingvild Merete	Verpenveien 14	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	470	Verpenveien 12	3475	SÆTRE	Spelmann Niels Allan	Verpenveien 12	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	447	Verpenveien 8B	3475	SÆTRE	Snare Lene Frølund	Verpenveien 8B	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	447	Verpenveien 8B	3475	SÆTRE	Snare Paul Esbern	Verpenveien 8B	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	507	Verpenveien 6	3475	SÆTRE	Sanne Jan Wilfred	Vestre vei 104B	1397	NESØYA	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	26	Verpenveien 2A	3475	SÆTRE	Skotner Peder	Lysaker brygge 15	1366	LYSAKER	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	248	Verpenveien 4A	3475	SÆTRE	Berg Anne Siri	Løkkalia 14B	783	OSLO	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Holmen Solveig Elisabeth Bjerke	Vetlandsveien 115	685	OSLO	Tilgrenset eiendom	30	750	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Larssen Torleif Johan	Trælvikveien 4	8906	BRØNNØYSUND	Tilgrenset eiendom	30	750	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Berg Anne Siri	Løkkalia 14B	783	OSLO	Tilgrenset eiendom	460	1500	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Larssen Rolf Bjerke	Peder Grøns vei 6	881	OSLO	Tilgrenset eiendom	430	750	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Angioni Elisabeth Knapstad	Eiers addresse mangler			Tilgrenset eiendom	15	750	
53	29	Verpenveien 4C	3475	SÆTRE	Larssen Kathrine Knapstad	Breistølen 24	5034	BERGEN	Tilgrenset eiendom	15	750	
53	539	Verpentangen 10	3475	SÆTRE	Moestue Jens	Råkeløkkveien 5	1440	DRØBAK	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	311	Verpenveien 5	3475	SÆTRE	Steinfinsbø Marit Viken	Verpenveien 5	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	541	Verpenveien 8A	3475	SÆTRE	Kolderup Frederik	Verpenveien 8A	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	541	Verpenveien 8A	3475	SÆTRE	Raubaite Laura	Verpenveien 8A	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	472	Verpenveien 10	3475	SÆTRE	Suiker Mark	Verpenveien 10	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	522	Verpenveien 28A	3475	SÆTRE	Verpenveien 30 AS	Postboks 9242 Grønland	134	OSLO	Tilgrenset eiendom	1	1	
53	523	Verpentangen 4	3475	SÆTRE	Lium Lise Berit	Sykehusveien 12A	1346	GJETTUM	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	450	Verpentangen 6	3475	SÆTRE	Halvorsen Marit	Lyder Sagens gate 18	358	OSLO	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	450	Verpentangen 6	3475	SÆTRE	Halvorsen Ragnar	Lyder Sagens gate 18	358	OSLO	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	112	Verpentangen 8	3475	SÆTRE	Ruud Elin Jensen	Furuveien 4	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	112	Verpentangen 8	3475	SÆTRE	Jensen Per Ivar	Mørkveien 12	3475	SÆTRE	Tilgrenset eiendom	1	2	
53	111	Verpentangen 9	3475	SÆTRE	Abrahamsen Anne Foss	P. T. Mallings vei 40B	286	OSLO	Tilgrenset eiendom	1	1	

Vedlegg:.....Innkomne innspill ved oppstart av planarbeidet

Forslag til detaljregulering: Sandspollen – næring og småbåthavn

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken		07.01.2019
2. Buskerud fylkeskommune		15.01.2019
3. Statens vegvesen		07.01.2019
4. Fiskeridirektoratet		14.01.2019
5. Norges vassdrags- og energidirektorat		12.01.2019
6. Kystverket		03.01.2019
7. Norsk Maritimt Museum		18.01.2019
8. Landbrukskontoret		09.01.2019
9. Hurum Nett AS		19.12.2018
10. Naturvernforbundet i Hurum og Røyken		18.12.2018
11. Oslofjordens friluftsråd		14.01.2019
12. Kongelig Norsk Seilforening		07.01.2019
13. Norges Seilforbund	udatert, motatt	10.01.2019
14. Sætre vel		07.01.2018
15. Beboergruppe Verpen		09.01.2019
16. Mark Suiker og Marije Houtenbos		04.01.2019
17. Anne Siri Berg med flere		10.01.2019
18. Lene og Paul Esbern Snare		08.01.2019

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato: 07.01.2019
Vår ref: 2018/557
Deres dato: 12.12.2018
Deres ref:

(1)

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marte Hakavik Braarud,

Hurum kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Sandspollen

Fylkesmannen viser til brev av 12. desember med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for eiendommen gnr/ bnr 53/12 som er på ca 43,3 daa. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av småbåthavna, opparbeiding av allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikling av næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen.

Fylkesmannen ser det som svært viktig at natur og miljø blir godt utredet og ivaretatt i denne reguleringen. I Miljødirektoratets naturbase er det registrert forekomst av ålegressamfunn, strandeng og strandsump og bløtbunnsområder. Spesielt viser vi til at det er registret en forekomst av ålegress ved småbåthavna som har fått verdivurderingen A og er av nasjonal interesse. Gjennom ratifisering av internasjonale konvensjoner har Norge forpliktet seg til å stoppe tapet av biologisk mangfold innen 2020. Gjennom planarbeidet er det derfor særlig viktig at leveområder for sjeldne, trua og sårbare arter (kategoriene CR/EN/VU), og arealer med naturtyper med verdivurdering "viktig" (B) og "svært viktig" (A), blir ivaretatt. Fylkesmannen ser helst at det ikke tillates tiltak som berører disse verdiene, eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og vurderes. Vi viser videre til Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. juni 2009 der det fastsettes mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Videre omhandler denne loven sentrale prinsipper om kunnskapsgrunnlag og miljørettslige prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annet lovverk. Fylkesmannen ber derfor om at planarbeidet redegjør for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Det må redegjøres nærmere for friluftsinteressene i området og natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Vi viser spesielt til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011 med mål om å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. § 1-8 i plan og bygningsloven slår fast at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. *St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* gir tilsvarende arealpolitiske føringer for ivaretakelse av vassdragslandskap og vassdragsbelter. Fylkesmannen ber derfor om at et tilstrekkelig belte langs vassdraget reguleres slik at planen ivaretar allmennhetens tilgang til strandsonen tilstrekkelig. Videre må planens virkning på

landskapet vurderes nøye for å ivareta landskapets tåleevne med tanke på grad av utnyttelse, byggehøyder og volumer. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Vi viser til *Den europeiske landskapskonvensjonen* som trådte i kraft 1. mars 2004, som har til hensikt å ivareta dagens landskapsverdier.

Planarbeidet må videre ivareta *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* fastsatt 26. september 2014, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* vedtatt 12. juni 2015 og Fylkeskommunens *regionale plan for areal- og transport i Buskerud 2018-2035* vedtatt februar 2018. Vi ber om at det legges vekt på å tilrettelegge for god tilgjengelighet med kollektivtrafikk og trafikksikre adkomster og ferdselsareal for gående

Det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger, jf. *Meld. St. 21 (2011-2012) Norsk klimapolitikk* og *Meld. St. 13 (2014-2015) Ny utslippsforpliktelse for 2030*. Et viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, for eksempel tilrettelegging for varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller bygging av lavenergibygg/passivhus. Vi viser også til *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging* og plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Vi ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.

Fylkesmannen ber om at planarbeidet ivaretar og vurderer støyforholdene for eksisterende boliger i nærområdet ut fra forventet trafikkøkning og støy fra planlagt virksomhet i området. Reguleringsbestemmelsene må fastsette konkrete krav om ivaretakelse av støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. Vi viser i den sammenheng til retningslinje *T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.* Vi ber om at støyutredningen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen.

Vi vil også minne om prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene. Vi viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og Regjeringens *handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.*

Til slutt vil vi vise til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden (e.f.)
seksjonssjef

Marte Hakavik Braarud
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen region sør	PB 723 Stoa	4808	ARENDAL
Hurum kommune	Nordre Sætrevei 1	3475	SÆTRE
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	DRAMMEN

(2)

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Att. Kari Stamnes
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Vår dato: 15.01.2019 **Vår referanse:** 2018/11907-4
Deres dato: 18.12.2018 **Deres referanse:**

Våre saksbehandlere:
Lars Hovland, tlf. 32 80 86 64
Tora Flovik Aune, tlf. 32 80 88 18

Sandspollen - del av gnr 53 bnr 13 - Hurum kommune - varsel om oppstart - detaljregulering - uttalelse om kulturminner

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for Sandspollen i Hurum kommune, jamfør plan- og bygningslovens § 12-8. Dette er et kulturminnefaglig innspill til planarbeidet.

Kort om planen
Planområdet er ca 43,3 daa. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for å utvide småbåthavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen, i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Maritime kulturminner
Planen skal legge til rette for utvidelse av småbåthavna i Sandspollen. Da planen vil berøre områder i sjø, er den oversendt til Norsk maritimt museum for deres vurdering av om og på hvilken måte planen vil virke inn på automatisk fredete kulturminner i Sandspollen.

Arkeologiske kulturminner
Buskerud fylkeskommune er regional forvalter av automatisk fredete kulturminner på land. Vi har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner i planområdet. Vi har derfor ingen merkander til planen. Det bør likevel gå frem av reguleringsbestemmelsene at dersom det først under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jamfør kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner
Planområdet ligger innenfor kulturmiljøet *Sandspollen vest og Verpen* som er vurdert til ha høy verneverdi i fagrapporten som er utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Hurum kommune. Det finnes flere enkeltbygninger innenfor og like utenfor planområdet som er vurdert til å ha verneverdi i fagrapporten. Vi viser også til kommunens revidering av A-lista for en oppdatert oversikt over den verneverdig bebyggelsen.

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE
Postadresse:
Postboks 3563
NO-3007 Drammen

Besøksadresse:
Hauges gate 89, Drammen
E-postadresse
postmottak@bfk.no

Telefon
+47 32 80 85 00

Bankkonto
2200.07.13523
Foretaksregisteret
NO 964 951 373

Utklipp fra fagrapporten «Området omkranser den sjeldent gode havnen Sandspollen, og kulturmiljøet omfatter både tradisjonell gårdsbebyggelse, kystsmåbruk eller plasser der bebyggelsen fra perioden 1850- ca. 1930 er uvanlig godt bevart gjennom bruk som sommerboliger. Sporene etter svovelsyrefabrikken som ble anlagt under 1. verdenskrig med tilhørende arbeiderboliger er også markante innslag samtidig som ny næringsvirksomhet og båthavnutbygging har satt sine spor.»

Vi anbefaler at kulturmiljøet og verneverdige enkeltbygninger innenfor planområdet (jf. fagrapporten) markeres som hensynssone c) (H570 – bevaring av kulturmiljø). Det bør videre knyttes bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene som sikrer at nye tiltak i området tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen. Eventuelle nye anlegg/bygninger bør tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen gjennom volum, høyde og materialvalg. Vi anbefaler kommunen å vurdere nær- og fjernvirkning av nye tiltak i området. Det bør utarbeides illustrasjoner som viser eventuelle nye anlegg/bygninger fra flere vinkler.

Vi ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Turid Kolstadløkken
fylkeskonservator

Lars Hovland
rådgiver arkeologi

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Hvis du ønsker å svare elektronisk: www.bfk.no/edialog *(kan også benyttes til sensitive opplysninger). Eventuelt* www.bfk.no *– under kontakt oss.*

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS
Statens vegvesen Region Sør	Serviceboks 723	4808	ARENDAL
Hurum kommune	Nordre Sætrevei 1	3475	SÆTRE

Statens vegvesen

(3)

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region sør	Henriette Foss / 48279352	18/274920-2		07.01.2019

Uttalelse til varsel om oppstart – reguleringsplan småbåthavn – næringsområde og utfartsparkering – Sandspollen – Hurum kommune

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid datert 12.12.2018.

Planarbeidet berører ikke riks- eller fylkesveg direkte.

Hensikten med planarbeidet synes å være å legge til rette for å utvide småbåthavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen, i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Kommune(del)plan
For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Trafikkanalyse
Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveg må dette tas vare på i planarbeidet.

Vi registrerer at det skal utredes og gis en særskilt redegjørelse for planens virkning på blant annet trafikkforhold.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 ARENDAL

Telefon: 22 07 30 00

firmapost-sor@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Tollbugata 2
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Detaljplan
Langs riks- og fylkesveg kreves minimum 8,0 / 3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn - teknisk anlegg». Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riks- og fylkesveg. Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveg og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

Gjennomføringsavtale
Endringer på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltaket kan iverksettes.

Byggegrenser og støy
Normal byggegrense for riksveg / fylkesveg er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» er godkjent i Miljøverndepartementet 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.

Avslutning
Det må påregnes innsigelser fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Plan og forvaltning
Vegavdeling Buskerud
Med hilsen

Anders O. Hagerup
Seksjonsleder

Henriette Foss

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Buskerud fylkeskommune, Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Fylkesmannen i Buskerud, Postboks 1604, 3007 DRAMMEN
Hurum kommune, Nordre Sætrevei 1, 3475 SÆTRE

FISKERIDIREKTORATET

(4)

Hille Melbye Arkitekter As

Hausmanns gate 16

0182 OSLO

Adm.enhet:	Forvaltningsseksjonen i region Sør
Saksbehandler:	Knut Kristian Skjolden
Telefon:	97672957
Vår referanse:	18/19273
Deres referanse:	
Dato:	14.01.2019

Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering for deler av gnr/bnr 53/13 - Hurum kommune Buskerud

Vi viser til e-post datert 18.12.2018 om ovennevnte oppstartsvarsel. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for å utvide småbåthavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen, i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Fiskeridirektoratet
Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave når det gjelder arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder å ta vare på marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Vurdering og merknader
Det er i Fiskeridirektoratets kartverktøy: http://www.fiskeridir.no samt i Miljødirektoratets naturbase: http://www.miljodirektoratet.no/ registrert forekomster av viktige marine naturtyper i form av ålegrassamfunn, vektet som viktig, verdi B, altså av vesentlig regional interesse å ivareta, innenfor planområdet. På andre siden av tangen er det registrerte forekomster av bløtbunnsområder i strandsonen og ålegras. Sjøområdene i Sandspollen og det antydede planområdet er nokså grunt flere steder, og kan være gode voksesteder for ålegras, slik at det er sannsynlig at det er flere ålegrasforekomster her.

Fiskeridirektoratet region Sør ønsker å peke på at områder med ålegress kjennetegnes av stor biologisk produksjon og er viktige oppvekst- og beiteområder for bl.a. torsk og andre fiskearter, som er viktige for både yrkes- og fritidsfisket langs kysten. Men ålegresset er samtidig sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet, og det bør unngås å anlegge brygger o.l. over eller nær ålegressenger. Summen av mange små inngrep medfører dessverre et sterkt press på ålegrasengene våre. Brygger og båter skygger for lystilgang, og reduserer dermed vekstpotensialet. Båtmotorer og annet medfører ofte

direkte påvirkning på ålegras i grunt vann samt ulike typer forurensning. Mudring og utfylling, utlegging av sand mv. vil også ha negativ påvirkning.

Fiskeridirektoratet vil fraråde tiltak som kan påvirke gruntvannsområder med ålegrasenger negativt. Dette gjelder spesielt når det som her er registrert som nasjonalt viktige interesser. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land. Slike hensyn bør vektlegges sterkt ift. hensynet til utøvelse av båt- og friluftsliv mv. Behov for båtplasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere vann og der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet. Av hensyn til marint biologisk mangfold bør man unngå økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne sjøarealer.

Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt må det i minst mulig grad foretas mudring og utfylling. Om det er slik at bruksnytten av brygger avhenger av mudring eller utfylling, vil det egentlig si at stedet uansett er lite egnet for båtplasser. F.eks. vil mudring ofte medføre behov for såkalt vedlikeholdsmudring.

Fiskeridirektoratet region Sør forutsetter at man kartlegger og vurderer konsekvenser for naturverdier i sjø, jf. pbl § 4-2 første ledd. Vi råder til å innta i reguleringsbestemmelsene at mudring og utfylling ikke skal tillates samt til å gi bestemmelser om hensiktsmessig størrelse og omfang på brygger og båter, som ivaretar hensynet til marint biologisk mangfold. Vi forutsetter at eventuelle nye brygger og båtplasser ikke vil skygge for de registrerte ålegrasforekomstene, slik at eventuell utvidelse ikke er aktuell over den registrerte ålegrasenga. Fiskeridirektoratet region Sør forutsetter også at man sikrer avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall samt om anleggsperiode, slik at risiko for miljøskadelige stoffer og påvirkning minimeres.

Vi ber om å inkluderes i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Erik Ludvigsen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift

Mottakerliste:

Hille Melbye Arkitekter As	Hausmanns gate 16	0182	OSLO

Kopi til:

Fiskerlaget Sør	Stenersgata 2	0184	OSLO
Fylkesmannen I Buskerud	POSTBOKS 1604	3007	DRAMMEN
Hurum Kommune	Nordre Sætrevei 1	3475	SÆTRE
Kystverket Sørøst	Postboks 1502	6025	ÅLESUND

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

(5)

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Vår dato: 03.01.2019
Vår ref.: 201900030-2
Arkiv: 323
Deres dato: 12.12.2018
Deres ref.: Kari Stamnes

Saksbehandler:
Willy Wøllo

NVEs generelle uttalelse - Varsel om oppstart - Detaljregulering for småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering - GBnr 53/13 - Hurum kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 12.12.2018.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktvurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor	Region Midt-Norge	Region Nord	Region Sør	Region Vest	Region Øst
Middelthunsgate 29	Abels gate 9	Kongens gate 14-18	Anton Jenssensgate 7	Naustdalsvegen. 1B	Vangsveien 73
Postboks 5091, Majorstuen			Postboks 2124		Postboks 4223
0301 OSLO	7030 TRONDHEIM	8514 NARVIK	3103 TØNSBERG	6800 FØRDE	2307 HAMAR

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rs@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Willy Wøllo
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

KYSTVERKET
Sørøst

(6)

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv nr.:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/4311-2		Aase Kristin Eikenæs Marthinsen	03.01.2019

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering av gnr 53 bnr 13 - Hurum kommune - Buskerud fylke

Vi viser til brev av 12.12.2018 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for gnr/bnr 53/13 i Hurum kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av småbåthavna, opparbeiding av allment tilgjengelig utfartsparkering samt utvikling av næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen.

Kystverket
Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Havne- og farvannsloven har som formål å legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer. Kystverkets regionkontorer skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

Innspill til planen
Ved planlegging i sjø må minner vi om det må vurderes hvorvidt planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen. Bryggeanlegg anbefales planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet.

Med hilsen

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Region Kystverket Sørøst

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett: E-post:	www.kystverket.no post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Eksterne kopimottakere:

Hurum kommune	Nordre Sætrevei 1	3475	SÆTRE
Drammen Havn	Postboks 636, Strømsø	3003	DRAMMEN
Fylkesmannen i Buskerud	Postboks 1604	3007	DRAMMEN
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

7

Fra: Jørgen Johannessen <Jorgen.Johannessen@marmuseum.no>
Sendt: fredag 18. januar 2019 08.00
Til: postmottak@bfk.no; Firmapost
Kopi: Buskerud fylkeskommune
Emne: Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53bnr 13, Hurum kommune, Buskerud Hurum Skjærlagåsen

Hei!

Vedr. Oppstart av planlegging – oppstart av detaljregulering av gnr 53 bnr 13, Hurum kommune. Forholdet til marine kulturminner.

Norsk Maritimt Museum (NMM) mottok saken i e-post av 07.01.2019 fra Buskerud fylkeskommune. NMM er kulturvernets landsdelsinstitusjon for forvaltning av kulturminner under vann i Sør-Norge. Vi vurderer planen ut fra hensynet til kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14.

Museet er ikke kjent med marine kulturminner på stedet. Det er naturlig oppankringsplass i området og et visst potensiale for funn under vann.

NMM har derfor på det nåværende tidspunkt ingen innvendinger til planen.

Museet anmoder likevel om å få planen oversendt til en vurdering ved offentlig ettersyn. Vi vil da ta en endelig avgjørelse når det gjelder behovet for en marinarkeologisk registrering i henhold til kml § 9.

Med vennlig hilsen,

Jørgen Johannessen
Marinarkeolog
Konservator NMF

Mob:400 366 97
jorgen.johannessen@marmuseum.no

8

Fra: marit.helene.fjelltun@lier.kommune.no <marit.helene.fjelltun@lier.kommune.no>
Sendt: onsdag 9. januar 2019 13.35
Til: Firmapost
Emne: 53/13 Hurum - Sandspollen - Detaljregulering -Kommentar fra landbrukskontoret for Drammen, Lier, Røyken og Hurum

Hei.
Att : Kari Stamnes.
Det vises til varsel om planoppstart med detaljregulering ved Sandspollen i Hurum kommune. Planområde er på ca 43,3 daa, og hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for å utvide småbathavna, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering samt å utvikle næringsvirksomhet i tilknytning til småbåthavna og turisme i område i samsvar med kommuneplanen. Landbrukskontoret har følgende kommentarer:

- Det vises til en innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud til en lignende plan for omtrent det samme område, som ble stadfestet av Miljøverndepartementet 2009. Så vidt vi kan se vil den nye planen kunne berøre de samme områdene som ikke ble godkjent av Miljøverndepartementet den gangen. Marinaen vil komme nærmere Sandspollskjær enn det som er tilrådelig med tanke på fulgelivet, og det stilles spørsmål ved hvordan rekreasjonsverdiene i område påvirkes. Det gjøres også oppmerksom på viktige naturtyper i område som kan påvirkes.

Hilsen Landbrukssjef
Marit H. Fjelltun

9

Fra: John Haakon Lippert <john.haakon.lippert@hurumnett.no>

Sendt: onsdag 19. desember 2018 12.37

Til: John Haakon Lippert; Erik Kaspersen

Kopi: Firmapost

Emne: Varsling av planoppstart i Hurum kommune

Hei

Detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13

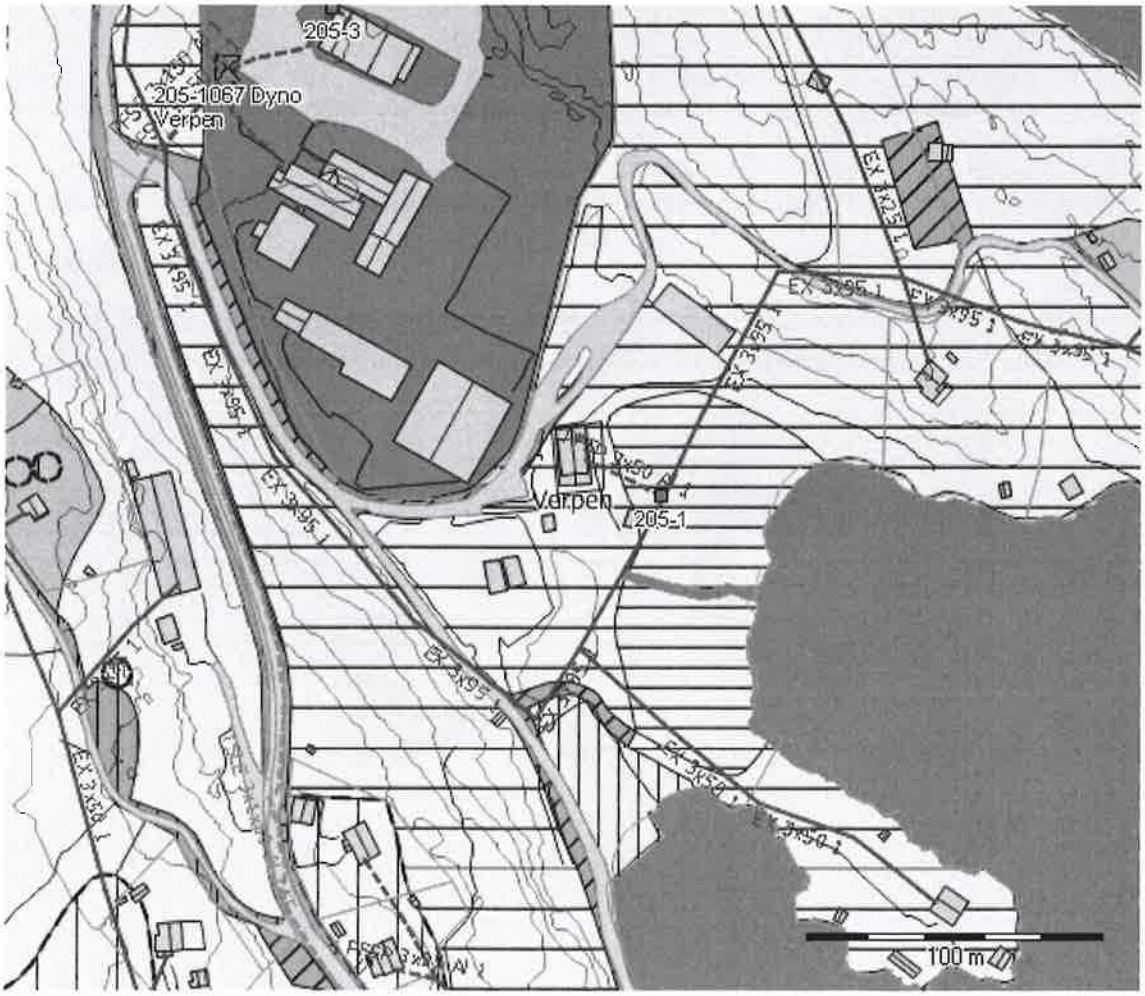
Hurum Nett AS (HN) har i dag ensidig mating av høyspent til dette område.

Det er i dag ingen ledig effekt i 230v nett. Det må bygges ut en ny nettstasjon.

Det må graves frem til eksisterende nettstasjon TK Dyno Verpen for fremføring av dette.

Arial til ny nettstasjon må avsettes i en tidlig fase slik at HN slipper søknad og godkjennelse av dette.

Effekt til parkering, båtopplag og næringsbygg avklares i tidlig fase.



Skjærlagåsen boligområde

Hurum Nett AS (HN) har i dag ensidig mating av høyspent til dette område.

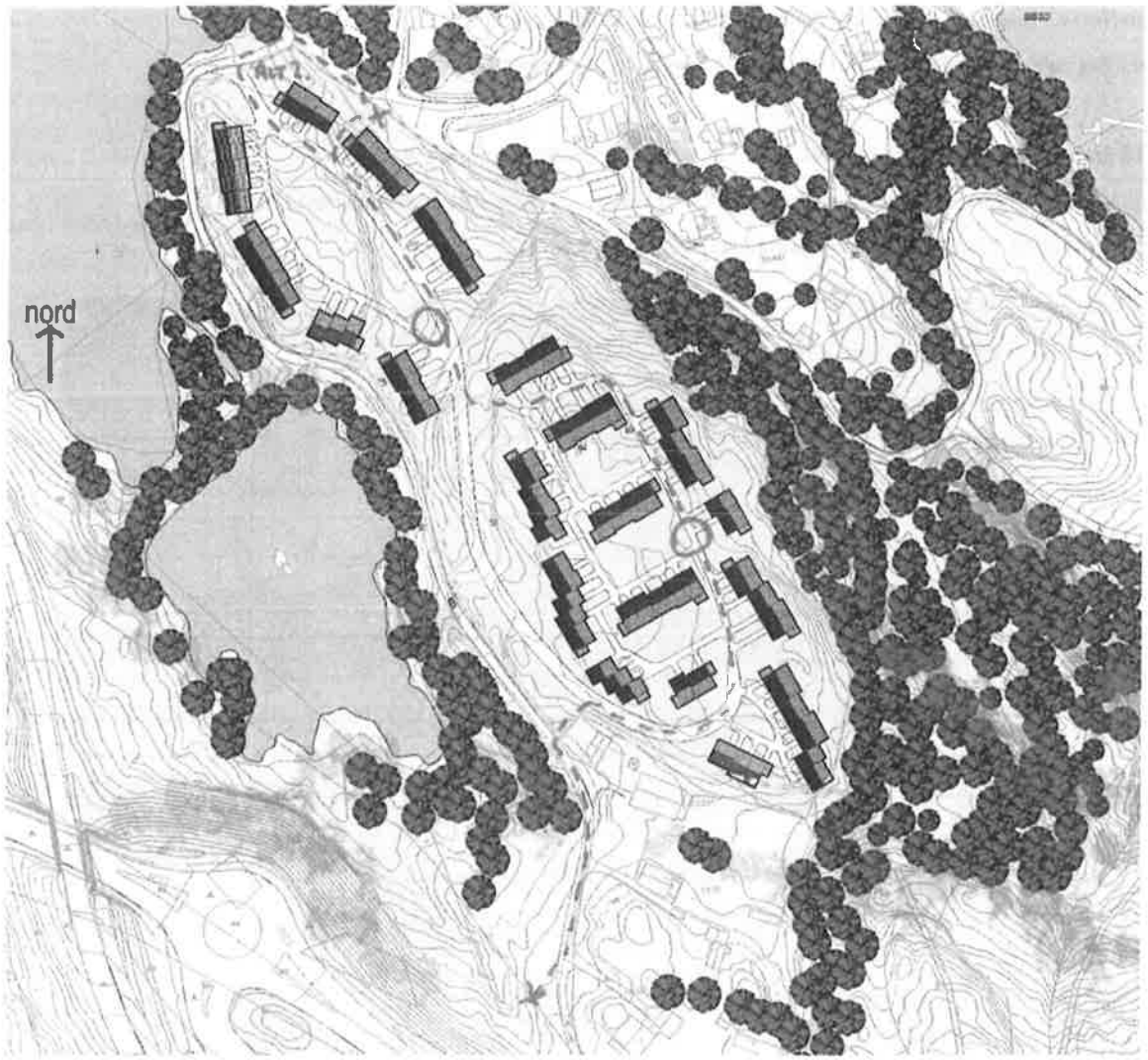
Det er i dag noe ledig effekt i 230v nett. Dette kan benyttes under anleggsperioden.

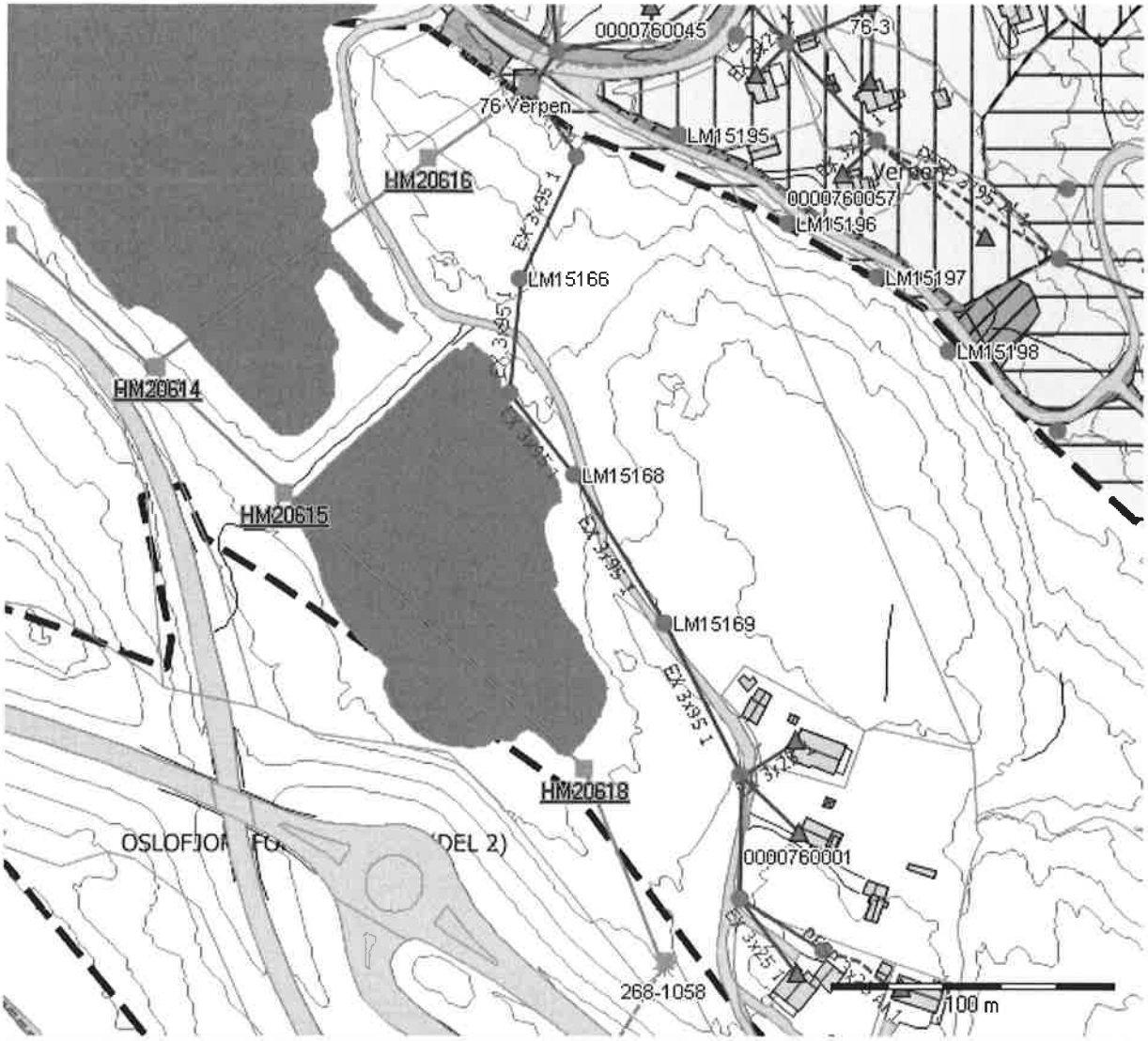
Arial til nye nettstasjoner må avsettes i en tidlig fase slik at HN slipper søknad og godkjennelse av dette.

Det må bygges ut 2 til 3 nye nettstasjoner 400v-TN for å imøtekomme ønske om 80-100 boenheter.

Det må graves ny høyspent fra pkt. 268 – 1058 til TK 76 Verpen.

Vi har i dag høyspent luftlinje over nordre del av boligområde.





HURUM

John-Haakon Lippert

Driftsingeniør

T: 32 79 20 20

E: lippert@hurumenergi.no

W: www.hurumnett.no

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

(10)

Tofte, 18. desember 2018

Innspill til detaljregulering av deler av gnr. 53/13 i Hurum kommune til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken ønsker med dette å gi innspill til oppstarten av detaljreguleringa av deler av gnr. 53/13 Verpen til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.

Det framgår ikke av kunngjøringsdokumentet nøyaktig hvilke tiltak som planlegges utført, eller hvilket omfang og hvilken lokalisering tiltakene skal ha. På dette stadiet i planprosessen må innspillene dermed bli nokså generelle.

Utvidelse av båthavna i Sandspollen
Det planlegges en utvidelse av Verpentangen småbåthavn. På generelt grunnlag mener NiHR at det er bedre å utvide allerede eksisterende båthavner framfor å etablere helt nye.

I dette tilfellet må det imidlertid også tas hensyn til at Sandspollen er et svært mye brukt friluftsområde, hvor menneskelig bruk allerede i dag er en stor belastning for naturmiljøet i området, særlig for sjøfugl. Hettemåke, makrellterne og svartbak er blant artene som i dag er i sterk tilbakegang i indre Oslofjord, og alle disse har Sandspollen som registrert leveområde. En utvidelse av båthavna vil kunne føre til ytterligere aktivitet og støy, som har negative konsekvenser for sjøfuglbestandene. Det er også registrert et viktig ålegrassamfunn i planområdet, og vi forutsettes at dette ivaretas på en god måte.

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 5.3.4.4 står det at *«I soner med høy biologisk produksjon, som gruntvannsområder, randsoner og lignende, andre verdifulle biotoper og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi, skal hensynet til naturmiljøet vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel»*. NiHR mener at dette må tillegges stor vekt når det skal vurderes hvor mange nye båtplasser som skal tillates etablert.

Næringsområde og utfartsparkering
Når det gjelder oppføring av nye bygninger og parkeringsplasser på land, forutsetter NiHR at planlegginga også tar utgangspunkt i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fortsatt fra pkt. 5.3.4.4 kan vi her lese at: *«I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted»*, samt at: *«Kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter, knyttet til strand og sjø, skal vurderes nøye og tilpasses lokale forhold»*. Videre framgår det av pkt. 5.2 at: *«Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak»*.

I tråd med dette mener NiHR at det bør vurderes ei annen lokalisering av ei ny utfartsparkering ved Sandspollen, i et område utafor 100-metersbeltet.

Med vennlig hilsen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Adresse: v/Håvard Kilhavn, Ramsvikveien 11, 3482 Tofte
Tlf: 911 16 084 E-post: haavard_kilhavn@hotmail.com

Oslofjordens Friluftsråd

1933 – 2018: 85 år for en ren og tilgjengelig Oslofjord

(11)

Hille Melbye arkitekter AS
Hausmannsgt. 16
0182 Oslo

Deres ref.: -/- Vår ref.: 377/18 KJ 14.01.2019

Oppstart detaljregulering av deler av g.nr 53/bnr 13 ved Sandspollen til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering. Innspill

Oslofjordens Friluftsråd (OF) viser til henvendelse vedr. oppstart detaljregulering av deler av g.nr 53/bnr 13 ved Sandspollen til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.

Bakgrunn
Bakgrunnen for planarbeidet er å utvide dagens småbåthavn, opparbeide allment tilgjengelig utfartsparkering samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæring i samsvar med gjeldende kommuneplan. Det fremgår at en vil utrede planens virkninger innen temaer som kulturminner, friluftsliv og allmennhetens ferdsel i strandsonen, biologisk mangfold og trafikkforhold.

Vi har følgende innspill til planarbeidet:

Planforslaget har flere paralleller til planarbeidet som ble fremmet i 2004 og som Miljødepartementet i 2009 satte foten ned for. Vi anser at flere av de tingene vi tok opp i 2004 også har relevans i denne plansaken:

OF ser at en utvidelse av småbåthavnen kan medføre at den bratte sjøkanten sørover mot Skjærlaget må fylles ut, noe vi anser som nedbygging av en svært viktig uberørt og sårbar strandsone. En utvidet småbåthavn innenfor skissert område vil også kunne gi en uheldig fjernvirkning fra sjøsiden og resten av Sandpollen. Sandspollen fremstår i dag som en naturperle og er den viktigste og mest benyttede naturhavnen i hele Oslofjorden. Sandspollen har nasjonale friluftslivsintereser.

Vi har også erfaringer med at større småbåthavner har medført redusert badevannskvalitet, noe vi anser også kan skje i en del av fjorden der det er redusert vanngjennomstrømning. Det er i denne forbindelse derfor viktig at en også utreder konsekvenser av tiltaket med tanke på

Adresse: Vaterlandsveien 23, 3470 Slemmestad
Telefon: 67 55 49 90
Nettside: oslofjorden.org
E-post: oslofjf@online.no
Org.nummer: 971 454 415
Bankkonto: 7878 06 09566

vannkvalitet/vanngjennomstrømning. Landskapsvirkning bør også utredes nærmere. Vi anbefaler her bl.a. bruk av en 3 D-modell viser hvordan en tiltakene vil se ut ifra ulike vinkler, bl.a. i fra sjøsiden.

OF ber om å holdes orientert om den videre planprosessen.

Med vennlig hilsen
Oslofjordens Friluftsråd

Rune Svensson
direktør

Kjetil Johannessen
seniorrådgiver

Godkjent og sendt elektronisk

Kopi:
Hurum kommune
Fylkesmannen i Viken
Buskerud fylkeskommune
FNF Buskerud

KONGELIG
NORSK SEILFORENING
Royal Norwegian Yacht Club

(12)

Hille Mellbye Arkitekter v/Kari Stamnes

Hausmannsgate 16

0182 OSLO,

e-post: firmapost@hmark.no

Oslo 07.01.2019

- Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13 Hurum Kommune til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering
- Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av og forhandling om utbyggingsavtale for Skjærlagåsen boligområde i Hurum Kommune

Det vises til kunngjøring 13. desember 2018 på Hurum kommunes hjemmesider av ovennevnte utbyggingsprosjekter.

1. Om KNS og Sandspollens brukere

KNS representerer ca. 3.500 medlemmer, i det vesentlige fra indre Oslofjord. Forslaget til regulering berører imidlertid langt flere personer om man teller med medlemsmassen i Kongelig Norsk Båtforbund, Oslofjordens Friluftsråd og Oslofjordens Båtunion. I realiteten berøres anslagsvis mer enn ti tusen båtfolk av forslagene til utbygging.

2. Forslagene om utbygging

Forslagene om utbygging av gnr. 53/13 til småbåthavn, næringsområde og parkering og utbyggingen i Sjærlagsåsen vil medføre betydelige inngrep i de områdene de berører, jf. nedenfor pkt. 6.

3. Reguleringsmessig status

Det vises til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2

De foreslåtte tiltak for gnr. 53/13 ligger innenfor 100 metersbeltet. Det gjelder utbygging av båthavnen, foreslått næringsvirksomhet og foreslått parkeringsplass. Øvrige forslag berører deler av området som ligger i strandsonen i Oslofjord-regionen, landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjelder også for områder bak 100-metersbeltet. Retningslinjene gjelder i RPR-sonen som på land er avgrenset på kart, datert juni 1993. Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før

bygging tillates. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

4. Tidligere forsøk på regulering

Detaljreguleringsforslaget fra Hille Melbye Arkitekter AS viser sterke likhetstrekk med planforslagene som ble forkastet av Fylkesmannen og Miljøverndeparte-mentet i 2009: «Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for endring av del av reguleringsplan for Verpen i Hurum kommune.» heter det i Miljøvernsdepartentets vedtak av 20.03.2009, da Fylkesmannens innsigelser ble tatt til følge, etter at Hurum Kommune i 2004 hadde vedtatt utvidelse av næringsområdet, utvidelse av småbåthavn i Sandspollen og tilhørende serviceanlegg på land, samt utvidelse av havneområdet i nord.

Dersom Hurum Kommune har mottatt endring av nevnte vedtak av 20.03.2009 fra Fylkesmannen eller Miljøverndepartementet bes dette redegjort for.

Departementet bemerket i sitt vedtak bl.a. flg:

Fylkesmannen har innsigelse til de 3 sørligste pirene i småbåthavnen i Sandspollen. Det er noe uklart hva kommunen her har vedtatt, idet plankartet viser 6 pirer, mens det i reguleringsbestemmelsene står at det tillates inntil 5 pirer i området.

Sandspollen er et sentralt og mye benyttet rekreasjonsområde. Miljøverndeparte-mentet er enig med fylkesmannen i at bukten danner en naturlig avgrensing for småbåthavnen, både ut fra friluftsinteressene og landskapskvalitetene i området. Utvidelse av småbåthavnen med de 3 sørligste pirene bør derfor ikke tillates.

Fylkesmannen hadde også innsigelser til en rekke andre detaljer i det da foreliggende planforslaget, som ikke gjentas her da utbyggingstiltaket ikke er detaljert nok til å vurderes konkret, som Miljøverndepartementet tiltrådte.

Departementet bemerket for øvrig at området *«nedenfor vegen ligger i hovedsak i 100-metersbeltet langs sjøen. Vegen kan ses som en naturlig grense for ny bebyggelse i dette området. Miljøverndepartementet mener derfor at det ikke bør tillates ny næringsbebyggelse mellom vegen og sjøen.»*

-------- *«Det er viktig å opprettholde de strandnære arealene her mest mulig intakte, for å bevare områdets rekreasjons og landskapsmessige verdi. Ny bebyggelse her bør derfor ikke tillates.»*

5. Sandspollen er unik

KONGELIG
NORSK SEILFORENING
Royal Norwegian Yacht Club

Som nevnt er det titusener av brukere til fjorden i indre Oslofjord. Områder med tilnærmet uberørt natur er sjeldne innenfor Filtvet og har stor betydning for brukerne. Sandspollen fremstår, i motsetning til en rekke andre områder, som et av de meget få, kanskje det eneste, området med tilnærmet uberørt natur i denne delen av Oslofjorden. Det vil være trist om også dette området skulle bli preget av næringsaktiviteter, serveringssteder og annen kommersiell aktivitet.

6. Vurdering av foreslåtte tiltak

Vi har forståelse for at næringsdrivende også skal ha rom for sin virksomhet i nærmiljøet. Således har KNS tidligere stillet seg positiv til både utviklingen av eksisterende småbåthavn i Sætre, sandtaket i Storsand, Sødra Cell ved Tofte samt ved Engene. KNS er imidlertid ikke positive til forslagene som gjelder gnr. 53/13. Det er pr. i dag er 4 brygger i bukta nord i Sandspollen til tross for Fylkesmannens vurdering av 19.05.2008, der bare tre brygger ble tillatt. Kommunen har således ikke fulgt opp fjerning av den ulovlig utlagte del av bryggene.

Vi vil peke på at Verpenområdet allerede har betydelig kommersiell aktivitet i det Frydenbø (tidligere Fische) Marine disponerer et svært område i Verpen for salg av motorbåter og service på båtmotorer, derunder et stort område med kaiplass ved siden av Verpen gård, som vender ut mot Vestfjorden. Sandspollen er imidlertid uberørt av dette og det fremstår som unødvendig å belaste *også* området i Sandspollen.

Det vil være uheldig for miljøet i Sandspollen om det tillates utbygget båthavn, særlig kombinert med *«allment tilgjengelig utfartsparkering, samt utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen».* Denne type virksomhet er allerede til stede i Sætre og området trenger ikke flere bensinstasjoner, pølsekiosker og brygger. Det bemerkes at slik virksomhet ikke bidrar vesentlig til flere arbeidsplasser i kommunen, i høyden litt arbeid for ungdom med servering etc i sommermånedene.

Vi tror derimot at det vil være en fordel for næringsvirksomheten i området, særlig Sætre, om Sandspollen ligger uberørt og kan trekke til seg trafikk fra besøkende båter, som vil styrke trafikken og tilstrømningen til næringsvirksomheten i Sætre.

Det pekes videre på at om det er ønskelig med bryggeanlegg på Verpen, er området i bukten nord for Verpen gård et langt mer passende alternativ

KNS bemerker også at forslaget om en allment tilgjengelig parkeringsplass innenfor 100 metersbeltet bryter skarpt med ovennevnte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Kopi av dette skrivet er sendt Hurum Kommune postmottak@hurum.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Kongelig Norsk Seilforening

Anders Kristensen

Generalsekretær

NORGES SEILFORBUND
NORWEGIAN SAILING FEDERATION
Ullevål Stadion, NO-0840, Oslo, Norway
www.seiling.no - seiling@nif.idrett.no
Org.nr 952 194 488

13

Norges Seilforbund
Postboks 500, Ullevål Stadion
0840 Oslo

Hille Mellbye Arkitekter v/Kari Stamnes
Hausmannsgate 16
0182 OSLO,
e-post: firmapost@hmark.no

- **Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13 Hurum Kommune til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering**
- **Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av og forhandling om utbyggingsavtale for Skjærlagåsen boligområde i Hurum Kommune**

Det vises til kunngjøring 13. desember 2018 på Hurum kommunes hjemmesider av ovennevnte utbyggingsprosjekter.

1. Om Norges Seilforbund (NSF) og Sandspollens brukere

NSF er et idrettsforbund med ansvar for bl.a. breddearbeidet i seil-Norge. I NSF er organisert 121 av landets seilforeninger der ca. 25.000 seilere er medlemmer. Den sterkeste konsentrasjonen av medlemsforeninger og medlemmer er i indre Oslofjord. Forslaget til regulering berører imidlertid langt flere personer om man teller med medlemsmassen i Kongelig Norsk Båtforbund, Oslofjordens Friluftsråd og Oslofjordens Båtunion. I realiteten berøres anslagsvis mer enn ti tusen båtfolk av forslagene til utbygging.

2. Forslagene om utbygging

Forslagene om utbygging av gnr. 53/13 til småbåthavn, næringsområde og parkering og utbyggingen i Sjærlagsåsen vil medføre betydelige inngrep i de områdene de berører, jf. nedenfor pkt. 6.

3. **Reguleringsmessig status**

Det vises til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2

De foreslåtte tiltak for gnr. 53/13 ligger innenfor 100 metersbeltet. Det gjelder utbygging av båthavnen, foreslått næringsvirksomhet og foreslått parkeringsplass. Øvrige forslag berører deler av området som ligger i strandsonen i Oslofjord-regionen, landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjelder også for områder bak 100-metersbeltet. Retningslinjene gjelder i RPR-sonen som på land er avgrenset på kart, datert juni 1993. Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Alternative plasseringsmuligheter

skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

4. Tidligere forsøk på regulering

Detaljreguleringsforslaget fra Hille Melbye Arkitekter AS viser sterke likhetstrekk med planforslagene som ble forkastet av Fylkesmannen og Miljøverndeparte-mentet i 2009: «Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for endring av del av reguleringsplan for Verpen i Hurum kommune.» heter det i Miljøvernsdepartentets vedtak av 20.03.2009, da Fylkesmannens innsigelser ble tatt til følge, etter at Hurum Kommune i 2004 hadde vedtatt utvidelse av næringsområdet, utvidelse av småbåthavn i Sandspollen og tilhørende serviceanlegg på land, samt utvidelse av havneområdet i nord.

5. Sandspollen er unik

Som nevnt er det titusener av brukere til fjorden i indre Oslofjord. Områder med tilnærmet uberørt natur er sjeldne innenfor Filtvet og har stor betydning for brukerne. Sandspollen fremstår, i motsetning til en rekke andre områder, som et av de meget få, kanskje det eneste, området med tilnærmet uberørt natur i denne delen av Oslofjorden. Det vil være trist om også dette området skulle bli preget av næringsaktiviteter, serveringssteder og annen kommersiell aktivitet.

6. Vurdering av foreslåtte tiltak

NSF er kjent med den uttalelse i sakens anledning som er fremmet av Kongelig Norsk Seilforening og tiltrer den vurdering som er gjort av KNS.

****

Kopi av dette skrivet er sendt Hurum Kommune postmottak@hurum.kommune.no.

Med vennlig hilsen
Norges Seilforbund

Per Christian Bordal
Generalsekretær

(14)

Til

Hille Mellbye Arkitekter AS
v/ Kari Stamnes
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Fra

Sætre Vel c/o Kyrre Storaker
Tempelveien 57
3475 SÆTRE

Sætre, 07.01.2019

Forslag detaljregulering Gnr 53 / Bnr 13 Hurum Kommune, småbåthavn, næringsområde, parkering

Hei,

Henviser til kunngjøring om oppstart av detalj regulering av Gnr 53 / Bnr 13, Hurum Kommune, til småbåthavn, næringsområde og parkering på Hurum Kommunes nettsider.

På vegne av våre medlemmer stiller vi oss negativt til de foreslåtte planer for detaljregulering slik de kommer fram i kunngjøringen fra Skjærlagåsen Utvikling AS, basert på følgende faktorer:

1. **Eiendommen ligger i Strandsonen, innenfor 100m belte.**

   I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

2. **Miljøverndepartementet - innsigelse til reguleringsplan for Verpen.**

   Hurum kommune vedtok 16. mars 2004 å legge forslag til endring av deler av tidligere reguleringsplan for Verpen ut til offentlig ettersyn. Det hadde seinere vært flere høringsrunder, etter bearbeiding av planforslaget. Den planen medførte utvidelse av næringsområdet, utvidelse av småbåthavn i Sandspollen og tilhørende serviceanlegg på land, samt utvidelse av havneområdet i nord.

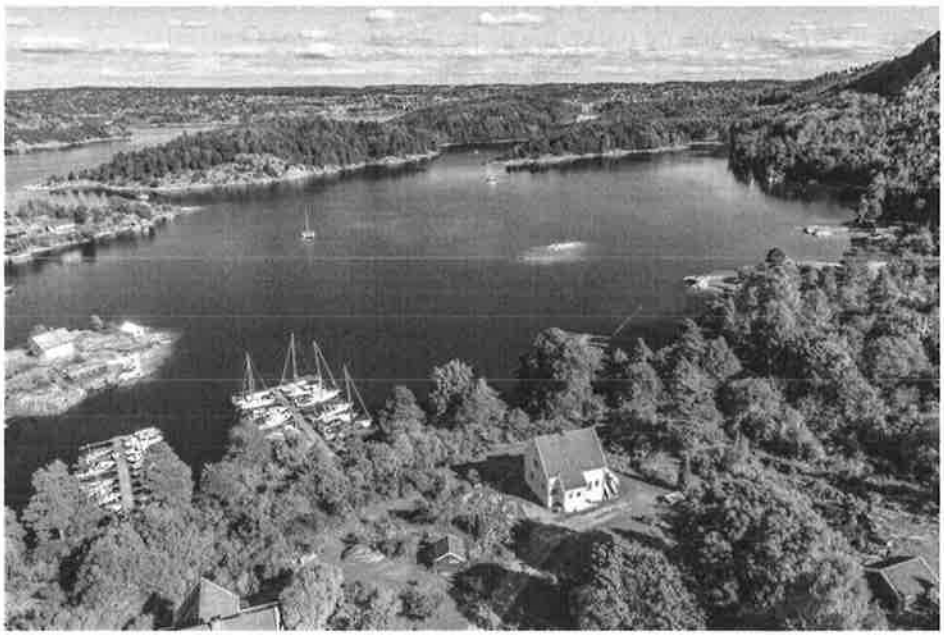
   Det endte med at Miljøverndepartementet ikke stadfestet reguleringsplan for endring av del av reguleringsplan for Verpen i Hurum kommune i mars 2009. Departementet mente de tiltakene fylkesmannen hadde innsigelser til, ikke var i samsvar med nasjonal strandsonepolitikk, og tok derfor innsigelsene til følge.

   Dagens forslag som kommer fram i vedlagte kunngjøring fra Hille Melbye Arkitekter AS viser likhetstrekk med de planforslagene som ble forkastet av Miljøverndepartementet i 2009, uten at det kommer fram om noen faktorer har endret seg siden innsigelsen fra 2009.

3. Friluftsliv

Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Utvidelsen av småbåthavn og næringsvirksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen og redusere rekreasjonsverdien for et viktig friluftsområde. Sandspollen er et meget sentralt og mye benyttet rekreasjonsområde, uten store inngrep og anlegg. Deler av Sandspollen er avsatt som friluftsområde og har nasjonal verdi.
Større marina og næringssenter vil redusere rekreasjonsverdien, forstyrre landskapet og gi ytterligere privatisering. Utvidelse av marinaen vil gå utover den naturlig avgrensede bukten som i dag er regulert til marina.

Sideveien til foreslått ny parkering følger den samme traseen som kyststien, som mange fra Sætre, samt mange båtturister benytter seg av. Økt trafikk vil være problematisk for brukere av denne delen av kyststien.



4. Vannkvalitet

Sandspollen er en poll med lite gjennomstrømming og relativ stillestående vann. Intensivt bruk av båtturister som bruker Sandspollen som en naturlig havn om sommeren, gjør at presset på vannkvaliteten er stort fra før. Utvidelse av båthavn og utvikling av næring knyttet til turisme vil øke presset på vannkvaliteten ytterligere, noe som Sandspollen ikke tåler.

Vi ber om at Hille Melbye arkitekter AS holder oss orientert om videre prosess vedr denne saken.

Med vennlig hilsen,
Sætre Vel ved

Nora Beate Stilén (sign)
Leder

Elisabeth Solheim Skjelbred (sign)
Sekretær

xxxx.xxxx

Relevante lenker:

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13 til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering:
http://www.hurum.kommune.no/innholdssider/politikk-og-innsyn/saker-til-horing/Kunngjoring-om-oppstart-av-detaljregulering-av-deler-av-gnr-53bnr-13-hurum-kommune-til-smabathavn-naringsomrade-og-utfartsparkeringide/

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltningstrandsonen/id636763/

Brev Opprinnelig utgitt av Miljøverndepartementet 20.03.2009: Hurum kommune – innsigelse til reguleringsplan for Verpen
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hurum-kommune--innsigelse-til-regulering/id550439/

(15)

Til
Hille Mellbye Arkitekter AS
v/Kari Stamnes
Hausmannsgate 16
0182 Oslo
firmapost@hmark.no

Fra
Beboergruppe i Verpen

Kopi
Hurum Kommune
Plan og Bygg
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Verpen, 09.01.2019

Vedr. forslag om detaljregulering Gnr 53 / Bnr 13 Hurum Kommune, småbåthavn, næringsområde, parkering

Vi viser til kunngjøring av 12.12.18 fra Hille Melbye Arkitekter AS på vegne av Skjærlagåsen Utvikling AS om oppstart av detaljregulering og samarbeidsavtale om utbygging av gnr 53/bnr 13 (Hurum Kommune), småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.

Ettersom julen 2018, med tilhørende helligdager og ferieavvikling, har det ikke vært mulig for Verpen Vel å ta stilling til kunngjøringen og å komme med evn. innspill og spm. innen fristen til forslagsstiller. Derfor er dette brev med innspill og spørsmål utarbeidet på vegne av de husstander i Verpen-området som har hatt mulighet til å ta stilling til kunngjøringen, og beboergruppen representerer tilsammen 26 husstander (fritids- og helårsboliger), ca. 70 % av husstandene i Verpen-området. Verpen Vel sender evnt. innspill og spm. til Hurum Kommune når de har fått anledning til å ta stilling til saken.

1. **Områdene ligger i strandsonen, innenfor 100m beltet, og er ikke i tråd med statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

   I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

2. **Miljøverndepartementet - innsigelse til reguleringsplan for Verpen**

   Detaljreguleringsforslaget fra Hille Melbye Arkitekter AS viser sterke likhetstrekk med planforslagene som ble forkastet av Fylkesmannen og Miljøverndepartementet i 2009: «Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for endring av del av reguleringsplan for Verpen i Hurum kommune.» heter det i Miljøverndepartentets vedtak av 20.03.2009, da de tok Fylkesmannens innsigelser til følge, etter at Hurum Kommune i 2004 hadde vedtatt utvidelse av næringsområdet, utvidelse av småbåthavn i Sandspollen og tilhørende serviceanlegg på land, samt utvidelse av havneområdet i nord. Miljøverndepartementet mente at Hurum Kommunes vedtak fra 2004 ikke var i samsvar med nasjonal strandsonepolitikk.

Dersom Hurum Kommune har mottatt endring av nevnte vedtak av 20.03.2009 fra Fylkesmannen eller Miljøverndepartementet bes dette redegjøres for av Hurum Kommune.

3. Trafikkforhold

Trafikken i Verpenveien som følge av eventuell utbygging av båthavn og næringsområde vil øke betraktelig og vil medføre:

- redusert trafikksikkerhet i et område med mange barn
- økt forurensning
- økt støy

Verpenveien har hverken kapasitet eller er dimensjonert for slik økt trafikk.
Stikkveien ned til foreslått ny utfartsparkering, er en grusvei i dårlig forfatning og tåler knapt nok nåværende trafikk til de tre helårsboligene (Verpenveien nr. 8a, 8b og 10) samt fritidseiendommene i enden av grusveien.

4. Friluftsliv

Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Eventuell utvidelse av småbåthavn og næringsvirksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen, redusere rekreasjonsverdien betydelig og forstyrre landskapet for et særdeles viktig friluftsområde. Sandspollen er et meget sentralt og mye benyttet rekreasjonsområde av båtfolk, turgåere og fiskere, i tillegg til alle beboere i området – et friluftsområde med nasjonal verdi.
En eventuell utvidelse av marinaen vil strekke seg langt utover den naturlig avgrensede bukten som i dag utgjør, og er regulert til, marina. Dette vil medføre en betydelig større synlighet av havneområdet og forstyrre den idyllen Sandspollen er i dag.

5. Støy

Eventuell omregulering og utvidelse av næringsvirksomhet i tilknytning til småbåthavna og turistnæring av nevnte eiendommer og områder vil medføre betydelig mer støy. Det er allerede mye - og til tider uutholdelig – støy; særlig knyttet til næringsvirksomheten for eiendommen på Verpenholmen (eiendom med gnr 53, bnr 18) i vår- og sommermånedene. Støyen går langt utover hva Nabolovens paragrafer tillater, noe Politiets logg bekrefter, og er med på å forringe Sandspollen som friluftsområde og friluftshavn i tillegg til at det reduserer livskvaliteten til beboerne.

Å redusere støy er en viktig faktor for trivsel, noe Hurum Kommune verdsetter høyt.

Vi ber om at Hurum Kommune holder oss orientert om videre prosess i denne saken.

Med vennlig hilsen på vegne av beboergruppen i Verpen-området,

Mark Suiker
Verpenveien 10
92406611

Frederik Kolderup
Verpenveien 8a
90841120

Lenker:

Hurum kommune – innsigelse til reguleringsplan for Verpen(strandsone)

Brev | Dato: 20.03.2009 | Kommunal- og moderniseringsdepartementet

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hurum-kommune--innsigelse-til-regulering/id550439/

Konsekvensutredning av innspill til kommuneplan for Hurum 2014 – 2025. SS8: Nytt boligområde i Skjærlagåsen

http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0628/1010/Dokumenter/SS8_boliger%20Skj%C3%A6rlag%C3%A5sen%20Verpen.pdf

NIKU rapport 'Bidrag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, Hurum kommune'

http://www.hurum.kommune.no/globalassets/kultur-og-idrett/kulturminner/niku_rapport2005_mf_web.pdf

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/

(16)

Til
Hurum Kommune
Afd. Plan og Bygg
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Fra
Mark Suiker
Marije Houtenbos
Verpenveien 10
3475 Sætre
mark.suiker@gmail.com
marije.houtenbos@gmail.com

Sætre, 04.01.2019

Forslag detaljregulering Gnr 53 / Bnr 13 Hurum Kommune, småbåthavn, næringsområde, parkering

Hei,

Henviser til vedlagte kunngjøring om oppstart av detalj regulering av Gnr 53 / Bnr 13, Hurum Kommune, til småbåthavn, næringsområde og parkering, som ble sendt av Hille Melbye Arkitekter AS, på vegne av Skjærlagåsen Utvikling AS.

Eiendommen vår har Gnr 53/ Bnr 472 og grenser direkte til planavgrensningen som vises i kartskissen.

Vi stiller oss negativt til de foreslåtte planer for detaljregulering slik de kommer fram i kunngjøringen fra Hille Melbye Arkitekter AS, basert på følgende faktorer:

1. **Eiendommen ligger i Strandsonen, innenfor 100m belte.**

   I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

2. **Miljøverndepartementet - innsigelse til reguleringsplan for Verpen.**

   Hurum kommune vedtok 16. mars 2004 å legge forslag til endring av deler av tidligere reguleringsplan for Verpen ut til offentlig ettersyn. Det hadde seinere vært flere høringsrunder, etter bearbeiding av planforslaget. Den planen medførte utvidelse av næringsområdet, utvidelse av småbåthavn i Sandspollen og tilhørende serviceanlegg på land, samt utvidelse av havneområdet i nord.

   Det endte med at Miljøverndepartementet ikke stadfestet reguleringsplan for endring av del av reguleringsplan for Verpen i Hurum kommune i mars 2009. Departementet mente de tiltakene fylkesmannen hadde innsigelser til, ikke var i samsvar med nasjonal strandsonepolitikk, og tok derfor innsigelsene til følge.

   Dagens forslag som kommer fram i vedlagte kunngjøring fra Hille Melbye Arkitekter AS viser likhetstrekk med de planforslagene som ble forkastet av Miljøverndepartementet i 2009, uten at det kommer fram om noen faktorer har endret seg siden innsigelsen fra 2009.

3. Trafikkforhold

Trafikken som følge av utbygging av båthavn og næringsområde vil øke betraktelig, både i hovedveien og i sideveien mot foreslått ny parkering.
Dette vil medføre:

- Betydelig redusert trafikksikkerhet i et område med mange barn
- Økt forurensning fra biler (støv, eksos)
- Betydelig økt støy for omboende

Verpenveien er ikke dimensjonert for mye trafikk. Hovedveien ned til havna er ikke dimensjonert for nåværende trafikkbruk og tåler i hvert fall ikke mer trafikk.
Sideveien ned til foreslått ny parkering er en grusvei som er i dårlig forfatning og tåler ikke mye trafikk. Vannløp og bratte partier bidrar til at veien ikke egner seg til intensivt bruk.

4. Friluftsliv

Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Utvidelsen av småbåthavn og næringsvirksomhet vil gi økt privatisering av strandsonen og redusere rekreasjonsverdien for et viktig friluftsområde. Sandspollen er et meget sentralt og mye benyttet rekreasjonsområde, uten store inngrep og anlegg. Deler av Sandspollen er avsatt som friluftsområde og har nasjonal verdi.
Større marina og næringssenter vil redusere rekreasjonsverdien, forstyrre landskapet og gi ytterligere privatisering. Utvidelse av marinaen vil gå utover den naturlig avgrensede bukten som i dag er regulert til marina.

Sideveien til foreslått ny parkering følger den samme traseen som kyststien, som mange fra Sætre, samt mange båtturister benytter seg av. Økt trafikk vil være problematisk for brukere av denne delen av kyststien.



5. **Støy**

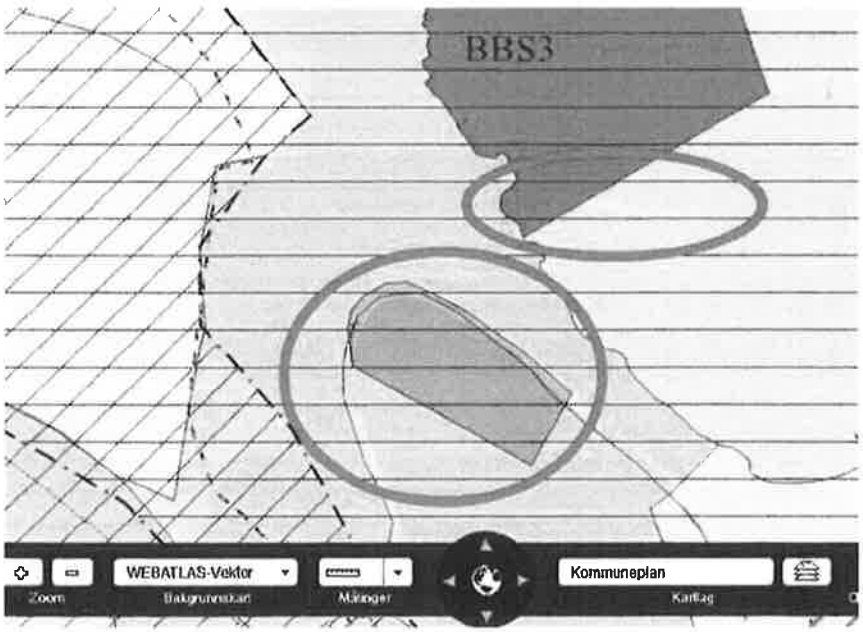
Etablering /utvidelse av næringsvirksomhet i tilknytning til småbåthavna og turismenæring vil medføre betydelig mer støy. Allerede i dag medfører utleievirksomhet av Verpenveien 2a støy til alle døgnets tider i sommer halvåret, noe som Politiet kan bekrefte. Størrelsen på denne eiendommen fører til at det ofte er større grupper som leier eiendommen til utdrikkingslag eller andre sosiale begivenheter. Utvidelsen av denne typen av virksomhet vil derfor ikke være ønskelig.
Vannet i Sandspollen bærende for all lyd og landskapet rund er utformet som et amfiteater. Dette gjør at hele området er spesielt utsatt for støy.

6. **Vannkvalitet**

Sandspollen er en poll med lite gjennomstrømming og relativ stillestående vann. Intensivt bruk av båtturister som bruker Sandspollen som en naturlig havn om sommeren, gjør at presset på vannkvaliteten er stort fra før. Utvidelse av båthavn og utvikling av næring knyttet til turisme vil øke presset på vannkvaliteten ytterligere, noe som Sandspollen ikke tåler.

Kommunekart Hurum Kommune

Som et generelt punkt så stiller vi oss spørrende til hvorfor på nåværende tidspunkt både den planlagte parkeringsplassen og en brygge allerede er tegnet inn i kartet som Hurum Kommune publiserer på sine nettsider, mens reguleringsprosessen ennå ikke har startet.



Vi ber om at Hurum Kommune holder oss orientert om videre prosess vedr denne saken.

Med vennlig hilsen,

Mark Suiker

Marije Houtenbos

(17)

Hille Melbye Arkitekter AS
v/Kari Stamnes
Hausmanngate 16,
0182 Oslo
firmapost@hmark.no

Kopi
Hurum kommune
Plan og bygningsetaten
Nordre Sætrevei 1
3475 Sætre
postmottak.plan-bygg@hurum.kommune.no

Hurum, 10. januar 2019

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av og forhandling om utbyggingsavtale for Skjærlagåsen boligområde i Hurum kommune, og

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13, Hurum kommune, til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.

Overordnet har vi forståelse for behovet for næringsutvikling og boligbygging i Hurum kommune, men vi anser begge planene som en trussel mot Sandspollen som et fredelig rekreasjonsområde for fastboende, hytteeiere og ikke minst de utallige som bruker stedet som uthavn - ankringsplass for dagsbesøk og overnatting i sommersesongen. Vi har særlig følgende innspill:

- Ivaretakelse av Sandspollen som frilufts- og rekreasjonsområde.

  Vi mener at den skisserte reguleringen til småbåthavn, næringsområde og parkering vil påvirke Sandspollen som frilufts- og rekreasjonsområde negativt, og motsetter oss denne delen av forslaget. Vi merker oss i denne forbindelse at det tas sikte på å «utvikle næringsvirksomheten i tilknytning til småbåthavna og turismenæringen». De nærmere konsekvensene av dette er det krevende å overskue fullt ut, men det er vanskelig å se at slik bruk vil være forenlig med hensynet til å bevare Sandspollen som et fredelig frilufts- og rekreasjonsområde. En kjernekvalitet ved Sandspollen som mye brukt og høyt verdsatt uthavn er nettopp at det er lite sjenerende støy selv i høysesongen. Sandspollen er å betrakte som en «nasjonal perle» der stillhet og støyfrihet skal herske slik at den forblir et sted for rekreasjon, ro og velvære. Denne kjerneverdien kan fort bli truet. Allerede nå ser vi en betenkelig utvikling med betydelig støy både på dagtid og nattetid – også etter kl. 23 – fra utleiebolig på Verpentangen 2 A. Slik støy rammer veldig mange siden det bærer veldig godt over vannet og det ligger mange båter – ofte over 100 – i Sandpollen om sommeren.

- Tinglyst rett til adkomst og parkering

  Som eiere av 53/248, 53/324 og 53/29 (Verpenveien 4 a-c) gjør vi oppmerksom på at vi har tinglyst rett til alminnelig adkomst og kjørerett over eiendommene gnr 53/bnr 13 og gnr 53/bnr 14 og rett til parkering på gnr 53/bnr 14. Vi forutsetter også at det opprettholdes parkeringsplasser til gjester.

- Boligutbygging

  Vi har som nevnt forståelse for ønsket om boligutbygging i Hurum, men vi stiller oss undrende til at vi nå får et forslag til utbygging av over 100 boenheter i Verpen i et område

hvor det etter kommunens planendring er snakk om 20 eneboliger. Dette er foreslått i et område som delvis ligger innenfor 100-meters strandsone og som uvegerlig vil føre til mer trafikk i et område med betydelige kulturminner. Det er intet i det forslaget vi har mottatt som rettferdiggjør et avvik fra kommunens eksisterende plan. For øvrig mener vi at denne planendringen ikke ble tilstrekkelig kunngjort, slik at alle involverte kunne ha kommet med innspill tidligere.

Vi tar forbehold om ytterligere merknader videre i prosessen, og ønsker å være i dialog underveis i en eventuell videre utarbeiding av planforslaget.

Vennlig hilsen

Anne Siri Berg	Kjetil Holmen	Ingebrigt Holmen	Rolf Bjerke Larssen
53/248, 53/324 og 53/29	53/29	53/29	53/29

(18)

Fra: Paul Snare <paul@snare.no>
Sendt: tirsdag 8. januar 2019 21.59
Til: Firmapost
Emne: Kommentarer til kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13, Hurum kommune, til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.

Til Hille Mellbye Arkitekter AS,

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av deler av gnr 53/bnr 13, Hurum kommune, til småbåthavn, næringsområde og utfartsparkering.
Kommentarer/spørsmål fra Verpenveien 8B, Gnr. 53, Bnr 447, Hurum kommune.

Etablering av parkeringsplass for småbåthavn, næringsområde, utfart.

- Stiller forslag om at eksisterende utfartsparkering ved Verpenveien 8b da nedlegges og at det ikke åpnes for parkering langs Verpenveien ned til utfartsparkering.
- Hvem har ansvar for vedlikehold av veien? Det er i dag stort problem med støv fra veien om sommeren.

Utbygging av småbåthavn

- Verpenveien 8B, Gnr. 53, Bnr 447, Hurum kommune. Har nedenfor eiendommen brygge med adkomstrett på gnr 53/bnr 13, Hurum kommune jmf doknr 404305 03/06-1987. Blir denne berørt av ny detaljregulering av området?

Detaljregulering av næringsområde

- Det har vært mye støy i helgene fra utleiehytten på Verpenholmen som blir forsterket av flatt vannlandskap omgitt av fjell bak boligene.

Vennlig hilsen

Lene og Paul Esbern Snare
Verpenveien 8b
3475 Sætre

Asker kommune
Samfunnsutvikling
Reguleringsplan
v/ Peder Edward Brand (saksbehandler)

Kopi:
Harald Wærpen (Hjemmelshaver)

PlanID.: **3025_06282217**
Saksnr.: S20/16
Gbnr.: 353/13, 353/18

14.08.2023

Reguleringsplan for Sandspollen – Næringsområde og småbåthavn
Supplerende opplysninger – Redegjørelse for status i pågående byggesaker innenfor planområdet

Vi viser til kommunens merknad til planbeskrivelse som sier:

> *«Det foreligger flere ulovlige tiltak i planområdet. Planen har til hensikt å avklare en rekke forhold rundt disse tiltakene, og rydde opp i forholdene. Vi ber om at ulovlighetene som omfattes av planforslaget omtales utfyllende i planbeskrivelsen, slik at hensikten bak planen kommer tydelig frem.»*

Vi sender her en redegjørelse for status i pågående tilsyn- og byggesakene innenfor planområdet. Dette unntatt garasjen fra 40-tallet, hvor Hille Melbye Arkitekter AS er ansvarlig søker og har allerede redegjort for status i den saken selv.

Vi håper med dette at dere vurderer at planforslaget er komplett og at saken kan behandles videre. Dersom det er noe som er uklart eller dere trenger flere opplysninger i forbindelse med disse byggesakene er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen,

Sidsel M. Bryde
Sivilarkitekt MNAL
fristed arkitekter

Veiadkomst, bro og kanal over til Furuholmen fra fastlandet

Saksnummer S21/16
Terrenginngrep og oppføring av bro, Verpentangen 2A
Ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal over til Holmen fra fastlandet

Gbnr.: 353/18 og 353/13.
Adresse: Verpentangen 2A
Saksbehandlerer: Kristin Graff (Saksbehandler Byggesak Midt/Sør), Marianne Estevenin (Avdelingsleder byggesak)

04.11.2022	Avslag søknad om dispensasjon fra pkt 7.1 i reg plan for Verpen (arealformål friluftsområde på land) og søknad om ramme for vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser Verpentangen 2 A
14.06.2023	Politisk behandling 14.06.2023 – ønsker å utsette beslutning og vente på regulering
16.08.2023	Ny politisk behandling 16.08.2023

Hvis planforslaget blir vedtatt, er det ikke nødvendig med dispensasjoner i forbindelse med søknad om ettergodkjenning av dette tiltaket. Både bruk og plassering vil være i tråd med de nye bestemmelsene og plankartet.

Miljøtiltak påfylling av skjellsand

Saksnummer S21/4378 (byggesak)
353/18 - Tiltaket ble gjennomført i 2014
Ettergodkjenning av tildekking av forurenset havbunn – søknad om ettergodkjenning av miljøtiltak

23.12.2022	Avslag på søknad om påfylling av skjellsand
03.07.2023	Klagesak til behandling Statsforvalter i Oslo og Viken, kvitteringsbrev

Lagerbygning (tyskerbrakken)

Saksnummer S20/4758

Opphør av bruk av lagerbygningen (tyskerbrakken)

Kommunen kommunisere om at midlertidig tillatelse (5 år) for lagerbygningen utløpt den 22.03.2019. De informerer om at bygningen og bruken har vært ulovlig i ca. 12 år.

01.07.2020	Det er søkt om ettergodkjenning av tiltaket.
	Kommunen informerer om at bruken fortsatt er ulovlig, selv om det er søkt om ettergodkjenning.
Sommer 2021	Bruken av bygningen opphører etter krav fra kommunen. Bygningen ble tømt og har ikke vært i bruk siden.
09.06.2021	Hjemmelshaveren opplyser om at det foreligger en avlate med Røyken Båtservice om at området skal fraflyttes når båtene er tatt ut, senest 01.07.
15.07.2021	Statsforvalteren fraråder kommunen å gi dispensasjon for tiltaket som ligger i strandsonen.
31.08.2021	Viken fylkeskommune mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd.

Bygningen ble oppført på Gardermoen av tyskerne i forbindelse med Okkupasjonen av Norge 1940 -45. Den har en unik konstruksjon som gjør at den lett kan flyttes, noe som er hensiktsmessig når man er i krig. Bygningen ble i 2006 flyttet fra Gardermoen til Verpen. Bebygd areal er ca 570 m2.

Vernestatusen er avklart i brev fra Fylkeskommunen av 31.08.2021. Bygningen er ikke omfattet av verneplanen for Hauerseter leir, der den kommer fra. Den ble solgt, fordi den ikke er bevaringsverdig.

Havnegården

Saksnummer S20/5382

29.01.2023	Avslag søknad om dispensasjon, søknad om endring av takoppløft og søknad om type bruk av bygningen

Venter på reguleringssak slik at vi kan sende ny søknad uten dispensasjon fra formål.

Notat fra informasjonsmøte med naboer i Verpen vel 07.02.2019

Sted og tidspunkt: Seilforeningen i Sætre, 07.02.2019 kl 1900-2000.

Deltakere fra forslagstiller: Jørgen Bredesen - Skjærlagsåsen Utvikling AS
Kari Stamnes – Hille Melbye Arkitekter

Det møtte opp ca 16 naboer fra Verpen vel - både fastboende og hytteeiere

---

Kari Stamnes ga en oppsummering av prosessen i reguleringsplanarbeidet og om videre prosess:

Prosess i reguleringsarbeidet frem til nå:

29.06.2018 Innsendelse av planinitiativ
Planinitiativet kan ses i kommunes postjournal.

24.08.2018 Oppstartsmøte med kommunen
Referatet kan ses i kommunens postjournal.

Deltakere:
Hiwa Suleymann – arealplanlegger fra kommunen
Linda Klakegg Kjøbli – veiforvalter fra VIVA-IKS
Melvin Eiesland – forslagstiller Skjærlagåsen Utvikling AS
Kari Stamnes – plankonsulent for forslagstiller
Svein Sørensen – arkitekt for forslagstiller

Tilbakemelding fra kommunen:
- Kommuneplanen skal følges når det gjelder formål, ellers blir det konsekvensutredning.
- To reguleringsplaner, en for boligområdet og en for resten.
- Støy fra rv 23 til det nye boligområdet må utredes.
- Løsninger for vann- og avløp må avklares med VIVA-IKS.
- Det skal etableres ny gang/sykkelvei fra de nye boligene til der eksisterende gang og sykkelvei stopper.
- Veinormalen for Hurum kommune skal benyttes for utforming av veier.
- Parkering, grad av utnytting, høyder, uteoppholds- og lekearealer skal være i tråd med kommuneplanen.
- Viktig å etablere forbindelseslinjer fra boligområdet til omkringliggende friluftsområder.
- Naturtyper både i sjø og på land skal utredes, inkludert de nye boligenes plassering i forhold til Verpentjernene.
- Bebyggelsens eksponering mot Oslofjorden skal redegjøres for.
- Bebyggelsen skal ha god utforming med vekt på tilpasning til eksisterende terreng og bebyggelse.
- Det er aktuelt med utbyggingsavtale som omfatter venn- og avløp og vei/gang-sykkelvei.
- Det er aktuelt med rekkefølgekrav om infrastruktur.
- Fylkeskommunen vil gi tilbakemelding om eventuelle arkeologisk undersøkelse.
- Det skal redegjøres for eventuell næringsvirksomhet.
- Det skal sendes inn notat der det redegjøres for konsekvensutredning før det varsles oppstart

Før oppstart varsles skal planavgrensing være avklart og forholdene rundt vann- og avløp må være bedre avklart.

23.10.2018 Notat om konsekvensutredning innsendt
11.12.2018 Supplerende notat om konsekvensutredning innsendt
Begge kan ses i kommunens postjournal.

19.11.2018 Møte med kommunen om rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale
Plankonsulent skrev et notat fra møtet som ble sendt til postmottak 27.11.2018. Det kan ses i kommunens postjournal.

Deltakere:
Anita Kotte Syversen – Hurum kommune – Plan og bygg – jurist
Hiwa Suleyman- Hurum kommune – Plan og bygg – arealplanlegger
Linda Kjøbli – VIVA-IKS – veiforvalter
Jørgen Bredesen – Skjærlagåsen Utvikling AS – forslagstiller
Melvin Eiesland – Skjærlagåsen Utvikling AS – forslagstiller
Kari Stamnes – Hille Melbye Arkitekter – plankonsulent (arkitekt)

Hensikten med møte var å få klarhet i kommunens praksis når det gjelder utbyggingsavtaler, kommunens overordnede planer for vei og VA i området og konkrete tilbakemeldinger på disse problemstillingene i forbindelse med detaljreguleringen av Skjærlagåsen.

Kommunen redegjorde for sin praksis og for overordnede planer. Konkrete løsninger ble diskutert. Kommunen/VIVA er åpen for dialog og har ingen egne planer for hvordan infrastrukturen skal løses. Det ble anbefalt at forslagstiller avholdt et eget møte med VIVA-IKS for å diskutere vann- og avløp.

Forslagstillers konklusjon etter møtet var at det er godt grunnlag for å gå videre med planene.

26.11.2018 Møte med VIVA-IKS om dagens VA-situasjon, krav til nytt anlegg og løsninger
Det ble ikke skrevet møtereferat eller notat etter møtet. VIVA stilte med 4 personer.

Noe mer detaljerte opplysninger om dagens situasjon, krav til nytt anlegg og løsninger ble diskutert. Det kom ikke noe nytt i forhold til det som tidligere var avklart.

Forslagstillers konklusjon etter møtet var at det er grunnlag for å hyre inn veikonsulent og VA-konsulent.

30.11.2018 Brev til Statens vegvesen
Opprette kontakt med Statens vegvesen for å diskutere reguleringsbestemmelsene om støy i planen for Oslofjordforbindelsen. Vi er invitert til dialog. Når vår akustiker/støykonsulent har utredet støysituasjonene og sett på løsninger går vi i videre dialog med Statens vegvesen.

12.12.2018 Varsle oppstart
Kommunen godkjente dokumenter til varsling av oppstart 06.12.2018.

10.01.2019 Frist for innspill
Det er kommet inn 16 innspill til Skjærlagåsen og 18 til småbåthavn mm.

Innspillene omhandler de samme som den lista kommunen kom med til oppstartsmøtet. Ingenting nytt. Ingen varsler om innsigelser. Men vi har fått avklart at fylkeskommunen skal gjøre nye arkeologiske registeringer.

Videre prosess i reguleringsarbeidet

Innspillene sendes til kommunen.

Varslingsmøte med kommunen hvor vi går gjennom og diskuterer innspillene med kommunen.

Utføre alle rapporter, redegjørelser og undersøkelser

Ferdigstille illustrasjonsprosjekt og plandokumenter på bakgrunn av dette, sende inn

Administrativ behandling – Rådmannens innstilling

Politisk førstegangsbehandling - Planutvalget

Offentlig ettersyn – mulighet for komme med uttalelse

Eventuelt bearbeide prosjektet/planforslaget – Administrativ behandling – Rådmannens innstilling

Politisk annengangsbehandling – Planutvalget

Endelig vedtak i kommunestyret

Både underveis og etter redegjørelsen ble det stilt spørsmål.

Spørsmålene gjaldt:
- Luftforurensning fra Oslofjordtunellen – vil Statens Vegvesen gjøre tiltak? Er dette avklart?
- Løsninger for støyskjerming?
- Type boliger, grad av utnytting og høyder på bebyggelsen?
- Spørsmål om ny vei, gang-sykkelvei og vann og avløp.
- Estetikk og tilpasning til omgivelsene ble tatt opp.

Dette ble svart på ut fra de opplysninger vi hadde på møtetidspunktet.

- Naboene delte opplysninger om vann- og avløpssituasjonen i området og hva som hadde blitt gjort tidligere.

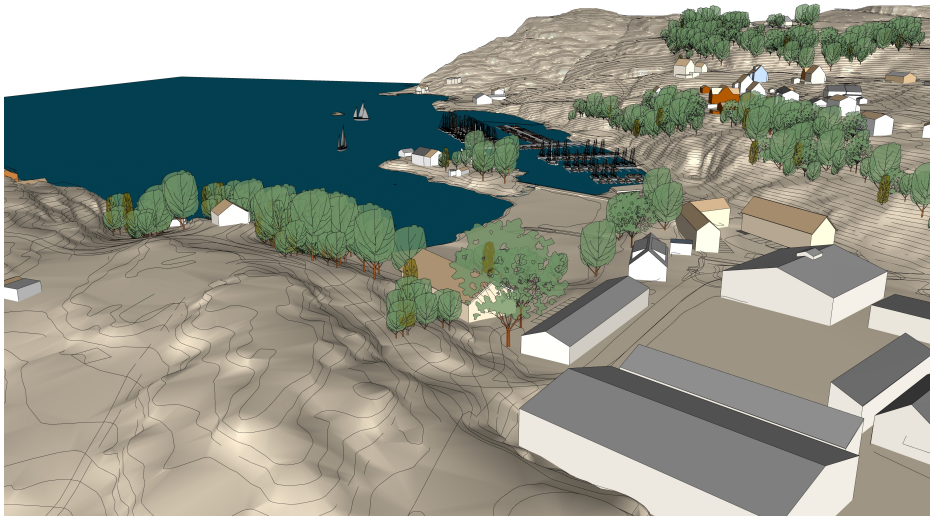
Verpen vel har ikke sendt inn innspill til oppstart av reguleringsplanene, da medlemmene ikke har et ensartet syn på reguleringsforslagene. Innspill fra naboer har derfor kommet enkeltvis og i grupper.

BAKGRUNN

I henhold til LOV 2008-06-27 nr 71 (Plan- og bygningsloven) § 3-1 h og § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplaner før de skal behandles politisk. ROS-analysen bygger på foreliggende kunnskap om planområdet og arealbruk.
Hille Melbye arkitekter ved Kari Stamnes har gjennomført analysen i samarbeid med Rambøll og BioFokus.

KORT SITUASJONSBESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

- Utvidelse av småbåthavna med omtrent det dobbelte, med oppdaterte krav til etableringen.
- Bygge 3 nye båthall/lagerbygg kombinert med forsamlingslokaler.
- Sikre mulig bruk av eksisterende bygninger til turisme/fritidsformål.
- Parkering til formålene.
- Bygge tilbygg til hovedhuset på Holmen og ny frittliggende bod til driften av denne bygningen.
- Naturverdiene sikres bedre enn i gjeldende plan.
- Kulturmiljøet sikres bedre enn i gjeldende plan.



SAMMENDRAG - DE VIKTIGSTE UØNSKETE HENDELSENE

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. De viktigste uønskete hendelsene for planen er:

- Ålegresset blir skadet eller forsvinner.
- Sårbare og hekkende fugler blir forstyrret.
- Lokalt viktig hul eik blir skadet eller fjernes.
- Kulturmiljøet forringes.
- Brann i bygninger og sammenbrudd i bygningskonstruksjon.
- Forurensning i grunn eller i sjø som følge av virksomheten.
- Ulykke med gående/syklende.

BESKRIVELSE AV METODE

Analysen er gjennomført i hht veileder fra DSB (http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Regional-og-kommunal-beredskap/Beredskapsplanlegging/Risiko--og-sarbarhetsanalyser/), veileder for PBL, kommuneplanen og Asker kommunes sjekkliste. Analysen er basert på foreliggende forslag til reguleringsplan for Sandspollen – næring og småbåthavn og tilhørende illustrasjoner.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som trafikkområde, boligområde, friområde, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene/miljøet (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

Meget sannsynlig (4)	kan skje regelmessig; hendelsen inntreffer mer enn en gang hvert år
Sannsynlig (3)	kan skje av og til; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
Mindre sannsynlig (2)	kan skje; hendelsen inntreffer mellom en gang hvert 10. år og hvert 50. år
Lite sannsynlig (1)	hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold; inntreffer mindre enn en gang hvert 50. år

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** for uønskete hendelser er delt i:

	Personskade	**Miljøskade**	**Skade på eiendom, forsyning m.m.**
Ubetydelig/ufarlig (1)	Ingen personskader miljøskader, kun mindre forsinkelser;	Ingen miljøskader, kun mindre forsinkelser	Systembrudd er uvesentlig/midlertidig. Ikke behov for reservesystemer
Mindre alvorlig/en viss fare (2)	Ingen eller få/små personskader	Ingen eller få/små miljøskader	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem/ alternativer ikke fins. Omkostninger opp til NOK 3 millioner.
Alvorlig/farlig (3)	Inntil 4 døde og /eller få men alvorlig (behandlingskrevende) personskader	Større skader på miljøet med opptil 10 års restaurering	System settes ut av drift over lengre tid (flere døgn). Omkostninger opp til NOK 30 millioner.
Meget alvorlig/meget farlig (4)	Under 25 døde og/eller inntil 10 farlige skader, mange alvorlige og lettere skader.	Alvorlige skader på miljøet med opptil 25 års restaurering.	Systemer settes ut av drift over lengre tid; andre avhengige systemer rammes midlertidig. Omkostninger opp til NOK 500 millioner.
Katastrofalt (5)	Over 25 døde og/eller mer enn 10 farlige skader og et stort antall andre skader.	Meget alvorlige og omfattende skader på miljøet med over 25 års restaurering.	Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift. Omkostninger over NOK 500 millioner.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt etter tabell 1.

Tabell 1 Matrise for risikovurdering

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

UØNSKETE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

Tabell 2 Analyseskjema

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras,skred,flom,brann							
1. Steinsprang						Ikke relevant.	
2. Masseras/ leirskred						Ikke relevant. Planområdet består av bart fjell med stedvis tynt dekke og marin strandavsetning.	NGU-løsmasse kart
3. Snø-/isras						Ikke relevant.	
4. Dambrudd						Ikke relevant.	
5. Skybrudd/store nedbørsmengder		X	1	1		Potensielt forurenset overvann kan renne ut i sjøen. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. En slik plan vil undersøke og beskrive om det kan være forurenset overvann og i tilfelle hvordan dette skal håndteres for å forhindre forurensing.	Asker kommune
6. Elveflom/						1000 års stormflo når ikke opp til	Kartverke

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
tidevannsflom/ stormflo						bebyggelsen på land. Eksiterende uthus på Verpenholmen blir delvis liggende under vann ved 1000 års stormflo. Det er ingen forurensningskilder i uthusene. Dette er små, enkle og bevaringsverdige trekonstruksjoner der det ikke oppbevares veldig mye. Det lille som oppbevares her er en helt uvesentlig kilde til forurensing ved stormflo. Utedoen er ikke i bruk. Den er bevaringsverdig og kan ikke fjernes.	t. Kart havnivå
7. Skogbrann (større/farlig)						Ikke sannsynlig. Planområdet ligger i et åpent område med lite vegetasjon.	Flyfoto.
Vær, vindeksponering							
8. Vindutsatte områder (Ekstremvær, storm og orkan)						Ikke relevant. Området ligger i lavlandet i indre Oslofjord.	
9. Nedbørutsatte områder						Ikke relevant. Området er ikke spesielt utsatt for nedbør.	
Natur- og kulturområder							
10. Sårbar flora		X	1	1		Område for ålegress er i den eksisterende delen av småbåthavna og vil ikke bli berørt av utbygging som følge av planen. Den nye reguleringsplanen ivaretar ålegresset bedre enn gjeldende plan. Ålegresset er regulert med hensynsone for naturmiljø. Båter/båtplasser tillates ikke å skygge for ålegressbestanden. Det er ikke lov med mudring og fylling. Det er bestemmelser om forurensning og avfall. Det skal fremlegges dokumentasjon fra biolog når småbåthavna utvides. Ett eiketre er regulert til bevaring.	BioFokus rapport, kommune plan
11. Sårbar fauna /fisk, verne-områder og vassdrags områder		X	1	1		Område for sårbare og hekkende fugler er ivaretatt i gjeldende regulering som ikke endres. Hvis ålegresset forsvinner vil det bli mindre biologisk mangfold og	BioFokus rapport, kommune plan

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
						oppvekstsvilkår for fisk forringes. Reguleringsplanen har bestemmelser som skal ivareta ålegresset. Se punkt 10.	
12. Fornminner (Afk)						Ikke relevant. Ingen fornminner.	Fylkesko mmunen
13. Kulturminne/-miljø	X		1	1		Bevaringsverdig kulturmiljø blir ivaretatt i planen.	Fylkesko mmunen Kommun eplan.
14. Grunnvann-stand						Ikke relevant. Det er ikke planlagt bebyggelse/tiltak som går så langt ned i grunnen.	Forslagstil ler.
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm							
15. Kjemikalie/ eksplosiv (kjemikalieutslip p på land og sjø)		X	1	1		Det skal etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal etableres renovasjonsløsninger. Det skal foreligge miljøplan. Det skal foretas grunnundersøkelser for å avdekke eksisterende forurensning i grunnen.	Asker kommune
16. Olje- og gassindustri (olje-og gassutslipp på land og sjø)						Ikke relevant.	
17. Radioaktiv industri (nedfall/ forurensning)						Ikke relevant.	
18. Avfalls-behandling (ulovlig plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)						Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Renovasjonsløsningene skal være for drift av småbåthavn og fritids- og turismenæringen, ikke for allmennheten. Renovasjon tillates med avstengte løsninger. Dette for å forhindre/forebygge ulovlig deponering av avfall fra allmennheten.	Forslagstil ler
Strategiske områder							
19. Vei, bru,						Ikke relevant. Om veien til	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
knutepunkt						planområdet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
20. Forsyning kraft/ elektrisitet (Sammenbrudd i kraftforsyning)						Ikke relevant. Om kraftforsyningen til planområdet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
21. Svikt i fjernvarme						Ikke relevant.	
22. Vannforsyning (Svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)						Ikke relevant. Om vannforsyningen til planområdet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
23. Avløps-systemet (Svikt eller brudd)		X	1	1		Hvis avløpssystemet svikter er det fare for at avløpsvann renner ut i fjorden. Nytt avløpssystem for nye bygninger vil minske sannsynlig-heten for at dette skal skje.	Asker kommune
24. Forsvars-område						Ikke relevant.	
25. Tilfluktsrom						Ikke relevant.	
26. Eksplosjoner						Ikke relevant.	
27. Terror/sabotasje / skadeverk						Ikke relevant.	
28. Vold/rans og gisselsituasjon-er (eller trusler om)						Ikke relevant.	
29. Tele/ Kommunikasjons samband (sammenbrudd)						Ikke relevant. Om nettilgang/4G til planområdet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
30. Kommunens dataanlegg (uhell/ skader)						Ikke relevant.	
31. Samfunnsviktige funksjoner (bortfall av tjenester ved streik, sykdom osv.)						Ikke relevant.	
32. Brann (med større konsekvenser)		X	1	4		Skade på eiendom. Hvis en av båthallene brenner ned, og er full av båter, blir kostnadene over	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
						NOK 30 millioner.	
33. Sammenrasning av bygninger/ konstruksjoner		X	1	4		Skade på eiendom. Hvis en av båthallene raser sammen, og er full av båter, blir kostnadene over NOK 30 millioner.	
34. Dødsfall under opprivende omstendigheter						Ikke relevant.	
Andre forurensningskilder							
35. Boligforurens-ning						Ikke relevant.	
36. Landbruks-forurensning						Ikke relevant.	
37. Akutt forurensning						Ikke relevant.	
38. Støv og støy; industri						Ikke relevant. Reguleringsplanen tillater ikke slik virksomhet.	
39. Støv og støy; trafikk						Ikke relevant.	Støynotat
40. Støy; andre kilder						Utleievirksomheten til tilstelninger som bryllup, jubileer og konferanser kan medføre støy fra mennesker og musikk, spesielt om kvelden. Dette er støy som ikke kan reguleres i en reguleringsplan. Slik støy reguleres av annet lovverk. Dette er heller ikke en kontinuerlig støy. Det er en støy som kommer av og til hovedsakelig om sommeren. Om sommeren er i tillegg et yrende liv av småbåter i Sandspollen og folk i friområdene rundt. De nye bygningene kan avlaste Holmen, slik at flere aktiviteter trekkes lengere vekk fra eksisterende boligbebyggelse og er skjermet bak ny bebyggelse.	
41. Forurensning i sjø/vassdrag		X	1	1		Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Det skal være renovasjonsløsninger. Det	

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
						skal gjennomføres grunnunder-søkelser for å avdekke forurensing i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven. Nye bygninger krever nye avløpsløsninger. Disse skal utføres slik at det ikke er avrenning i sjøen.	
42. Forurenset grunn		X	1	1		Se over.	
43. Smitte fra dyr og insekter						Ikke relevant.	
44. Epidemier av smittsomme sykdommer						Ikke relevant.	
45. Gift eller smittestoffer i næringsmidler						Ikke relevant.	
46. Radongass						Ikke relevant. Ikke nye boligbygg eller arbeidsbygning. Krav i TEK 17 ivaretar uansett dette.	
47. Høyspentlinje						Ikke relevant.	
Transport							
48. Ulykke med farlig gods						Ikke relevant. Ikke farlig gods i planområdet.	
49. Brudd i transportnettet (i store infrastruktur traséer)						Ikke relevant. Om veier til planormådet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
50. Brudd i transportnettet (i store blindsoneveier)						Ikke relevant. Hovedveier er ikke blindsoneveier.	
51. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området						Ikke relevant. Om veien til planområdet skulle bli stengt i en periode har dette ubetydelige konsekvenser.	
Trafikksikkerhet							
52. Større trafikkulykke (land,sjø og luft)						Det er i de siste 10 årene ikke registret noen trafikkulykker i tilknytning til planområdet. Ikke sannsynlig med større trafikkulykke på sjø.	Trafikkanalyse Forslagstiller

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	**Kons. for planen**	**Kons. av planen**	**Sann-synlig.**	**Konse-kvens**	**Risiko**	**Kommentar/Tiltak (*Kommenter hvis ikke relevant*)**	**Kilde**
53. Ulykke i av-/ påkjørsler						Det er i de siste 10 årene ikke registret noen trafikkulykker i tilknytning til planområdet. Det er lav fart i planområdet og få avkjørsler.	
54. Ulykke med gående/ syklende		X	1	3		Verpenveien er smal og både personbiler, tunge kjøretøy, gående og syklende ferdes på samme areal. I trafikkanalysen anbefales at det etableres møtelommer langs veien. Møtelommer skal etableres.	Trafikkan alyse

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I hht vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig	**5, 10, 11, 13, 15, 23, 41, 42**		**54**	**32, 33**	

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte
- Hendelser i grønne felt: ”Billige” tiltak gjennomføres

OPPSUMMERING MED SPESIFISERING/TILTAK

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Redegjørelse for forhold i tabell 3 som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

Hendelse nr 5 – Skybrudd/store nedbørsmengder

Potensielt forurenset overvann kan renne ut i sjøen. Det er ikke satt inn konkrete bestemmelser om akkurat dette, da dette ikke er undersøkt og dokumentert i plansaken. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. En slik plan vil undersøke og beskrive om det kan være forurenset overvann og i tilfelle hvordan dette skal håndteres for å forhindre forurensing. Det skal også gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke forurensing i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

Hendelse nr 10 – Sårbar flora

Område for ålegress ligger i den eksisterende delen av småbåthavna og vil ikke bli berørt av utbygging som følge av planen. Den nye reguleringsplanen ivaretar ålegresset bedre enn gjeldende plan. Ålegresset er regulert med hensynsone for naturmiljø. Båter/båtplasser tillates ikke å skygge for ålegressbestanden. Det er ikke lov med mudring og fylling. Reguleringsbestemmelsene krever at det skal fremlegges dokumentasjon på at ved utplassering av moringer og brygger skal ålegrassamfunnet og bløtbunnsområdet ivaretas. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Eiketreet reguleres til bevaring. Her tillates ikke ny bebyggelse eller andre tiltak som kan skade eller forhindre eikas naturlige utvikling. Bruk og vedlikehold av eksisterende bygning innenfor hensynssonen tillates så lenge eika ikke tar skade av dette.

Hendelse nr 11 – Sårbar fauna
Området i strandsonen der det er sårbare og hekkende fugler et tatt ut av planforslaget, men er sikret i gjeldende regulering. Det er regulert til naturvernområde.

Hvis ålegresset forsvinner vil det bli mindre biologisk mangfold og oppvekstsvilkår for fisk forringes. Reguleringsplanen har bestemmelser som skal ivareta ålegresset. Se punkt 10.

Hendelse nr 13 - Kulturmiljø
Det er i kart og bestemmelser satt krav til plassering og utforming av ny bebyggelse i planområdet. Dette ivaretar hensynene til kulturmiljøet, balansert opp mot hensynet til næringsutviklingen i området.

Hendelse nr 15 – Kjemikalieutslipp på land og i sjø
Det skal etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal etableres renovasjonsløsninger. Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Det skal foretas grunnundersøkelser for å avdekke eksisterende forurensning i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

Hendelse nr 23 Svikt eller brudd i avløpssystemet
Hvis avløpssystemet svikter er det fare for at avløpsvann renner ut i fjorden. Nytt avløpssystem for nye bygninger vil minske sannsynligheten for at dette skal skje. Det er ikke planlagt å endre eksisterende avløp for eksiterende bygninger. Det er imidlertid svært liten fare for at disse svikter, da det ….. *her må vi fylle inn når vi har fått VA-rammeplanen* Det er snakk om to små bygninger med svært begrenset bruk. Mengden avløp er svært begrenset.

Hendelse nr 32 og 33 - Brann og sammenbrudd i bygninger/konstruksjoner
Disse forhold er ivaretatt i teknisk forskrift og norske standarder. Prosjektering av brannsikring og konstruksjonssikkerhet skal foretas av foretak som har kompetanse ihht SAK10. Sikring mot brann i båter i båthallene, skal ivaretas av rutiner til bedriften som driver båthallene.

Hendelse 41 og 42 - Forurensning i grunn eller i sjø
Det skal foreligge miljøplan som beskriver hvordan forurensing på land og i sjø skal forhindres i planområdet. Ved utvidelse av småbåthavna skal det etableres spyleplass med renseanlegg. Det skal dokumenteres at det er avsatt plass til renovasjonsløsninger. Renovasjon skal etableres med de avfallsfraksjoner som kommunen pålegger og i henhold til forurensningsloven, inkludert farlig avfall. Det skal foretas grunnundersøkelser for å avdekke eksisterende forurensning i grunnen. Eventuelle forurensede masser skal tas hånd om i tråd med forurensningsloven.

Hendelse nr 54 - Ulykke med gående/syklende
Planen medfører ikke endringer i trafikksikkerheten i området, men trafikkanalysen anbefaler å etablere et par møtelommer langs Verpenveien. Veien er smal og både personbiler, tunge kjøretøy samt gående

og syklende ferdes på samme areal. Møtelommer vil redusere risikoen for vanskelige møtesituasjoner. Det er derfor regulert inn rekkefølgekrav om at det skal etableres møtelommer.

Beregnet til
Hille Melbye Arkitekter AS

Dokument type
Trafikkanalyse

Dato
April 2019

SANDSPOLLEN BRYGGE
TRAFIKKANALYSE



RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

SANDSPOLLEN BRYGGE
TRAFIKKANALYSE

Oppdragsnavn	**Sandspollen brygge**
Prosjekt nr.	**1350032758**
Mottaker	**Hille Melbye Arkitekter AS v/Kari Stamnes**
Dokument type	**Trafikkanalyse**
Versjon	**Rev0**
Dato	**09.04.2019**
Utført av	**Sofie Ottersland Granås**
Kontrollert av	**Frida Andersson**
Godkjent av	**Kari Ovesen Haugland**

Rambøll
Hoffsveien 4
Postboks 427 Skøyen
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
https://no.ramboll.com

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	**Innledning**	**2**
1.1	Bakgrunn	2
1.2	Planavgrensning og planforslag	2
1.3	Tilgrensende planer	3
2.	**Dagens situasjon**	**4**
2.1	Områdebeskrivelse	4
2.2	Planområdet i dag	4
2.3	Hovedvegnett	5
2.4	Trafikkulykker	6
2.5	Trafikkmengder	6
2.6	Kollektivtrafikk	6
2.7	Forhold for gående og syklende	6
3.	**Trafikkgenerering**	**8**
3.1	Generelt om trafikkgenerering	8
3.2	Trafikk i Verpenveien	8
3.3	Dagens trafikk til planområdet	9
3.4	Fremtidig trafikkgenerering	9
3.5	Oppsummering nyskapt trafikk	10
4.	**Trafikale konsekvenser av planforslaget**	**11**
4.1	Trafikkavvikling	11
4.2	Konsekvenser for gang- og sykkeltrafikk	11
4.3	Parkering	12
5.	**Oppsummering**	**13**

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Rambøll AS er engasjert av Hille Mellbye Arkitekter på oppdrag av Skjærlagsåsen Utvikling AS for å utarbeide en trafikkanalyse for utvidelse av småbåthavn, etablering av båthaller og utfartsparkering i Sandspollen i Hurum. Analysen beskriver og vurderer de trafikale konsekvensene av planforslaget i området. Dette inkluderer dagens trafikkbelastning og endring av denne som følge av nye aktiviteter i planområdet. I tillegg belyses forholdene for gående og syklende, kollektivtrafikk og parkeringssituasjonen.

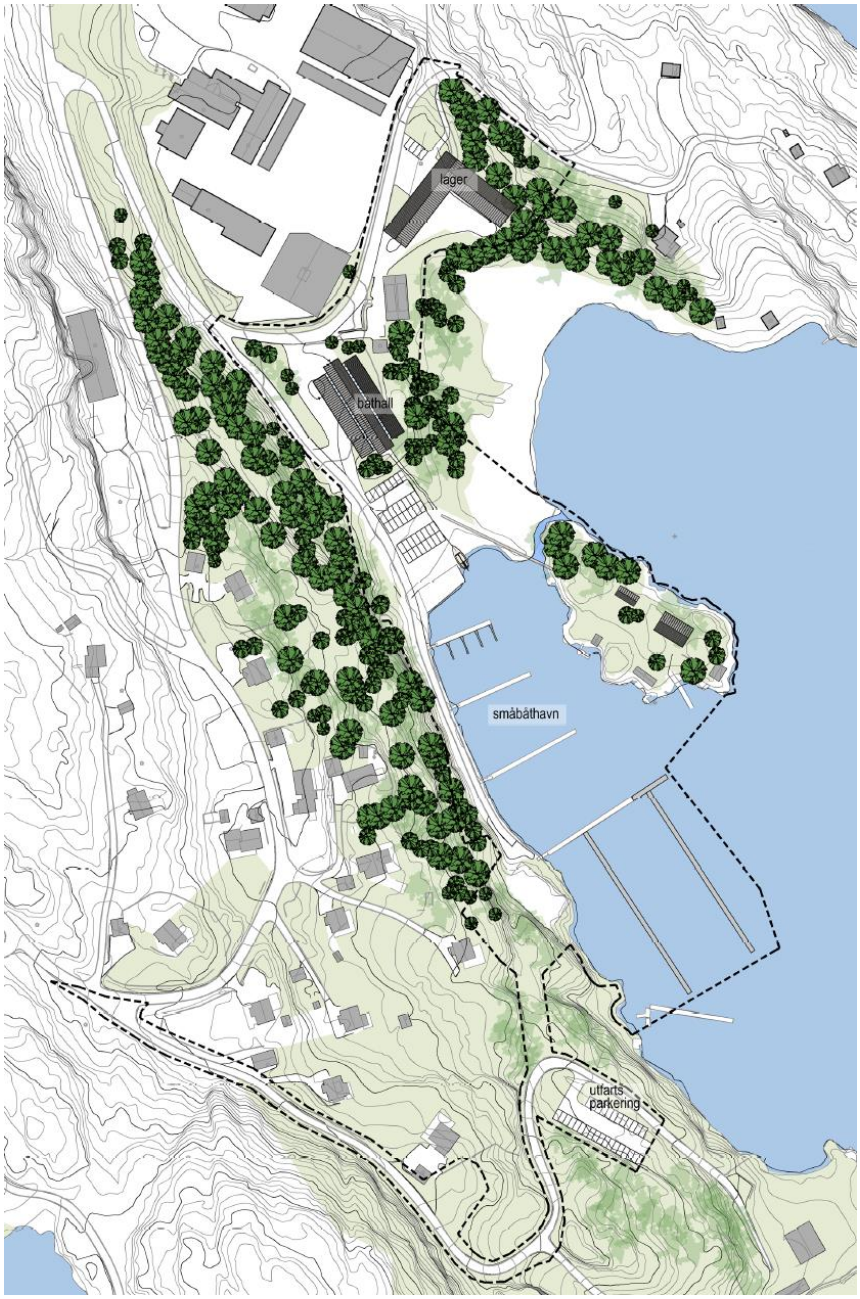
1.2 Planavgrensning og planforslag

Planområdet Sandspollen småbåthavn ligger i Oslofjorden på nordsiden av Sandspollen sørøst for Sætre i Hurum kommune. Avstanden til sentrum i Sætre er ca. 2,7 km. Planområdet utgjør en vik på nordsiden av Sandspollen og strekker seg ca. 100 meter innover land. I tillegg ligger en del av planområdet ca. 80 meter sør for viken. Planområdet og utbygging innenfor plangrensen er vist i figur 1.

Planforslaget innebærer å utvide dagens småbåthavn. Hvor mange båtplasser utvidelsen vil innebære vil avhenge av størrelsen på båtene som skal benytte båtplassene, men en dobling av dagens kapasitet til ca. 160 båtplasser er en foreløpig antakelse. Utvidelsen er planlagt ved å anlegge nye flytebrygger ut fra den ytterste av dagens flytebrygger.

I tillegg er det ønsket å bygge båthall til vinteropplag av småbåter. Denne er planlagt bygd nord for småbåthavnen. Den vil betjenes av eget personell, som gjør alt arbeid for å klargjøre båtene for vinteren og for båtsesongen. I tillegg til denne skal det bygges kombinert båthall og et lager for diverse utstyr knyttet til vinteropplagringen og båthavnen.

I tillegg til utbyggingen ved småbåthavnen er det planlagt å anlegge ny utfartsparkering med adkomst fra Verpenveien. Fra adkomstvegen er det i dag en stiforbindelse til småbåthavnen som vil bli regulert og sikret i reguleringsplanen. Arealet hvor dagens utfartsparkering ligger omreguleres til snuhammer og friområde.



Figur 1 - Skisse av plangrense og området etter utbygging

1.3 Tilgrensende planer

På Skjærlagåsen, sørvest for båthavnen, utarbeider samme forslagsstiller en detaljregulering av boliger/småhus. Forslagstiller har også satt i gang reguleringsplanarbeid for ny gang-sykkelvei fra Verpenveien mot Sætre.

2. DAGENS SITUASJON

2.1 Områdebeskrivelse

Sandspollen ligger i Verpen ca. 3 km sørøst for Sætre i Hurum. I Verpen ligger det 23 bolighus og noen hytter, og utenom dette består området i hovedsak av utmark med flere turstier. Sandspollen er en av de mest populære innhavnene i Oslofjorden.

2.2 Planområdet i dag

Planområdets utstrekning er vist i figur 2. Innad i området ligger den nåværende småbåthavnen, en lagerbygning, området hvor ny vinteropplagring skal bygges, to utleiehytter, parkering for båthavnen, et stykke av Verpenveien, dagens utfartsparkering og området hvor ny utfartsparkering skal etableres.

Like inntil planområdet ligger Frydebø, som er en grossist av båter, båtmotorer og båtdeler. Denne har i dag ca. 22 – 25 ansatte.

Det ligger et hytteområde med 11 hytter på Verpentangen, nordøstsiden av planområdet, og 5 hytter sør for planområdet.

Wærpen gård leier ut 12 hytter og hus, med til sammen ca. 90 sengeplasser i tilknytning til planområdet. Årlig har Wærpen ca. 9 – 10 000 gjestedøgn.

Området som skal bygges om til innendørs vinteropplagring brukes i dag til noe utendørs vinteropplagring av småbåter fra havnen og hensetting av diverse andre ting. Dagens lagerbygning skal rives og det skal bygges ny. Denne skal brukes til båtopplagring og noe lagring for utstyr som brukes i driften av båthavn og vinteropplagring.

Småbåthavnen består i dag av ca. 85 båtplasser, hvor hovedandelen av leietakerne kommer fra Drammen, Jessheim, Spikkestad, Oppegård og Kongsberg. Dette gjør at leietakerne bruker havnen kun i tilknytning til båtturer og ikke til tilsyn av båt i noe større grad. Det er ifølge forslagsstiller i hovedsak ikke flere enn 1/3 av båtene i båthavnen som er i bruk samtidig. Parkeringen som ligger i tilknytning til dagens småbåthavn har 30 parkeringsplasser.



Figur 2 – Figuren viser dagens situasjon og planavgrensningen

Om vinteren er Sandpollen isdekt, slik at det ikke er noe båttrafikk på denne tiden av året. Da står båtene i opplag utendørs, og betjenes av båteierne. Dette er ca. 20 båter. De største båtene med båtplass i havnen tas opp i andre havner, siden havnen i Sandspollen ikke er dyp nok eller har kapasitet til stor nok kran for å ta opp disse.

2.3 Hovedvegnett

Ankomst til planområdet skjer via Verpenveien og Verpentangen. Verpenveien er bundet til resterende vegnett via Søndre Sætrevei nordover mot Sætre og til Storsandveien sørover mot E 134 eller videre mot Filtvedt. E 134 går videre østover mot Drøbak via Oslofjordtunnelen og vestover mot Drammen.

Regulert hastighet på Verpenveien er 30km/time og regulert veibredde er 8 meter. Verpenveien er adkomstvei for Frydebø båtgrossist, som har endel tungtransporter.

2.4 Trafikkulykker

Det har skjedd en ulykke i nærheten av planområdet de siste ti årene. Det var en moped som kjørte av vegen i juli 2010. Ulykken skjedde på Søndre Sætrevei, ca. 440 meter vest for krysset Verpenveien x Søndre Sætervei/ Storsandveien. Føreren av mopeden fikk lettere skader. I figur 3 er punktet hvor ulykken skjedde markert med grønn sirkel.

Informasjon om politirapporterte trafikkulykker med personskade er hentet ut fra Nasjonal vegdatabank (NVDB).

2.5 Trafikkmengder

Det foreligger ingen data på trafikkmengder på vegnettet i området utenom E 134 gjennom Oslofjordtunnelen. Derfor er det foretatt en trafikktelling på Verpenveien for å kartlegge trafikken som i dag kjører til og fra planområdet. Tellingen ble gjort med radar i tidsrommet tirsdag 13.03.19 til tirsdag 26.03.19. Radaren registrerer kjøretøy i begge kjøreretninger, lengden på kjøretøyet og farten kjøretøyet holder.

Den beregnede årsdøgnstrafikken (ÅDT[1]) for Verpenveien ut fra radartellingen er 168 kjøretøy per døgn. ÅDT er beregnet ut fra trafikktellingen ved å bruke faktorer for årsvariasjon, månedsvariasjon og ukesvariasjon for trafikkmengder. Denne metoden er gitt i Statens vegvesens håndbok 714.

Over den uken som ble registrert var det tungtransporter (6 turer av lastebil eller semitrailer) kun den ene dagen (tirsdag).

2.6 Kollektivtrafikk

Den nærmeste holdeplassen til planområdet er Verpen bussholdeplass, og ligger i krysset Verpenveien x Søndre Sætrevei/ Storsandveien. Plasseringen i forhold til planområdet er skissert i figur 3. Holdeplassen betjenes av Brakars linje 85 og 86, i tillegg til skolebuss 89. Linje 85, Drammen – Tofte – Sætre har avgang en gang i timen i rush og hver 2. time utenfor rush. Første avgang mot Drammen er kl. 06:03 og siste avgang er kl. 08:32. Avgangstiden gjennom dagen er kl. XX:32. Mot Sætre Bussterminal er avgangsfrekvensen den samme, men avgangstidspunktet er kl. XX:08.

Linje 86, Værket – Åsheim – Sætre og skolebuss 89 har begge en avgang i løpet av dagen på skoledager.

2.7 Forhold for gående og syklende

I Verpenveien er det blandet trafikk. Dette medfører at det ikke er tilrettelagt for gående og syklende slik at de ferdes på samme areal som kjøretøyene.

Mot Sætre går det en sti/ smal skogsbilvei som i dag benyttes av skolebarn ol. som skal i retning Sætre.

[1] Med ÅDT menes sum trafikk i begge retninger, et gjennomsnittsdøgn i året.



Figur 3 - Plassering av nærmeste holdeplass og trafikkulykke i forhold til planområdet. (Bakgrunnskart: kart.finn.no)

3. TRAFIKKGENERERING

3.1 Generelt om trafikkgenerering

For å vurdere de trafikale konsekvensene av planforslaget brukes erfaringstall om hvor mye trafikk som genereres av den planlagte utbyggingen, sammenlignet med gjeldende aktiviteter på planområdet.

En eiendoms evne å generere trafikk, er en funksjon av type aktivitet og eiendommens størrelse (kvm eller annen entydig enhet, for eksempel antall boenheter eller parkeringsplasser). Statens vegvesens håndbøker og rapporter fra PROSAM har en del erfaringstall for turgenerering. Erfaringstallene suppleres med eget skjønn og erfaring opparbeidet fra mange års erfaring av tilsvarende vurderinger.

Trafikkgenereringen til Sandspollen småbåthavn vil variere ut fra årstiden, siden båthavnen i hovedsak kun vil bli brukt i sommermånedene. Det er antakelig i sommermåneden utleieenhetene til Wærpen gård i hovedsak blir utleid, det samme gjelder for bruken av de private hyttene som ligger i området. Vi antar videre at et dimensjonerende døgn likevel vil være utenfor fellesferien ettersom det da også vil være ansattrafikk til Frydebø og hverdagstrafikk for de fastboende.

3.2 Trafikk i Verpenveien

I tabell 1 er det beregnet antall bilturer per døgn i Verpenveien som vil være lik dagens situasjon også etter at planforslaget er realisert, det vil si uten trafikk til småbåthavn og utfartsparkering. Tallene i tabellen og antakelsene vil gjelde for et døgn i sesong, men utenfor fellesferien.

- Det er tatt utgangspunkt i PROSAM-rapport 137 for å beregne trafikken som eneboligene i Verpen genererer. Det er antatt at Verpen ligger i et område med lav bebyggelse med en avstand på +20 km fra Oslo sentrum. Det er videre antatt at det er tre personer i hver husholdning. Denne antakelsen gir en trafikkgenerering i intervallet 5,1 – 7,4 bilturer per døgn per bolig. Bruker gjennomsnittet av dette, som tilsvarer ca. 6 bilturer per døgn.
- Hytter vil generere litt færre bilturer enn en enebolig per døgn, i gjennomsnitt 3 bilturer.
- Antar at 70% av hyttene er i bruk i dimensjonerende døgn.
- Antar at de ansatte på Frydebø i hovedsak kjører til og fra jobb, i tillegg til at noen antakelig hentes og bringes og noen kanskje har ærender andre steder i løpet av arbeidsdagen. Som en sum av dette antas det 2,5 bilturer per ansatt på Frydebø per døgn.
- Utleiehyttene Werpen gård disponerer har ulik størrelse. De største enhetene brukes til bryllup og andre større tilstelninger, men ved disse anledningene ankommer de besøkende ofte med buss og overnatter ifølge Werpen. Antar derfor at de vil ha ca. lik genereringsfaktor som de private hyttene i området, men større belegg siden de leies ut.
- Omregning fra døgntrafikk til makstimetrafikk er gjort ut fra skjønnsmessig betraktning, basert på erfaringstall fra andre steder. Varierer normalt fra 10 – 20% av ÅDT. Vi antar at båteieres reiser er mer knyttet til en kort periode morgen og ettermiddag og har satt denne til 30%. Hytteeiere og de som leier hytte er antatt å ha noe av det samme reisemønsteret, i alle fall knyttet til makstimen fredag ettermiddag, og er også satt til 30%. Makstimetrafikken til eneboligene er antatt å være 12%, for de ansatte på Frydebø 15% og tungtransporten til Frydebø er satt til 10%. Til utfartsparkeringen antas det at mange vil benytte den på ettermiddagen/ kvelden etter arbeidstid så det er beregnet at makstimetrafikken utgjør 20%.

Tabell 1 - Beregnet antall bilturer per døgn i Verpenveien uten trafikk til småbåthavn og utfartsparkering i dag.

Aktivitet	Antall	Belegg	Erfaringstall bilturer per enhet	Bilturer per døgn	Makstime-andel	Bilturer i makstimen
Eneboliger	23	100%	6	138	12%	17
Private hytter	16	70%	3	34	30%	10
Utleiehytter	12	90%	3	32	30%	10
Frydebø ansatte	25	80%	2,5	50	15%	8
Frydebø trailere	6	100%	2	12	10%	1
SUM	-	-	-	**266**	**-**	**46**

3.3 Dagens trafikk til planområdet

I tabell 2 er det beregnet antall bilturer per døgn planområdet som vist i figur 2 isolert sett genererer. Planområdet består av småbåthavn, utendørs vinteropplagring og utfartsparkering på toppen av veien til Sjærlaget. Beregningen er basert på følgende:

- Ca. 1/3 av båtene som ligger i havnen er antatt brukt samtidig.
- Antar at båtplassene som blir besøkt med bil skaper 1,5 turer per døgn. (Dette grunnet at en stor andel av båtene sannsynligvis drar på turer som varer mer enn en dag)
- Antar at 5 båtplasser disponeres av mindre båter som eies av lokale. Disse vil antakelig ikke kjøre til havnen, siden de minste båtene som joller eller små motorbåter ikke egner seg for overnatting. Dermed vil utstyret som trengs for turen være lite nok til å kunne bæres.
- Utfartsparkeringen antas i hovedsak brukt av lokale for turgåing og bading i området. Sannsynligvis vil det være noe utbytting av kjøretøy gjennom dagen, så det antas at hver plass genererer 4 turer/ døgn og at plassene er opptatt 100% av tiden i et dimensjonerende døgn.

Tabell 2 - Beregnet antall bilturer per døgn med ankomst til planområdet i dag

Aktivitet	Antall	Belegg	Erfaringstall bilturer per enhet	Bilturer per døgn	Makstime-andel	Bilturer i makstimen
Småbåthavn (kun de som ikke bor i området)	80	1/3	1,5	40	30%	12
Utfartsparkering	5	100%	4	20	20%	4
SUM	-	-	-	**60**	-	**16**

3.4 Fremtidig trafikkgenerering

Utbyggingen av småbåthavnen vil øke antall båtplasser til ca. 160, noe som ca. tilsvarer en dobling i kapasitet i forhold til dagens. De fleste av dagens leietakere i småbåthavnen er ikke fra lokalområdet. Dette medfører at brukerne av småbåthavnen ankommer med bil i dagens situasjon. Hvordan fordelingen av lokale brukere og langveisreisende vil være etter utbygging er ikke gitt. Sannsynligvis vil leietakerne som har båtplass i havnen i dag beholde denne etter utbyggingen.

På Skjærlagåsen, sørvest for småbåthavnen er det under planlegging et boligområde. Dersom dette prosjektet blir realisert kan det være attraktivt for beboerne å ha båt i båthavnen. Dette kan gjøre at andelen lokale leietaker i småbåthavnen kan bli større.

- Antar at brukerne av småbåthavnen benytter bil til havnen uavhengig av om de er beboere i boligfeltet i Sarabråten eller om de kommer langveisfra. Dette er fordi boligfeltet ligger høyt i terrenget i forhold til båthavnen og avstanden til båthavnen vil være ca. 300 meter. Utstyr som skal være med på båtturer er ofte mer enn det som kan bæres og da vil det være enkelt å benytte bil.
- Antar at det er 5 lokale brukere av båthavnen som ikke benytter bil.
- Vinteropplagringen vil sannsynligvis ha mest drift før og etter båtsesong, derfor antas det at det kun vil være trafikk til vinteropplagringen noen måneder i året. Denne trafikken antas å ikke sammenfalle med et dimensjonerende døgn, men siden det kan være noen som har ærender i tilknytning til vinteropplagringen utenom driften, er det lagt inn 2 bilturer(tur/retur) til opplaget i et dimensjonerende døgn.
- Det antas at utfartsparkeringen vi brukes av både brukere av småbåthavnen, turgåere og gjestene på hyttene som ligger utenfor parkeringen. I beregningene er det antatt at 15 av de 30 plassene benyttes av båteiere, slik at disse turene er medregnet i trafikken til småbåthavnen. For de resterende 15 plassene er det antatt at plassene er opptatt tilnærmet 100% av døgnet og at hver plass genererer 4 bilturer per døgn.

Beregnet trafikk til planområdet etter utbygging er vist i tabell 3. Beregningene er basert på antagelsene som er beskrevet over og i kap. 3.3.

Tabell 3 - Beregnet antall bilturer per døgn med ankomst til planområdet etter utbygging i planområdet

Aktivitet	Antall	Belegg	Erfaringstall bilturer per enhet	Bilturer per døgn	Makstime-andel	Bilturer i makstimen
Småbåthavn	155	1/3	1,5	77	30%	23
Vinteropplagring	4	-	-	2	15%	1
Utfartsparkering	15	100%	4	60	20%	12
SUM	-	-	-	**139**	**-**	**36**

3.5 Oppsummering nyskapt trafikk

Tabellen nedenfor oppsummerer beregningen av antall bilturer som planforslaget medfører sammenlignet med dagens aktivitet i et dimensjonerende døgn. I Verpenveien er det beregnet en trafikk på 266 bilturer per døgn og en makstimetrafikk på 46 bilturer uten trafikken som planområdet genererer.

Tabell 4 – Sammenligning av beregnede antall bilturer i dimensjonerende døgn i dagens situasjon og situasjonen etter utbygging.

	Bilturer per døgn	Bilturer per makstime
Dagens aktivitet	60	16
Ny aktivitet	139	36
Endring	*+79*	*+20*

Total trafikkbelastning i Verpenveien vil etter utbyggingen dermed være 405 bilturer per døgn, og 82 bilturer i makstimen. Det forventes ingen økning av tungtrafikken til planområdet.

4. TRAFIKALE KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1 Trafikkavvikling

Den dimensjonerende døgntrafikken i Verpenveien er beregnet til 405 bilturer etter utbyggingen av planforslaget. Dette er en økning på 79 bilturer sammenlignet med dagens situasjon. Trafikken mot planområdet antas å dele seg til utfartsparkeringen og ned til havnen. I figur 4 er det vist den antatte fordelingen av trafikken, ut fra beregningene som er gjort. Trafikken mot utfartsparkeringen vil bestå av trafikk til eneboliger med innkjøring på denne strekningen, trafikk til utfartsparkeringen (båtbrukere og turgåere) og trafikk til hytter.



Figur 4 - Fordeling av dimensjonerende døgntrafikk etter utbygging i planområdet. (Bakgrunnskart: kart.finn.no)

Det er ikke gjort beregninger på avviklingen i krysset hvor trafikken deler seg eller i krysset Verpenveien x Søndre Sætrevei/Storsandveien, men økningen i trafikkmengder, da spesielt dimensjonerende makstimetrafikk er ikke stor nok til å gi avviklingsproblemer.

4.2 Konsekvenser for gang- og sykkeltrafikk

Utbyggingen innenfor planområdet gjør ingen konkrete tiltak rettet mot gående og syklende. Situasjonen blir derfor lik som før utbyggingen, med unntak av at det er beregnet at det vil bli noe mer trafikk i Verpenveien. Økning i trafikk betyr isolert sett større risiko for konflikt mellom kjøretøy eller mellom kjøretøy og myke trafikanter. Den beskjedne økningen av trafikk i Verpenveien er antatt å påvirke dette marginalt, men ut fra en trafikksikkerhets- og trygghetsvurdering anbefales det likevel å etablere 1-3 nye møteplasser langs veien der det er mulig. Dette kan være aktuelt både langs strekningen ned til småbåthavnen hvor det går tungtrafikk, og langs strekningen mot den nye utfartsparkeringen. Nye møteplasser vil ikke bare hjelpe møtende kjøretøy (spesielt vinterstid), men også gi myke trafikanter et trygt ventested.

4.3 Parkering

Det er planlagt å utvide og flytte utfartsparkeringen som ligger på toppen av veien til Skjærlaget. Den nye plasseringen vil bli litt lenger inn veien og parkeringsplassen utvides med 25 parkeringsplasser, fra 5 plasser til 30 plasser. Avstanden fra utfartsparkeringen til båthavnen vil ikke være større enn avstanden fra parkeringen i tilknytning til havnen og til havnen. Dette gir muligheten for at flere av båteierne vil benytte utfartsparkeringen istedenfor parkeringen i havnen, noe som gir mindre trafikk ned bakken mot Frydebø og Wærpen gård.

Dersom flere benytter seg av utfartsparkeringen vil det bli mer trafikk på vegstrekningen som går på oversiden av boligområdet i Verpen, til utfartsparkeringen. Parkeringen som ligger der i dag er antakelig ikke kjent for flere enn lokale, men en ny og større parkering som gir et godt utgangspunkt for turer i område kan tiltrekke seg flere som ikke er lokale. En ringvirkning av dette kan være mer støy og forstyrrelser for dem som bor langs denne veien.

5. OPPSUMMERING

Planforslaget for utbygging av småbåthavnen og utfartsparkering i Sandspollen vil sannsynligvis ikke ha stor innvirkning på lokalområdet. Trafikken til område er beregnet til å øke med 79 bilturer et dimensjonerende døgn, estimert til en utfartsdag på sommeren utenfor fellesferien. Dette vil ikke gi noen problemer i forhold til avviklingen i kryss på veistrekningen.

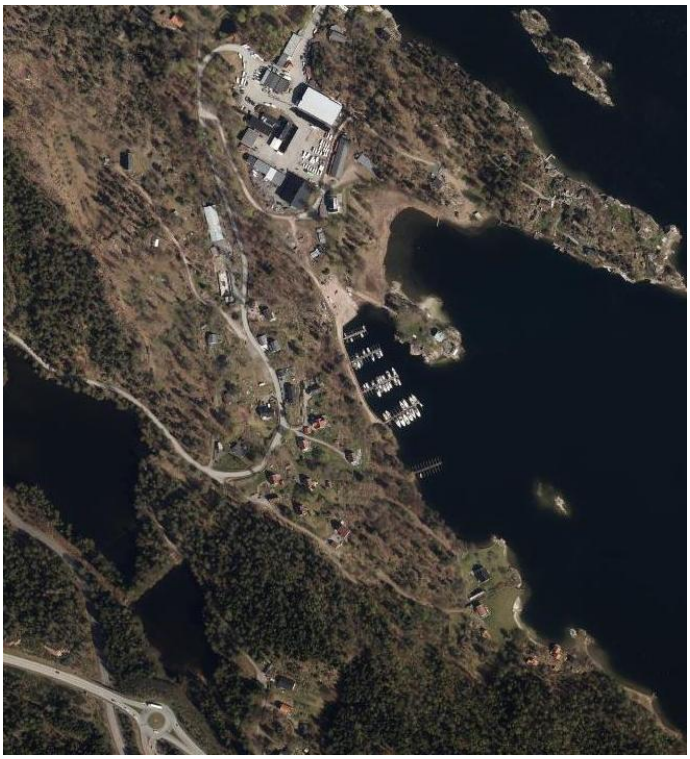
Siden Verpenveien er smal, og både personbiler, tunge kjøretøy samt gående og syklende ferdes på samme areal kan det være et trafikksikkerhetstiltak å etablere et par møtelommer langs veien. Dette vil redusere risikoen for vanskelige møtesituasjoner.

Oppdragsgiver
Hille Mellbye Arkitekter AS V/Kari Stamnes

Rapporttype
Støyutredning

Dato
2019-05-28

SANDSPOLLEN
STØYUTREDNING



RAMBØLL

Oppdragsnr.: 1350032758
Oppdragsnavn: Støyvurdering Sandspollen
Dokument nr.: C-rap-001
Filnavn: C-rap-001 Støyvurdering Sandspollen.docx

Revisjon	0			
Dato	2019-05-28			
Utarbeidet av	Øivind Asle Nilsen			
Kontrollert av				
Godkjent av	Øivind Asle Nilsen			
Beskrivelse	Støyutredning			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

Rambøll
Hoffsveien 4
Pb 427 Skøyen
NO-0213 OSLO
T +47 22 51 80 00
F +47 22 51 80 01
www.ramboll.no

INNHOLD

1. SAMMENDRAG 4

2. INNLEDNING 5
2.1 Bakgrunn 5
2.2 Planavgrensning og planforslag 5

3. MYNDIGHETSKRAV 8
3.1 Støy fra småbåthavn 10

4. BEREGNINGSMETODE OG GRUNNLAG 11
4.1 Trafikkdata 11
4.2 Kartgrunnlag og terrengmodell 12
4.3 Beregningsmetode og inngangsparametere 12

5. 5 BEREGNINGSRESULTATER OG VURDERINGER 13
5.1 5.1 Støy fra vegtrafikk ved bebyggelse i planområdet 13
5.2 5.2 Støy fra småbåthavn, typiske støynivåer 13

6. APPENDIKS A 14
6.1 Miljø 14
6.2 Støy – en kort innføring 14
6.3 Definisjoner 15
6.4 For utdjuping 15

7. VEDLEGG 16

1. SAMMENDRAG

I forbindelse med reguleringsplan for utbygging i Sandspollen er det vurdert støy fra veitrafikk, og småbåthavn.

Ingen av eksisterende boliger/fritidsboliger eller planlagte boliger langs Verpetangen vil ha støynivåer utendørs på uteområder eller fasader som ligger over L_{den} = 55 dB fra veitrafikk.

T-1442 angir ikke egne grenseverdier for støy fra båt og «kaiområder», men veileder M-128 råder en til å ta utgangspunkt i anbefalte grenseverdier for vegtrafikkstøy. Beregninger viser at boligene/fritidsboligene mot småbåthavnen får støynivåer som ligger under L_{den} = 55 dB.

2. INNLEDNING

2.1 Bakgrunn

Rambøll AS er engasjert av Hille Mellbye Arkitekter på oppdrag av Skjærlagsåsen Utvikling AS for å utarbeide en støyanalyse for utvidelse av småbåthavn, etablering av båthaller og utfartsparkering i Sandspollen i Hurum.

I tillegg til vegtrafikk er området også eksponert for støy fra småbåthavn, øst for planområdet ligger Sandspollen som er et utfartssted for småbåter.
Situasjonsplan er vist i figur 1.

Der er utført en beregning av støy fra vegtrafikk som vurderes opp mot gjeldende grenseverdier i T-1442. Det er også utført en (overordnet) vurdering av støy fra fremtidig båthavn/næringsvirksomhet på planområdet.

2.2 Planavgrensning og planforslag

Planområdet Sandspollen småbåthavn ligger i Oslofjorden på nordsiden av Sandspollen sørøst for Sætre i Hurum kommune. Avstanden til sentrum i Sætre er ca. 2,7 km. Planområdet utgjør en vik på nordsiden av Sandspollen og strekker seg ca. 100 meter innover land. I tillegg ligger en del av planområdet ca. 80 meter sør for viken. Planområdet og utbygging innenfor plangrensen er vist i figur 1.

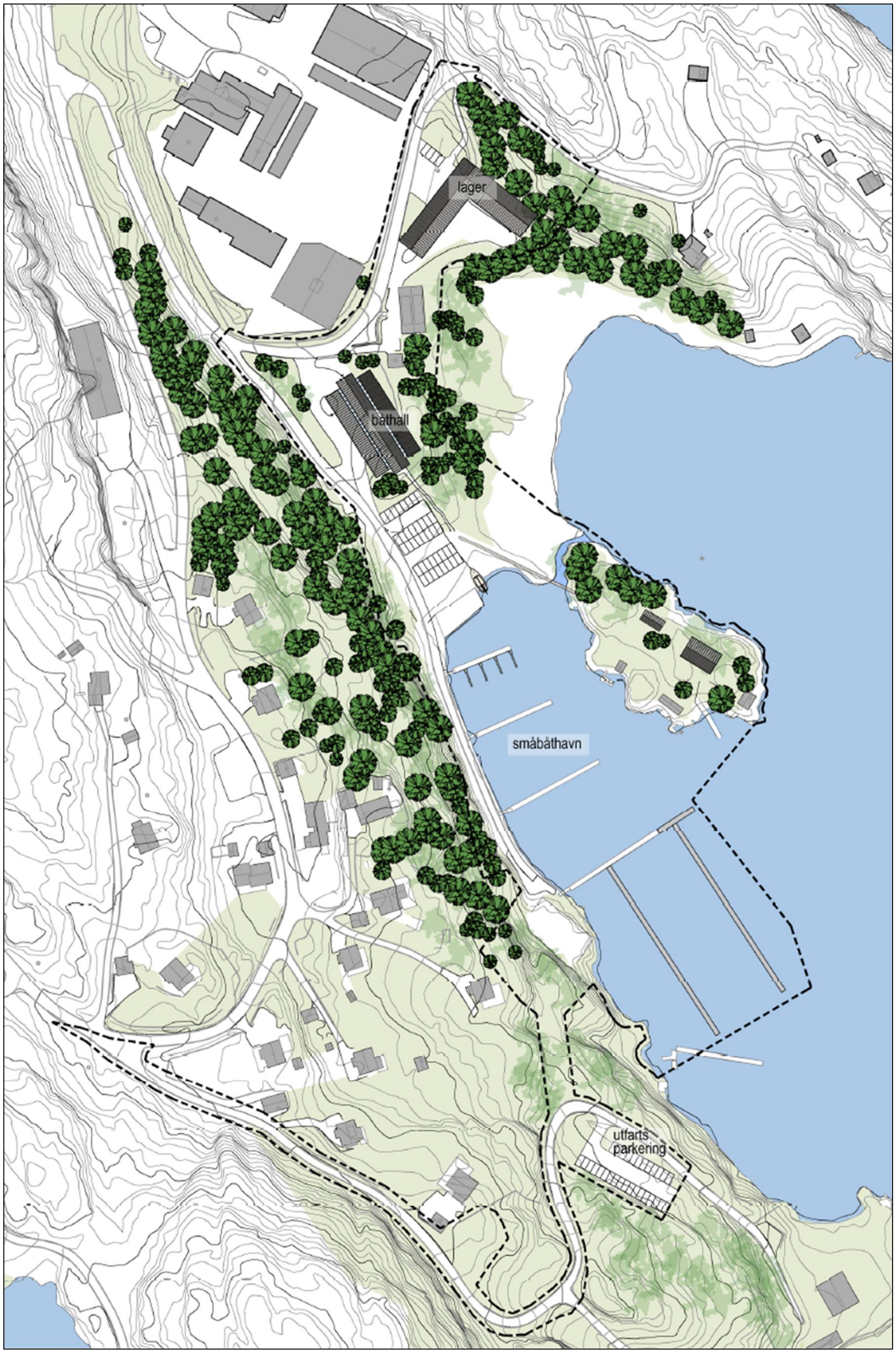
Planforslaget innebærer å utvide dagens småbåthavn. Hvor mange båtplasser utvidelsen vil innebære vil avhenge av størrelsen på båtene som skal benytte båtplassene, men en dobling av dagens kapasitet til ca. 160 båtplasser er en foreløpig antakelse. Utvidelsen er planlagt ved å anlegge nye flytebrygger ut fra den ytterste av dagens flytebrygger.

I tillegg er det ønsket å bygge båthall til vinteropplag av småbåter. Denne er planlagt bygd nord for småbåthavnen. Den vil betjenes av eget personell, som gjør alt arbeid for å klargjøre båtene for vinteren og for båtsesongen. I tillegg til denne skal det bygges kombinert båthall og et lager for diverse utstyr knyttet til vinteropplagringen og båthavnen.

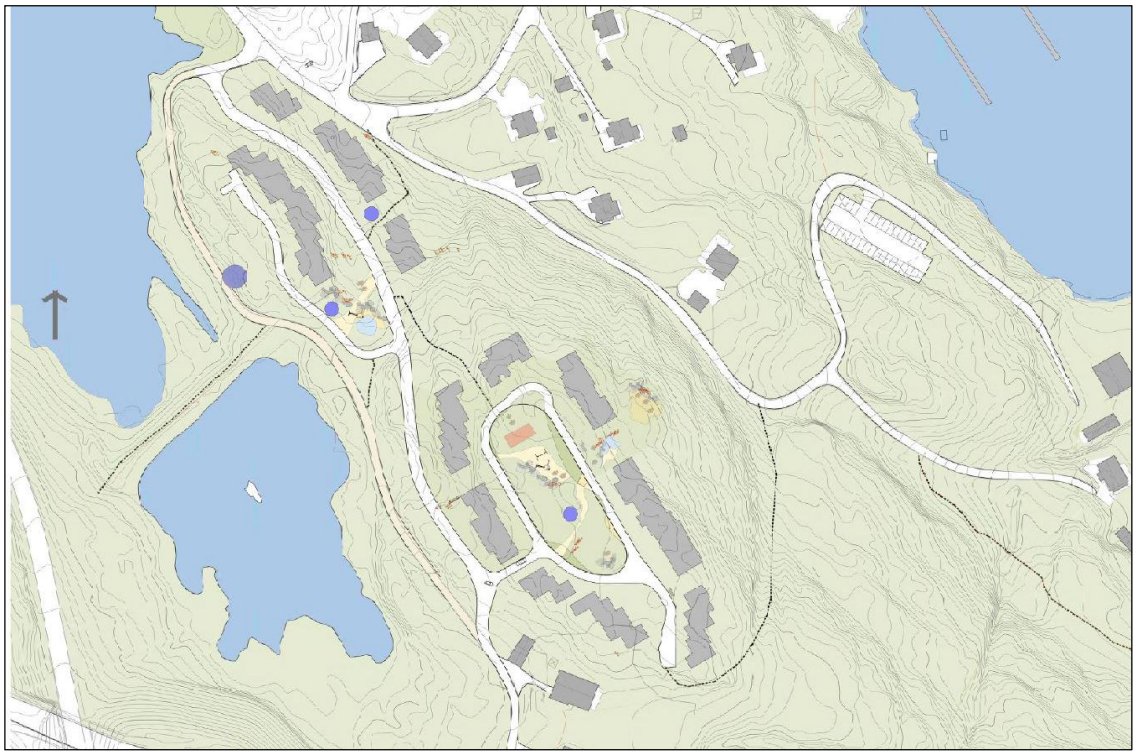
I tillegg til utbyggingen ved småbåthavnen er det planlagt å anlegge ny utfartsparkering med adkomst fra Verpenveien. Fra adkomstvegen er det i dag en stiforbindelse til småbåthavnen som vil bli regulert og sikret i reguleringsplanen. Arealet hvor dagens utfartsparkering ligger omreguleres til snuhammer og friområde.

Se også trafikkanalysen for detaljert beskrivelse.

Figur 1 - Skisse av plangrense for området.

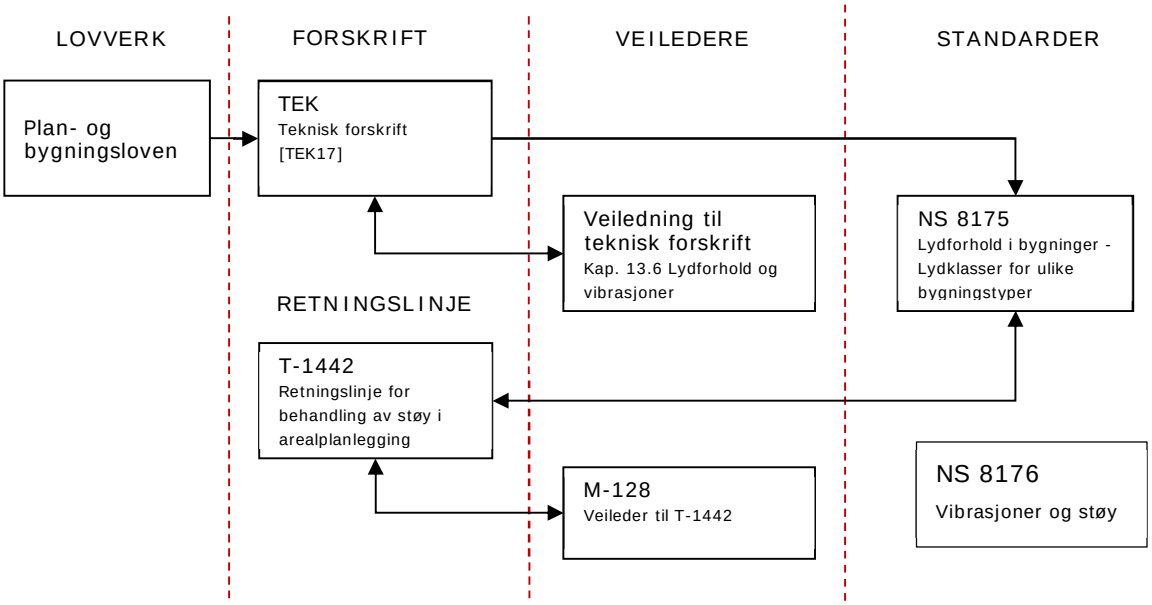


Figur 2 - Skisse plassering av nye boliger.



3. MYNDIGHETSKRAV

I "*Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven*" TEK 17 (utg. 2017) er det gitt funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. Byggeforskriften med veiledning tallfester ikke krav til akustikk og lydisolasjon, men henviser til norsk standard NS 8175:2012 "*Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper*" (lydklassestandarden). Klasse C i standarden regnes for å tilfredsstille forskriftens minstekrav for søknadspliktige tiltak. Med hensyn til utendørs støy henviser NS 8175 videre til grenseverdier i "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*", T-1442 (2016) som er beskrevet nedenfor.



Figur 3 - Gjeldende lovverk, forskrifter, veiledere og standarder

T-1442 er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Denne anbefaler at det beregnes to støysoner for utendørs støynivå rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone:

- Rød sone: Angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone: Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I retningslinjene gjelder grensene for utendørs støynivå for boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Nedre grenseverdi for hver sone er gitt i tabell 1.

Tabell 1 - Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

Støykilde	Støysone			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70	L_{den} 65	L_{5AF} 85
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmac} 60 dB	Uten impulslyd: L_{den} 65 dB Med impulslyd: L_{den} 60 dB	L_{night} 55 dB L_{AFmac} 80 dB

Lden er det ekvivalente støynivået for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10dB og 5 dB ekstra tillegg på henholdsvis natt og kveld.
Lnight er A-veiet ekvivalentnivå for 8 timers nattperiode fra kl 23-07.
LAFmax er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms.
Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt

Tabell 2 - Utdrag fra NS 8175 som angir krav til lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra utendørs lydkilder. Lydklasser for boliger. Utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder for boliger.	L_{den}, $L_{p,AFmax,95}$, $L_{p,Asmax,95}$, $L_{p,Aimax}$, L_n (dB) for støysone	Nedre grenseverdi for gul sone

Støygrensene gjelder på uteplass og utenfor vindu i rom til støyfølsom bruk. Med støyfølsom bruk menes f. eks soverom og oppholdsrom. Støykravene gjelder derfor ikke nødvendigvis ved mest utsatte fasade, det vil være avhengig av hvor rom til støyfølsom bruk er plassert i bygningen. Støygrensene gjelder også for uteareal knyttet til oppholdsareal som er egnet for rekreasjon. Dvs. balkong, hage (hele, eller deler av), lekeplass eller annet nærområde til bygning som er avsatt til opphold og rekreasjonsformål.

Støygrensene gitt i T-1442 alene er ikke juridisk bindende. Det vil av økonomiske og praktiske grunner ikke alltid være mulig å oppfylle disse målene, og grenseverdiene kan fravikes dersom støytiltakene medfører urimelig store praktiske ulemper for trygghet, urimelig høy kostnad, dårlig tiltakseffekt og lignende. I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det i tillegg aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Ved avvik fra anbefalingene og bestemmelsene i gul og rød sone bør likevel følgende forhold innfris

- Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert i en støyfaglig utredning, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides
- Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Her varierer kravene fra kommune til kommune.

NS 8175 angir ulike krav til lydnivå på inneareal som følge av utendørs lydkilder for ulike bygninger med ulike bruksformål. Tabell 4 er et utdrag fra NS 8175 som angir krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder for boliger.

Tabell 3 - Utdrag fra NS 8175:2012. Lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,Aeq,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs støykilder	$L_{p,AFmax}$ (dB) natt, kl. 23-07	45

$L_{p,Aeq,24h}$ er gjennomsnittsverdien gjennom 24 timer.
$L_{p,AFmax}$ er maksimalt lydtrykknivå. Krav til maksimalt støynivå gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt over grenseverdien.

3.1 Støy fra småbåthavn

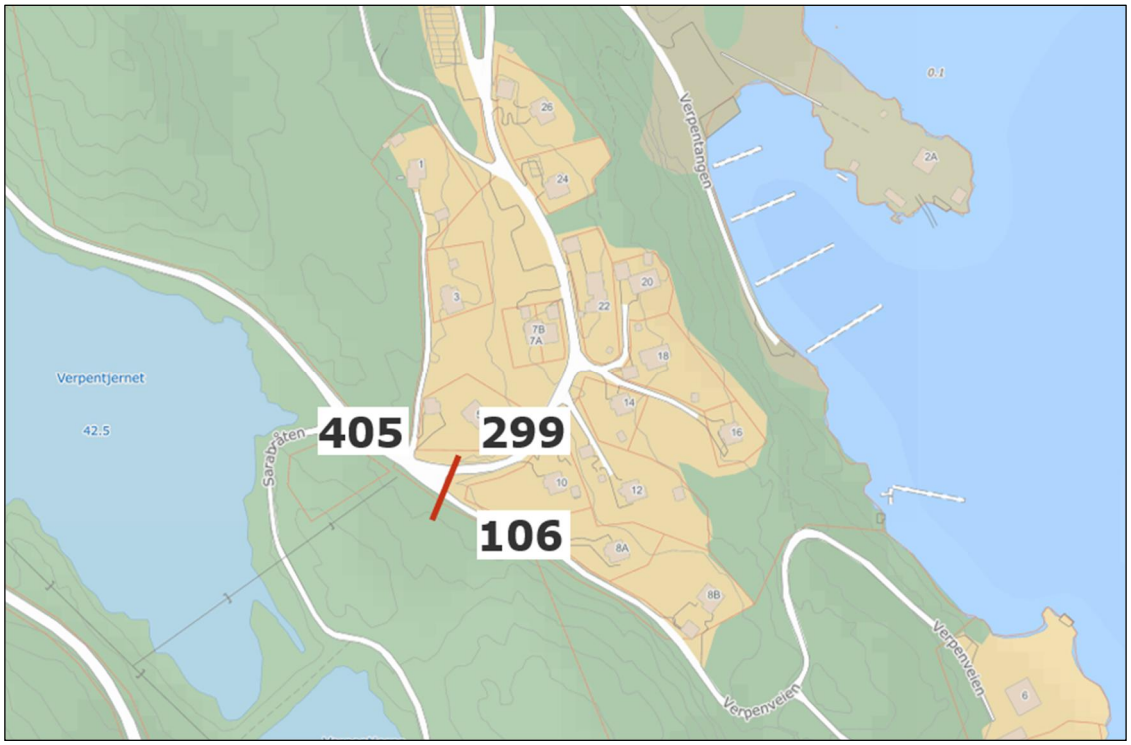
Det er ikke gitt grenseverdier for støy fra småbåttrafikk i T-1442, men i M-128 *Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy arealplanlegging* anbefaler å ta utgangspunkt i anbefalte grenser for vegtrafikk, hhv. L_{den} =55 dB og L_{5AF} = 70 dB.

4. BEREGNINGSMETODE OG GRUNNLAG

4.1 Trafikkdata

Se trafikkanalysen utført av Rambøll v/Sofie Ottersland Granås.

Figur 4 - Fordeling av dimensjonerende døgntrafikk etter utbygging i planområdet. (Bakgrunnskart: kart.finn.no)



Tabell 4 - Trafikkdata benyttet i beregningsgrunnlaget

Veilinje	ÅDT 2040	Timetrafikk (%)			Andel tunge	Skiltet fartsgrense
		Dag	Kveld	Natt		
E134	20 000	75%	15%	10%	14%	80 km/t

4.2 Kartgrunnlag og terrengmodell

Vår terrengmodell er basert på mottatt 3D kartgrunnlag. Alle veglinjer med høyde og bredde for de ulike traseene er modellert i separate modeller. For bebyggelse er det skilt mellom støyfølsom bebyggelse og andre bygninger.

4.3 Beregningsmetode og inngangsparametere

Lydutbredelse er beregnet i henhold til nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy [1]. Denne metoden tar hensyn til følgende forhold

- Andel tunge og lette kjøretøy
- Trafikkfordeling over døgnet
- Vegbanens stigningsgrad
- Hastighet
- Skjermingsforhold fra terreng, bygninger, skjermer og skjæringer i terreng
- Absorpsjons- og refleksjonsbidrag fra mark

Alle beregninger gjelder for 3 m/s medvindsituasjon fra kilde til mottaker.

Retningslinjene setter støygrenser som frittfelt lydnivå. Med frittfelt menes at refleksjoner fra fasade på angjeldende bygning ikke skal tas med. Øvrige refleksjonsbidrag medregnes (refleksjoner fra andre bygninger eller skjermer). For støysonekartene er alle 1. ordens refleksjoner tatt med.
Det er etablert en 3D digital beregningsmodell på grunnlag av tilgjengelig 3D digitalt kartverk. Beregningene er utført med Novapoint Støy. De viktigste inngangsparametere for beregningene er vist i tabell .

Tabell 5 - Inngangsparametre i beregningsgrunnlaget

Egenskap	Verdi
Refleksjoner, støysonekart	1. ordens (lyd som er reflektert fra kun én flate)
Refleksjoner, punktberegninger	3. ordens
Markabsorpsjon	Generelt: 1 (”myk” mark, dvs. helt lydabsorberende). Vann, veier og andre harde overflater: 0 (reflekterende)
Refleksjonstap bygninger, støyskjermer	1 dB
Søkeavstand	1000 m
Beregningshøyde, støysonekart	1,5 og 4 meter
Oppløsning, støysonekart	5 x 5 m

[1] Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy, 1996. Håndbok V716 Statens vegvesen, 2000.

5. 5 BEREGNINGSRESULTATER OG VURDERINGER

5.1 5.1 Støy fra vegtrafikk ved bebyggelse i planområdet

Planforslaget innebærer å utvide dagens småbåthavn og å bygge båthall til vinteropplag av småbåter. Det er foretatt beregninger av støynivå ved nærliggende fritidsboliger/boliger etter planlagt utvidelse. Beregningsresultatene for bebyggelse langs Verpenveien til Strandpollen er vist i vedlegg 1 og vedlegg 2.

Ingen av eksisterende boliger/fritidsboliger eller planlagte boliger langs Verpenveien til planområdet (Strandpollen) vil ha støynivåer utendørs på uteområder eller fasader som ligger over L_{den} = 55 dB fra vegtrafikk.

5.2 5.2 Støy fra småbåthavn, typiske støynivåer

Tettheten av båttrafikk ved småbåthavnen vil være så liten midlet over et år at man kommer under ekvivalent grenseverdi på L_{den} = 55 dB gitt i T-1442 (også anbefalt for småbåttrafikk i veileder til T-1442 (M-128).

Det er mange lydkilder som kan bidra i en småbåthavn. Det dreier seg om alt fra buksering av biler med hengere, slamring med dører, musikkanlegg, samtaler/rop, bruk av støyende arbeidsverktøy til den rene båttrafikken.

I dette tilfellet er det en avstand ca. 75-150 m fra båthavn til bolig/fritidsboliger, ved sakte fart 5 knop vil støynivåene være Lp,A = 45-50 dB. Støy fra småbåttrafikk avhenger også av hastigheten til båtene. I en småbåthavn må man forvente at fartsgrensen på 5 knop overholdes (som regel er farten mindre enn 5 knop).

Det antas at aktivitetene i båthavna for øvrig er konsentrert til dag- og kveldstid. Det anses som lite sannsynlig at støy fra arbeidsaktivitet på landdelen i havna, ca. 75-150 m avstand fra bolig/fritidsbolig, vil skape støy som overskrider de strengeste støygrensene som gjelder for natt og på søndag, jf. tabell 1.

Støy fra småbåthavnen vil naturlig nok være mest fremtredende om vår, sommer og høst.

6. APPENDIKS A

6.1 Miljø

Ifølge Miljødirektoratet er helseplager grunnet støy det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge[2]. I Norge er veitrafikk den vanligste støykilden og står for om lag 80 % av støyplagene. Langvarig eksponering for støy kan føre til stress som igjen kan føre til fysiske lidelser som muskelsmerter og hjertesykdommer. Det er derfor viktig å ta vare på og opprettholde stille soner, særlig i frilufts- og rekreasjonsområder der forventningen til støyfrie omgivelser er stor. Ved å sørge for akseptable støyforhold hos berørte naboer og i stille områder vil man oppnå økt trivsel og god helse hos beboerne.

6.2 Støy – en kort innføring

Lyd er en trykkbølgebevegelse gjennom luften som gjennom øret utløser hørselsinntrykk i hjernen. Støy er uønsket lyd. Lyd fra veitrafikk oppfattes av folk flest som støy. Lydtrykknivået måles ved hjelp av desibelskalaen, en logaritmisk skala der 0 dB tilsvarer den svakeste lyden et ungt menneske med normal, uskadet hørsel kan høre (ved frekvenser fra ca. 800 Hz til ca. 5000 Hz). Ved ca 120 dB går smertegrensen, dvs. at lydtrykknivå høyere enn dette medfører fysisk smerte i ørene.

Et menneskeøre kan normalt ikke oppfatte en endring i lydnivå på mindre enn ca. 1 dB. En endring på 3 dB tilsvarer en fordobling eller halvering av energien ved støykilden. Det vil si at en fordobling av for eksempel antall biler vil gi en økning i trafikkstøynivået på 3 dB, dersom andre faktorer er uendret. Dette oppleves likevel som en liten økning av støynivået.

For at endringen i støy subjektivt skal oppfattes som en fordobling eller halvering, må lydnivået øke eller minske med ca. 10 dB. De relative forskjellene kan subjektivt bli oppfattet som angitt i Tabell . Det er for øvrig viktig å understreke at lyd og støy er en høyst subjektiv opplevelse, og det finnes ingen fasit for hvordan den enkelte oppfatter lyd. Retningslinjene er lagt opp til at det også innenfor gitte grenseverdier vil være 10 % av befolkningen som er sterkt plaget av støy.

Tabell 6 Endring i lydnivå og opplevd effekt.

Endring	Forbedring
1 dB	Lite merkbar
2-3 dB	Merkbar
4-5 dB	Godt merkbar
5-6 dB	Vesentlig
8-10 dB	Oppfattes som en halvering av opplevd lydnivå

[2] http://www.miljodirektoratet.no/no/Tema/Stoy/

6.3 Definisjoner

Tabell 7 - Definisjoner brukt i rapporten

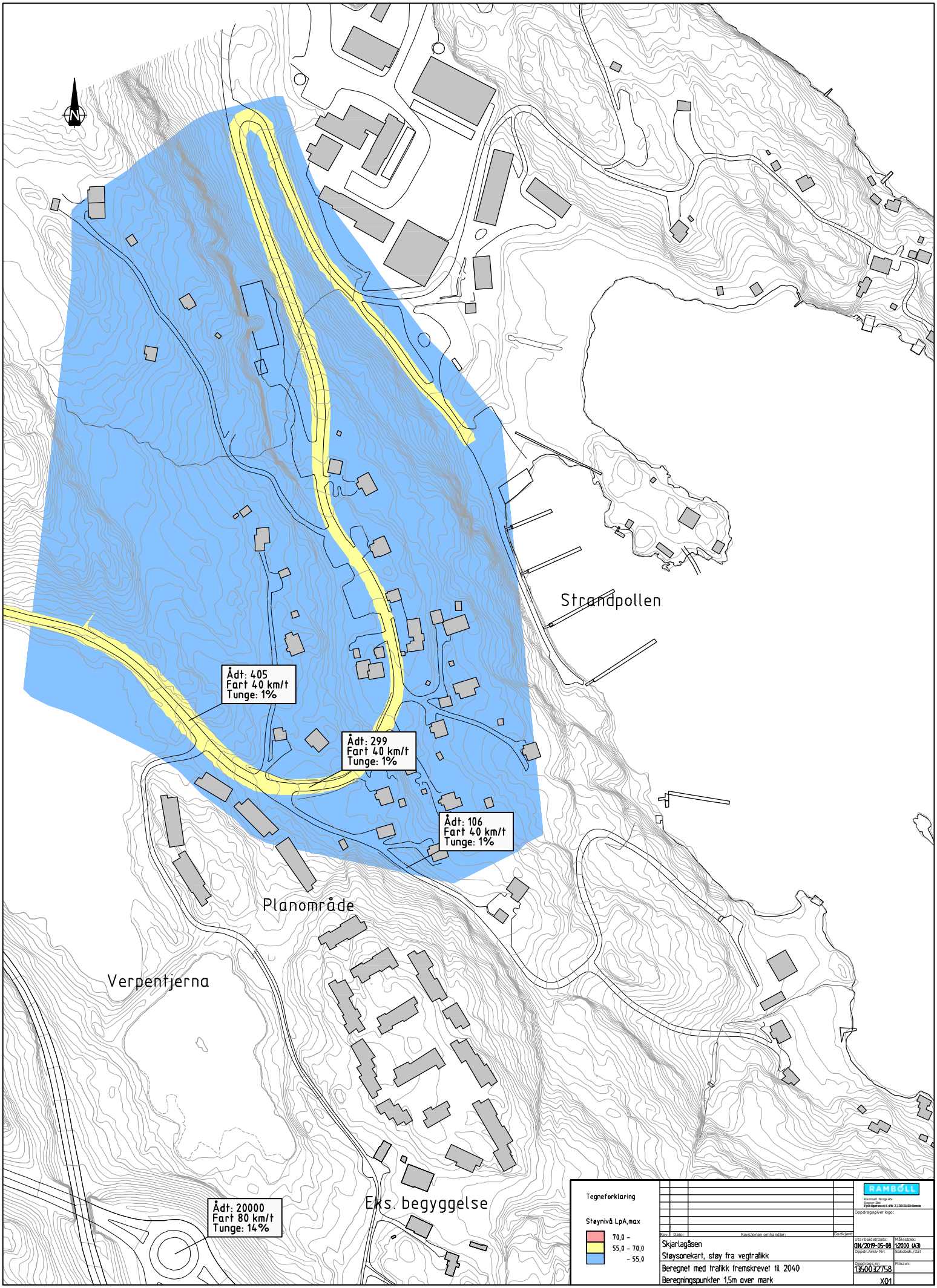
L_{den}	A-veid ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB og 10 dB tillegg for henholdsvis kveld og natt. Det tas dermed hensyn til varighet, lydnivå og tidspunktet på døgnet støy blir produsert, og støyende virksomhet på kveld og natt gir høyere bidrag til totalnivå enn på dagtid. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si gjennomsnittlig støybelastning over et år. L_{den} skal alltid beregnes som frittfeltverdier.
$L_{p,Aeq,T}$	Et mål på det gjennomsnittlige A-veide nivået for varierende lyd over en bestemt tidsperiode T, for eksempel 30 minutt, 8 timer, 24 timer. Krav til innendørs støynivå angis som døgnekvivalent lydnivå, altså et gjennomsnittlig lydnivå over døgnet.
L_{5AF}	A-veid maksimalt lydnivå målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms og som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode.
Frittfelt	Lydmåling (eller beregning) i fritt felt, dvs. mikrofonen er plassert slik at den ikke påvirkes av reflektert lyd fra husvegger o.l.
Støyfølsom bebyggelse	Bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon og fritidsbolig.
A-veid	Hørselsbetinget veiing av et frekvensspektrum slik at de frekvensområdene hvor hørselen har høy følsomhet tillegges forholdsmessig høyere vekt enn de deler av frekvensspekteret hvor hørselen har lav følsomhet.
ÅDT	Årsdøgntrafikk. Antall kjøretøy som passerer en gitt veistrekning per år delt på 365 døgn.

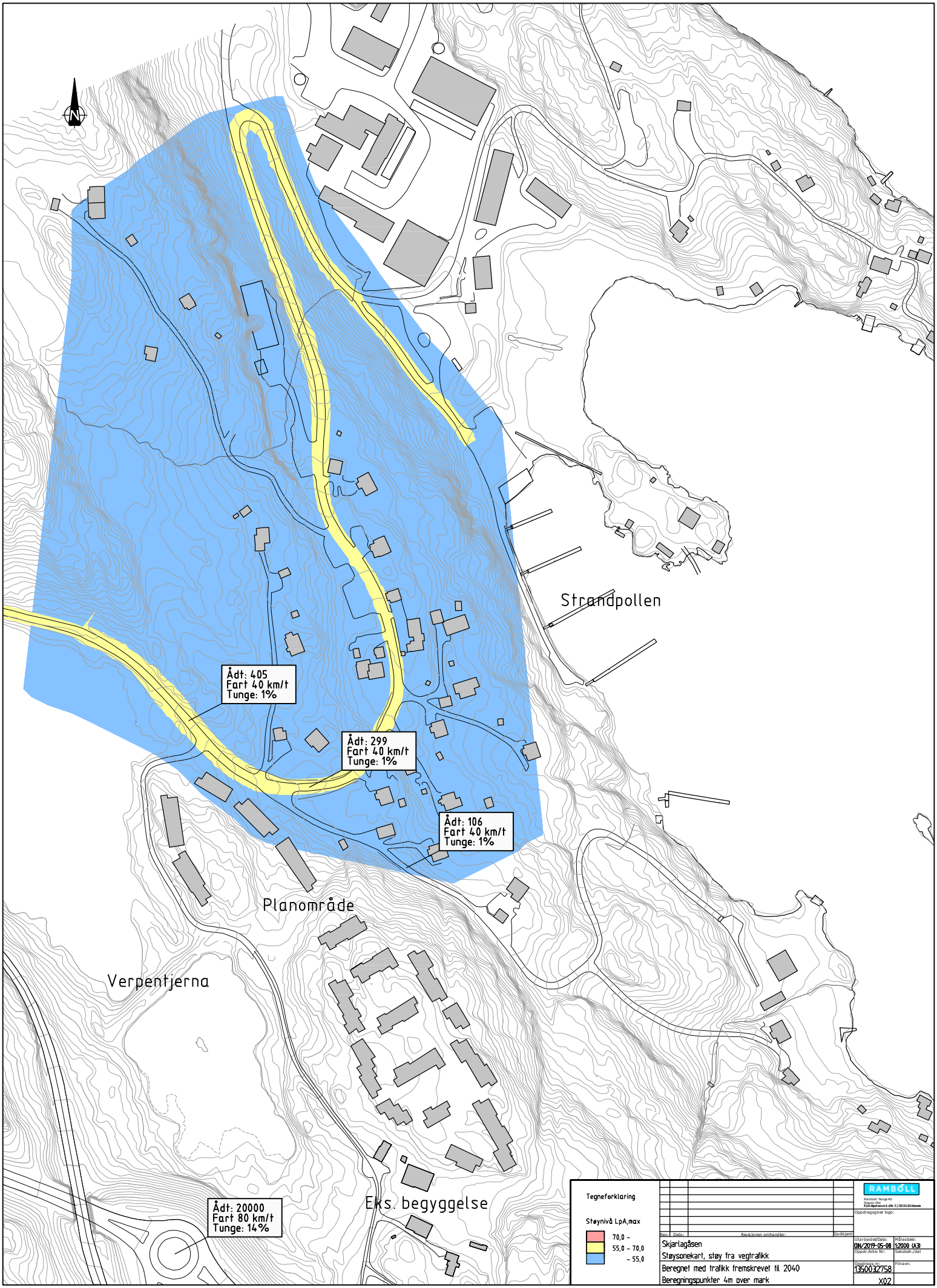
6.4 For utdjuping

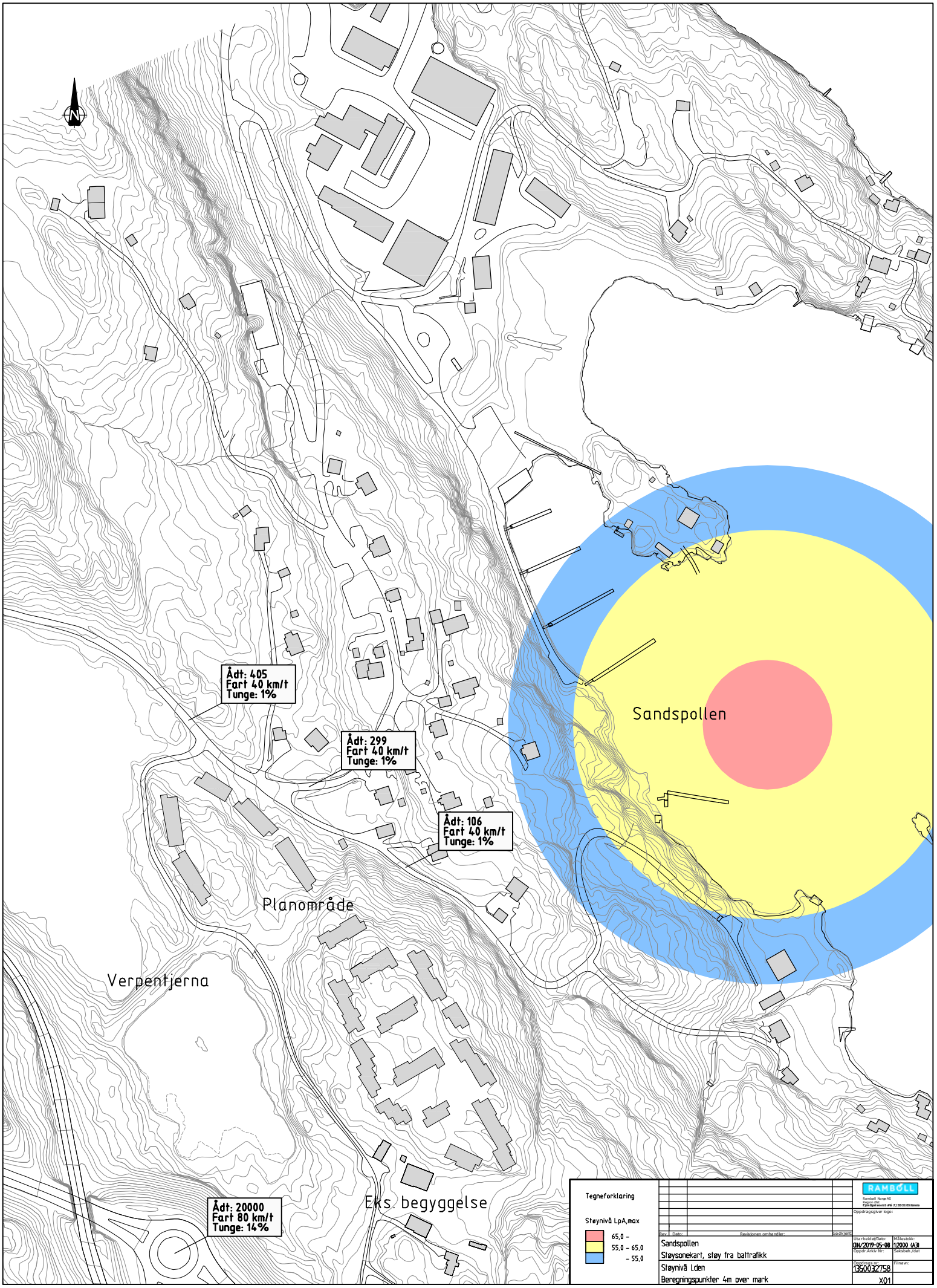
http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M128/M128.pdf

7. VEDLEGG

Vedlegg1: X01: Lden fra vegtrafikk i 1,5 meters høyde
Vedlegg 2:X02: Lden fra vegtrafikk i 4 meters høyde
Vedlegg 3: X03: Lden fra båter i 4 meters høyde


Strandpollen
Ådt: 405
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 299
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 106
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Planområde
Verpentjerna
Ådt: 20000
Fart 80 km/t
Tunge: 14%
Eks. begyggelse
Tegneforklaring
Støynivå LpA,max
70,0 –
55,0 – 70,0
– 55,0
Rev. Dato: Revisjonen omhandler: Sodkjent:
Skjarlagåsen
Støysonekart, støy fra vegtrafikk
Beregnet med trafikk fremskrevet til 2040
Beregningspunkter 1,5m over mark
RAMBØLL
Rambøll Norge AS
Oppdragsgiver logo:
Utarbeidet/Dato: 08/2019-05-08
Oppdr./Arkiv Nr.: 1350032758
Målestokk: 1:2000 (A3)
Saksbeh./Godt
Filnavn:
X01


Strandpollen
Ådt: 405
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 299
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 106
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Planområde
Verpentjerna
Ådt: 20000
Fart 80 km/t
Tunge: 14%
Eks. begyggelse
Tegneforklaring
Støynivå LpA,max
70,0 –
55,0 – 70,0
– 55,0
RAMBØLL
Rambøll Norge AS
Revisjonen omhandler:
Skjørlagåsen
Støysonekart, støy fra vegtrafikk
Beregnet med trafikk fremskrevet til 2040
Beregningspunkter 4m over mark
Oppdragsgiver logo:
Utarbeidet/Dato:
DIN/2019-05-08
Målestokk:
1:2000 (A3)
Oppdr./Arkiv Nr.:
Saksbeh./Gjør
Oppdragsnr.:
1350032758
Filnavn:
X02


Ådt: 405
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 299
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 106
Fart 40 km/t
Tunge: 1%
Ådt: 20000
Fart 80 km/t
Tunge: 14%
Sandspollen
Planområde
Verpentjerna
Eks. begyggelse
Tegneforklaring
Støynivå LpA,max
65,0 –
55,0 – 65,0
– 55,0
RAMBØLL
Rambøll Norge AS
Revisjon omhandler:
Sandspollen
Støysonekart, støy fra battrafikk
Støynivå Lden
Beregningspunkter 4m over mark
Utarbeidet/Dato:
ØN/2019-05-08
Målestokk:
1:2000 (A3)
Oppdragsnr.:
1350032758
X01

Vurdering av naturverdier i tilknytning til Skjærlagsåsen og Sandspollen, Hurum kommune

Ole J. Lønnve og Kjell Magne Olsen



BioFokus-notat 2019-28

Ekstrakt
BioFokus har på oppdrag for Skjærlagsåsen Utvikling AS kartlagt naturverdier i forbindelse med utarbeidelse av to detaljreguleringsplaner ved Skærlagåen og Sandspollen i Hurum kommune. Skjærlagåsen er planlagt bygd ut med boliger og småbåthavna ved Sandspollen skal utvides og oppgraderes. Det ble funnet enkelte naturverdier i tilknytning til området, men for det meste var naturverdiene forholdsvis marginale innenfor de undersøkte planområdene. Imidlertid finnes naturverdier som planområdet grenser mot. Avbøtende tiltak og hensyn blir diskutert.

Nøkkelord
Hurum kommune
Skjærlagsåsen
Sandspollen
Utbygging
Naturkvaliteter
Naturtyper
Rødlistearter
Konsekvenser
Hensyn

Omslag
Parti fra Skjærlagsåsen, nedkant mot Sandspollen.
Foto: Ole J. Lønnve

ISSN: 1893-2851
ISBN: 978-82-8209-745-1

BioFokus-notat 2019-28

Tittel
Vurdering av naturverdier i tilknytning til Skjærlagsåsen og Sandspollen, Hurum kommune

Forfattere
Ole J. Lønnve og Kjell Magne Olsen

Dato
20. juni 2019

Antall sider
19 sider + inkl. vedlegg

Refereres som
Lønnve, O. J. og Olsen, K. M. 2019. Vurdering av naturverdier i tilknytning til Skjærlagsåsen og Sandspollen, Hurum kommune. BioFokus-notat 2019-28. Stiftelsen BioFokus. Oslo.

Publiseringstype
Digitalt dokument (Pdf). Som digitalt dokument inneholder dette notatet "levende" linker.

Oppdragsgivere
JM Norge AS

Tilgjengelighet
Dokumentet er offentlig tilgjengelig.
Andre BioFokus rapporter og notater kan lastes ned fra:
http://lager.biofokus.no/web/Litteratur.htm

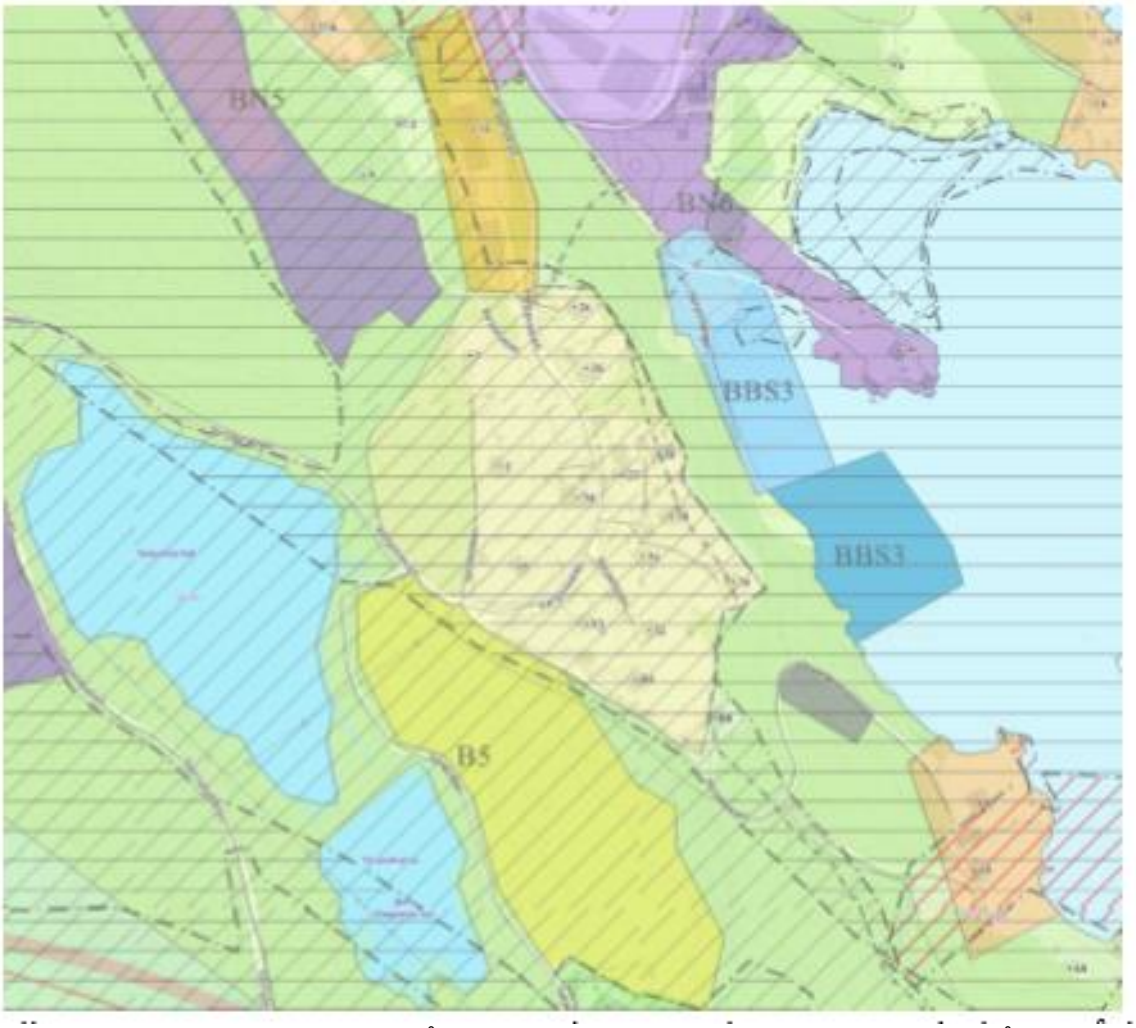
BioFokus: Gaustadallèen 21, 0349 OSLO
E-post: post@biofokus.no Web: www.biofokus.no

Innledning

BioFokus har på oppdrag for Skjærlagsåsen Utvikling AS kartlagt naturverdier i forbindelse med utarbeidelse av to detaljreguleringsplaner ved Skærlagåen og Sandspollen i Hurum kommune. Skjærlagåsen er planlagt bygd ut med boliger og småbåthavna ved Sandspollen skal utvides og oppgraderes.

Bakgrunn

I kommuneplanen for Hurum kommune er det avsatt et område til boliger på Skjærlagåsen, felt B5 (figur 1). Kommuneplanen muliggjør også at småbåthavna i Sandspollen utvides med omtrent det dobbelte, i tillegg til noe næringsareal og utfartsparkering (figur 1). Dette skal detaljreguleres i to separate reguleringsplaner. Kommunen krever at «naturtyper blir utredet». Dette er en litt kort og upresis formulering. Intensjonen til kommunen er at naturverdiene skal registres og vurderes og at man eventuelt må se på avbøtende tiltak.



Figur 1. Kommuneplankart for Skjærlagsåsen og Sandspollen i Hurum. Felt B5 er nytt boligområde. Mørk blå BBS3 er utvidelse av småbåthavn, mens lys blå BBS3 er eksisterende småbåthavn. Felt BN6 er et næringsområde. Grått felt i friområdet rett sør for BBS3 er utfartsparkering. *Tilsendt fra oppdragsgiver.*

Skjærlagåsen – nytt småhusområde med rekkehus og flermannsboliger

I Skjærlagåsen er det planlagt et nytt småhusområde med rekkehus og flermannsboliger (figur 2). Naturverdier skal registreres i hele området for felt B5. I tillegg krever kommunen at området helt ned til Verpentjerna blir registrert. Det er skissert bygninger mellom 35 og 50 m fra vannkanten. Det vil si at konsekvenser for naturverdiene i forbindelse med Verpentjerna også må vurderes. Figur 2 viser hvilket areal man ser for seg skal kartlegges. Arealet som er vist på illustrasjonen er ca. 35 daa.

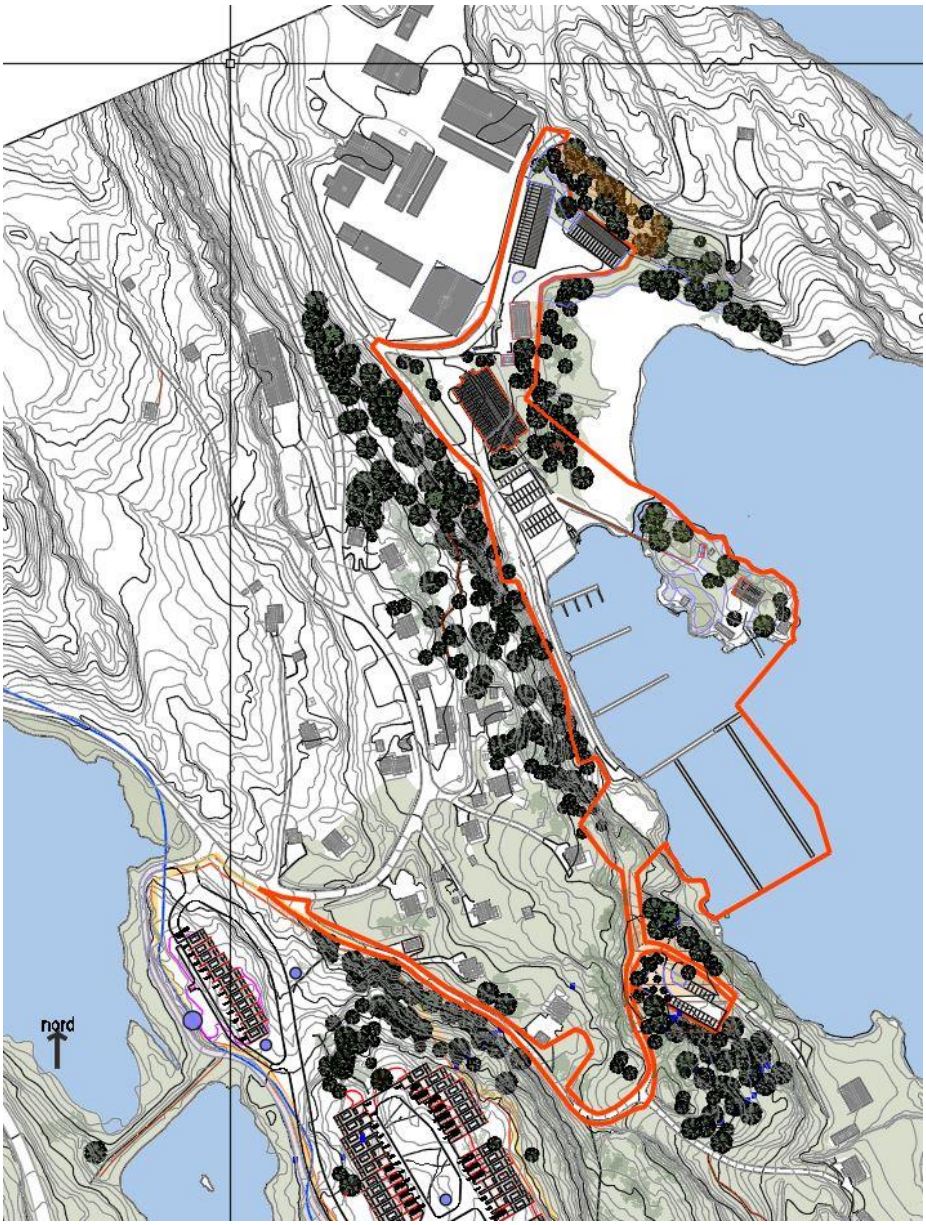


Figur 2. Skisse som viser hvilket areal som oppdragsgiver ser for seg skal registreres. Arealet som er vist utgjør ca. 35 daa. Dette inkluderer B5 så vel som kantsonen mot Verpentjerna. *Tilsendt fra oppdragsgiver.*

Utvidelse av småbåthavna Sandspollen brygge, næringsområde og utfartsparkering + Verpenveien

Mesteparten av området, inkludert området i sjøen, skal kartlegges (figur 3). Veien ned til utfartsparkeringen og området mellom utfartsparkeringen og sjøen er ikke prioritert karlagt. Det er sannsynlig at mesteparten av området som er avsatt til næring (Værpen) ikke har noen naturverdier, men det er ønskelig at også dette arealet kartlegges. Området på land er ca. 18 daa og området i sjø er ca. 16 daa. De nye flytebryggene skal nås via eksisterende brygger, ikke via land. Det er ikke tenkt tiltak på land mellom utfartsparkeringen og de nye flytebryggene.

Der Verpenveien svinger ned mot Skjærlaget, er det planlagt en parkeringsplass (figur3). Parkeringsplass for biler skal kun utgjøre 500 m^2 og for sykler 200 m^2 av området (ca. 1250 m2) regulert til parkeringsplass, i tillegg til avkjørsel til parkeringen. Parkeringsplassen skal anlegges slik at flest mulig trær bevares. Sykkelparkering bør legges i nordre del av området og anordnes slik at syklene parkeres mellom trærne.



Figur 3. Skisse som viser planområdet (rød linje) ved Sandspollen. *Tilsendt fra oppdragsgiver.*

Metode

Ved kartlegging av området følges metodikken gitt i DN-håndbok 13, 2. utgave (Direktoratet for Naturforvaltning 2007). Kartleggingen ble foretatt 11., 13. samt 14 mai 2019. Området ble befart til fots. Bilder ble tatt for dokumentasjon. Stedfesting av viktige funn ble koordinatbestemt med en håndholdt GPS.

Den utvalgte naturtypen hule eiker (Direktoratet for naturforvaltning 2012) var bl.a. fokus under kartleggingen. Denne naturtypen overlapper i høy grad med naturtypen store gamle trær – eik, som er beskrevet i DN-håndbok 13. Det vil si at eik som ble kartlagt på prosjektet enten er hule med en hullåpning og/eller er over 200 cm i omkrets, og dermed er omfattet av forskrift om utvalgt naturtype hule eiker (Lovdata 2015).

Det ble i tillegg gjort undersøkelser primært rettet mot forekomst av salamandere i Verpenstjerna. Til dette ble det brukt ørekyteruser etter metodikk beskrevet i Dervo m. fl. (2013). Rusene (4 stk.) ble satt ut den 13 mai og tatt inn den 14. mai.

Viktige artsfunn fra undersøkelsen er tilgjengeliggjort for Artskart gjennom BioFokus ArtsfunnBase (BAB). Eventuelle avgrensede naturtypelokaliteter vil bli lagt inn i databaseprogrammet N2000. Alle naturtypedata vil på denne måten bli offentlig tilgjengeliggjort i Naturbase.

Avgrensning av lokaliteter er gjort ved hjelp av ortofoto (flyfoto) i QGIS.

Det er viktig å understreke at denne kartleggingen ikke er en fullstendig artskartlegging, men en kartlegging som i best mulig grad er ment å fange opp potensielle naturverdier innenfor planområdet.

Områdebeskrivelse

Skjærlagåsen og Sandspollen ligger nordøst i Hurum kommune, om lag 3 km sørøst for Sætre sentrum. Områdets beliggenhet ved Oslofjorden gir et gunstig lokalklima. Berggrunnen består av relativt næringsfattige bergarter: granitt og gneis (NGU, berggrunnskart 2018) som stort sett gir opphav til nøysom og artsfattig vegetasjon. Imidlertid finnes partier med hav-, strand- og fjordavsetninger. Dette gir stedvis opphav til rikere vegetasjon. Området som helhet ligger under marin grense. Mye av Skjærlagåsen ligger mellom 50 og 60 m.o.h. Skjærlagåsen grenser mot skog, to gamle isdammer i nedkant øst og noe bebyggelse (eneboliger) og veier (Sarabråten og Verpenveien).

De marine arealene som skulle undersøkes omfatter i praksis kun Verpentangen småbåthavn, dvs. bukten som i dag inneholder flytebrygger.

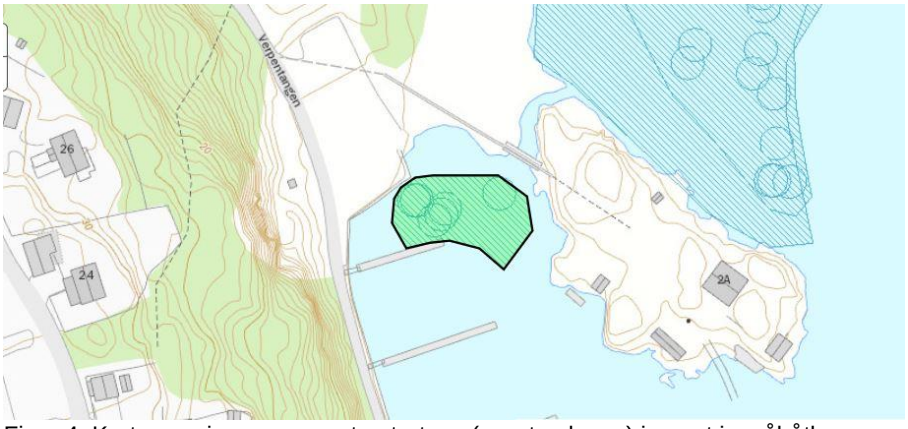
Tidligere registreringer

Planområdene, både Skjærlagsåsen og området ved Sandspollen, grenser mot flere tidligere registrerte naturtyper, men berører ikke de fleste av disse direkte. Unntaket er registrerte partier med ålegrassamfunn ved Verpentangen småbåthavn; Verpentangen småbåthavn, BM00058814 (figur 4). Denne lokaliteten er gitt verdi som svært viktig (A). Ifølge beskrivelsen skal det være registrert spredte forekomster av ålegras (*Zostera marina*) og skruehavgras (*Ruppia cirrhosa*) på dette stedet.

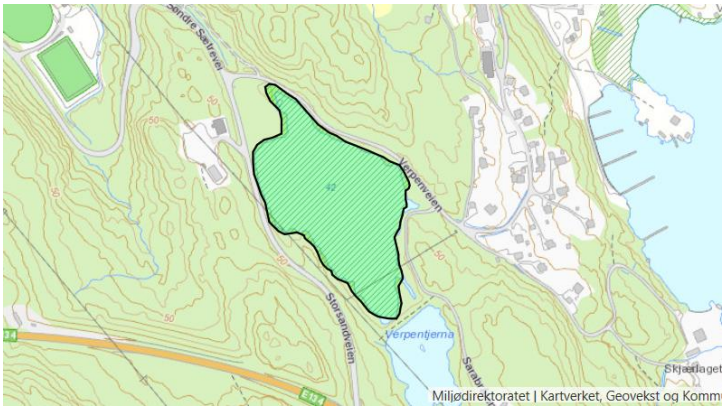
På utsiden av Verpentangen er det også avgrenset forekomster med ålegrassamfunn og bløtbunnsområder (Sandpollen NV, BM00044528, verdi: lokalt viktig (C) og Verpentangen, BM00058815, verdi: viktig (B)), men disse ligger utenfor planområdet. Innenfor Verpentangen finnes dessuten et avgrenset parti med strandeng og strandsump

(Sandpollen nord, BN00027513, verdi: lokalt viktig (C) (Abel 2015)). Planområdet berører i liten grad dette partiet.

Skjærlagåsen grenser mot Verpentjernene, men berører ingen av dem direkte. Det nordligste av disse tjernene er avgrenset som naturtype; Verpentjernet (BN00027506). Lokaliteten er avgrenset som isdam med verdi som lokalt viktig (C) (Abel 2015) (figur 5). Imidlertid er ikke Øvre Verpentjernet avgrenset.



Figur 4. Kart som viser avgrenset naturtype (grønt polygon) innerst i småbåthavna ved Sandspollen (Verpentangen småbåthavn (BM00058814). Små runde figurer angir forekomster av ålegras. Lokaliteten er vurdert til en svært viktig naturtype (A). Skravert område øverst til høyre i bildet, viser andre partier med bløtbunn- og ålegrassamfunn (BM00044528 og BM00058815): *Hentet fra Naturbase*.



Figur 5. Kart som viser avgrensningen av Verpentjernet (grønn skravert figur. Øvre Verpentjernet er imidlertid ikke avgrenset som naturtype. *Hentet fra Naturbase*.

Ifølge Artskart (2019), er det gjort få registreringer av arter direkte knyttet til skog og ferskvann innenfor området Skjærlagåsen og Sandspollen. Imidlertid er det gjort enkelte registreringer av rødlistede fugler, spesielt ved Sandspollen. Totalt 15 taksoner (arter) av rødlistede fugler er registrert innenfor området (tabell 1). Mange av disse er sjøfugler. Opplysninger om hekking for mange av disse artene er imidlertid mangelfulle, men for sivhøne (VU) kan man anta at denne høyst sannsynlig hekker i Verpentjerna og at gulspurv (NT) hekker i skog i området. Sivspurv (NT) kan trolig hekke i takrørbeltet ved Sandspollen mens fiskemåke (NT) og ærfugl (NT) har sannsynligvis fast tilhold i Sandspollen.

Av andre artsfunn i området, kan funn av orkideene rødflangre (*Epipactis atrorubens*) og skogbreiflangre (*E. helleborine helleborine*) nevnes. Disse skal være funnet i kantsonene til Verpentjernene i 2015.

Tabell 1. Skjermdump som viser hvilke rødlistede fugler som er registrert innenfor området Skjærlagåsen-Sandspollen. Rødlistekategoriene (Kategori) følger Norsk rødliste for arter, 2015). *Hentet fra Artskart, mai 2019*.

Vitenskapelig navn	Autor	Norsk navn	Kategori
Sterna hirundo	Linnaeus, 1758	Makrellterne	EN
Larus canus	Linnaeus, 1758	Fiskemåke	NT
Chroicocephalus ridibundus	(Linnaeus, 1766)	Hettemåke	VU
Somateria mollissima	(Linnaeus, 1758)	Ærfugl	NT
Gallinula chloropus	(Linnaeus, 1758)	Sivhøne	VU
Calidris canutus	(Linnaeus, 1758)	Polarsnipe	EN(Svalbard)
Uria aalge	(Pontoppidan, 1763)	Lomvi	CR
Perdix perdix	(Linnaeus, 1758)	Rapphøne	RE
Accipiter gentilis	(Linnaeus, 1758)	Hønsehauk	NT
Falco subbuteo	Linnaeus, 1758	Lerkefalk	NT
Emberiza citrinella	Linnaeus, 1758	Gulspurv	NT
Emberiza schoeniclus	(Linnaeus, 1758)	Sivspurv	NT
Delichon urbicum	(LInnaeus, 1758)	Taksvale	NT
Sturnus vulgaris	Linnaeus, 1758	Stær	NT
Melanitta fusca	(Linnaeus, 1758)	Sjøorre	VU

Totalt 15 taksoner

Av fremmedarter skal det ifølge Artskart (2019) være registrert rødgjellet solabbor i Verpentjernet i 2019. Rødgjellet solabbor er vurdert til en art med lav risiko (LO) i h. t. Fremmedartlista (2018). Kanadagjess er registrert ved Sandspollen. Kanadagjess er vurdert til en art med svært høy risiko (SE).

Resultater

Skjerlagåsen (B5)

Skjærlagåsen består i hovedsak av en skrinn kolle med for det meste furudominert skog. I partier finnes gran, vesentlig i form av plantefelt (figur 6). Noe småvokst eik, bjørk, rogn, selje og osp forekommer spredt og i partier. Feltsjiktet domineres av blåbær, smyle og mose. I kantene langs Sarabråten er det innslag av noe rikere vegetasjon. Her kommer det inn litt hassel, spisslønn, ask og lind i tillegg til enkelte lågurtarter som markjordbær. Det er generelt lite død ved i området og øvre dimensjoner på furutrærne ligger mellom 30 og 40 cm i diameter (målt i brysthøyde, dbh). Spor etter hogst finnes;

både gamle og noe yngre stubber ble observert. Det finnes også enkelte stier, og ved et par steder er det er det bålplasser og utsiktspunkter.

En halvgrov sommereik står forholdsvis sentralt i Skjærlagsåsen (UTM 32 V 588331 6615223) (figur 6). Treet har en omkrets på rundt 1 m og begynnende sprekkebark. Noe døde greinpartier forekommer i kronen. Treet har noe potensial for interessante artsforekomster, spesielt biller knyttet til død ved. Treet ble imidlertid ikke avgrenset som naturtype pga. forholdsvis beskjeden størrelsen og mangel på interessante artsfunn.

Heller ikke andre artsfunn av spesiell interesse ble gjort under befaringen av Skjærlagsåsen. Det ble håvet litt etter insekter i partier med blåbær, men kun arter som man kan forvente å finne ble påvist.



Figur 6. Bildet til venstre viser et parti med forholdsvis tett plantet gran i Skjærlagsåsen mens bildet til høyre viser en forholdsvis grov sommereik nokså sentralt i Skjærlagsåsen. *Foto*: *Ole J. Lønnve.*

Sandspollen (BBS3)

Under feltarbeidet ble det observert noen få ålegrasplanter i vestre deler av det området som er markert på kartet (figur 4). Det kan se ut til å være lave tettheter, men muligens er tidspunktet på året ikke optimalt for registrering av denne arten. Nøyaktig avgrensing av utbredelsen til ålegras var ikke mulig med det utstyret som ble benyttet, men en får anta at arten dekker omtrent det arealet som er avmerket i figur 4. Det er kjent at det finnes store mengder ålegress i Sandspollen som sådan, særlig i Kapellkilen, men også i bukten sør for Verpentangen. I dette området ble det også funnet døde skall av vanlig sandskjell (*Mya arenaria*), en art som står som sårbar (VU) på rødlisten. Både her og andre steder langs land i undersøkelsesområdet finnes også fremmedarten stillehavsøsters (*Crassostrea gigas*). Stillehavsøsters er vurdert til en art med svært høy risiko (SE).

Både ålegrasområdet og hele området nord for nordligste flytebrygge er grunt, anslagsvis hovedsakelig 1–1,5 m dypt. Bunnen ser tilsynelatende frisk ut, men muligens er det noe oksygensvinn i forsenkninger (hvor det bl.a. ligger noe løvfall fra trærne i nærheten). Den tidligere rødlistete sukkertare ble observert her. Det samme med et par

sjøørret, den største kanskje opp mot 25 cm lang. Fra og med steinbrygga på tangen øst for flytebryggene og helt ut til pynten på tangen er det mye dypere vann, med brådype bergvegger hele veien. Disse er delvis bevokst med en del brunalger av ulike typer, men det er uproblematisk å bevege seg helt opp mot land på denne strekningen.

Likeledes er det dypt vann fra like under nordligste flytebrygge og hele veien sørover mellom og under flytebryggene. Kun helt inne langs land opp mot veien som strekker seg sørover på vestsiden av bryggene blir det noe grunnere, med hovedsakelig hardbunn av fyllmasser. Disse områdene er således ikke egnete for ålegras. Under bryggene er det høyst sannsynlig både for dypt og for skyggefullt for ålegras, men dette er ikke undersøkt grundig (stort sett for dypt til at bunnen var synlig). Uansett er dybden så stor at eventuelle planter ikke vil berøres nevneverdig.

Under feltarbeidet ble det observert et par rødlistete fuglearter, fiskemåke (NT) og ærfugl (NT). Besøksdatoene var for tidlige for å registrere makrellterne (EN), men denne er påvist ellers i området, og benytter høyst sannsynlig undersøkelsesområdet for fødesøk i sommersesongen.
Den sørligste flytebryggen er ganske forfallen og i beste fall lite i bruk. Også under denne er det dypt vann.

Veien langs småbåthavna ved Sandspollen grenser mot en bratt skrent (figur 7). I denne skrenten forekommer en del lind, men også andre edelløvtrær som ask, hassel, spisslønn, hegg og eik. Skrenten har noe verdi for biologisk mangfold. Imidlertid vil ikke denne skrenten bli berørt slik planene foreligger for utvidelse av småbåthavna, og vil ikke bli nærmere omtalt.



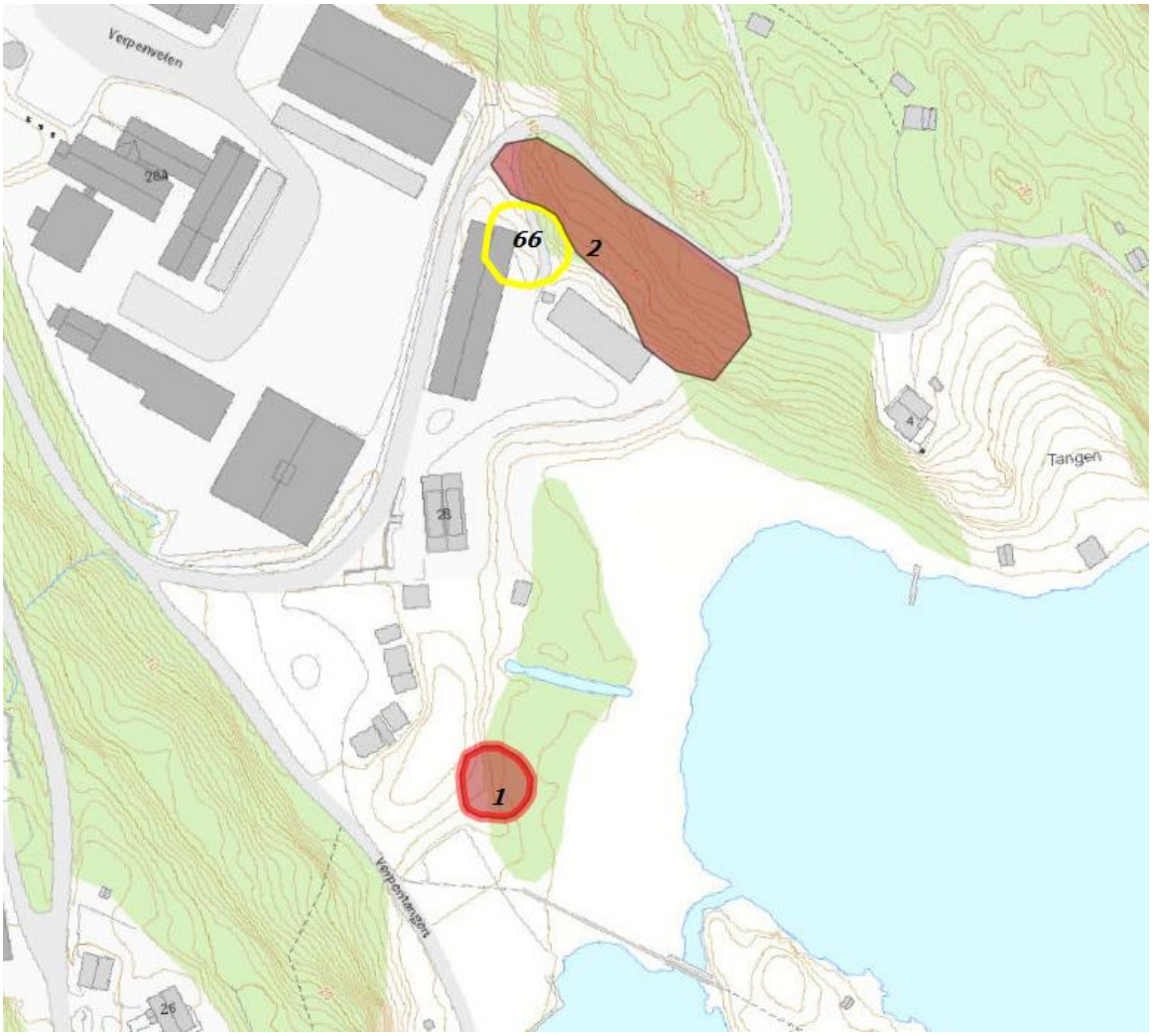
Figur 7. Bildet til venstre viser veien langs Sandspollen. I skrenten ned mot denne veien forekommer forholdsvis mye lind, samt andre edelløvtrær. Bildet til høyre viser småbåthavna i Sandspollen *Foto*: *Ole J. Lønnve og Kjell Magne Olsen*.

Værpen næringsområde

Ved næringsområdet Værpen ble det registrert et eiketre som kommer innenfor definisjonen til den utvalgte naturtypen Hule eiker (U03). Treet måler temmelig nøyaktig

200 cm i omkrets (målt ved brysthøyde) og har begynnende hulheter. Treet er gitt verdien lokalt viktig (C). For beskrivelse av dette treet, se vedlegg 1 og figur 8 og 9.

I tillegg står et annet noe mindre eiketre på dette arealet, med en omkrets målt til 165 cm, samt en liten skrent i bakkant mot nord med 10-15 eiketrær på mellom 100 og 150 cm i omkrets og enkelte lind (figur 8 og 9). Vegetasjonen i denne skrenten kan karakteriseres som fattig. Ingen av disse eiketrærne har verdi som naturtype, men de er i sum viktige for biologisk mangfold i området. Ut over eiketrær, har Værpen næringsområde få andre kvaliteter knyttet opp mot biologisk mangfold. Arealet er for det meste sterkt påvirket.



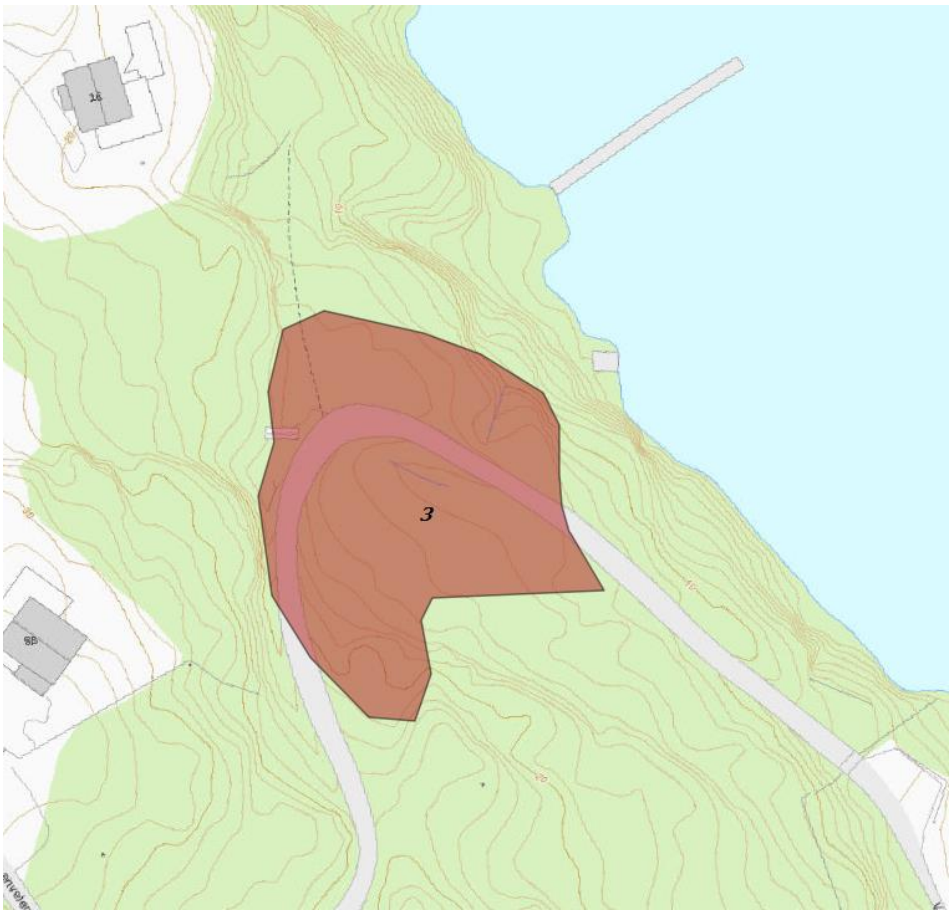
Figur 8. Værpen næringsområde. Gult polygon (66) angir en hul eik med verdi som lokalt viktig (C). Rødt polygon 1 angir en frittstående eik, men som ikke er gitt verdi som naturtype. Eika har en omkrets på om lag 165 cm. Rødt polygon 2 angir et parti i en skrent der det forekommer rundt 10-15 eiketrær med dimensjoner mellom 100 og 150 cm i omkrets. *Kilde: BioFokus, utarbeidet i QGIS.*



Figur 9. Bildet til venstre viser en frittstående hul eik ved næringsområdet Værpen. Dette treet er registrert som naturtype med verdi som lokalt viktig (C). Bildet til høyre viser et parti fra skrenten nord ved Værpen. Her står det flere halvstore eiketrær. Selv om ikke dette arealet eller noen av trærne ble avgrenset som naturtyper, har likevel arealet en viss verdi for det biologiske mangfoldet i området. *Foto*: *Ole J. Lønnve*.

Verpenveien

Det ble ikke konstatert store verdier knyttet til Verpenveien. Imidlertid finnes det i partiet der Verpenveien går ned mot Skjærlaget, mindre forekomster av rik edelløvskog (figur 10). Den forholdsvis krevende karplanten skjellrot ble funnet i dette partiet (UTM 32 V 588485 6615282). Edelløvtrær som lind, ask, hassel, svartor, eik og spisslønn inngår i tresjiktet. Imidlertid er edelløvskogen relativt dårlig utviklet, fragmentarisk og ganske påvirket. Verdiene er derfor forholdsvis begrenset og marginale. Det er derfor ikke gjort noen avgrensninger på naturtypenivå i denne delen av planområdet. Det kan også nevnes at langs veikantene videre oppover Verpenveien står enkelte edelløvtrær, riktignok av mindre dimensjoner. Spesielt lind ble det registrert flere trær av, men også eik og ask.



Figur 10. Polygon nr. 3 viser et parti ved Verpenveien med enkelte kvaliteter i form av rik edelløvskog. Kvalitetene er imidlertid fragmentariske og dårlig utviklet. Den forholdsvis krevende karplanten skjellrot ble funnet i dette området. *Kilde: BioFokus, utarbeidet i QGIS.*

.

Verpentjerna

Verpentjerna utgjøres av to tidligere isdammer som er adskilt med en høy voll. Høydeforskjellen mellom dem er på mellom fem og ti meter (figur 12). Det ble ikke funnet salamandere under undersøkelsen, muligens fordi tidspunktet var i tidligste laget for salamandere (de hadde ikke ankommet ynglelokalitetene enda), men man kan anta at i alle fall Øvre Verpentjern er en del av et funksjonsområde for småsalamander samt padde og frosk. Vannkvaliteten til Øvre Verpentjern virket imidlertid litt dårlig. Ifølge lokalkjente skal både padde og salamandre være observert i området. Det er uklart om det er fisk i Øvre Verpentjern, men det skal tidligere ha vært ørret her. Imidlertid forsvant ørreten ved at bekken ned i tjernet ble ledet en annen vei i forbindelse med bygging av Oslofjordtunellen rundt år 2000 (opplysninger fra lokalkjent). Ørret er en rovfisk som spiser larver og rumpetroll av salamandere og frosk. I det nedre Verpentjernet ble det under befaringen den 14. mai observert en del abbor i strandsonen. Abbor er også en betydelig rovfisk, og det er derfor lite sannsynlig at dette tjernet har en viktig funksjon for salamandere og frosk.

Noe flytebladvegetasjon (nøkkerose og tjønnaks) forekommer i tjernene, og bred dunkjevle finnes i partier langs bredden, særlig i Øvre Verpentjern.



Figur 12. Bildet til venstre viser Verpentjernet (BN00027506), mens bildet til høyre viser Øvre Verpentjernet. Begge tjernene har vært isdammer, og det er en forholdsvis høy voll mellom dem. Høydeforskjellen mellom det øvre og det nedre tjernet er på mellom fem og ti meter. *Foto*: *Ole J. Lønnve*.

Andre funn

Det ble gjort funn av to interessante bladvepser (Tenthredinidae) i området; *Dolerus pratensis* og *Strongylogaster xanthocera*. Førstnevnte går på sneller (*Equisetum*), og arten foretrekker fuktige steder der sneller vokser, f.eks. sumpskoger. En hann ble funnet ved Øvre Verpentjernet. Arten er sjelden og oppført som nær truet (NT) på rødlista og den er kun sparsomt registrert i Norge fra før. Sistnevnte er en art som går på einstape (*Pteridium aquilinum*). Flere eksemplarer av denne arten ble funnet langs randsonen til Verpentjernet, noe som indikerer at det er en populasjon av denne arten i området. Arten er kun kjent gjennom en håndfull funn fra Norge, og funnet fra Verpenttjernet er så langt det østligste funnet av denne arten. Einstape ble observert mange steder ved Skjærelsagsåsen-Sandspollen, og det er derfor nærliggende å anta at *S. xanthocera* finnes over et noe større geografisk område i denne delen av Hurum.

Oppsummering/konklusjon

Det ble ikke avdekket naturkvaliteter av spesielt stor verdi innenfor planområdet ut over det som tidligere er registrert. I det følgende vil de ulike delområdene som er gjenstand for denne undersøkelsen bli diskutert for seg.

Skjærlagsåsen (B5)

De biologiske verdiene knyttet til skog i Skjærlagsåsen vurderes som relativt begrenset. Skogen er forholdsvis ung, det er sparsomt med død ved og vegetasjonen er fattig. Imidlertid finnes en del småvokst eik innenfor området. Eik er et svært viktig tre med tanke på biologisk mangfold. Eik er antagelig det treslaget i Norge som har flest arter knyttet til seg, kanskje så mye som 1 500 ulike arter sopp, lav, moser og insekter har eik som vertsorganisme (Sverderup-Thygeson m.fl. 2010). Tilstedeværelsen av eik i landskapet medfører derfor en større artsrikdom også av andre organismer. F. eks. er det kjent en rekke sommerfugler i Norge som har eik som vertsplante (larver som lever av bladverket til eik) (Svennson 1993). Mange av disse har en relativt begrenset utbredelse, som i hovedsak følger eikas utbredelse.

For å oppsummere Skjærlaugsåsen: Det ble ikke påvist store biologiske kvaliteter knyttet til denne åsen, men forekomst av eik er generelt viktig for biologisk mangfold.

Sandspollen SSB3

Ved småbåthavna ved Sandspollen ble det konstatert sparsomt med ålegras, muligens fordi tidspunktet på året ikke var optimalt. Ålegrassamfunnene er viktige gyte- og oppvekstområder for fisk og mange invertebrater. Sandspollen er for øvrig kjent som en god fiskeplass for sjøørret, torsk og makrell, hvilket indikerer gode næringsbetingelser for større fisk, noe som sannsynligvis bl.a. henger sammen med forekomsten av ålegras. Uansett er dette et område med relativt grunt vann, og om det ikke skal utføres mudring i forbindelse med tiltak i området, så vil populasjonen av ålegras ikke nødvendigvis berøres nevneverdig.

Også sandskjell ble funnet i dette området. Sandskjell er oppført som sårbar (VU) på rødlista. Det antas at denne arten ikke vil påvirkes negativt av eventuelle tiltak i området, ettersom også den holder til på grunt vann.

Det er registrer flere rødlistede fugler i tilknytning til Sanspollen, spesielt sjøfugl. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at skisserte tiltak i området vil ha varig negativ påvirkning på noen av disse artene.

For å oppsummere den marine delen av undersøkelsene: Det ble ikke påvist noe sårbart biologisk mangfold i de delene av det marine undersøkelsesområdet som opplagt vil påvirkes i forbindelse med tiltaket, nemlig de litt dypere delene av bukten og sørover mot søndre flytebrygge. Det er imidlertid et ålegrassamfunn, muligens ikke særlig godt utviklet, i de grunneste delene i nordenden av bukten.

Værpen næringsområde

I dette området ble det registrert en eik som faller inn under begrepet «forskriftseik». Dette treet er gitt lokal verdi (C). I tillegg finnes en noe mindre frittstående eik samt en skrent i nordenden av området med flere halvstore eiketrær. I sum har disse trærne en betydning for biologisk mangfold lokalt, selv om verdiene er for små til at disse er avgrenset som naturtyper. Imidlertid vil trærnes verdi for biologisk mangfold øke ettersom årene går og trærne blir større. Per nå er det ikke oppgitt noen tiltak som vil påvirke disse trærne negativt.

For å oppsummere Værpen næringsområde: Det forekommer en del halvstor eik innenfor dette arealet, hvorpå ett tre er avgrenset som naturtypen hul eik og gitt verdi som lokalt viktig (C). Eik er generelt viktig for biologisk mangfold. Imidlertid vil ikke noen av disse eiketrærne bli berørt av den planlagte utvidelsen av småbåthavna slik dette er skissert.

Verpenveien

Der Verpenveien går ned mot Skjærlaget, finnes mindre partier som kan karakteriseres som rik edelløvskog. Tresjiktet inkluderer bl.a. lind, hassel, spisslønn og ask. Imidlertid er edelløvskogen relativt dårlig utviklet, fragmentarisk og ganske påvirket. Verdiene er derfor forholdsvis begrenset og marginale. Selv om de biologiske verdiene totalt sett er forholdsvis små langs Verpenveien, kan det anføres at lind, eik, hassel og andre edelløvtrær er generelt viktige for biologisk mangfold. Enkelte jordboende sopp som danner mykorrhiza (samliv) med edelløvtrær, spesielt eik, lind og hassel har mange

spesialiserte mykorrhzia-sopper knyttet til seg (Brandrud 2007). Imidlertid er dette særlig fremtredende der det er kalkrik grunn, hvilket det ikke er i dette området. Allikevel kan man anta at enkelte spesialiserte jordboende sopp også forekommer i tilknytning til dette området. Edelløvtrær er dessuten viktige vertsplanter for en rekke spesialiserte bladspisende insekter, og innslaget av slike trær gir også økt mangfold av andre arter generelt.

For å oppsummere Verpenveien: Det ble ikke registrert store naturverdier langs den delen av Verpenveien som inngår i planområdet. Imidlertid er forekomst av lind, eik og andre edelløvtrær viktige for biologisk mangfold generelt.

Verpentjerna

Verpentjerna utgjøres av to isdammer som er adskilt med en høy voll. Det ene tjernet (nederste) er avgrenset som naturtype med verdi som lokalt viktig (C). Det ble ikke funnet salamandere eller andre amfibier under befaringen, men det betyr ikke at slike ikke kan benytte dammene som ynglelokaliteter, spesielt Øvre Verpentjern vurderes til å ha et visst potensial for amfibier. Padde og salamandere skal ifølge lokalkjente også være observert i området. Det forekommer imidlertid fisk i Verpentjernet. Abbor har trolig store bestander i dette tjernet. Dette er negativt m. h. p. amfibier. Hvorvidt det også er fisk i Øvre Verpentjern, er uklart, men det vurderes som ganske sannsynlig. Det kan videre antas at tjenerne har betydning for enkelte fugl, bl.a. ender. Det er, ifølge Artskart, tidligere registrert sivhøne her. Sivhøne er vurdert til sårbar (VU) art på rødlista.

Også kantsonene rundt disse tjernene har enkelte kvaliteter. Orkideene rødflangre og skogbreiflangre er funnet kantsonene. Bladvepsen *Dolerus pratensis* ble funnet under befaringen den 13. mai. Denne arten er oppført som nær truet (NT) på rødlista.

For å oppsummere Verpentjernene: Det ble ikke funnet amfibier (spesielt salamandere) under kartleggingen. Spesielt Øvre Verpentjernet vurderes likevel til å ha noe potensial som ynglelokalitet for salamandere og andre amfibier. Tjernene og kantsonene rundt vurderes også til å ha en funksjon for fugl, og det er gjort funn av enkelte interessante arter knyttet til kantsonene.

Hensyn og avbøtende tiltak

Generelt er det slik at all utbygging av skog reduserer det samlede skogsarealet, og den samlede belastingen på naturen øker. Imidlertid er det vanskelig å vurdere konsekvensene en enkelt begrenset utbygging, som det som er planlagt i Skjærlagsåsen (B5), isolert sett vil gi. Imidlertid kan man gjøre enkelte ting som reduserer samlet belastning. I dette tilfellet anbefales det at man lar det stå igjen en del eik og andre trær, f.eks. ved at mindre arealer med trær får stå innimellom den planlagte bebyggelsen. Det ble registrert en halvstor eik sentralt i området. Denne, og eventuelle andre tilsvarende eiketrær som ikke ble fanget opp under befaringen, bør så langt der er mulig bli stående. Et visst innslag av trær bidrar til at også mange arter også kan finne livsbetingelser, selv om mesteparten av skogen er erstattet av bebyggelse.

Slik planene foreligger, vil det være en buffer mellom utbyggingen i Skjærlaugsåsen og Verpentjerna. Enkelte hus vil stå mellom 35 og 50 m fra vannkanten. Veien, Sarabråten, som går langs Verpentjerna og inntil noen eksisterende hus, er planlagt omgjort til gang- og sykkelvei. I randsonen mot Sarabråten ble det registrert enkelte litt rikere partier med

innslag av bl.a. lind, ask og hassel, i tillegg til litt spredt lågurtvegetasjon. Det er gunstig at slike partier får stå mest mulig urørt. For en rekke insekter, er slike små arealer viktige. Redusert biltrafikk på Sarabråten er også gunstig, selv om den neppe per i dag er spesielt stor.

Det ble ikke påvist salamandere eller andre amfibier under kartleggingen, men man kan anta at slike forekommer i det minste fåtallig i området. Amfibier er ikke bare avhengig av vann, men også av land og arealene rundt ynglelokalitetene. Salamandere overvintrer i små hulrom, under bark osv. på land hvor de unnslipper kulda om vinteren. Eventuelle amfibier i området vil derfor spre seg rundt i omgivelsene utenom yngletiden, inkludert arealet i Skjærlaugsåsen som er tenkt utbygd. Utbygningen vil derfor redusere dette arealet. Imidlertid er det mye annet areal rundt disse dammene, og sannsynligvis vil ikke utbyggingen medføre vesentlig problemer for eventuelle amfibier. Hvis man lar enkelte mindre arealer få være naturlige, med innslag av litt død ved osv., kan dette være tilstrekkelig til at salamandere kan finne plasser å overvintre eller drive matsøk.

Utbyggingen vil utvilsomt medføre økt befolkning og økt biltrafikk på veiene lokalt inn til området. Hvilke konsekvenser dette vil ha for f.eks. fuglelivet ved Verpentjerna, er vanskelig å vurdere. Imidlertid er det viktig at det opprettholdes naturlige kantsoner rundt disse tjernene. Dette vil til en viss grad skjerme dyrelivet, samtidig som enkelte arter også er avhengig av vegetasjonsrike kantsoner.

Ved Sandspollen ble det konstatert ålegrassamfunn i de grunneste partiene. Denne delen bør derfor påvirkes så lite som mulig i forbindelse med tiltaket. Om økt småbåttrafikk vil ha en negativ effekt på fisk og eventuelt annet marint liv i området, er imidlertid uklart. I følge opplysninger fra oppdragsgiver, er ålegrassonen ved Sandspollen regulert til hensynsone for bevaring av naturmiljø. Her tillates ikke mudring, fylling eller andre endringer som kan skade ålegressbestanden. Det skal fremlegges dokumentasjon på at ved utplassering av moringer og brygger skal ålegrassamfunnet og bløtbunnsområdet ivaretas.).

Ved Værpen næringsområde finne en rekke halvstore eiketrær. Ved tiltak i dette området, er det viktig at flest mulig av disse trærne får stå. Selv om de fleste trærne ikke faller inn under forskriften «hul eik», er slike trær viktige i et rekruteringsperspektiv.

Langs Verpenveien finnes mindre arealer som kan karakteriseres som rik edelløvskog. Arealaene er små og påvirket, men det anbefales likevel at slike arealer så langt som mulig skjermes. I det minste at man lar det være et visst innslag av eik, lind, hassel og spisslønn langs veien.

Referanser

Abel, K. 2015. Kvalitetssikring av naturtyper i Røyken og Hurum kommuner. BioFokusrapport 2015-15. ISBN 978-82-8209-431-3. Stiftelsen BioFokus. Oslo.

Brandrud, T. E. 2007. Rødlistearter av sopp knyttet til edelløvskog; habitatkrav, hotspothabitater og utbredelsesmønstre. AGARICA 27, 91−109.

Artsdatabanken 2019. Fremmedartlista 2018.
https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018

Artsdatabanken og GBIF-Norge 2019. Artskart. http://artskart.artsdatabanken.no/

Dervo, B., Skei, J.K., Kooij, J., Skurdal, J. 2013. Bestandssituasjon og opplegg for overvåkning av storsalamander (Triturius cristatus) i Norge. Vann Nr. 4 - 2013. 480-490.

Direktoratet for Naturforvaltning 2007. Kartlegging av naturtyper – Verdisetting biologisk mangfold, rev. utg. DN-håndbok 13.

Henriksen, S. & Hilmo, O. 2015. Norsk rødliste for arter 2015. Artsdatabanken, Norge.
Lovdata 2017. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-05-13-512

Miljødirektoratet 2018. Naturbase.
http://geocortex.dirnat.no/silverlightviewer/?Viewer=Naturbase

Svensson, I. 1993. Fjärilkalender. 124 s.

Sverdrup-Thygeson, A., Bratli, H., Brandrud, T. E. & Ødegaard, F. 2010. Faglig grunnlag for handlingsplan for hule eiker. NINA Rapport 631: 72 s.

Vedlegg 1

Naturtyper

••••••



BioFokus er en ideell stiftelse som skal tilrettelegge informasjon om biologisk mangfold for beslutningstakere, samt formidle kunnskap innen fagfeltet bevaringsbiologi. BioFokus ønsker å bidra til en kunnskapsbasert forvaltning av norsk natur.

En kunnskapsbasert forvaltning forutsetter god dokumentasjon av de arealene som skal forvaltes. BioFokus legger derfor stor vekt på feltarbeid for å sikre oppdaterte og relevante data om botanikk, zoologi, økologi, samt avgrensning og verdisetting av områder.

Høy kompetanse er en forutsetning for å kunne registrere og presentere biologisk mangfold-data på en god måte. BioFokus sine medarbeidere er derfor godt skolert innenfor en rekke artsgrupper og har en bred økologisk forståelse for de ulike naturtypene som de arbeider med, det være seg skog, kulturlandskap eller ferskvann. Digitale verktøy som databaser, GIS og bilde-behandling er viktige redskaper i vårt arbeid for å anskueliggjøre naturverdier på en best mulig måte.

Stiftelsen utgir to digitale rapportserier som heter BioFokus-rapport og BioFokus notat,
http://www.biofokus.no/Publikasjoner/publikasjoner.htm

BIO FOKUS
Gaustadalléen 21
0349 OSLO
Org.nr: 982 132 924
post@biofokus.no
www.biofokus.no

ISSN 1893-2851
ISBN 978-82-8209-745-1
BioFokus-notat 2019-28

Vurdering av marint naturmiljø fra BioFocus ved Kjell Magne Olsen:

Her er en vurdering av marint miljø, observert fra land/brygger 11.04.2019. Gi beskjed dersom dette må presenteres på en mer formell måte nå. Vurderingene bakes ellers inn i endelig rapport som presenteres etter at også landarealene i undersøkelsesområdet er undersøkt.



De marine arealene som skulle undersøkes er definert av illustrasjon 4 på side 3 i filen Forespørsel naturverdier.pdf. Disse omfatter i praksis kun Verpentangen småbåthavn, dvs. bukten som i dag inneholder flytebrygger. Innen dette området er det kartfestet et område med ålegresseng, se flyfoto. Strandengen i bukten nord for småbåthavnen er kartlagt som strandeng og strandsump,

BN00027513 (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00027513), men vil ikke berøres av de tiltakene som skal finne sted i marint miljø (arealet vil delvis berøres av øvrige tiltak i området, og kommenteres eventuelt i forbindelse med ytterligere undersøkelser senere i 2019). Ellers er det ikke gjort tidligere registreringer av betydning som kan knyttes direkte til det aktuelle arealet (Artskart).

Under feltarbeidet i april 2019 ble det ikke observert ålegras i det området som er markert på kartet, selv ved bruk av kikkert. Det er ikke dermed sikkert at arten ikke finnes her, men enten må det være i svært lave tettheter, eller også er tidspunktet på året uegnet for registrering av denne arten. Det vil bli gjor nye forsøk på å påvise arten ved senere besøk (inkl. bruk av kasterive). Det er imidlertid hevet over tvil at det finnes store mengder ålegress i Sandspollen som sådan, og det er derfor ikke utenkelig at den også finnes her. Uansett er dette et område med relativt grunt vann, og om det ikke skal utføres mudring i forbindelse med tiltak i området, så vil en eventuell populasjon ikke nødvendigvis berøres nevneverdig. I dette området ble det imidlertid funnet døde skall av vanlig sandskjell (Mya arenaria), en art som står som VU på rødlisten (https://artsdatabanken.no/Rodliste2015/rodliste2015/Norge/108393). Det antas at denne ikke vil påvirkes av eventuelle tiltak i området. Både her og andre steder langs land i undersøkelsesområdet finnes også fremmedarten stillehavsøsters (Crassostrea gigas).

Både "ålegrasområdet" og hele området nord for nordligste flytebrygge er grunt, anslagsvis hovedsakelig 1–1,5 m dypt. Bunnen ser tilsynelatende frisk ut, men muligens er det noe oksygensvinn i forsenkninger (hvor det bl.a. ligger noe løvfall fra trærne i nærheten). Den tidligere rødlistete sukkertare ble observert her. Fra og med steinbrygga på tangen øst for flytebryggene og helt ut til pynten på tangen er det mye dypere vann, med brådype bergvegger hele veien. Disse er delvis bevokst med en del brunalger av ulike typer. Det er således uproblematisk å bevege seg helt opp mot land på denne strekningen.

Likeledes er det dypt vann fra like under nordligste flytebrygge og hele veien sørover mellom og under flytebryggene. Kun helt inne langs land opp mot veien som strekker seg sørover på vestsiden av bryggene blir det noe grunnere, med hovedsakelig hardbunn av fyllmasser. Disse områdene er således ikke egnete for ålegras. Under bryggene er det høyst sannsynlig både for dypt og for skyggefullt for ålegras, men dette er ikke undersøkt grundig (stort sett for dypt til at bunnen var synlig). Uansett er dybden så stor at eventuelle planter ikke vil berøres nevneverdig.

Under feltarbeidet ble det observert et par rødlistete fuglearter, fiskemåke (NT) og ærfugl (NT), innenfor undersøkelsesområdet, og disse har sannsynligvis fast tilhold i Sandspollen. Besøksdatoen var for tidlig for å registrere makrellterne (EN), men denne er påvist ellers i området, og benytter høyst sannsynlig undersøkelsesområdet for fødesøk i sommersesongen. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at skisserte tiltak i området vil ha varig negativ påvirkning på noen av disse artene.

Den sørligste flytebryggen er ganske forfallen og i beste fall lite i bruk. Også under denne er det dypt vann.

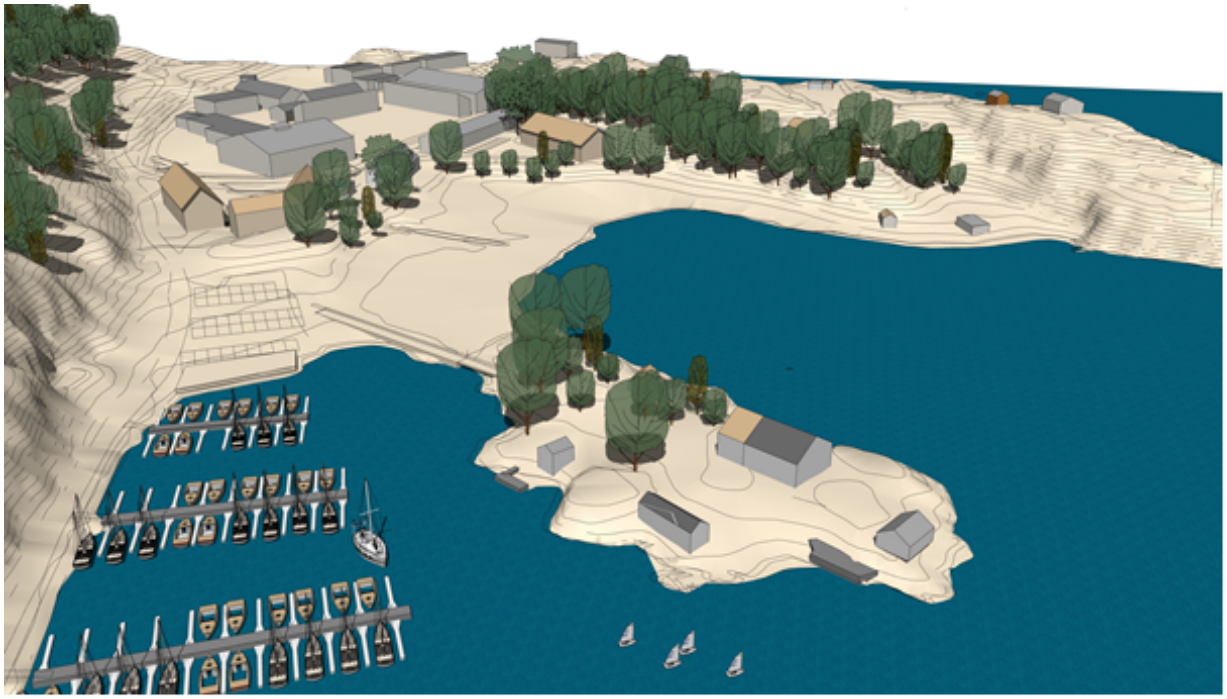
En del bilder som ble tatt under befaringen 11.04.2019 kan (inntil videre) iakttas her: https://www.dropbox.com/sh/gvj2mpt0pwd5ztl/AABYU2w-2UbehIRHzlIhEks4a?dl=0

For å oppsummere denne delen av undersøkelsene: Det ble ikke påvist noe sårbart biologisk mangfold i de marine delene av undersøkelsesområdet som etter sigende skal påvirkes i forbindelse med tiltaket. En bør (imidlertid) påvirke de grunneste delene i nordenden av bukten så lite som mulig i forbindelse med tiltaket, i tilfelle disse skulle inneholde et ålegrassamfunn.

asplan
viak

Oppdragsgiver:	Skjærlagsåsen Utvikling AS
Oppdragsnavn:	Sandpollen VAO-plan
Oppdragsnummer:	639159-01
Utarbeidet av:	Evelina Koltsova
Oppdragsleder:	Astrid Finstad Brevik
Dato:	12.01.2023
Tilgjengelighet:	Åpent

Notat VAO-plan, Sandspollen, Sætre i Asker



Illustrasjonsplan fra 3D modell. Kilde: Melbye Arkitekter

Versjonslogg:

03	28.04.23	Slokkevann	EK	AFB
02	03.02.23	Små endringer	EK	AFB
01	12.01.23	VAO-plan, Sandspollen, Sætre i Asker	EK	AFB
VER.	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**AV**	**KS**

Innhold

Notat VAO-plan, Sandspollen, Sætre i Asker 1
1 Innledning 3
2 Planbeskrivelse 3
2.1. Planlagt utbygning 3
2.2. Grunnforhold 5
2.3. Naturmangfold 6
3 Eksiterende VA ledninger 7
4 Stormflo og flomrisiko 8
5 Plan for avløpsløsning 11
5.1. Dimensjonering av avløpsløsning 11
5.2. Alternativ 1: Ett felles avløpsrenseanlegg 12
5.3. Alternativ 2: To separate avløpsrenseanlegg 14
5.3.1. Infiltrasjonsanlegg for bygg A, B og C og Verpentangen 2B): 15
5.3.2. Minirenseanlegg for forsamlingslokaler (Verpentangen 2A): 16
5.3.3. Vurdering i forhold til flomsikring 18
5.4. Viktige momenter i forbindelse med ny avløpsløsning 19
6 Utforming av minirenseanlegg 20
7 Plan for vannforsyning 21
8 Brannslokkevann 24
9 Overvann og flomhåndtering 26
10 Oppsamling og rensing av vann etter båtspyling 27
11 Oppsummering 29

1. Innledning

Området Sandspollen på Sætre i Asker kommune skal detaljreguleres for planlagt utbygging av småbåthavn, forsamlingslokaler, parkeringsplasser og en vaskeplass for båter, samt utvidelsen av eksisterende bolig med adresse Verpentangen 2A.

Dette notatet redegjør for tilgangen til vannforsyning og tilkobling til avløp, samt premisser for håndtering av overvann og flomvurdering. Reguleringsområdet er vist i Figur 1.

2. Planbeskrivelse

2.1. Planlagt utbygning

Området er i dag en tomt med to eksisterende boliger (Verpentangen 2A og Verpentangen 2B). Verpentangen 2A består av et bolighus, ei sjøbu, ei garnbu, et sjul og en utedo. Båthavna har i dag plass til ca. 85 småbåter. I tillegg er det en del grønne arealer med trær.

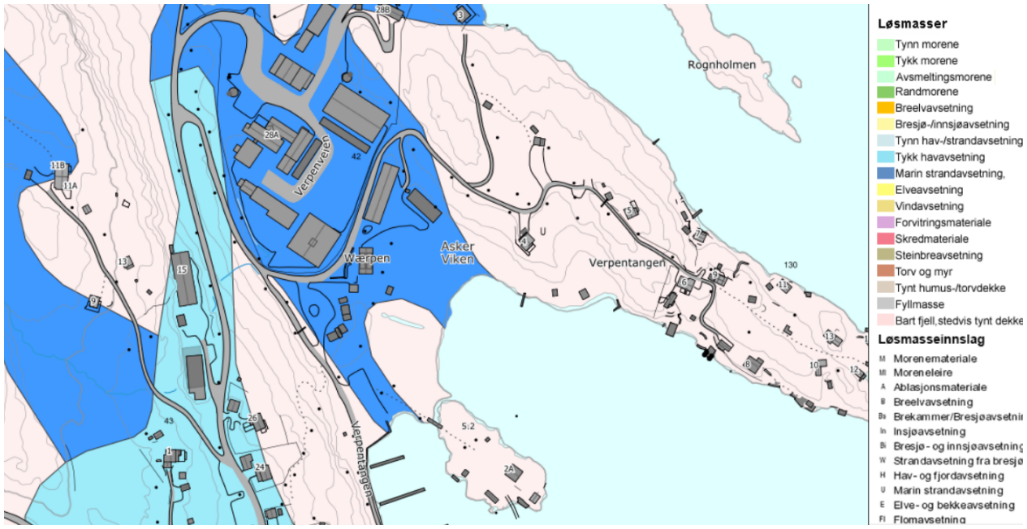
Det skal bygges tre nye bygninger A, B og C (Figur 1) med 2 etasjer. Første etasje skal brukes til båtopplag, mens andre etasje er planlagt som forsamlingslokaler med 150 sitteplasser totalt. Eksisterende bolig (Verpentangen 2B) med 15 sengeplasser skal beholdes. Det er planlagt utvidelse av Holmen (Verpentangen 2A) til 50 gjester og overnattingsmuligheter til 30 personer. Det skal bygges flere parkeringsplasser for både biler og sykler. I tillegg er planlagt å ha et sted for å spyle båter på land med en separat renseløsning, plassert mellom bygg C og B. Eksisterende grønne arealer skal mest mulig beholdes.



Figur 1: Reguleringsområdet vist med rød stiplet linje.

2.2. Grunnforhold

Basert på NGU sine løsmassekart (NGU, 2017) består området av marin strandavsetning og bart fjell (Figur 2).



Figur 2: Oversikt over løsmasser i planområdet (NGU, 2017).

Marin strandavsetning er vanligvis grus- og sandavsetninger, det vil si masser som egner seg for infiltrasjon. Dette bekrefter Figur 3 som tilsier at infiltrasjon i området er middels egnet der hvor det er registrert marin avsetning.



Figur 3: Infiltrasjonsevne av løsmasser i reguleringsområdet (NGU, 2017).

2.3. Naturmangfold

Ifølge artsdatabanken er det registrert følgende arter innenfor planområdet:

- Strongylogaster multifasciata (Geoffroy, 1785) – Veps (LC- livskraftig)
- Kattugle - Strix aluco Linnaeus, 1758 – Fugler (LC- livskarftig)
- Smal fotblomsterflue - Platycheirus angustatus (Zetterstedt, 1843) – Tovinger (LC-livskraftig)
- Anthocomus rufus (Herbst, 1784) – Biller –(LC-livskraftig)
- Vårmurerveps - Ancistrocerus nigricornis (Curtis, 1826) -Verps (LC-livskraftig)
- Skruehavgras - Ruppia cirrhosa (Petagna) Grande – Karplanter (NT- nær truet)
- Rødhyll - Sambucus racemosa racemosa Karplanter (SE-svært høy risiko)
- Ærfugl - Somateria mollissima (Linnaeus, 1758) Fugler (VU-sårbar)
- Snadderand - Mareca strepera (Linnaeus, 1758) Fugler (NT -nær truet)
- Hettemåke - Chroicocephalus ridibundus (Linnaeus, 1766) Fugler (CR-kritisk truet)

Det ble kartlagt naturverdier av BioFokus i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan i 2019. Under feltarbeidet ble det observert noen få ålegrasplanter i vestre deler av det området som er markert på kartet i Figur 4.

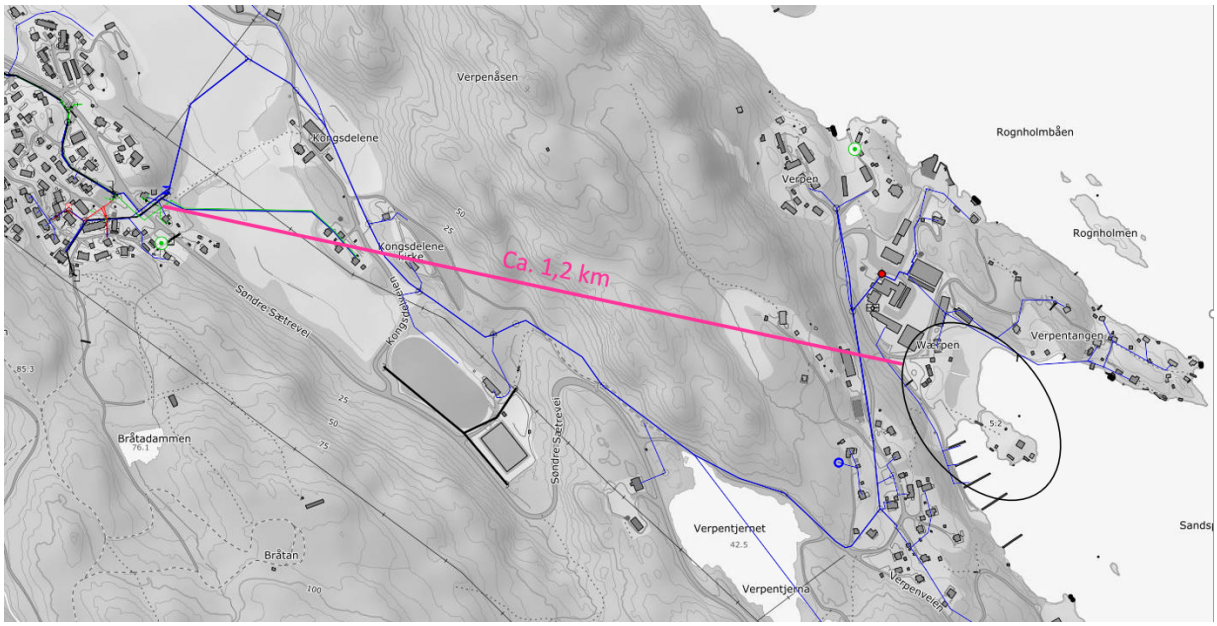
Utslippet til nytt privat renseanlegg og utslippet fra båtvasking skal plasseres slik at det blir minimal påvirkning på registrerte verdifulle arter.



Figur 4: Kart som viser avgrenset naturtype (grønn polygon) innerst i småbåthavna ved Sandspollen (Verpentangen småbåthavn (BM00058814). Små runde figurer angir forekomster av ålegras. Lokaliteten er vurdert til en svært viktig naturtype (A). Skravert område øverst til høyre i bildet, viser andre partier med bløtbunn- og ålegrassamfunn (BM00044528 og BM00058815): Hentet fra Naturbase.

3. Eksiterende VA ledninger

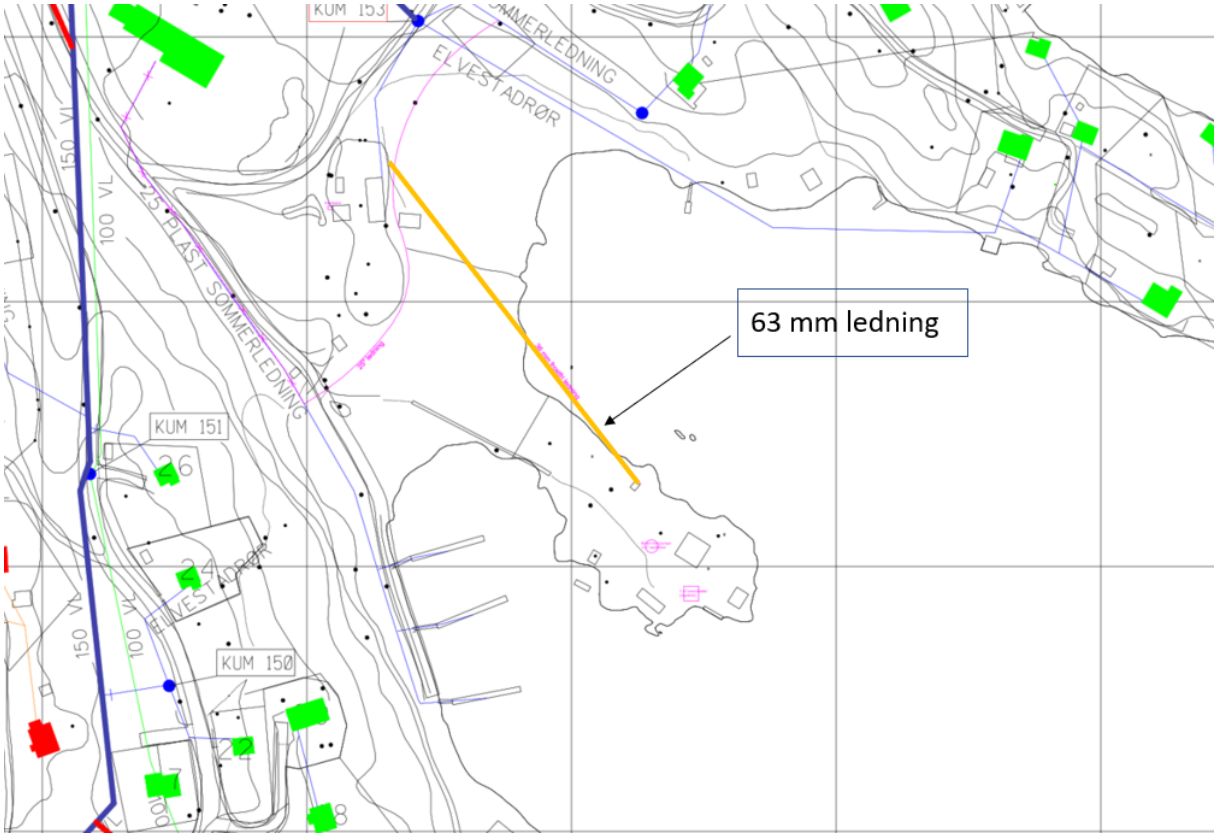
Det er ikke etablert kommunal avløpsledning i området. Nærmeste offentlig avløpsnett ligger med avstand på 1,2 km i luftlinje (Figur 5).



Figur 5: Eksisterende offentlig VA i området. Rosa linje viser avstanden til nærmeste offentlig avløpsnett. Planområdet skissert med svart sirkel.

Figur 5 viser at det ligger kommunal vannforsyning i området (blå linjer). Asker kommune har opplyst at dette området har mye manglende data, derfor skal posisjonene til ledningene brukes som veiledende.

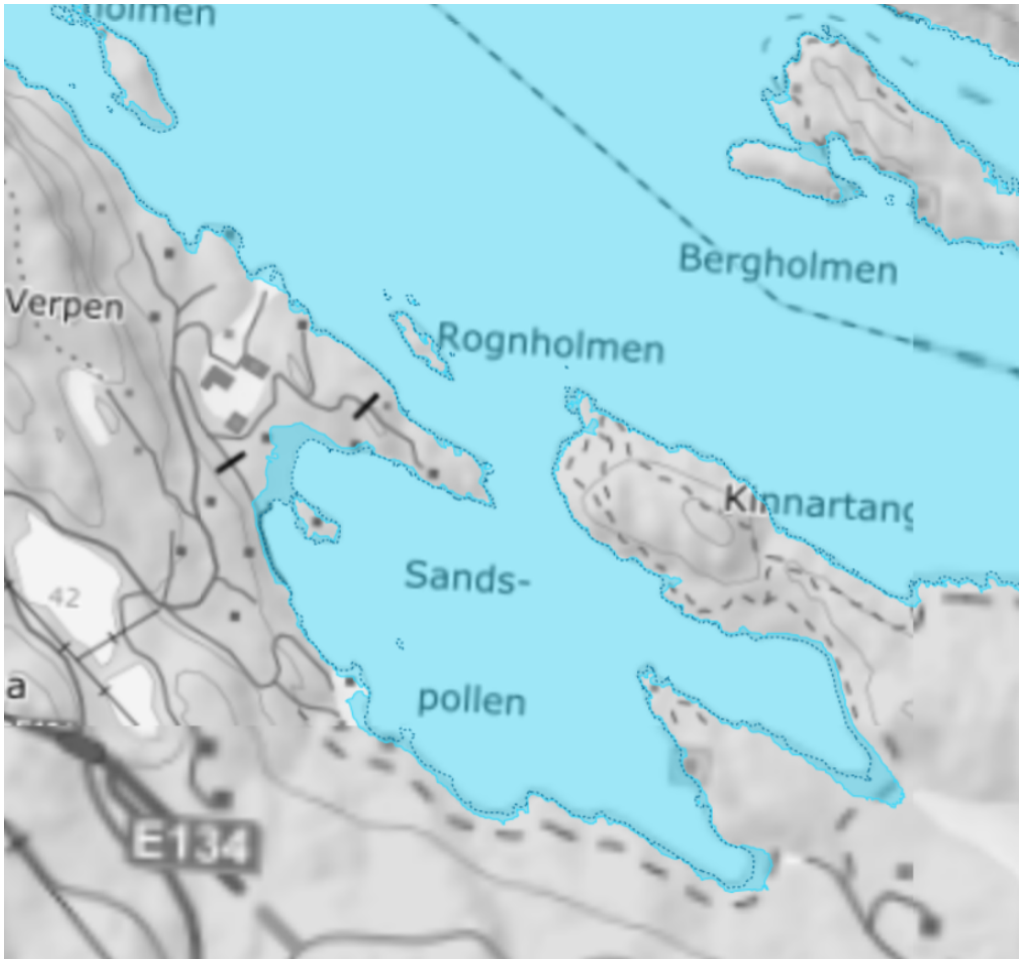
Planområdet har en 25 mm vannledning som fører vann til eksisterende småbåthavn, og en vannledning som fører vann til Verpentangen 2B med ukjent dimensjon. Det finnes en 63 mm ledning som fører vann til Holmen etter mottatt opplysninger fra tiltakshaver (Figur 6). Verpentangen 2A kan kobles til den ledningen.



Figur 6: 63 mm vannledning markert med orange farge, som fører vann til Holmen

4. Stormflo og flomrisiko

En del av eiendommen befinner seg i et område som ligger innenfor flomsone ved 200 års intervall. Det er brukt kart for flomsone og stormflo hentet fra kartverket.no. Flomsonekartet er basert på historiske og geomorfiske data.



Figur 7: Flomaktsomhetsområde og stormflo med 200-år intervall hentet fra Kartverket.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har i 2016 anbefalt for planleggingsformål som faller inn under Sikkerhetsklasse 2 (TEK 17), skal man bruke returnivå for stormflo med 200-års returnivå og legge til et klimapåslag. Som vist i Figur 8 er det beregnet for sikkerhetsklasse 2 med klimapåslag et nivå på 2,9 moh for Sandspollen. Alle nye bygninger og renseløsninger anbefales å plassere slik at kravet oppfylles.

Planområdet ligger utenfor aktsomhetssone for flom ifølge NVE kart, som betyr at det er liten flomfare innenfor området.



Figur 8: Nivåskisse med de viktigste havnivåene og ekstremverdier for Sandspollen (Hentet fra Se havnivå, Kartverket, 2021).

5. Plan for avløpsløsning

Samlet opplysninger om eksisterende og framtidige VA innenfor planområdet er vist i Tabell 1.

Tabell 1: Eksisterende og framtidige VA innenfor planområdet

Bygg	Eksisterende		Framtidige	
	Vann	Avløp	Vann	Avløp
Verpentangen 2A (Holmen)	Privat brønn; Lagt en 63 mm ledning	Slamavskiller på 7 m^3	Offentlig vann	Privat avløpsanlegg
Verpentangen 2B	Offentlig vann	Eks. septik tank/slamavskiller med ukjent volum	Offentlig vann	Privat avløpsanlegg
Nytt bygg A	-	-	Offentlig vann	Privat avløpsanlegg
Nytt bygg B				
Nytt bygg C				
Eksisterende lagerbygg	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

Ut fra mottatt kart kan det konkluderes med at det ikke er mulighet for tilknytning til offentlig avløp. Derfor må tiltaket kobles til privat avløpsanlegg. Det anbefales å etablere en privat avløpsløsning for planområdet.

Avløpsanlegg er regulert i Forskrift om krav til utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Asker kommune, Viken, og Forurensningsforskriften kap 12 for avløpsanlegg under 50 pe.

5.1. Dimensjonering av avløpsløsning

Antall PE:

- 3 forsamlingslokaler med total 150 sitteplasser
- 1 bolig (Verpentangen 2B) med 15 sengeplasser (15 PE)
- 1 bolig (Verpentangen 2A) med 30 sengeplasser etter utvidelsen (30 PE)

En sengeplass tilsvarer 1 PE, 1 sitteplass på forsamlingslokale tilsvarer 6L per sitteplass eller 0,03 PE i henhold til VA/Miljøblad 100.

Ut fra dette kan vi beregne antall PE for som skal brukes for å prosjektere ny avløpsløsning som er vist i Tabell 2.

Tabell 2: PE beregning

Antall	VA/Miljøblad 100	PE
45 sengeplasser	1 PE/sengeplass	45
150 sitteplasser	0,03 PE/sitteplass	4,5
Total		**49,5**

Dimensjonerende belastning i antall PE er 49,5.

Det er vurdert to alternativer for fremtidig avløpsløsning:

1. Felles avløpsanlegg
2. To separate avløpsanlegg

5.2. Alternativ 1: Ett felles avløpsrenseanlegg

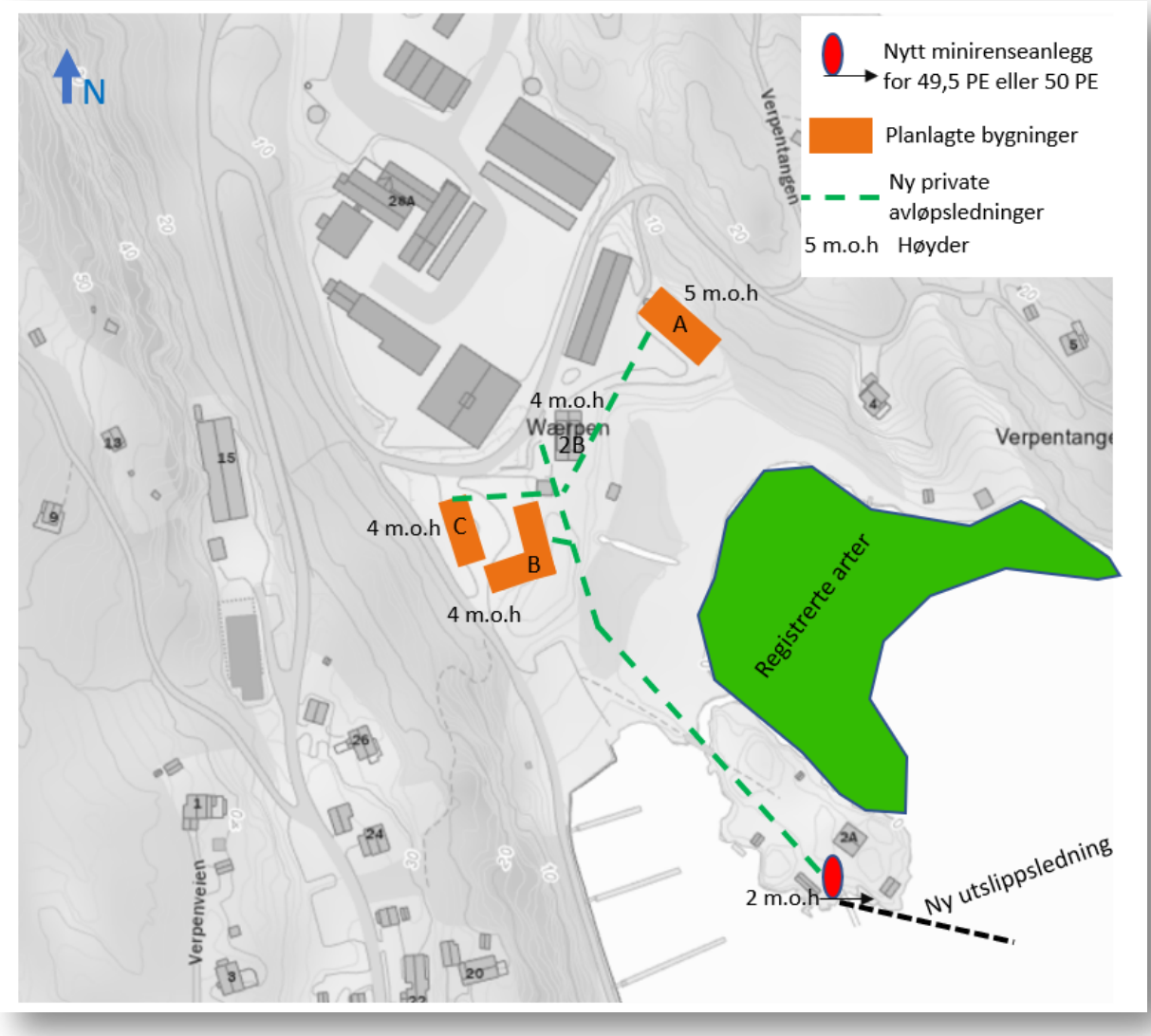
Ett felles renseanlegg er både miljømessig og økonomisk det beste. Renseanlegg som betjener flere bygninger/boenheter, får jevnere tilførsel og har derfor bedre renseresultat. Kostnaden ved både etablering og drift blir lavere.

I dette tilfellet kan brukes et felles avløpsanlegg som kan rense avløpsvann som kommer fra Verpentangen 2A og 2B, og fra bygg A, B og C.

Q_{dim} = Dimensjonerende vannmengde (liter per døgn) = 49,5 PE * 200 l/døgn = 9 900 l/d eller 9,9 m^3/d.

Det anbefales å legge nye avløpsledninger som er vist med enkelt skisse i Figur 9. Plasseringen av nytt felles avløpsanlegg er slik at avløpsvannet kan føres til det med pumping. I tillegg er det en del bart fjell (Figur 2) i området som gjører det vanskelig med å bygge et felles tradisjonelt renseanlegg basert på infiltrasjon.

Alternative 1 er skissert i Figur 9. En mer detaljert oversikt kan finnes i vedlagt tegning HB 001.



Figur 9: Alternativ 1 med felles minirenseanlegg med dimensjonerende belastning 49,5 PE

Innløpsrør og utløpsrør skal ha minimum 150 mm innvendig diameter siden Q_{dim} > 4 m³/d. Dette skal sikre at det ikke oppstår tilbakestrømming til bygninger, blokkeringer eller oppstuvning ved normal drift.

Felles anlegget kan bestå av følgende komponenter:

- Minirenseanlegg 49,5 PE (50 PE)
- Pumpe

- Et utslippsrør ut i sjøen lokaliseres minst 2 m under laveste vannstand. Utslippsrøret skal plasseres utenfor registrerte naturtyper (bløtbunnsområdet og vanlig ålegras (kilde: Asker kommune)

Nødvendig volum:

Kammeret med slamlager i minirenseanlegget fungerer som slamavskiller. Produsenten anbefaler å tømme minirenseanlegget 1 gang per år, men dette avhenge av typen og belastning.

Nødvendig vannvolum i minirenseanlegg: 49,5 pe * 200 l/pe per døgn * 18 timer/24 timer = 7 425 liter

Nødvendig slamvolum i minirenseanlegg: 49,5 pe * 250 liter slam/år * 1 år = 12 375 liter

Samlet våtvolum i minirenseanlegg: 7 425 + 12 375 = 19 800 liter

Det anbefales å bygge et minirensanlegg/rensehus (5,5X5,8) som består av tre kammer (slamlager, reaktorkammer/rensekammer og pumpekamer) med SBR renseteknologi (kjemisk og biologisk trinn). Minirenseanlegg skal minst etterkomme krav i henhold til forurensningsforskriftens § 12-8

Tabell 3: Utslippskrav ifølge Forskrift om krav til utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Asker kommune, Viken

Forurensningsparameter	***Høyeste utløpskonsentrasjon***
Tot-P	< 1,0 mg/l (Dette tilsvarer en renseeffekt på > 90 %)
BOF_5	< 25 mg/l (Dette tilsvarer en renseeffekt på > 90 %)
TKB (termotolerante koliforme bakterier)	< 1000 stk./100 ml

Anlegg skal være utstyrt med alarm som utløses ved visse driftsproblemer. Eksisterende slamavskillere kan ikke brukes i dette alternativet, og må saneres.

Vurdering i forhold til flomsikring:

Nytt felles avløpsanlegg skal plasseres i området hvor ligger eks. slamavskiller på 7 m^3. Høyden i dette området er på 2 moh, som betyr at nedgravde løsninger kan muligens være utfordrende i dette tilfellet pga stormflo (kap.4).

Mulige utforming av nytt minirensanlegg er beskrevet i kap.6.

5.3. Alternativ 2: To separate avløpsrenseanlegg

Det ble også vurdert to separate avløpsløsninger/renseanlegg:

- Bygg A, B og C og Verpentangen 2B – 19,5 PE
- Holmen (Verpentangen 2A) – 30 PE

5.3.1. Infiltrasjonsanlegg for bygg A, B og C og Verpentangen 2B):

Det ligger stedlige løsmasser i nær Verpentangen 2B som sannsynlig er godt egnet for infiltrasjon av avløpsvann, derfor kan en løsning basert på tradisjonell infiltrasjon vurderes som renseløsning for avløpsvann fra bygg A, B og C og Verpentangen 2B.

Avløpsanlegget prosjekteres til å betjene 19,5 PE (15 PE (sengeplasser) + 4,5 PE (sitteplasser)).

Q_{dim} = Dimensjonerende vannmengde (liter per døgn) = 19,5 PE * 200 l/døgn = 3 900 l/d eller 3,9 m^3/d med avløpsvann.

Filterflate

Størrelse på infiltrasjonsflaten beregnes ut fra følgende formel:

A = Qdim / arealbelastning

Qdim = Dimensjonerende vannmengde (liter per døgn) = 3 900 l/d

Arealbelastning = jordmassenes infiltrasjonskapasitet = 25 liter per m^2 per døgn (ref.VA/Miljø-Blad 59). Dette er en teoretisk tall og **må bekreftes** ved utførelse av nødvendige grunnundersøkelser, hvis man velger dette alternativet. Resultatene av utførte grunnundersøkelser må dokumenteres ved utslippssøknaden Dokumentasjon skal omfatte grunnundersøkelse og inneholde informasjon om hydraulisk kapasitet, infiltrasjonskapasitet, løsmassenes egenskaper som rensemedium og risiko for forurensning.

A= 3 900 l/25 l/m^2=156 m^2

Størrelse på infiltrasjonsflaten skal være minst 156 m^2 utfra teoretiske antagelser, men kan endres etter utførelse av grunnundersøkelser. Den maksimal grøftelengde som anbefales er 25 meter.

Det anlegges 7 stk. grøfter med lengde ca. 25 m og bredde ca. 1 m (endelig antall kan prosjektere etter utførelse av nødvendige grunnundersøkelser). Alle planter og trær med lange røtter må fjernes fra filterflaten. Arealet med filterflate kan ikke belastet med høyt trykk, f.eks. kan det ikke kjøres over arealet.

Det er mulig å føre vann til infiltrasjonsanlegget med selvfall til slamavskiller, og med påfølgende fordelingskum med pumpe for å oppnå jevn fordeling av avløpsvannet over hele filterflaten. Infiltrasjonsrørene bør legges med tilstrekkelig fall (0,5 – 1 %).

Slamavskiller:

Det må etableres en slamavskiller i forkant til infiltrasjonsgrøftene/filterflaten. Slamavskilleren dimensjoneres i henhold til krav i VA Miljøblad nr 48 /2014. Det er beregnet tømming av slamavskiller hvert annet år. En slamavskiller for avløpsvann må bestå av 3 kammer.

Nødvendig vannvolum i slamavskiller: 19,5 pe * 200 l/pe per døgn * 18 timer/24 timer = 2 5 295 liter.

Nødvendig slamvolum i slamavskiller: 19,5 pe * 250 liter slam/år * 2 år = 12 675 liter

Samlet våtvolum i slamavskiller: 12 675 + 9 750 = 22 425 liter eller 22,5 m^3.

Hele renseanlegget vil bestå av følgende nedgravde komponenter:

- Slamavskiller på 22,5 m^3
- Fordelingskum/ pumpekum
- Spredegrøft x 7 med lengde på 24 m og filterflaten på 156 m2.

Eksisterende slamavskillersom tilhører Verpentangen 2B bør saneres.

5.3.2. Minirenseanlegg for forsamlingslokaler (Verpentangen 2A):

Q_{dim} = Dimensjonerende vannmengde (liter per døgn) = 30 PE (30 sengeplasser) * 200 l/døgn = 6 000 l/d eller 6 m^3/d med avløpsvann.

Innløpsrør og utløpsrør skal ha minimum 150 mm innvendig diameter.

Nytt separat anlegg for Holmen kan bestå av følgende komponenter:

- Minirenseanlegg for 30 PE
- Et utslippsrør ut i sjøen

Nødvendig vannvolum i minirenseanlegg: 30 pe * 200 l/pe per døgn * 18 timer/24 timer = 4 500 liter

Nødvendig slamvolum i minirenseanlegg: 30 pe * 250 liter slam/år * 1 år = 7 500 liter

Samlet våtvolum i minirenseanlegg bør være minst: 4 500 + 7 500 = 12 000 liter eller 12 m^3.

Det kan brukes Biovac FD30N GRP minirenseanlegg (eller tilsvarende).

Eksisterende slamavskiller på 7 m^3 som tilhører Verpentangen 2A bør saneres, eller brukes avhengig av utformingen.

Prinsippet av utførelsen av anlegget er vist i kap.6.

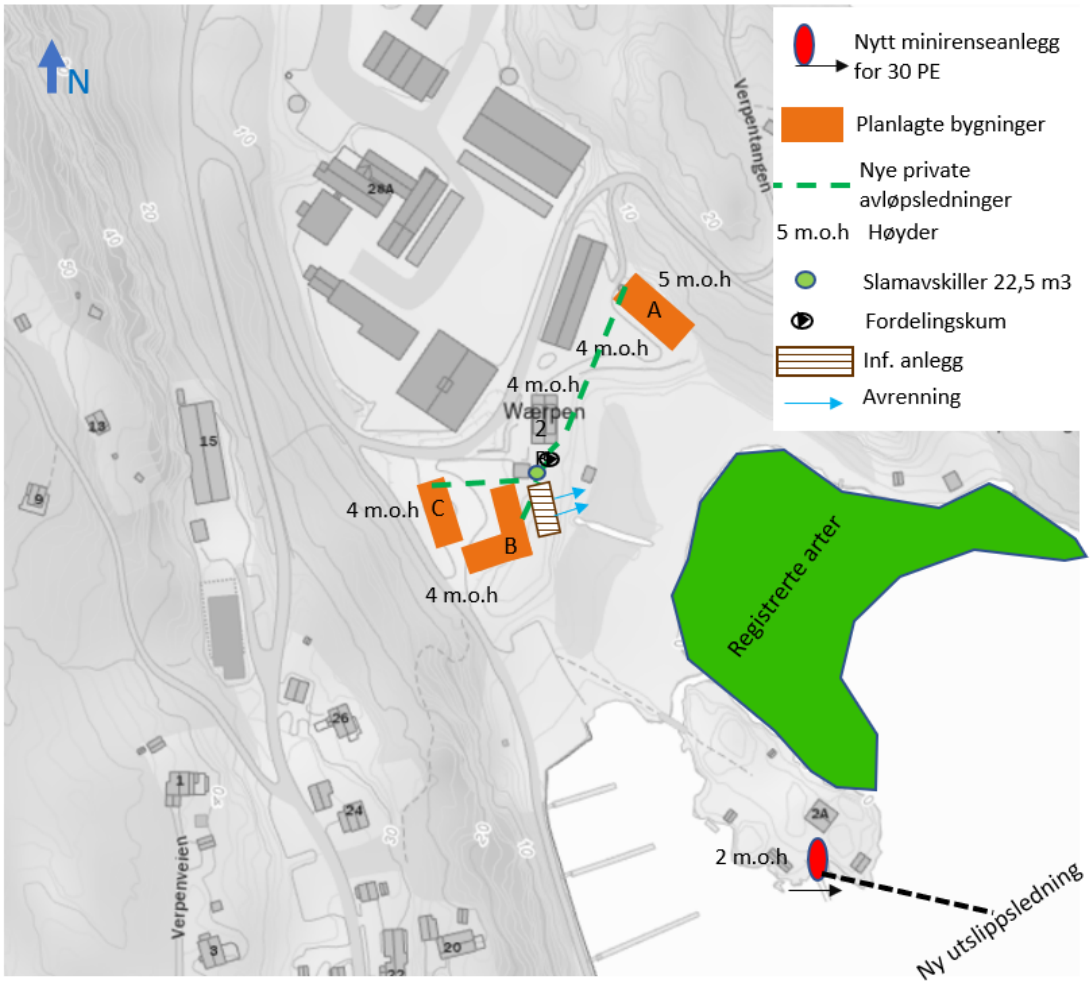
Alternativ 2 med to separate avløpsrenseanlegg er skissert i Figur 10.

Avløpsanlegg 1 for Bygg A, B og C og Verpentangen 2B (19,5 PE) et basert på naturlig rensing i grunnen og består av:

- Slamavskiller på 22,5 m^3
- Fordelingskum/ pumpekum
- Spredegrøft x 7 med lengde på 24 m og filterflaten på 156 m2 (infiltrasjon).

Avløpsanlegg 2 for Verpentangen 2A (30 PE) er basert på kjemisk og biologisk rensing og består av:

- Prefabrikkert minirenseanlegg for 30 PE
- Et utslippsrør ut i sjøen



Figur 10: Alternativ 2 med separate avløpsløsninger (dimensjonerende belastning 19,5 PE for infiltrasjonsanlegg og 30 PE for minirenseanlegg).

5.3.3. Vurdering i forhold til flomsikring

Infiltrasjonsanlegg: Inf. anlegg har dybde på ca. 1m. I dette tilfellet skal den legges der hvor er høyde 4 m.o,h. Dette betyr at inf. anlegg skal oppfylle krav (kap.4), hvis bunn av infiltrasjonsgrøfter skal plasseres på ca. 3 m.o.h, da toppen av infiltasjonsgrøfter skal være 4 m.o.h.

Det er viktig at bunn av inf. anlegget plasseres over 2,9 m.o.h med tanke på flomsikring,

Minirensanlegg: Beskrivelsen for alternativ 1 gjelder også i dette tilfeller. Dersom det velges utformingen i et separat hus, bør gulvnivå være minst 2,9 m.o.h.

5.4. Viktige momenter i forbindelse med ny avløpsløsning

- Brukerinteresser Det er kommunal vannforsyning i området, derfor er det ikke sannsynlig at det er noen naboer som kan bli påvirket av avløpsanlegget. Utslippssted for avløpsvann fra renseanlegg skal lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet ikke skaper brukekonflikter.
- Hoved resipient er Oslofjord (vannforekomst ID 0101010601-C) med moderat miljøtilstand og dårlig kjemisk tilstand pga påvirkning fra industri, urban utvikling og kysttransport ifølge va-nett.no.
- Naturmangfold er beskrevet i kap.2.3.
- Nye avløpsrør som skal føre avløpsvann til avløpsanlegg må legges med selvbegrensede varmekabler, dersom overdekning som er satt i VA-norm kan ikke oppnås. Slik teknologier brukes for å frostsikre rør og er vist i Figur 11.



Figur 11: Avløpsrør med selvbegrensende varmekabel (kilde. Ecoflex Supra Plus)

- Det må installeres en pumpe for å pumpe avløpsvann fra bygg A, B, C og Verpentangen 2B til nytt rensehus pga høydeforskjell (alternativ 1). Foreslått løsning ble valgt met tanke på pumping av avløpsvann.
- Privat avløpsløsning skal ikke berøre interesser til naboer i området og utslippet skal ikke påvirke miljøtilstanden av resipient. Utslippsledninger skal plasseres slik at de skal ikke komme i konflikt med registrerte arter ift. Naturbase. Renset utløpsvannet fra avløpsanlegget skal ikke overstige verdier oppgitt i forskrift om krav til utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Asker kommune, Viken.

6. Utforming av minirenseanlegg

Begge to foreslåtte alternativer handler om etablering av nytt minerenseanlegg med forskjellige dimensjon basert på antall PE.

Det finnes flere alternativer om hvordan dette anlegget kan utformes i dette tilfellet. Vi har beskrevet tre følgende alternativer med mulige utforming, men endelig beslutning angående utforming **må avklares** med Asker kommune:

1. **Over bakken i et tilbygg til eksisterende bod**

   Nytt minirenseanlegget kan plasseres i et tilbygg som skal knyttes til eksisterende bygget.

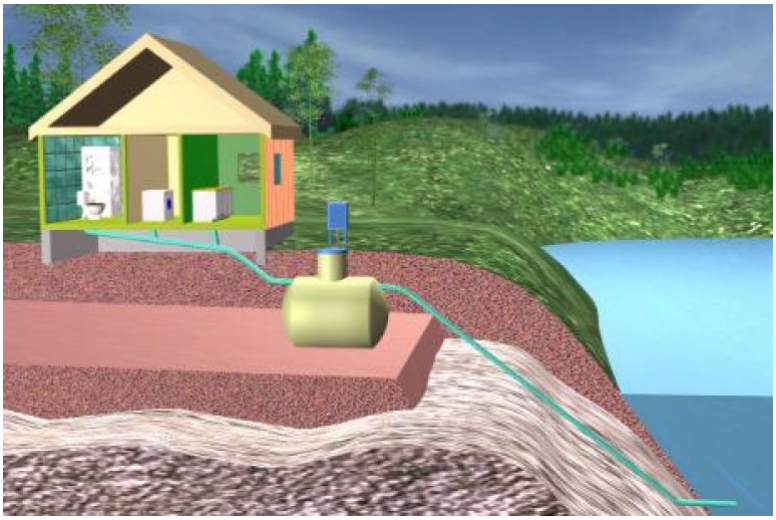
Mulige dimensjon på nødvendig areal er avhengig av antall PE, og kan være følgende:

- Minirenseanlegg for 49,5 PE. Dimensjon av tilbygget er 5,8X5,8 m.
- Minirenseanlegg for 30 PE. Dimensjon av tilbygget er 5,2X5,4 m.

Det er svært viktig med en tilstrekkelig ventilasjons for å fjerne mulige lukt.

2. **Nedgravd renseanlegg**

Renseanlegget kan graves ned både for 30 PE og for 49,5 PE. Dersom velges dette alternativet for utformingen, bør det sjekkes med leverandøren angående stormflo. Figur 12 viser en enkel illustrasjon av nedgravde minirenseanlegg.



Figur 12: Illustrasjon av nedgravde minirensanlegg (kilde NIBIO)

3. **Delvis nedgravde løsning**

Det ligger en eksisterende slamavskiller på Holmen med volum på 7m^3. Denne slamavskilleren kan brukes som en mottakstank for nytt renseanlegg å beholdes nedgravd. Tilstanden på denne slamavskilleren må sjekkes på forhånd, dersom velges denne utformingen. Reaktor og slamlager kan plasseres i et tilbygg for å tilfredsstille dagens flomkrav. Med denne utformingen trenges et tilbygg til eks. bygning på 2,7X2,7 m for 30 PE.

Vi vil understreke at foreslåtte alternativer er i tråd med lokal forskrift i Asker kommune. Det skal søkes om utslippstillatelse etter kap.12 forurensningsforskriften.

Planområdet skal kobles til et offentlig avløpsnett så fort dette foreligger (mellom Storsand og Sætre).

7. Plan for vannforsyning

Verpentangen 2B er knyttet til offentlig vannforsyning per i dag.

For beregningsformål er det foreløpig antatt vannbehovet for Verpentangen 2A og forsamlingslokaler (bygg A, B og C) dimensjoneres ut fra maks. samtidig vannmengde i bygninger.

Det ble tatt flere forutsetninger i beregning ut fra antall dusjer, toaletter og mulighet for oppvask og vaskemaskiner som er vist Tabell 4. Verpentangen 2A har 2 bad med toaletter og 1 separat toalett. Ved en fremtidig utvidelse skal det bygges 1 bad til.

Tabell 4: Grunnlagstabell med tappesteder

		l/s	Bolig med 30 soveplasser	Forsamlingslokale (A, B,C)
1	Drikkefontene	0,05		
2	Klosettsisterne	0,1	4	3
3	Servantbatteri	0,1		
4	Bidebatteri	0,1		
5	Tappeventil /slangekran	0,2		
6	Oppvaskbatteri	0,2	1	1
7	Dusjbatteri	0,2	3	
8	Batteri utslagsvask og lignende	0,2		
9	Vaskemaskiner husholdning	0,2	1	1
10	Oppvaskmaskiner husholdning	0,2	1	1

11	Badebatteri	0,3		
12	Spyleventil urinaler	0,4		
13	Tappeventil hagevanning	0,4		
14	Spyleventil WC	1,3		
15	Hagekran, gårdskran	0,4		

Beregning av maks vannmengde i henhold til Normalreglement for sanitæranlegg er vist i Tabell 5.

Tabell 5: Beregning av maks vannmengde iht til Normalreglement for sanitæranlegg (1-500 boliger),

Formel:
q=q1+0.015(Q-q1)+0.17(Q-q1)^0.5

Installasjon		Pr stk	Antall	Totalt	
Drikkefontene	1				l/s
Klosettsisterne	2	0,10	7	0,7	
Servantbatteri	3				
Bidebatteri	4				
Tappeventil /slangekran	5				
Oppvaskbatteri	6	0,20	2	0,4	
Dusjbatteri	7	0,20	3	0,6	
Batteri utslagsvask og lignende	8				l/s
Vaskemaskiner husholdning	9	0,20	2	0,4	l/s
Oppvaskmaskiner husholdning	10	0,20	2	0,4	l/s
Badebatteri	11				l/s
Spyleventil urinaler	12				l/s
Tappeventil hagevanning	13				l/s
Spyleventil WC	14				l/s
Hagekran, gårdskran	15				l/s
Sum (Q)		**0,90**		**2,5**	**l/s**
Størst (q1)				**0,20**	**l/s**
Maks samtidig vannmengde				**0,49**	**l/s**

I tillegg må det tas hensyn vannføringen til båtvasking anlegg blir ca.1 l/s (kap. 9). Dette gir en maks vannmengde på ca. **1,49 l/s.** for framtidig situasjon.

I utgangspunktet antas det følgende tilkoblingspunkter for vann:

- Bygg A kan få vann fra kum 182066 som er privat, samt med Verpentangen 2B
- Bygg B og C, vaskeplassen kan kobles til kum 181567 (Figur 13) som er kommunal ved legging rør 63 mm PVC. Tilkoblingen kan utføres med plugging på hovedledningen (VL 150 mm PVC) eller i kummen etter tillatelsen fra Asker kommune.
- Verpentangen 2A kan få vann fra eks. 63 mm vannledning.

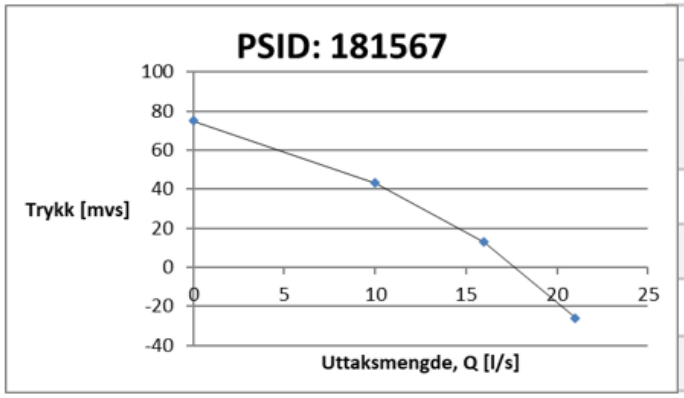


Figur 13: Eksisterende kum 181567 (Gemini i Asker kommune)

8. Brannslokkevann

Krav til brannslokkevann antas har å ligge på 20 l/s med et restrykk på min. 10 mVS trykk i nettet iht. Byggeforskriftens preaksepterte ytelser. Det er en kommunal kum 181567 som ligger i nærheten. Asker kommune har gjort kapasitetsberegninger ved bruk av en hydraulisk modell (Aquis), men det kan alltid være usikkerheter knyttet til målinger, hydraulisk forenklinger, ledningsdimensjon osv.

Det er ca. 10 l/s som er tilgjengelig i systemet basert på utførte beregninger og modellering av Asker kommune. Resultatene av utførte beregninger er vist i Figur 14.



PSID: 181567		
Uttak [l/s]	Pressure [mvs]	Uttak [l/min]
0	75	0
10,00	43	600
16,00	13	960
21,00	-26	1260

Figur 14: Resultater etter utførte beregninger

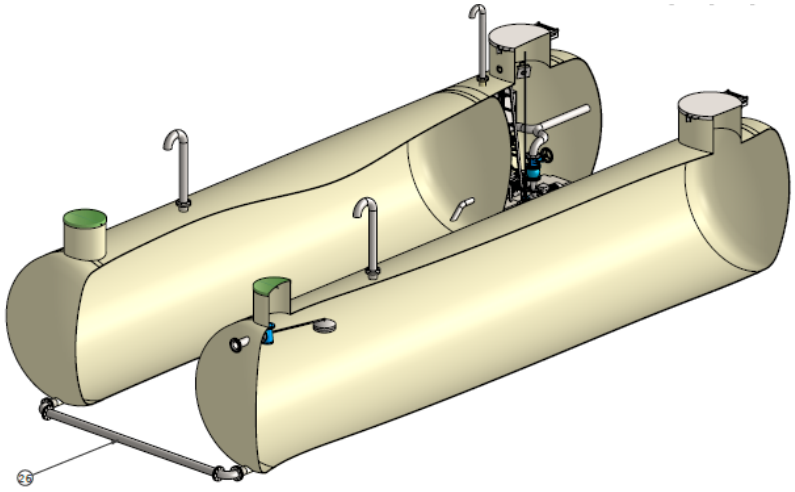
Det indikerer at nærmeste ledningen har nok kapasitet for vannforsyning, men ikke nok for å dekke behov av brannslokkevann. For å oppnå 50 l/s må vann tas fra flere steder. 10 l/s er tilgjengelig i dagens kommunalt nett, så det trenges 40 l/s mer for å oppfylle krav.

Det ligger en kum (11737) med hydrant i nord. Avstanden til denne kummen er ca. 150 m Det er mulig å hente også vann fra denne kummen i nødsituasjoner, selv om avstanden fra reguleringsområdet overstiger avstandskrav i henhold til VIBR/Tek 17.

Bruk av tanker, bassenger, eller andre åpne kilder kan erstatte manglende slokkevannskapasitet i vannforsyningsnettet for småhusbebyggelse, samt annen bebyggelse, under forutsetning av at det tekniske utstyret gir tilstrekkelig brannsikkerhet.

I dette tilfellet kan det etableres en vanntank som kan dekke manglende vannmengde (40 l/s). Med 40 l/s i en time, vil dette bety en vanntank/magasin/reservoar på **144 m3.**

Det er flere mulige utførelser av dette reservoaret. Vi har kontaktet flere leverandører på markedet og de kommet med sitt innspill av nødvendige dimensjoner for volum på 144 m3. For å dekke behovet på 40 l/s kan det etableres to tanker på 75 m^3 og en pumpekamer på 20 m^3. Lengde på den tanken kan variere, men gjennomsnittlig er 14-15 m, og diameter er 2-3 m. Mulig konsept er vist i Figur 15.



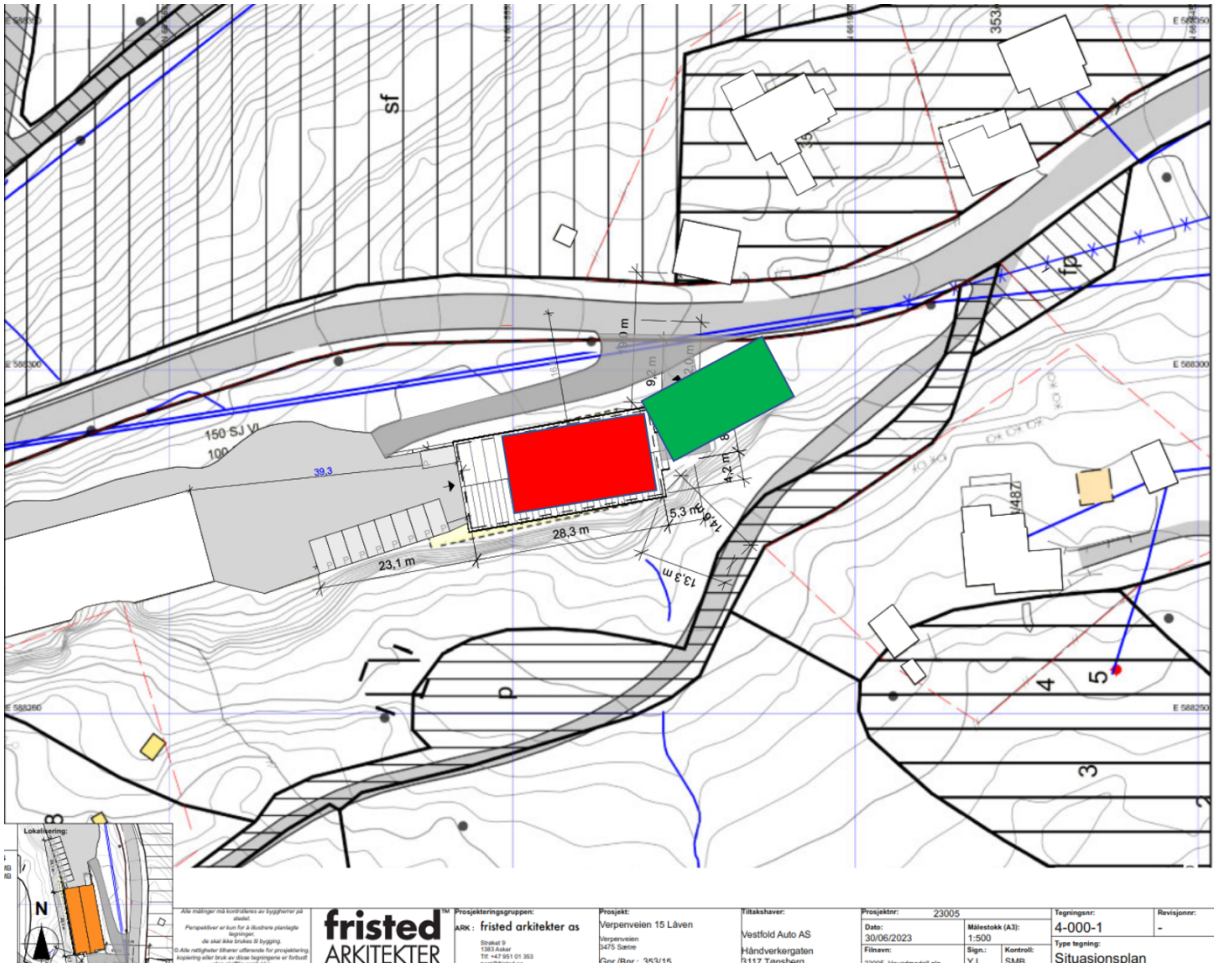
Figur 15: Mulig konsept for et reservoar på 144 m^3

Materialer (betong eller plast) og vanntankdesign kan variere, og må vurderes mer detaljert i neste fase.

Tiltakshaver har mye areal i området, som gir flere muligheter for å etablere så stort reservoar. Det er et bygg som er påbegynt i 2009. Vi ser to følgende alternativer (Figur 16), hvor kan settes denne tanken:

1. På Verpenveien 15 (Låven), som ligger i vest fra planområdet. Der kan reservoaret plasseres i bebyggelsens kjelleretasje. Kjeller har et areal på ca. 358 m^2 og høyde på 2,9 m, som betyr at det er mer enn nok for å sette to tanker med lengde 14-15 m og diameter 2-3 meter.

Om det blir vanskelig å etablere dette reservoaret inn i kjeller, så kan den graves ned i baken ved siden av Verpenveien 15 (Låven) .



Figur 16: Plasseringen av nytt reservoar for slokkevann. (Grøn firkant viser mulige plasseringen utenfor Verpenveien 15 (Låven), Rød firkant viser plasseringen inn i kjeller), Situasjonsplan 30.06.2023, Fristed Arkitekter

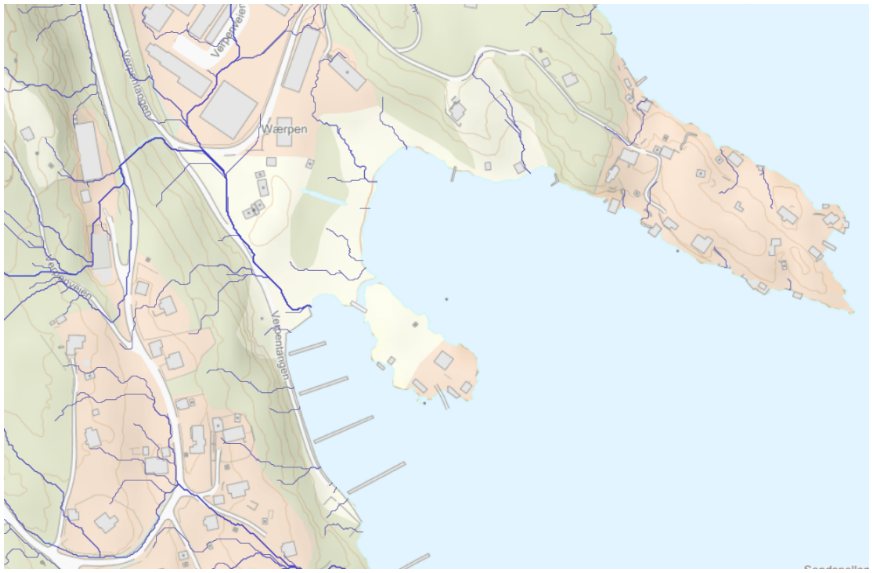
Plasseringen av dette reservoaret på Verpenveien 15 kan sikre oss en god fall pga terreng og høydeforskjell. I tillegg ligger Verpenveien 15 nærmere planområdet enn kommunal kum 181567.

2. Et annet alternativ kan være etablering en pumpe med sugeledning/inntaksledning fra sjøen. Dette alternativet innebærer bruk av sjøvann under brannsituasjon. Pumpen må være rustfritt, og sugeledningen må legges så nær som mulig pumpen. Ved høy grunnvannstand må pumpe forankres.

Det er svært viktig å beholde adkomstveien og broen ut til Holmen slik at brannbiler kunne nå Holmen under brannsituasjon. Brannbiler kan hente vann fra reservoaret og kjøre videre til Holmen.

9. Overvann og flomhåndtering

Sandpollen ligger på kvote 2 med en svak helning på 2,0 % ned mot sjøen og det er liten fare for flom internt på området pga. kort avstand til sjøen (Figur 17). Det er en avrenningslinje som renner langs Verpentangen vei og krysser planområdet, som ikke kommer i konflikt med noen bygninger.



Figur 17: Avrenningsveier for reguleringsområdet generert i Scalgo

Tre-trinnsstrategien er en anbefalt tilnærming til håndtering av overvann og drensvann i Asker kommune, men det trenges ikke spesielle tiltak for overvann i dette tilfellet siden område ligger ved sjøen og det derfor ikke er noen begrensninger på utslippsmengde. På arealene som tilsåes med gress vil imidlertid avrenning fra mindre regn fanges opp og infiltreres. Overvann som ikke infiltrerer, vil renne videre rett ut i havet. Avrenningen ut fra område er vist i vedlegg HB 001. For å unngå at vannet stuves opp rett ved nybyggene A, B og C skal terrenget rundt ha tilstrekkelig fall vekk fra dette (if. § 13 – 11 i TEK 17). Terrenget i planområde må også utformes slik at overskytende vann renner ved siden av nybygg. Dette kan etableres i form av et nedsenket område som er lavere enn omkringliggende områder. Eksisterende avrenningslinje kan benyttes som flomvei.

10. Oppsamling og rensing av vann etter båtspyling

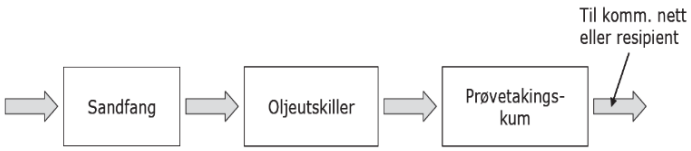
Det er planer om å etablere et spylested for båter lokalisert på land mellom nytt bygg B og C (vist i Figur 1). Konseptet går ut på at båtene kan høytrykk spyles på en plass med tette dekker (betong eller asfalt) og spylevannet kan samles opp.

Det foreligger i dag ikke noen spesielle norske grenseverdier for utslipp av vann fra småbåthavner til resipient og det finnes ikke retningslinjer for skrogvasking av private båter i Norge.

Tidligere ble det benyttet toksiske biocider TBT, Diuron og Irgarol som påvirket ytre miljø negativt; men det er veldig sjelden at disse toksiske stoffene finnes i bunnstoffer på dagens nye båter. Det er i hovedsak kobber- og sinkforbindelser som tillates i bunnstoff i dag.

Avløpsvannet etter skrogvasking av båter inneholder mye partikulære stoffer. For å oppnå en tilfredsstillende renseeffekt må det installeres som minsteløsning et sandfang som kan fange opp store partikler. Det er fortsatt en del forurensning etter sedimenteringstrinnet /sandfanget ifølge COWIs rapport om utslipp fra småbåthavner fra 2018(1). I tillegg kan det være oljeforbindelser fra båter.

Det foreslås derfor å bruke en enkel to-trinn løsning bistående av et sandfang i forkant til oljeutskiller. Det kan brukes en Z-sandfang fra Odin (eller tilsvarende) som kan gi meget lav strømningshastighet for å oppnå mer effektiv sedimentering av partikulære stoffer. Oljeutskiller type UK-SR fra Odin (eller tilsvarende) kan effektivt rense oljeholdig avløpsvann fra bilvaskemaskiner og selvvaskeplasser, og kan også bli brukt på skrogvasking av båter. Denne løsningen trenger mindre investeringer og kostnader for drift og vedlikehold, samt er ikke avhengig av jevn belastning sammenlignet med kjemiskfelling eller kullfiltrering. Skjematisk oppbygging av renseanlegget er vist i (Figur 18).



*Figur 18: Skjematisk oppbygging av en oljeutskiller (VA-miljøblad nr. 120). *Prøvetakingskum kan være integrert i oljeutskillerenheten.*

Det anbefales også å installere ett/to hjelpesluk som kan sørge for å samle spylevannet fra tett dekke og føre det til rensesystem. Det er veldig viktig å ha tilstrekkelig fall mot disse slukene. Det er også viktig å ha et avskjærende tiltak rundt vaskeplassen for å unngå større mengder av overvann/regnvann som kan potensielt komme til systemet. Det bør også tas hensyn til at skrogvaskeri kun er aktuelt ca. 6 måneder i år.

Ifølge mottatt illustrasjonsplan (27.06.2022) har eksisterende småbåthavn ca. 150 båtplasser. Det antas at det kan være ca. 150 skrogsvasking i løpet av året.

Det anbefales ved normal drift en hydraulisk belastning på 1 m^3/time ved grovrensning.

Avfall som så genereres og samles ved grovrensing og sandfangsmasse må håndteres og klassifiseres som farlig avfall.

Utslippsrøret med renset vann legges ut i sjø og må ikke komme i konflikt med registrerte arter iht. Naturbasen (kap. 2.3). Alternativt kan utslippsrøret plasseres i samme grøft med avløpsrør til anlegget.

Vannføring til skrogvasking: Antall kraner og høytrykksspyling er ikke avklart i denne fasen. Vi antar at det skal brukes en tappekran (DN 20 3/4) med maksføringen 1 l/s.

Foreløpig total dimensjonert vannmengde for skrogvasking ved Sandpollen er 1 l/s.

Disse beregningene er foreløpige og bør revideres i senere fase. Beregningene viser behovet for en oljeutskiller med størrelse NS 2 (2 l/s) og tilhørende sandfang på 0,6-1 m^3.

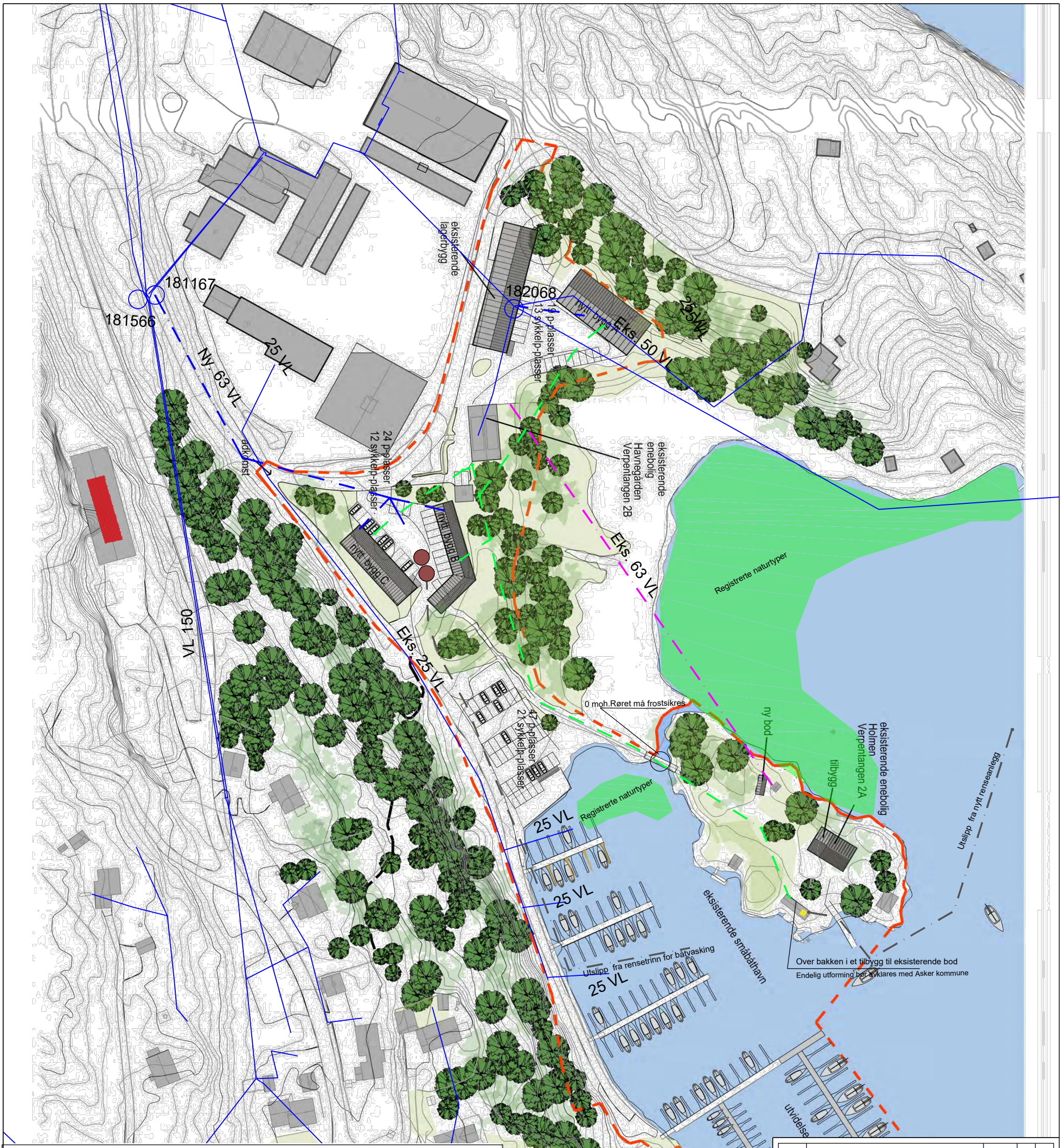
11. Oppsummering

- I forbindelse med regulering av området ble det vurdert flere avløpsløsninger som kan dekke behovet etter utbygning.
    - Alternativ 1: Ett felles avløpsanlegg bestående av et minirenseanlegg plassert i hus over bakken og dimensjonert for 49,5 PE.
    - Alternativ 2: To separate avløpsløsning bestående av et infiltrasjonsanlegg (156 m^2) og et minirensanlegg plassert i hus over bakken med dimensjonert kapasitet 30 PE.
- Alle nye bygninger og renseløsninger anbefales å plassere slik at krave som gjelder stormflo med 200-års returnivå oppfylles. Gulvnivå i det nye rensehuset (delrsom velges den utformingen) og bunnivå av infiltrasjonsanlegg anbefales å plassere på nivå høyere enn 2,9 moh.
- Det foreslås å bruke en enkel to-trinn løsning bistående av et sandfang i forkant til oljeutskiller for rensing av spylevann etter båtvasking.
- Maks vannmengdebehov er på ca. 1,49 l/s som dekker vannforsyning til byggene og spyleplass for båter.
- Endelig utformingen av det nye minirenseanlegg må avklares med Asker kommune, og beskrives i senere fase.
- Område har god kapasitet på vannforsyning. Det er ca. 10 l/s som er tilgjengelig i systemet basert på utførte beregninger og modellering.
- Det er ikke nok kapasitet av brannslokkevann basert på utførte beregninger av vannforsyningen. Det anbefales å etablere et vannreservoar på 143 m3, som skal dekke manglende behov på 40 l/s i en time, eller installere en pumpe som skal suge opp sjøvannet.
- Planområdet skal kobles til et offentlig avløpsnett så fort dette foreligger i nærheten.

Kilder

- M-1048 - MILJØVENNLIGE SMÅBÅTHAVNER (2018), COWI og Miljødirektoratet
- VA-norm i Asker kommune.

- VA/Miljøblad nr.59 (2018)
- VA/Miljøblad nr.48 (2014)
- VA/Miljøblad nr.100 (2014)



TEGNFORKLARING

- VL prosjektert (vann)
- SP prosjektert (spillvann)
- Utslippsledning
- Minirenseanlegg
- Grenser av planområde
- VL eksisterende
- Sandfang og oljeutskiller
- Eks. vannkum
- Eks. 63 mm vannrør til Holmen
- Vannreservoar på 144 m3

Rev.	Revisjon gjelder	Rev.dato	Utarb.	Kontr.
R-04	Små endringer	28.04.23	EK	AFB
R-03	Vannreservoar	18.04.23	EK	AFB
R-02	Små endringer	03.02.23	EK	AFB
R-01	Små endringer	09.01.23	EK	AFB

Prosjekt
Sandpollen
VAO plan

Gnr. / Bnr.
XX / YY

Oppdragsgiver
Skjærlagsåsen Utvikling AS

Oppdragstaker:
asplan viak

Prosjektfase
PROSJEKTFASE

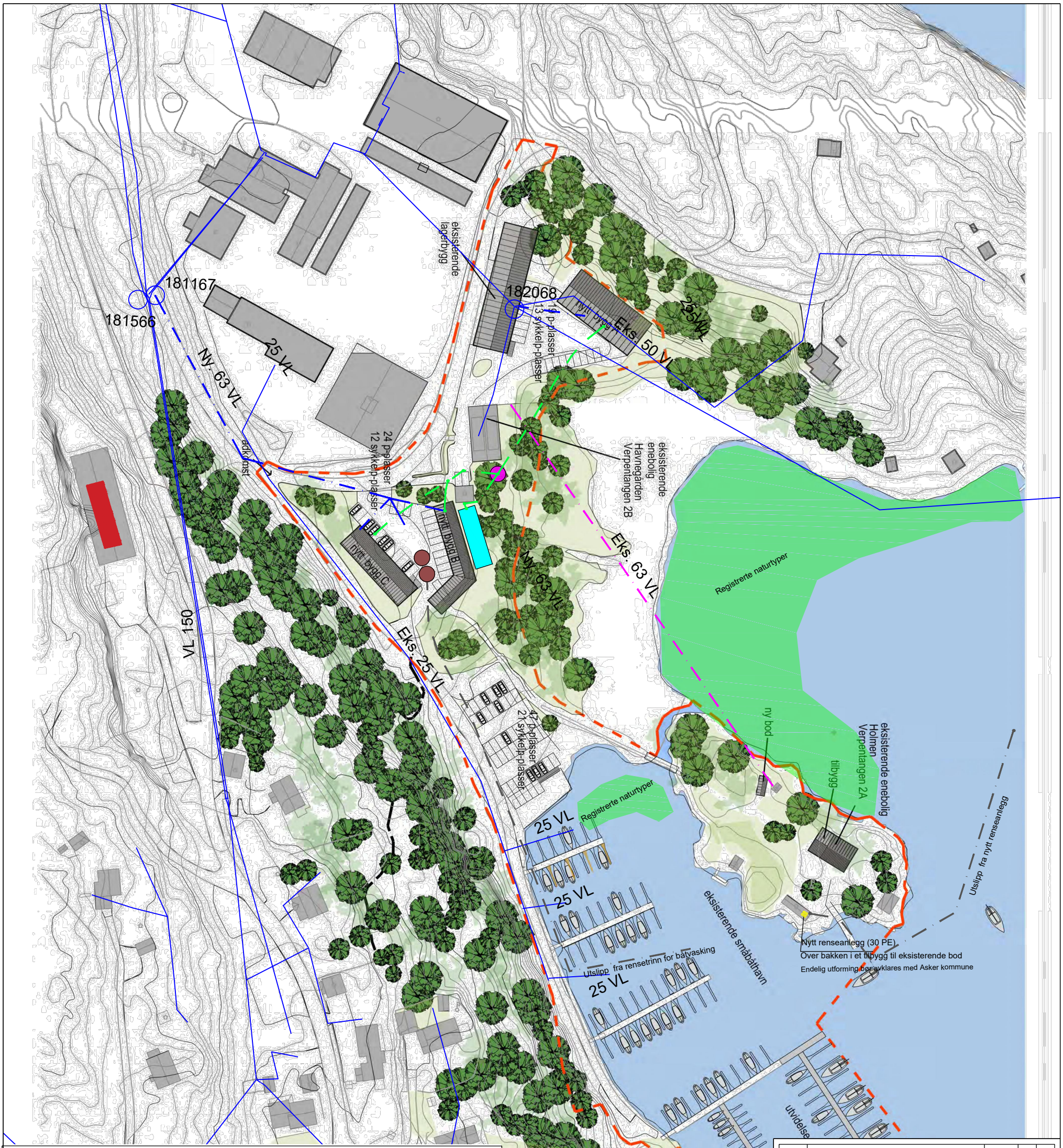
Dato	Oppdragsnr. AV	Koordinatsystem	Høydereferanse
17.11.22	639159-01	UTM32	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
EK	AFB	AFB	1:2000	A3

Alternativ 1. Til regulering

Tegningsnummer
H B -- 001
Fag Type Et. Løpenr.

Revisjon
R-04



TEGNFORKLARING

- Vannreservoar på 144 m3
- VL prosjektert (vann)
- SP prosjektert (spillvann)
- Utslippsledning
- Minirenseanlegg
- Grenser av planområde
- VL eksisterende
- Sandfang og oljeutskiller
- Eks. vannkum
- Slamavskiller med pumpe/fordeling
- Eks. 63 mm vannrør til Holmen
- Inf. anlegg 156 m2

Rev.	Revisjon gjelder	Rev.dato	Utarb.	Kontr.
R-02	Små endringer	28.04.23	EK	AFB
R-01	Vannreservoar	18.04.23	EK	AFB

Prosjekt
Sandpollen
VAO plan

Gnr. / Bnr.
XX / YY

Oppdragsgiver
Skjærlagsåsen Utvikling AS

Oppdragstaker:
asplan viak

Prosjektfase
PROSJEKTFASE

Dato	Oppdragsnr. AV	Koordinatsystem	Høydereferanse
03.02.2023	639159-01	UTM32	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
EK	AFB	AFB	1:2000	A3

Alternativ 2 .Til regulering

Tegningsnummer
H B -- 002
Fag Type Et. Løpenr.

Revisjon
R-02

Asker Kommune
Planavdelingen

Asker, 25. mai 2023

Prosjekt: 353/13 Sandspollen – Detaljregulering av næringsområde og småbåthavn.

Ønsker å fremme reguleringsforslag med eksisterende vei og gangbro.

Fristed Arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver, vil med dette argumentere hvorfor vi ønsker å beholde eksisterende adkomstvei med allerede etablert gangbro.

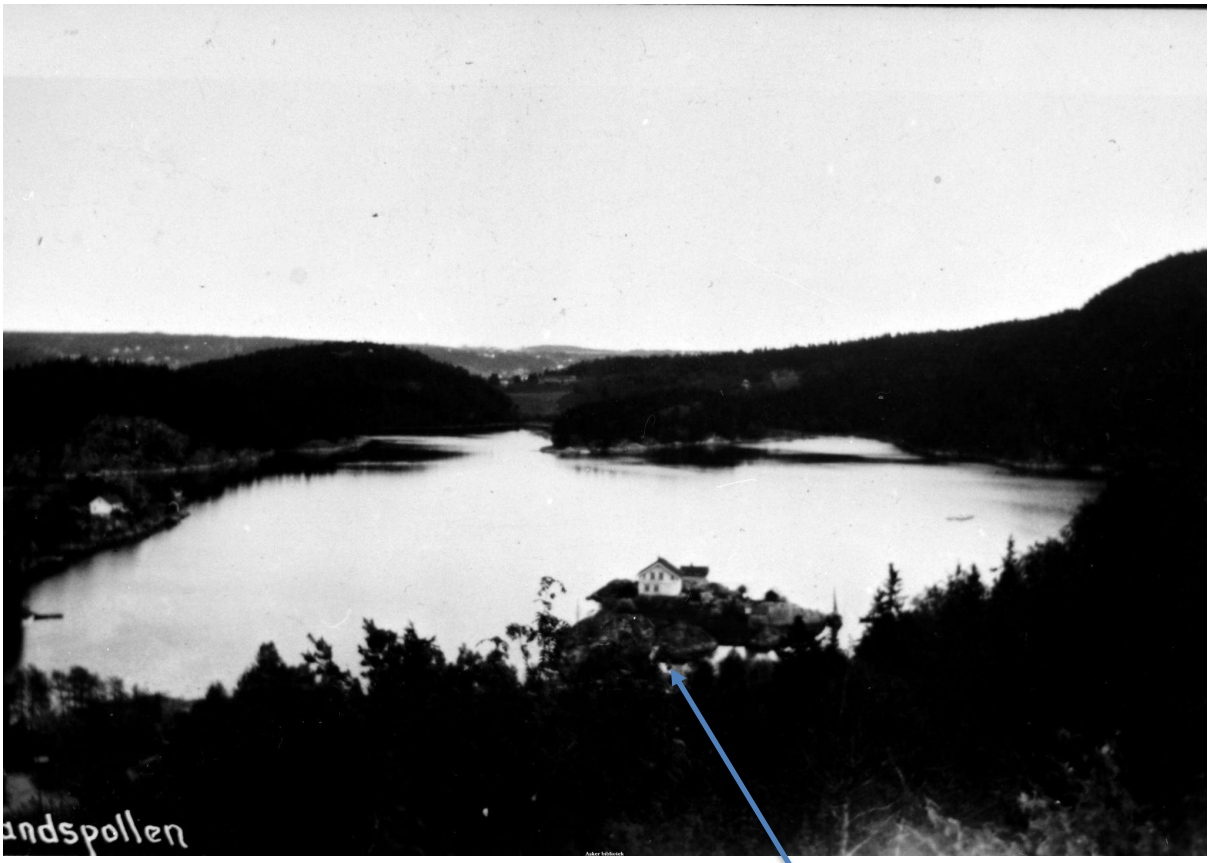
Tiltaket ble i 2014 utført med de beste hensikter, etter muntlig løyve gitt av tidligere plan- og bygningsmyndighet i Hurum kommune. Tiltakshaver har ikke hatt til hensikt å øke grad av privatisering på Holmen, men snarere legge til rette for allmennhetens ferdsel. Det er en relativt stor og populær båthavn rett ved Holmens vestside og det er mange mennesker som ferdes i området i sommerperioden, uavhengig av gangbroens og adkomstveiens utseende og beskaffenhet.

På Holmen har det i mange år stått en bolig med anneks som i dag leies ut til allmennheten. Ved å bedre forholdene for bruk av denne boligen vil man sørge for at området brukes til allmenn ferdsel også i fremtiden. Det er en liten næringsvirksomhet knyttet til utleie av bolig med anneks, men dette er ikke mer lukrativt enn at hvis tiltakshaver blir ytterligere begrenset i denne virksomheten må man se på alternativet det er å selge eiendommen 353/18 til privat aktør.

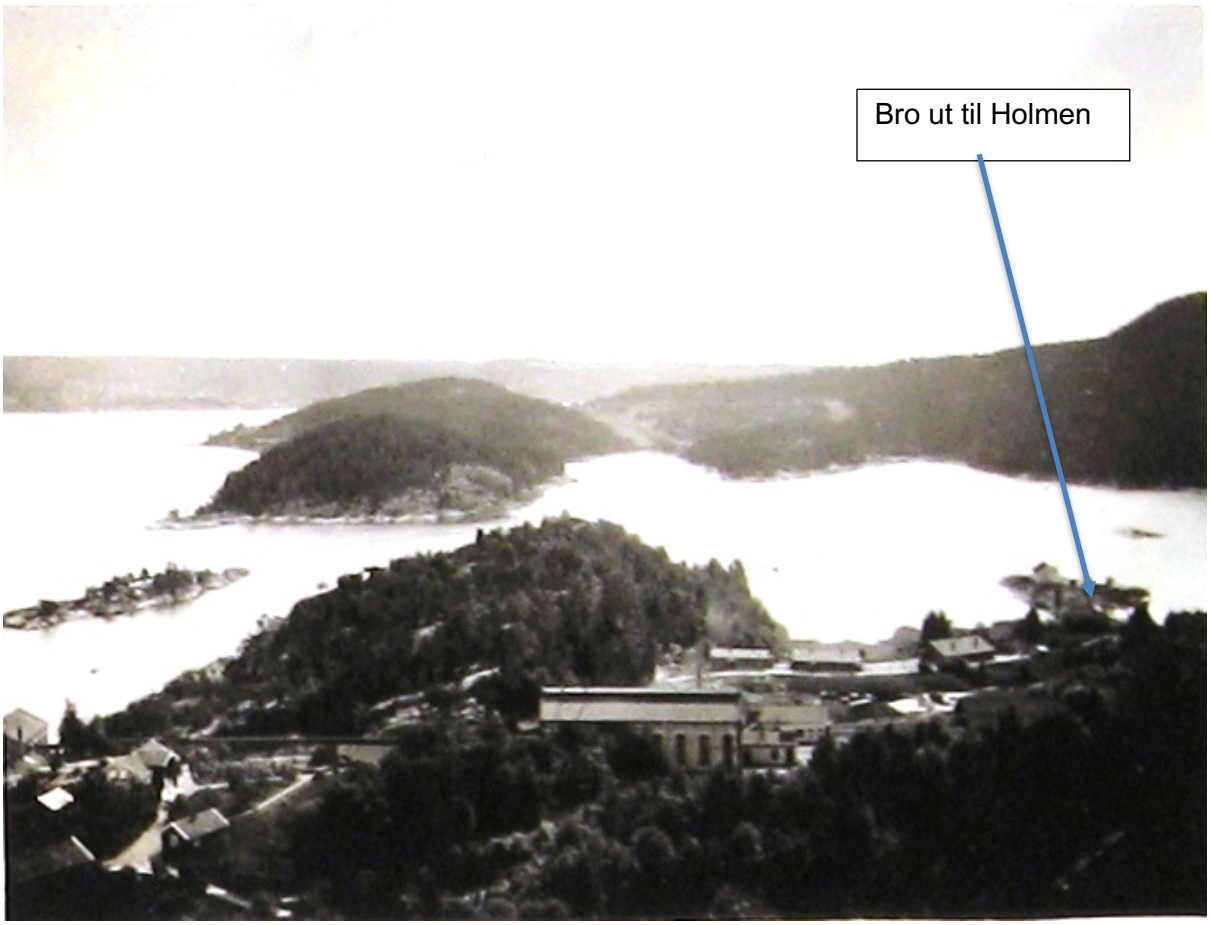
Historien er av betydning
I tidligere år gikk det kjerrevei helt frem til siste forhøyning i terrenget (skjæret) ut mot Holmen hvor det bodde 2 familier i tillegg til å huse feriegjester i anneks og uthus. Det ble brukt hest og kjerre helt frem til dagens og opprinnelige kanal og bro. Den opprinnelige kjerreveien besto av for det meste av sand, stein og fjell, ikke i et våtmarksområde. Den lengre broen som ble etablert senere på påler, var for å sikre en tørrskodd adkomst også ved høyvann.
Det er viktig å se på det eventuelle naturinngrepet i perspektiv, altså at situasjonen i 2014 kun er et øyeblikksbilde. Eier av eiendommen har tilbrakt et helt liv her, som niende generasjon, og kan fortelle om endringer som har skjedd over tid.
Eiendom 353/18 ble kjøpt tilbake til gården for å sikre nettopp allmennhetens tilgang til området gjennom gårdens næringsgrunnlag, som er og har alltid har vært, turisme med overnattingsmuligheter. I forbindelse med dette kjøpet var det en tett dialog om fremtidig utvikling med formannsmannskapet, hvor man var omforent om bruken – nettopp gjøre dette tilgjengelig til allmennheten. Poenget var at dette ikke skulle eies av en privat familie og kun

være forbeholdt enkeltindivider som hadde ført til økt privatisering. Tanken var at stedet skulle være tilgjengelig for alle.

For 100 år siden så ikke området ut som det gjorde i 2014. Det var en naturlig kanal der det nå er etablert en smal kanal. I dette perspektivet kan man hevde at tiltaket er en tilbakeføring til slik det var opprinnelig. På bildene under fra 1918 og 1929, kan man se Holmen omkranset av vann. Man kan skimte en bredere bro som går over til Holmen, slik det var etablert på den tiden.



Holmen, 1918



Utsikt mot Holmen (1929) hvor man kan se at det ligger vann rundt hele øya, i tillegg kan man skimte en broforbindelse. Den var tidligere så bred at man kunne kjøre over med hest og vogn.

Formålet med rehabilitert bro og adkomstvei

Den rehabiliterte gangbroen er fortsatt en gangbro, det er ikke tilrettelagt for motorisert ferdsel på Holmen. Man kan nå kjøre bil frem til broen, men ikke over broen. Det er fortsatt ingen mulighet til å kjøre bil på selve Holmen.

Den etablerte adkomsten til broen er etablert i tilknytning til eksisterende parkeringsformål sørvest for adkomsten. Rett ved adkomstveien finnes et båtslipp som er allment tilgjengelig. Dette betyr at vegetasjon på adkomstveiens sørøstlige side i alle tilfeller ikke vil kunne benyttes til andre formål. På adkomstveiens nordøstlige side finnes urørt vegetasjon, slik det var også før 2014.



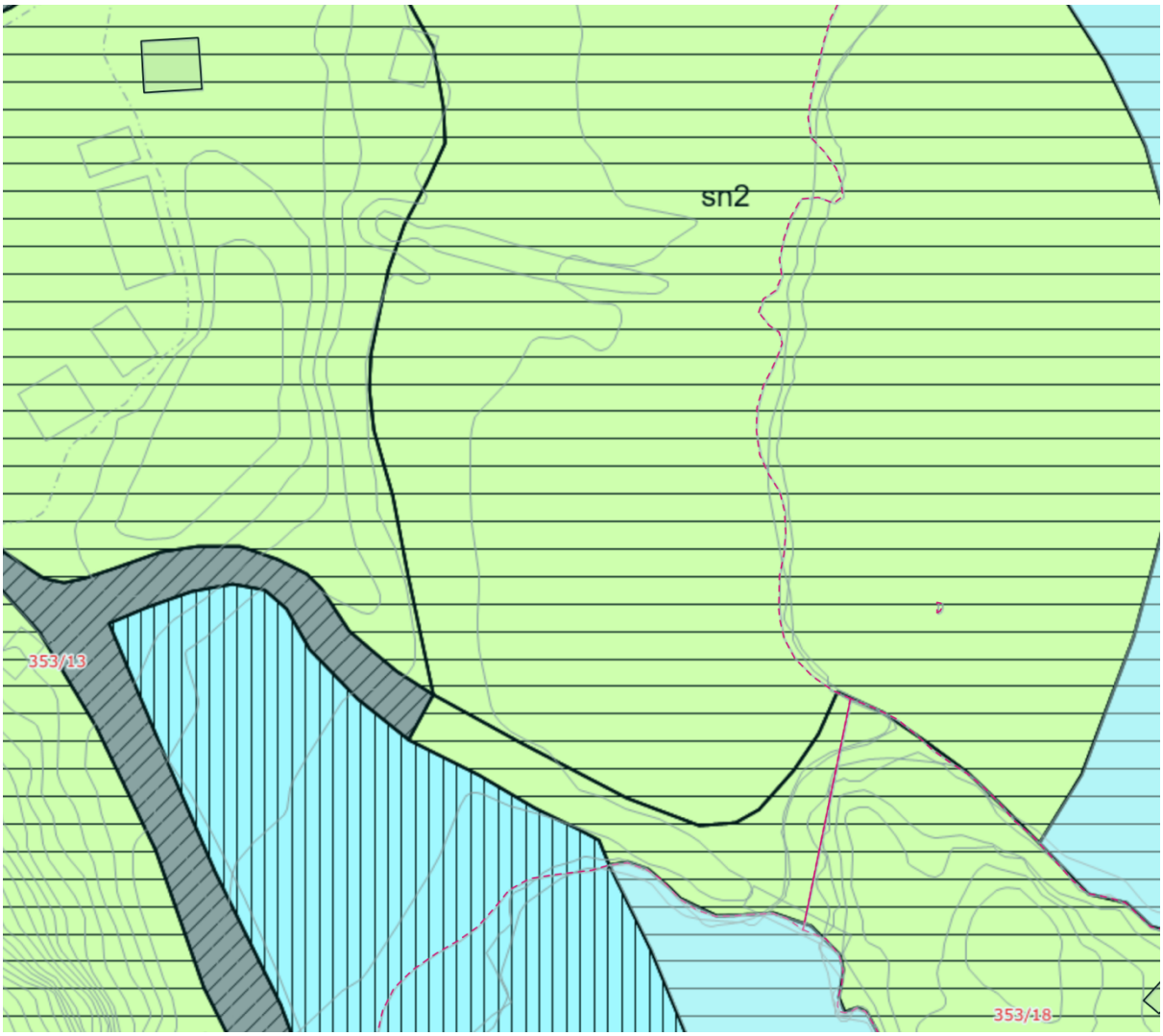
Gangbroen og tilkomsten frem til broen er først og fremst utbedret fordi den eksisterende gangbroen var forfallen og representerte en risiko. Etablering av kanal ble gjort for å bedre forholdene for flora og fauna, ikke forverre.

De positive effektene av kanalen bekreftes i rapport fra Biofokus, hvor gjennomstrømming av vann har bedret forholdene for planter og dyr, både marine dyr og landdyr.

"*Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot.*
Gjennomstrømning av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold."
(Kjell Magne Olsen, Biofokus, 08. oktober 2021)

Tiltakshaver deler ikke synet om at utbedring av gangbroen vil påvirke en eventuell forstyrrelse av hekkende dyr i hekkesesongen. For det første så er det infrastruktur lengre inn på land som fremst bidrar til menneskelig tilstedeværelse og eventuell forstyrrelse. For det andre så vil hekkesesongen for hekkende fugl starte i februar, og besøket i Sandspollen er størst i juni, juli og august. Da vil de fleste fugler være ferdig med sin hekkesesong. Rehabiliteringen av gangbroen kan ikke betraktes som en bit-for-bit utbygging av strandsonen. Rehabiliteringen er gjort for å opprettholde muligheten for allmenn ferdsel på Holmen og opprettholdelse av utleievirksomhet i den utstrekning det er i dag. Kanalen er vedlikeholdt for å bedre vannkvaliteten i området for å sikre gjennomstrømning.

Gjeldende regulering
Adkomsten hvor veien er etablert ligger innenfor arealet friluftsområde på land i gjeldende regulering. Areal regulert til naturvernområde på land er uberørt, vist som sn2 på kartet nedenfor.



Bedre muligheter for allmenn ferdsel
Den rehabiliterte gangbroen vil bedre mulighetene for allmenn ferdsel, det vil ikke virke privatiserende. Tilkomsten er utbedret for å kunne komme tettere på Holmen med nyttekjøretøy, som utrykningskjøretøy i tilfelle ulykke og brann, i tillegg til renovasjonskjøretøy som henter kloakk fra Holmen. Ved å utbedre gangbroen og tilstøtende tilkomst vil man sikre en fremtidig drift på Holmen, som vil være til nytte for allmennheten. Man kan godt sikre gjennom reguleringsbestemmelser at veien er kun forbeholdt drifts – og utrykningskjøretøy og ikke private biler.

Drift - Holmen
Holmen har i dag en godkjent avløpsløsning med eget renseanlegg. Driftkjøretøy i forbindelse med dette er helt avhengig av å kjøre så nærme Holmen som mulig for å kunne tømme renseanlegget. Bilen har akkurat lang nok slange til at den kan stoppe ved broen og lede en slange frem til renseanlegget.

Tiltakshaver har store områder å vedlikeholde. I forbindelse med dette har de driftskjøretøy som gressklippere, de er helt avhengig av å kunne frakte dette ut på Holmen.

Utrykningskjøretøy som brannbiler er også avhengig av å kunne kjøre så nærme Holmen som mulig, se vedlagt VA-plan for brannkonsept.

Turistdestinasjon - Holmen
Tiltakshaver ble anmodet fra Hurum kommune om å satse på Sandspollen som turistdestinasjon og arrangør av brylluper. I den forbindelse har det blitt utarbeidet en masterplan med tilhørende dokument som beskriver planlagt bruk av området. Sandspollen er Oslofjordens mest besøkte naturhavn, og et serveringstilbud direkte rettet mot Sandspollen og båtturistene er ønsket. I vedlagt hefte «Turistdestinasjon Sandspollen», står det beskrevet at Holme kan brukes som overnattingssted og i forbindelse med selskap og servering. Viser til side 17-18 og side 24 - 29. Uten en fornuftig adkomst blir det fullstendig umulig å tilbud et slik tilbud til allmennheten.





Oppsummering

Tiltakshaver har to viktige prinsipper for denne utviklingen, bevaring av naturen og tilgjengeliggjøring for allmennheten.
Tiltakshaver har med tiltaket aktivt forsøkt å følge de ovenstående prinsipper, og er i den tro at prinsippene er sammenfallende med myndighetens ønsker for området.

Faginstansene Fiskeridirektoratet Sør og Biofokus har uttalt seg:

"*Fiskeridirektoratet Sør- i uttalelsen gar det bl. a frem at det sørvest for broen er registrert en nasjonalt viktig ålegresseng. Nordøst for broen er det registrert lokalt viktig bløtbunn samt en regionalt viktig ålegresseng. For nærmere informasjon, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartløsning: https://portal.fiskeridir.no/plan.*
Slik tiltaket er beskrevet i oversendte dokumenter, da særlig mtp at arbeidet med kanalen skal ha foregått skånsomt, anser vi det som trolig at de ikke har påvirket de interesser vi skal ivareta negativ. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til saken. "

"*Det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få en negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot.*
Gjennomstrømning av vann (ved høyvann) vil antakelig føre til friskere vann både nord og sør for Holmen enn det som var vanlig tidligere, og dermed et større biologisk mangfold. "

(Kjell Magne Olsen, Biofokus, 08. oktober 2021)

Fristed Arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver mener søknader ikke er vurdert på riktig grunnlag, og at intensjonen med tiltaket ikke er vurdert riktig.

Tiltakshaver mener fordeler ved tiltaket er større enn eventuelle ulemper, og at ulempene skissert i avslaget ikke er riktige konklusjoner.

- Den rehabiliterte broen er fortsatt en gangbro, ikke bro for motorisert ferdsel.
- Holmen er avhengig av en adkomstvei. Fjerner man veien, fjerner man muligheten til adkomst.
- Utrykningskjøretøy som brannvesen er helt avhengig av etablert vei for å komme så nærme Holmen som mulig i tilfelle brann.
- Tiltaket har bedret forholdene for lokal flora og fauna ved mer bevegelse i vannet.
- Tiltaket legger til rette for økt tilgjengelighet og ferdsel for allmennheten, det er ikke et privatiserende tiltak.
- Tiltaket medfører økt tilgjengelighet til sjøen for allmennheten.
- Tiltaket kan ikke betraktes som en bit-for-bit utbygging av strandsonen, men et tilretteleggelses- og rehabiliteringstiltak for videre drift på Holmen, for allmennheten.
- Etablering av vei og bro har ikke gått på bekostning av bløtbunnsområdet da det for det meste var fjell, stein og sand i aktuelt område.
- Sivområdet i naturvernområdet er uberørt og tiltaket er ikke synlig fra sjøen, kun fra eksisterende parkeringsplass til båthavnen.

- Oppføringen av veien, broen og kanalen har forbedret to spesifikke punkter som har stor påvirkning på drift og forvaltning av hele Sandspollen/Wærpen. Det ene er sikkerhets- og logistikkaspektet, og det andre er historie- og naturaspektet.

Tiltakshaver ønsker å fremme regulering med å beholde eksisterende adkomstvei med tilhørende bro med begrunnelse i argumentene over.
En tilbakeføring av tiltaket og gangbroen til en lengre gangbro på påler vil ikke ha noen effekt på tilgjengeligheten for allmennheten, og vil heller ikke ha en positiv påvirkning på floraen i området. Den opparbeidede kanalen er nå igjen i ferd med å gro igjen, og konsekvensene av reduserte vannstrømninger kan allerede sees i vannet på begge sider av Holmen.

Med vennlig hilsen,

Sidsel M. Bryde
Faglig leder
Fristed Arkitekter AS

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14951-1

Saksbehandler
Mikael Erik Lye

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Planinitiativ - detaljregulering for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune mottok den 27.02.2023 et planinitiativ for gbnr. 3/148, Vestre Asker gård, Knud Askers vei 60.

Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr 3/148, som fremmes av Boxs Arkitektstudio AS på vegne av Nina og Dag Sperling..

Forslagstiller har bedt om en politisk behandling, etter at planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 31.05.23. Det sentrale punktet i behandlingen, er at tiltakshaver ønsker å omregulere eiendommen for å få oppført 3 nye boenheter i et homogent kulturmiljø med stor verneverdi, i strid med føringer i nylig vedtatt kommuneplan.

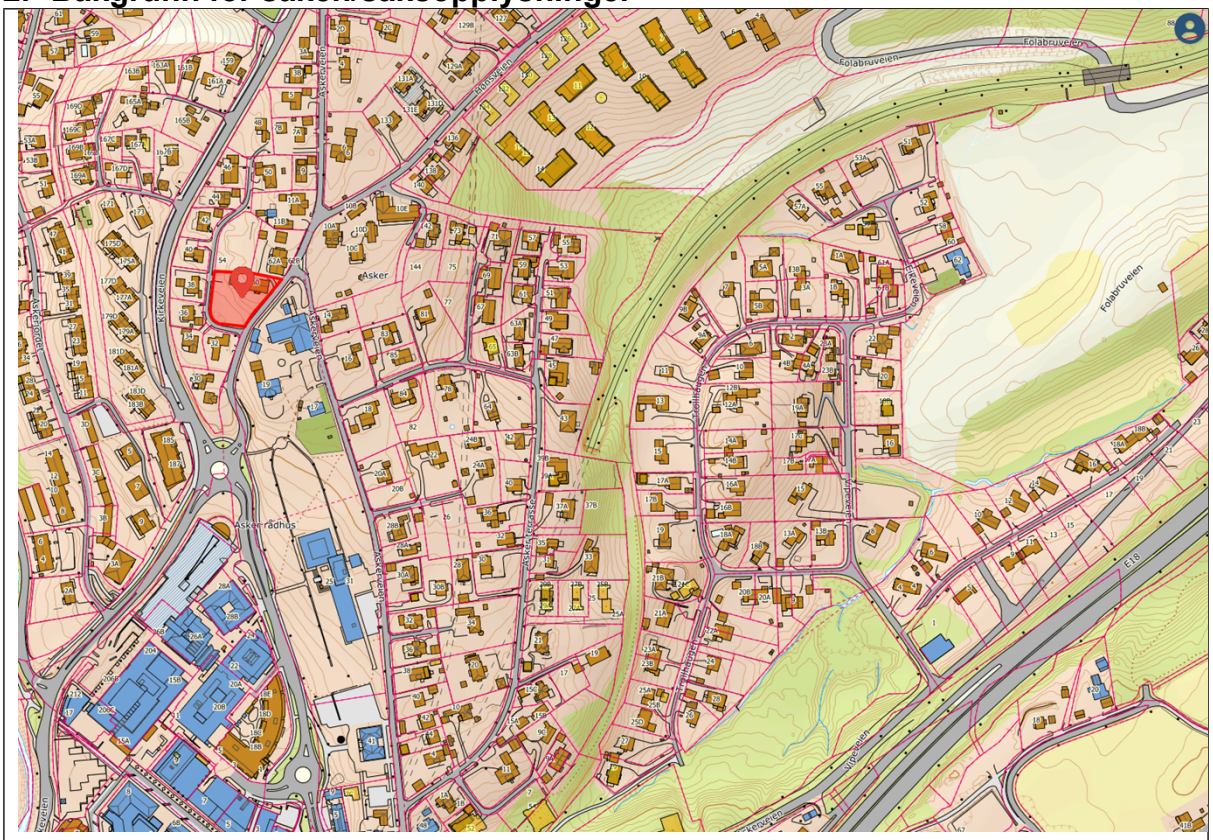
Forslagstiller hevder at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøet samtidig som det er i henhold til kommuneplanens føringer for prioriterte vekstområder, sentrumsområder og mobilitet.

Nylig vedtatt Kommuneplan åpner ikke for en fortetting av eksisterende småhusområder innenfor de prioriterte vekstområdene, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan. Av hensyn til kulturminneverdiene vil planforslaget føre

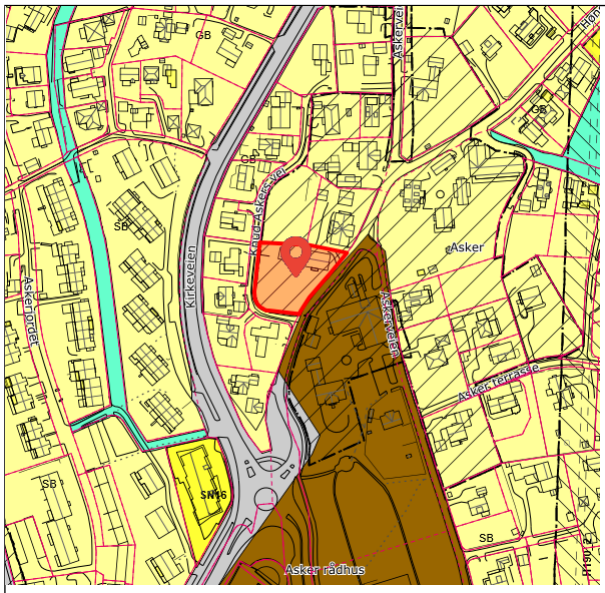
til en uheldig utvikling av det verdifulle og sårbare kulturhistoriske miljøet som Askergårdene representerer, og svekke dette kulturmiljøets lesbarhet.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet avises.
Det skal i saken kun tas stilling til om planarbeidet kan igangsettes eller ikke.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Planområdet markert med rødt


GB
SB
SN16
Asker
Asker rådhus
Kirkeveien
Askerfortet
Asker Terrasse
Asker Terrasse
Asker
Asker
Asker

Saken legges frem for politisk behandling på grunn av klage på administrativt vedtak om å avvise innsendt planinitiativ. Boxs Arkitektstudio AS har på vegne av Nina og Dag Sperling, anmodet om en politisk behandling for å avgjøre om det kan startes opp et reguleringsarbeid for utvikling av eiendommen gbnr. 30/148, Knud Askers vei 60. Eiendommen er en del av Vestre Asker gård, og ønskes omregulert til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter med en utnyttelse på BYA=20%. Planinitiativet viser 3 ulike alternativer for strukturering av foreslått bebyggelse, hvor forslagstiller etterstreber tilpasning til eksisterende bebyggelse i struktur, volum og utforming.

Eiendommen er regulert. Gjeldende regulering er *Asker terrasse, Askergårdene* hvor eiendommer er regulert til Spesialområde Verneverdig miljø, kategori C. Bestemmelsene angir at bebyggelse, veier og vegetasjon innenfor området skal bevares. Nybygg kan oppføres som vist på planen. Da området er avsatt til Spesialområde Verneverdig miljø er det ikke angitt grad av utnytting. På de tilstøtende områdene avsatt til bolig er grad av utnytting U=0,15 i 1 etg. m/underetasje i tillegg.

I nylig vedtatt kommuneplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse med spesielle kvaliteter og hensynsone bevaring av kulturmiljø. Eiendommen omfattes av kommuneplanens bestemmelser 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi.

I Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016 omfattes eiendommen av område 17-Askergårdene-Asker sentrum, og inngår i listen over områder med stort kulturhistorisk innhold.

Kulturminneplanens begrunnelse for bevaring er som følger:
Askergårdene og det yngre bygningsmiljøet ved Venskaben beskriver to stadier i utviklingen av det offentlige Asker. Begge miljøene har høy bygningshistorisk verdi på grunn av rikt mangfold og autentisitet. På grunn av den offentlige funksjon de har spilt i Askers historie har det vært naturlig å slå de sammen til et område sammen med det mellomliggende, moderne rådhuset. (Tegnet av Lund og Slaatto og tildelt Betongprisen) Til sammen viser dette 3 stadier i utviklingen av det sentrale og administrative Asker – og utgjør et kulturmiljø med meget høy identitetsverdi for lokalsamfunnet. Dette sammen med de estetiske kvaliteter ved miljøet gir det en høy opplevelsesverdi.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til tilsvarende prosjekt i Askerveien 6, Gnr/Bnr. 2/30, saksnummer 20/1138. Her ble det vurdert at kulturmiljøet har høy sårbarhet. Det skal derfor lite til av endringer før opplevelsen av det kulturmiljøet forringes. Vedlegg 3.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør ca. 1,95 daa. Eiendommen er en del av Vestre Asker gård. Bebyggelsen på Askergårdene er preget av en fornyelse som fant sted rundt ca. 1900 og miljøet har i dag et homogent sveitserpreg, selv om enkelte av husene fortsatt har bevart et eldre preg.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er en del av bebyggelsesstrukturen som avgrenser det historiske gårdstunet til Vestre Asker gård. Gårdstun og bygninger er sammen definert som et eget kulturmiljø, og regulert til spesialområde bevaring.

Vestre Asker gård med sitt intakte gårdstun, avgrenses mot vest av stikkveien Knud Askers vei, og mot øst av den gamle Kongeveien.



Stikkveien Knud Askers vei er visuelt sett en grensegate (markert med gult). En grensegate avgrenser to kvalitativt forskjellige områder med hensyn til struktur, typologi og historisk innhold.

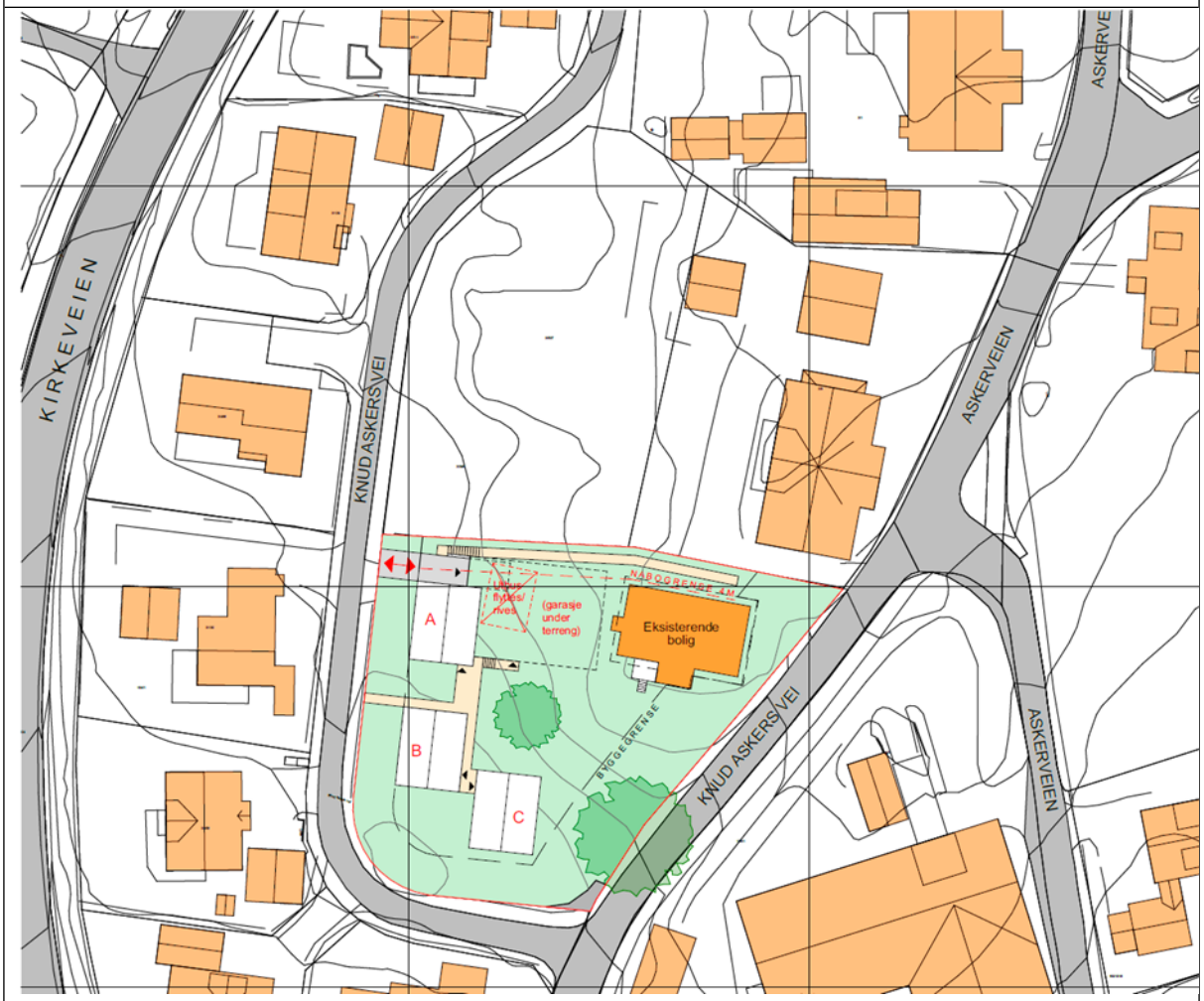
Stikkveien Knud Askers vei er en grensegate som skiller mellom området i vest hvor det er oppført frittliggende eneboliger i perioden 1950-2008, og østsiden hvor de

historiske gårdsanleggene ligger med sin særegne bebyggelsesstruktur og utforming.

Beskrivelse av planforslaget

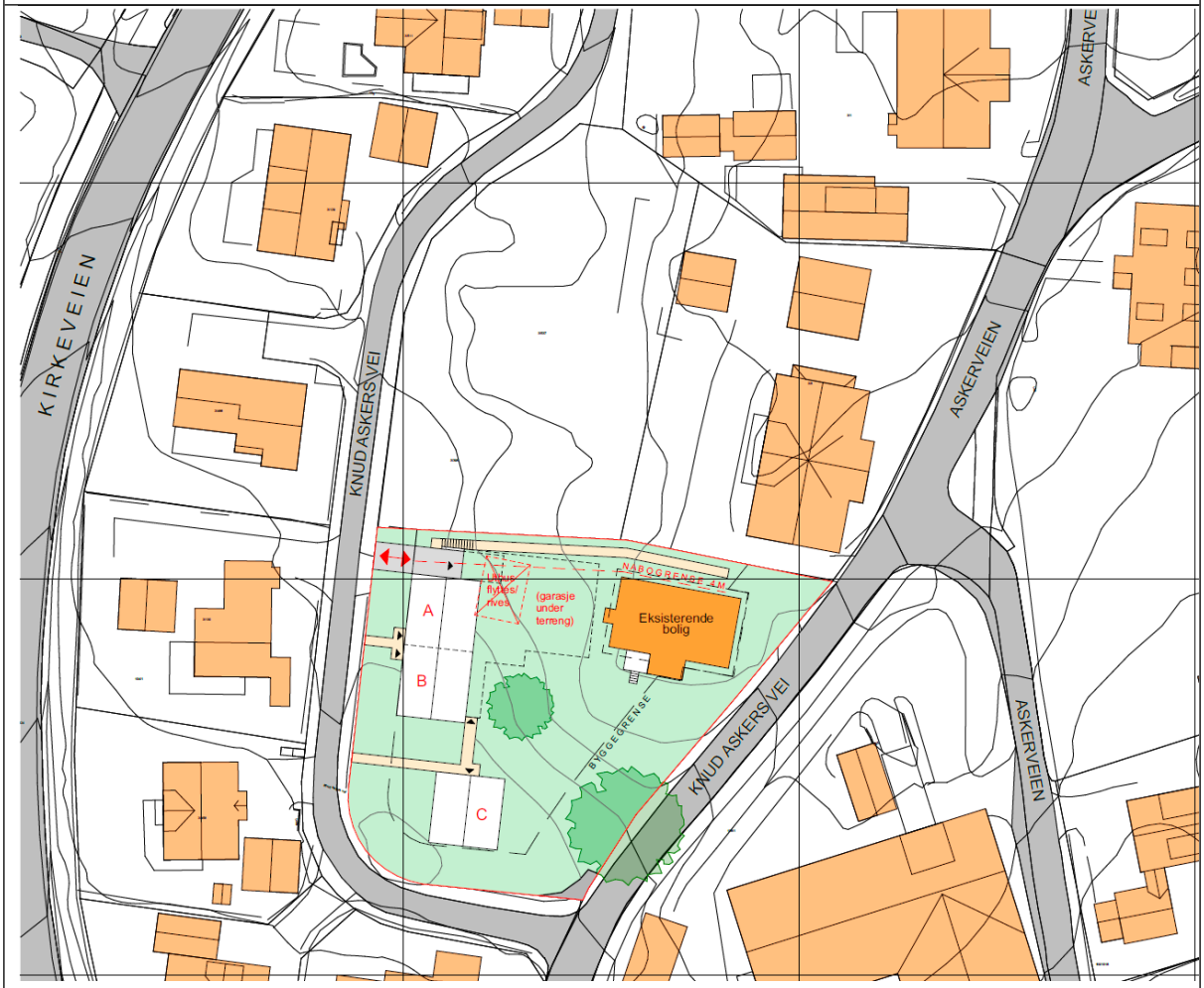
Planinitiativet presenter tre ulike forslag for ny bebyggelse på tomten:

Forslag 1



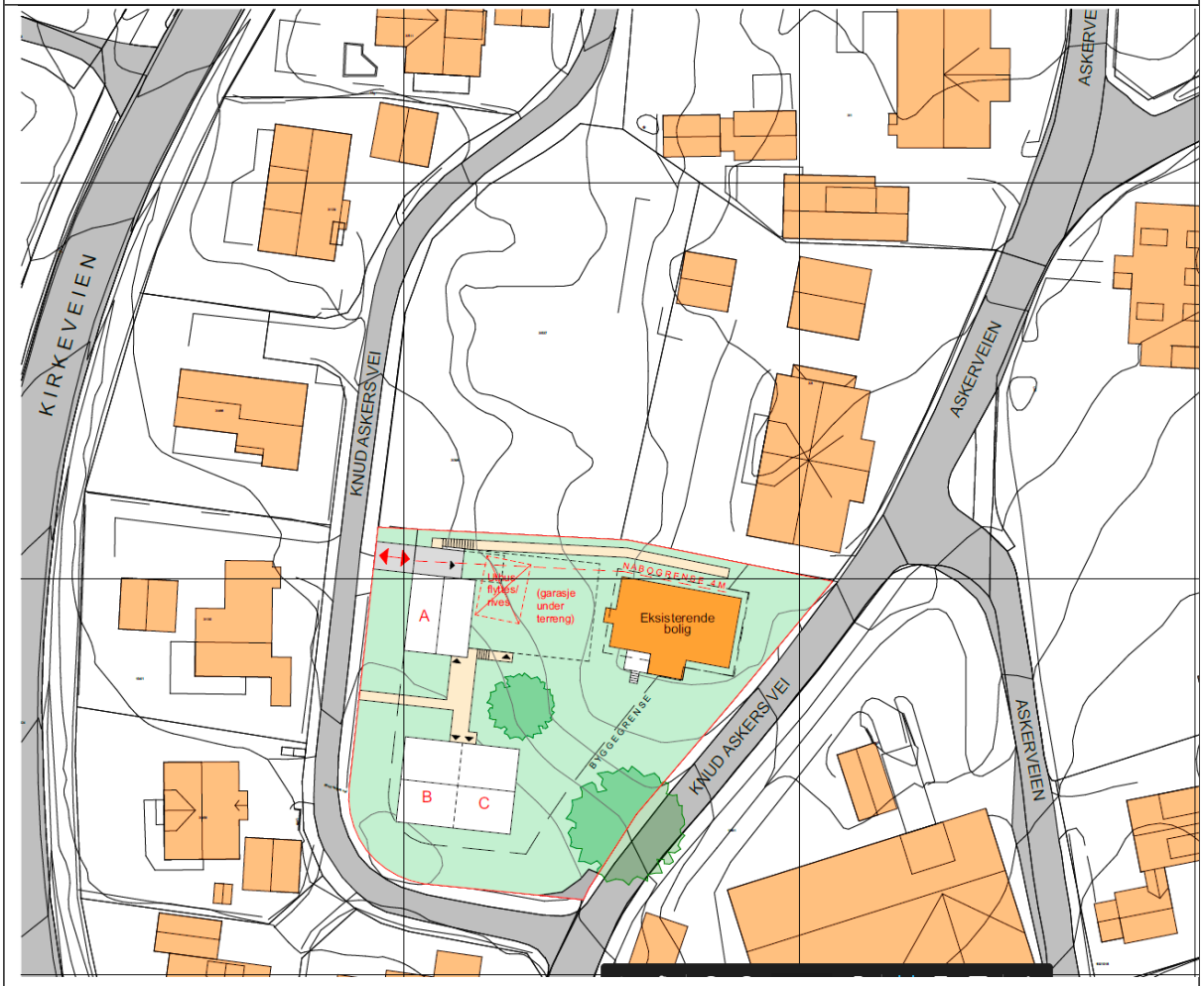
Forslag 1 viser 3 frittliggende eneboliger i to etasjer med rektangulært utformet bygningsvolum med saltak og møneretning i nord/sydlig retning parallelt med den vestlige grenen av Knud Asker vei.

Forslag 2



Forslag 2 viser de to eneboligene parallelt med den vestlige grenen av Knud Askers vei, slått sammen til en tomannsbolig mens den tredje eneboligen opprettholdes som i forslag 1.

Forslag 3



Forslag 3 viser en enebolig med saltak med møneretning langs den vestlige grenen av Knud Askers vei og en tomannsbolig syd på tomten med saltak i østvestlig retning tilsvarende eksisterende boenhet på tomten.

Alle forslagene forutsetter rivning av eksisterende bevaringsverdig uthus på eiendommen, samt bearbeiding av eksisterende terreng for etablering av underjordisk parkeringsanlegg– 6 p-plasser + 8 sykkelplasser.

Maks gesims for alle forslagene oppgis til å være 5,5m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Forslagstillers argumenterer for oppstart av regulering til Frittliggende småhusbebyggelse med at eiendommen er forholdsvis stor (ca. 2 mål), ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er

kollektivnært (ca.650m til Asker stasjon). Videre hevdes det at eiendommen har et potensiale til å utvikles i tråd med kommuneplanens bestemmelser for prioriterte vekstområder med fortetting ved kollektivknutepunkter og sentrum, samtidig som kommuneplanen og reguleringsplanens vern av kulturmiljøet blir ivaretatt.

Forslagstiller hevder å ha drøftet planforslaget med veilaget/nabolaget og at dette ble mottatt grunnleggende positivt, og at de har notert innspill som de vil søke å innarbeide i planen etter oppstart.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Prosjektet er i strid med den sosiale dimensjonen i bærekraftsbegrepet da det vil svekke kulturmiljøets særpreg. Kulturarvens potensial for å oppnå sosial bærekraft ligger hovedsakelig i kulturarvens betydning for stedsidentitet, tilhørighet og livskvalitet. En langsiktig og bærekraftig forvaltning av kulturmiljø og historiske bygningsmiljøer forutsetter at særpreg bevares for å skape et attraktive bomiljø.

Videre vil oppføring av de 3 nye boenhetene føre til ytterligere nedbygging av et viktig grøntareal. Dette grøntarealet har kulturhistorisk betydning som hageanlegg til Vestre Asker gård. Det er også viktig at det opprettholdes for å ivareta biologisk mangfold og som absorbent for fremtidig nedbør.

4. Tidligere behandling

Planinitiativet har ikke vært behandlet politisk tidligere.

Forslagstiller har ikke kommet med innspill til eiendommen i forbindelse med kommuneplanens arealdel da denne var under rullering.

5. Kommunedirektørens vurdering

Vestre Asker gård er en av de fire bevaringsverdige Askergårdene. Disse gårdene var opphavet til dagens Asker og utgjorde det opprinnelige tettstedet i Asker. De fleste av bygningene er fra ca. 1880/begynnelsen av 1900-tallet, noen er noe eldre. De fire Askergårdene ligger i en samlet vifteformasjon på hver sin side av den gamle Kongeveien- nå Knud Askers vei, og utgjør et kompakt og homogent bygningsmiljø.

Å etablere ny bebyggelse på eiendommen vil viske ut distinksjonen mellom Vestre Asker gård og villabebyggelsen, og således svekke lesbarheten av de fire historiske gårdsanleggene. Dette vil medføre at opplevelsesverdiene av kulturmiljøet knyttet til identitetsverdi og symbolverdi svekkes. Identitetsverdi og symbolverdi knytter seg til det historiske bygningsmiljøets evne til å styrke fornemmelsen av kontinuitet, tilhørighet og slektskap.

Både som kilde til kunnskap og objekt for opplevelse, fungerer det intakte historiske bygningsmiljøet som viktig identitetsskapende element i Asker. Dette, sammen med kulturmiljøets estetiske kvaliteter, vurderes det som vesentlig å ta vare på.

Forslagstillers argumentasjon for at eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er kollektivnært er riktig. Men ifølge nylig vedtatt kommuneplan åpnes det ikke for en fortetting av eksisterende småhusområder innenfor de prioriterte vekstområdene, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan. Reguleringsplanen fastslår at alle veier innenfor, eller med tilknytning til deler av spesialområde C skal bevares i sin eksisterende form, bebyggelsen og områdets særpregede miljø skal bevares, sammen med eiendommens vegetasjon.

Konklusjon

Planinitiativet foreslår fortetting i et kulturmiljø i Asker som har både stor regional og lokal verneverdi. Askergårdene som kulturmiljø har stor tidsdybde, og det er knyttet store kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og estetiske verdier til kulturmiljøet. Kommunedirektøren mener at addisjon av ny bebyggelse vil bryte med kulturmiljøets tålegrense. Dette kulturmiljøets endringskapasitet begrenser seg til bruksendring, men også det må vurderes konkret i det enkelte tilfelle.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet avvises.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planinitiativ
Anmodning om politisk behandling
Fylkeskommunens uttalelse 30. nov 2015

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14951

Saksbehandler
Mikael Erik Lye

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	91/23

Planinitiativ for gbnr 3/148 Knud Askers vei 60 – avvisning av planinitiativ

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 91/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Håvard Vestgren (H) innledet kort til saken. Rådgiver Mikael Lye var til stede for spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

Planinitiativ for forslag til mindre detaljregulering for 3/148 Knud Askers vei 60

Innhold

1. Kort presentasjon av planinitiativet 3

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet 3

1.2 Planområdet 3

1.3 Tilgrensende områder 5

1.4 Bebyggelse og utnyttelse 5

1.5 Økonomi 12

2. Varsling og planavgrensning 12

2.1 Foreslått plangrense 12

2.2 Hvem skal varsles 12

2.3 Medvirkning 12

3. Gjeldende planstatus 13

3.1 Kommuneplanens arealdel 13

3.2 Kommunedelplan 13

3.3 Områdeplan 13

3.4 Reguleringsplan 13

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet 14

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer 14

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning 14

5. Vedlegg 14

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver
Privat: Nina og Dag Sperling
Kontaktperson: Dag Sperling
Adresse: Knud Askers vei 60
Telefon: 480 99 480

E-post: dag.sperling@gmail.com

Fagkyndig plankonsulent
Firma: Boxs Arkitektstudio AS
Kontaktperson: Pieter Paul Furnée
Adresse: Alfheim 24
Telefon: 46 66 38 62
E-post: pieterpaul@boxs.no

Faktura adresse:
Nina og Dag Sperling
Knud Askers vei 60
1383 Asker

Oppstartsmøte

Følgende personer / foretak ønsker å delta i møtet:

Navn	Telefon	E-post
Pieter Paul Furnée	46 66 38 62	pieterpaul@boxs.no
Tonje Stabell	93 28 24 39	tonje@boxs.no
Nina Sperling	95 23 28 94	nina.sperling@iark.no
Dag Sperling	48 09 94 80	dag.sperling@gmail.com

Spesielle tema som ønskes drøftet i møtet:

- Planarbeid regulering – gjeldende reguleringsplan verneverdig miljø versus kommunenplanen og prioritert vekstområde.

- Utnyttelse, tilpasning og plassering ny bebyggelse i verneområde med historisk betydning.

Gebyr

Foreløpig beregnet gebyr utgjør – avklares av PBA iht gebyrregulativet.

(beregning fremgår av kapittel 1.5?)

1. Kort presentasjon av planinitiativet

1.1 Bakgrunn for og hensikt med planinitiativet

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å omregulere eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse for inntil 3 nye boenheter, samt eksisterende bolig.

Eiendommen er forholdsvis stor (ca. 2 mål), ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er kollektivnært (ca.650m til Asker stasjon). Eiendommen har et potensial til å utvikles i tråd med kommuneplanens bestemmelser for prioriterte vekstområder med fortetting ved kollektivknutepunkter og sentrum, samtidig som kommuneplanen og reguleringsplanens vern for kulturmiljøet ivaretas.

Forslaget er å bebygge tomten med 3 nye boenheter som sammen med eksisterende bolig vil utgjøre et tun og videreføre tilsvarende strukturer i området. Større trær bevares. Eksisterende uthus forslås revet eller flyttet til tomt 3/8 i samråd med hjemmelshaver. Atkomst forslås regulert til Knud Askers vei på vestre side av tomten, ved siden av 3/537, slik at eiendommen også får en bedre adkomst enn dagens adkomst.

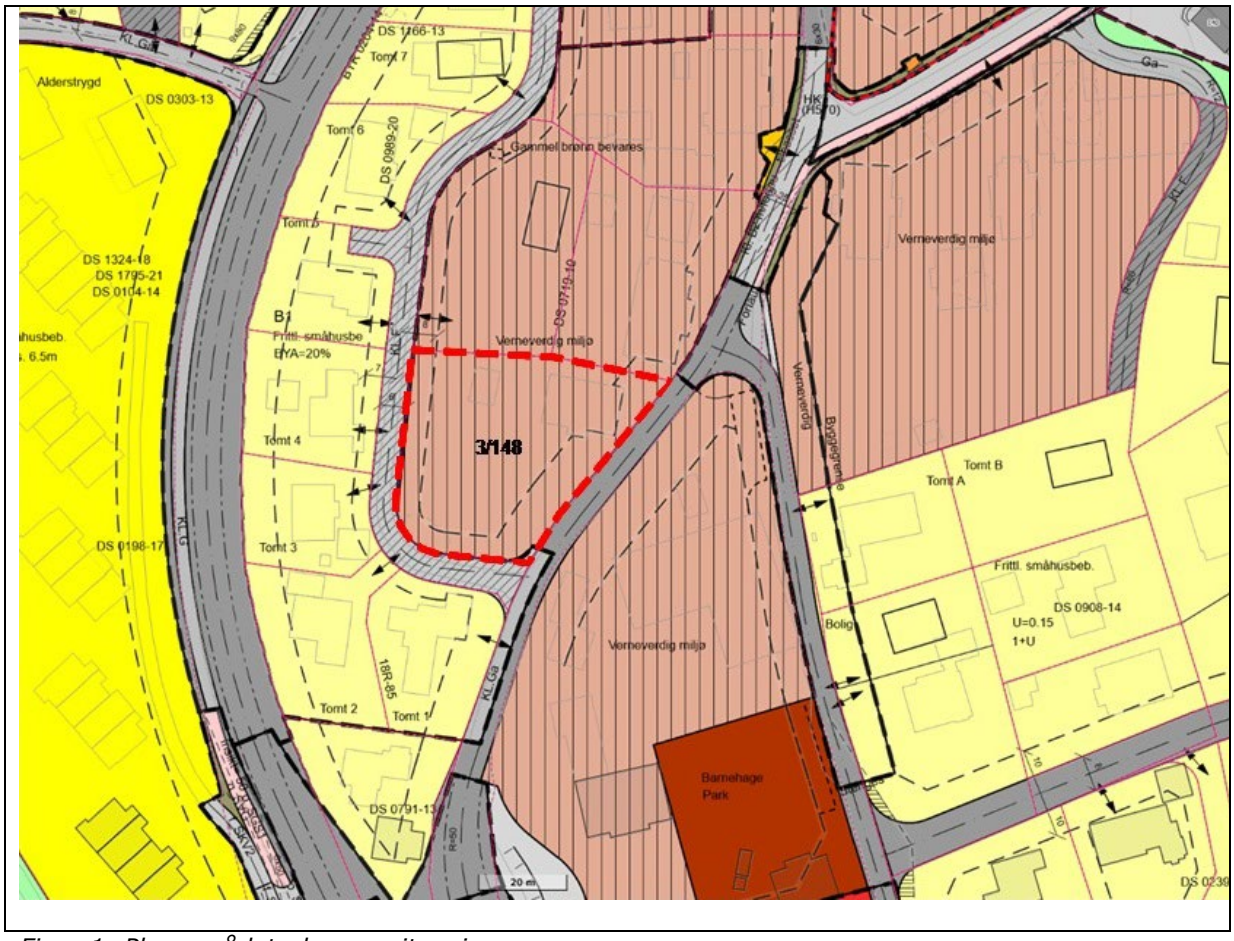
1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger nord for Asker sentrum og utgjør en del Askergårdene, nærmere bestemt Vestre Asker gård.

Planområdet gjelder eiendom 3/148.

Planområdet utgjør ca. 1,95 daa.



Figur 1: Planområdet, dagens situasjon

1.2.2 Dagens arealbruk

Tomten er regulert til annet byggeområde (kode 199) i verneverdig miljø. I kommuneplanen er tomtens formål boligbebyggelse i verneverdig miljø. Dagens bruk er boligformål.

1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Tomten er innenfor prioritert vekstområde og inntil grensen for sentrumsområde. Tomten ligger 650m fra Asker stasjon (kollektivnært).

I kommuneplanen ligger tomten i hensynssone – viktig kulturmiljø, og Kat. A med skravur i boligkartet.

Knud Askers vei 60 ligger i gjeldende reguleringsplan i verneverdig miljø, hvor bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal bevares eller søkes videreført (spesialområde C). Tomten utgjør en del av Vestre Asker gård. Hovedhuset og uthuset er SEFRAK-registrert. I SEFRAK-registreringen er hovedhuset vurdert til å ha høy egenverdi og høy verdi som del av miljø. Uthuset er vurdert til å ha lav egenverdi og høy verdi som del av miljø.

Ingen av byggene er registrert som kulturminner.

1.2.4 Eiendoms- og eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
3/148	Knud Askers vei 60	Nina Sperling
3/148	Knud Askers vei 60	Dag Sperling
m.fl.		

1.3 Tilgrensende områder

Planområdet er en del av det historiske miljøet som utgjør Askergårdene – Vestre og Østre Asker gård. Det er flere eldre bygg i umiddelbar nærhet – våningshus, uthus og låver. De fleste byggene er boliger, men det er også innslag av næringsvirksomhet og kulturtilbud, bl.a. Asker kulturskole.

Planområdet ligger inntil Asker Sentrum, og midt i aksen mellom Asker kirke i nord og Asker rådhus i sør. Området ligger på et lite høydedrag hvor man får et lite overblikk ned mot sentrum, Bergsåsen i vest og Vardåsen i syd. Det er nyere boligområder langs med Knud Asker vei, Askerveien, Hønsveien og Asker terrasse som omkranser planområdet. Kirkeveien (hovedvei) ligger i vest og går fra sentrum og videre forbi Asker kirke. Nærmeste barneskole er Jansløkke barneskole. Det er gåavstand ned til sentrum og 650m til Asker stasjon (kollektivknutepunkt).

1.4 Bebyggelse og utnyttelse

1.4.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til følgende formål:

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Frittliggende småhusbebyggelse	1110 (?)	Privat

1.4.2 Utnyttelse og høyder

Tomten ligger i spesialområde C i gjeldende reguleringsplan. For dette området står det ingenting om antall boenheter, utnyttelse eller høyder.

I gjeldene kommuneplan ligger tomten i boligkategori A med skravur. Bestemmelsene sier 1 boenhet pr. tomt, og BYA maks 15%, mens høyder og antall plan er ikke nevnt og det henvises til gjeldene reguleringsplan.

Tomten ligger i prioritert vekstområde i gjeldende kommuneplan.
Tomten er forholdsvis stor (ca. 2 mål) og tomtens topografi og plassering av eksisterende hus gjør det mulig å fortette, og samtidig underordne seg eksisterende hus og bevare miljøet. Sistnevnte vises i vedlagte illustrasjoner og situasjonsplaner.

Sett med bakgrunn i tomtens plassering ift. sentrum og kollektivknutepunkt, at den ligger i prioritert vekstområde, samt tomtens størrelse og plassering av bebyggelse, er vår vurdering at det kan reguleres til en høyere utnyttelse enn hva dagens kommuneplan legger opp til, uten at bevaringshensyn blir vesentlig tilsidesatt. Ny bebyggelse er ment å bygge opp under kjente strukturer i området og tilpasse seg kulturmiljøet.

Antall boenheter:

Gjeldende regulering sier ingenting om antall boenheter.
Gjeldende kommuneplan tillater en frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet pr. fradelt tomt.

Eksisterende bolig er matrikkelført som enebolig med hybel (ikke-selvstendig boenhet).

Det foreslås å bebygge tomten med 3 nye boenheter, enten som 3 eneboliger eller 1 enebolig + 1 tomannsbolig. Til sammen forslås det å regulere tomten til frittliggende småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter.

Utnyttelse:

Gjeldende regulering for spesialområde C sier ingenting om utnyttelse.
Gjeldende kommuneplan tillater inntil 15% BYA av tomtens nettoareal.

Det foreslås en utnyttelse 20% BYA av netto tomt, tilsvarende som for boligkategori B. Bakgrunnen for en høyere utnyttelse er tomtens størrelse, nærhet til sentrum og kollektivknutepunkt, og at området er innenfor prioritert vekstområde.

Eksisterende hus inngår i beregningen. Forhøyet uteplass på eksisterende boligs sydside medtas ikke i beregningen. Underjordisk garasjeanlegg som er foreslått medtas ikke i beregningen.

BRA: ca. 500 m2 totalt for ny boligbebyggelse, og ca. 180 m2 for garasjeanlegg under terreng.
BYA: 20% av netto tomt (1937 m2 – regulert veiareal fratrukket) = 387,4 m2.

Høyder:

Gjeldene regulering for spesialområde C sier ingenting om høyder eller antall plan.
Gjeldende kommuneplan, boligkart kat. A med skravur sier ingenting om høyder eller antall plan.

For ny boligbebyggelse foreslås det gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK., og ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Dette er tilsvarende høyder som for boligbebyggelse i boligkategori B og C i gjeldende kommuneplan. Dette er også lavere enn eksisterende bolig.

Høyder for eksisterende bolig er:

- Mønehøyde: ca. 144,2 moh. (ca. 9,2m fra eksisterende terreng)
- Gesimshøyde: ca. 141,7 moh. (ca. 6,7 m fra eksisterende terreng)

1.4.3 Trafikk

Planforslaget endrer ikke dagens trafikksituasjon i vesentlig grad.

Atkomst til tomten foreslås regulert til Knud Askers vei på vestre side av tomten.

Regulert vei har veiklasse F fra kommunens vei og gatenormal fra 1971. Veien ble regulert i 1984 og i daværende veinormal er dette en felles atkomstvei med reguleringsbredde 6m. Veiklasse F var beregnet for 5 boliger, mens reguleringen viser 9 boliger knyttet til denne veien.

Veiklasse F kan sammenlignes med dagens veiklasse FB. Det er samme reguleringsbredde og tilsvarende byggegrense, mens dagens veiklasse FB er beregnet for 10 boenheter (eks. sekundærenheter).

Med foreslått regulering for atkomst vil tomten utgjøre den 10. boligen. Antall boliger vil imidlertid være 13. De nye boligene er foreslått med 1 p-plass pr. boenhet og ikke 2 som kravet egentlig er, slik at antall biler knyttet til tiltaket halveres. Det gjør at antall biler som skal benytte veien vil øke med 4 mot 8, og bare øke med 2 over hva det normalt ville gjort med én enebolig på tomten.

1.4.4 Adkomst og parkering

Adkomst:

I reguleringskartet fremkommer det ingen atkomst pil til tomten.

Atkomst forslås regulert til Knud Askers vei på vestre side av tomten, ved siden av 3/537. Dagens atkomst er fra Knud Askers vei på østre side, ved siden av 3/8. Denne er lang og smal, og gir en ugunstig parkeringsløsning. Ved å flytte denne vil man få atkomst og parkering utenfor det historiske området, og med mulighet for en romsligere parkeringsløsning under terreng.

Parkering:

Gjeldene regulering for spesialområde C sier ingenting om parkeringsplasser.

Gjeldende kommuneplan boligkategori A henviser til kommens parkeringsnorm. Kravet til parkering er 2 p-plasser i garasje pr. boenhet. Det ikke krav til sykkelparkering.

Det foreslås å forholde seg til kravet for sentrumsnære boliger – min. 1 plass pr. boenhet og 2 sykkelplasser pr. boenhet. Forslaget er garasjeanlegg under terreng med 6 plasser, 1 plass pr. boenhet og 2 gjesteplasser, samt plass for 8 sykler.

Tomten ligger inntil grensen for sentrum, og er kollektivnær (650m til Asker stasjon). Vår vurdering er at parkeringsbehovet kan forholde seg til kravet for sentrumsnære boliger.

1.4.5 Lekearealer

Det foreslås 3 nye boenheter på tomten. Dette utløser ikke krav til felles lekearealer. Det er flere grønne lunger og lekearealer i nærheten. Hageanlegg på eiendommen gir også mulighet for gode møteplasser.

1.4.6 Uteoppholdsarealer

Hver boenhet vil ha uteoppholdsarealer iht. gjeldene kommuneplan – min. 200 m2 for enebolig og 150 m2 hvor hver boenhet i tomannsbolig. Fordeling av arealene kommer fram av vedlagte arealplaner for de ulike forslag.

1.4.7 Landskap

Planforslaget beholder i stor grad samme landskap som i dag. Større trær beholdes. Underjordisk garasjeanlegg vil kreve noe utgravning, men terrenget vil tilbakeføres og tilpasses ny bebyggelse og eksisterende terreng. Ny bebyggelse hensyntar større trær og tilpasses mot eksisterende terreng.

1.4.8 Samfunnssikkerhet

Planforslaget innebærer ingen økt risiko.

1.4.9 Illustrasjon

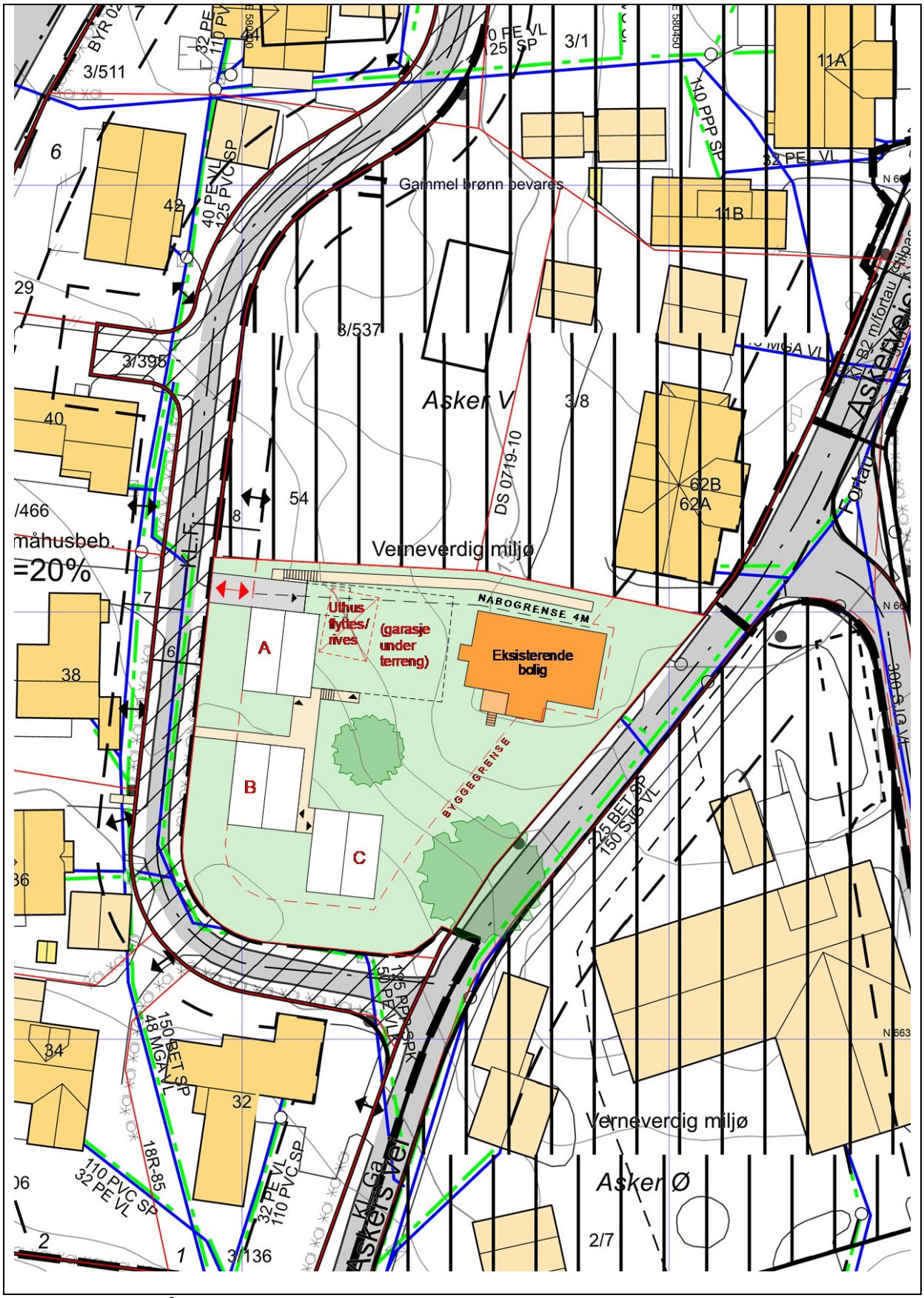
Det er utviklet 3 forslag for ny bebyggelse på tomten. Et forslag er med 3 nye eneboliger og de to andre er med 1 enebolig og 1 tomannsbolig, hvor plasseringen er forskjellig.

Felles for alle forslag er:

- Totalt 3 nye boenheter
- BYA 20% (inkludert eksisterende hus)
- Maks gesims 5,5m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå
- Lik atkomst
- Parkeringsanlegg under terreng – 6 p-plasser + 8 sykkelplasser
- Atkomst til parkeringsanlegget fra tunet i tillegg
- Plassering ny bebyggelse ligger vest og syd på tomten inntil byggegrense, på nedsiden og med god avstand til eksisterende hus (ca. 17m)
- Plassering ny bebyggelse er løst som et tun sammen med eksisterende hus
- Ny bebyggelse oppføres med saltak, med rød takstein. Kledning i rødt panel. Sokkel/underetasje kan være pusset mur/stein
- Større trær bevares
- Eksisterende uthus rives/flyttes til nabotomt 3/8 etter avtale med hjemmelshaver

<u>Forslag 1:</u>

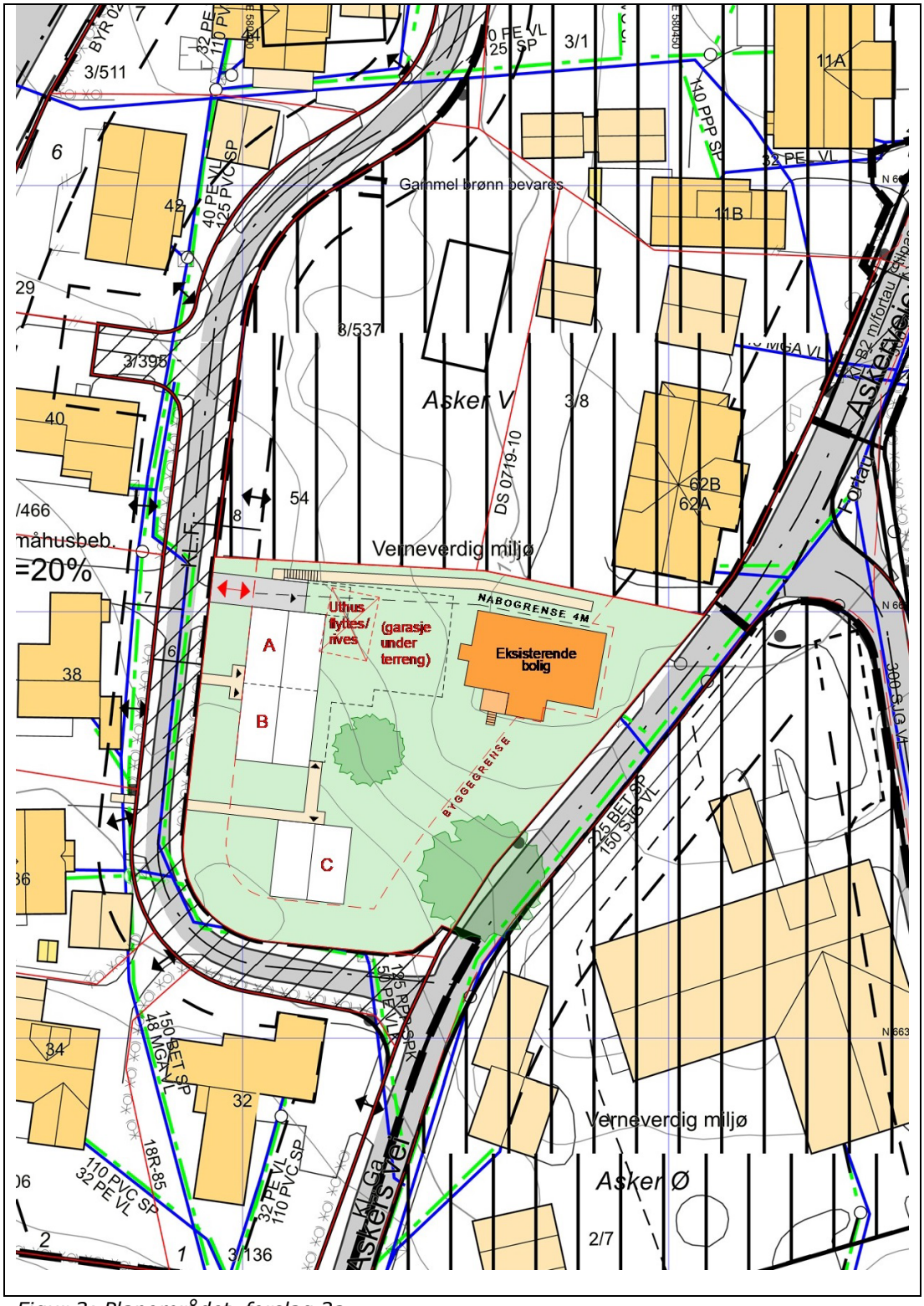
Ny bebyggelse er foreslått som 3 eneboliger plassert i et tun omkring eksisterende bjørk. Boligene er små og tar opp i seg størrelsen til uthus, både i form, materiale og fargevalg. De ligger forholdsvis tett, tilsvarende nærliggende bebyggelse i området. Boligene er plassert mot byggegrense i vest og syd, og ligger med god avstand til eksisterende bolig.



Figur 2: Planområdet, forslag 1

Forslag 2:

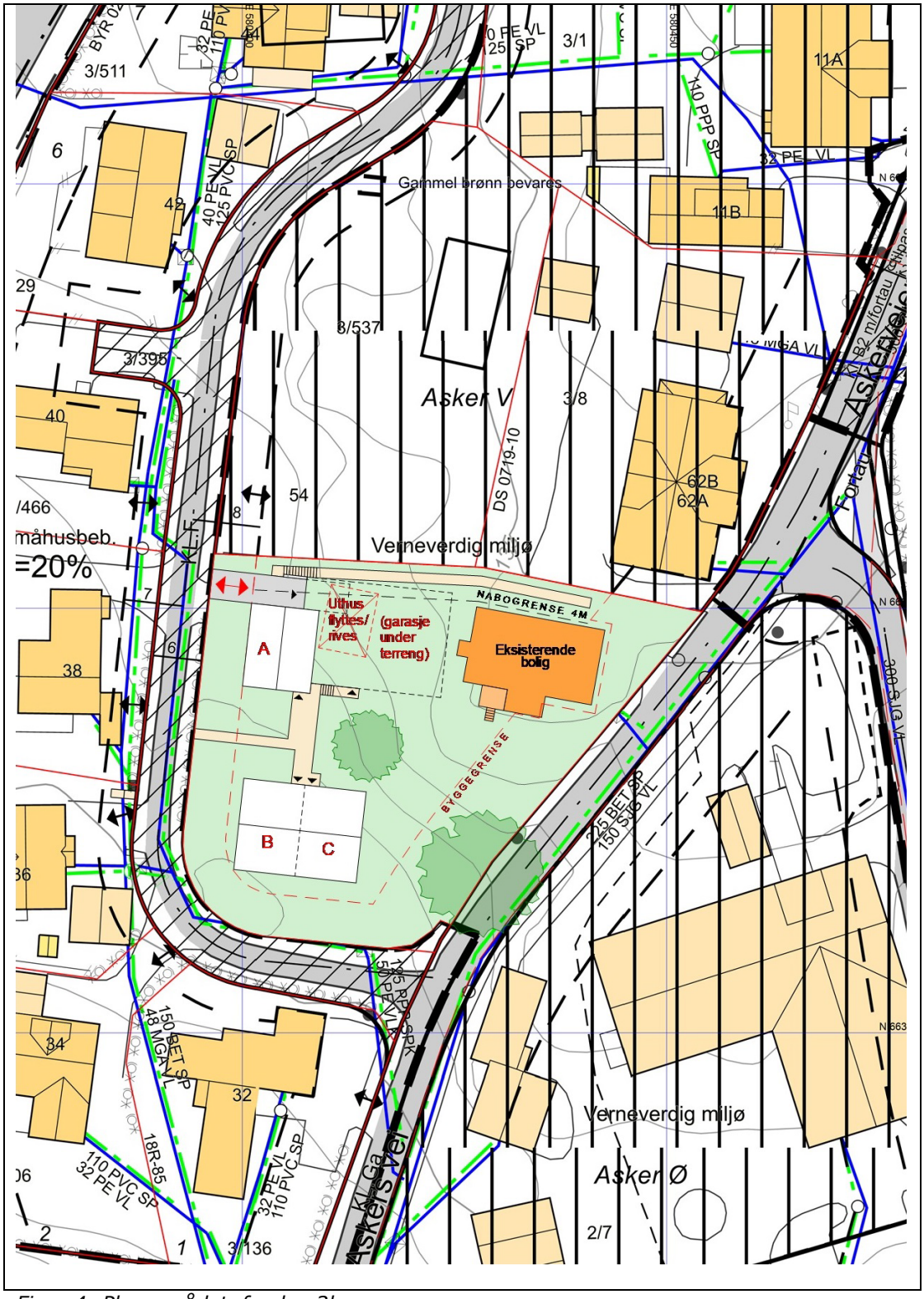
Ny bebyggelse er foreslått som 1 enebolig og 1 tomannsbolig plassert i et tun omkring eksisterende bjørk. Til forskjell fra forslag 1 med 3 eneboliger, utgjør eneboligen «uthuset» og tomannsboligen «låven» i tunet. De ligger forholdsvis tett, tilsvarende nærliggende bebyggelse i området. Boligene er plassert mot byggegrense i vest og syd, og ligger med god avstand til eksisterende bolig. Tomannsboligen ligger inntil parkeringsanlegget nord-vest på tomten, mens eneboligen er plassert mot byggegrense i syd.



Figur 3: Planområdet, forslag 2a

Forslag 3:

Ny bebyggelse er, som forslag 2, foreslått med 1 enebolig og 1 tomannsbolig plassert i et tun omkring eksisterende bjørk. Til forskjell fra forslag 2a ligger tomannsboligen i syd mot byggegrense, og eneboligen mot nord-vest ved parkeringsanlegget.



Figur 4: Planområdet, forslag 2b

1.4.10 Utviklingsfaser

Forholdet drøftes ved oppstartsmøtet.

1.4.11 Miljø

Ambisjonen er at ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes eksisterende situasjon, og at den med sin utforming og plassering er et bidrag til kulturmiljøet og bygger opp under eksisterende strukturer.

1.4.12 Annet

-

1.5 Økonomi

Det er ingen behov for utbyggingsavtale. Gjennomføringen vil skje privat.

2. Varsling og planavgrensning

2.1 Foreslått plangrense

Plangrensen gjelder kun for 3/148. Se foreslått plankart som viser avgrensningen

2.2 Hvem skal varsles

Naboer / oppsittere

Overordnet myndighet (SF, FK og Statens vegvesen) samt velforening / kulturminneforening skal varsles ved planoppstart.

2.3 Medvirkning

Det har blitt foretatt nabomøte / møte i veilaget i forbindelse med planforslaget. Forslaget er mottatt positivt. Før første gangs behandling vil innspill innarbeides og følges opp.

3. Gjeldende planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldene kommuneplan ligger tomten i boligkategori A med skravur.
Bestemmelsene sier at det tillates 1 hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet pr. tomt, BYA maks 15% av netto tomt, mens høyder og antall plan er ikke nevnt og det henvises til gjeldene reguleringsplan.

Planområdet er også innenfor KP hensynssone verneverdig miljø:
«*Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)*
Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.»

Tomten ligger i prioritert vekstområde i gjeldende kommuneplan. Her står det:

«*Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og*
topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.»

Det foreslås i planinitiativet at tomten benyttes til boligformål, som er i tråd med KP. Det legges opp til en høyere utnyttelse enn det fremkommer for boligkategori A, men bebyggelsen som er foreslått legger vekt på tilpasning til miljø, underordne seg eksisterende hus, og bevare terreng og større trær.

3.2 Kommunedelplan

Asker Sentrum – under arbeid.

3.3 Områdeplan

Se reguleringsplanen som er områdeplan.

3.4 Reguleringsplan

Planområdet er regulert.

Plan ID 7 - Reguleringsbestemmelser for Asker Terrasse/Askergårdene m/omgivelser – del av gnr. 2 og 3, stadfestet 18.09.1980.

Planområdet ligger i Spesialområde C i reguleringsplanen. I spesialområde C skal bebyggelsen bevares, og områdets særpregede miljø skal bevares eller søkes videreført. For spesialområdene er det ikke angitt noe om BYA, høyder, eller antall boenheter.

3.5 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Det er ingen andre planer i området som påvirker eller må hensyntas ift. omfanget av forslagene i planinitiativet.

3.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

-

4. Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutredning

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

5. Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning, målestokk 1:500
2. Forslag til reguleringsplan
3. Situasjonsplaner m/ inntegnet forslag bebyggelse
4. Illustrasjoner
5. Arealoversikt
6. Foto eksisterende situasjon

Fra: Pieter Paul Furnée [pieterpaul@boxs.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Dag Sperling [dag.sperling@gmail.com]; Nina Sperling [Nina.Sperling@iark.no]; Tonje Stabell [tonje@boxs.no]
Sendt: 04.07.2023 12:45:02
Emne: 18035 - Knud Asker vei 60 - klage på avvisning av planinitiativ - krav om fremleggelse for kommunestyret jfr.
Vedlegg: mulighetsstudie kulturskole ved Rådhuset i kultursonen - clin5v7wyz15v0q1b17b3cem1.pdf; protokoll FSK-sak 123-23.pdf

Bes registrert i sak 23/616

Viser til kommunens avvisning av innsendt planinitiativ for regulering av den regulerte boligeiendommen til frittliggende småhusbebyggelse for inntil 3 nye boenheter, samt eksisterende bolig. Avvisningen er datert 31.5.2023, men ble først sendt og mottatt 13.6.2023, kl.12.01.

Forslaget hvor det tas hensyn til kulturmiljøet samtidig som kommuneplanens føringer om prioriterte vekstområder, sentrumsområder og mobilitet, er ikke i strid med kommuneplan, og er i tråd med de relevante bærekraftmålene, herunder nr.17.

Iht kommunens veiledning ønskes kommunens vedtak om avvisning av planinitiativet frembragt for kommunestyret (delegert til Utvalg for plan og byggesak), da forslagstiller likevel ønsker å gå videre med planinitiativet.

Vi kan ikke se at det er grunn til å avvise et planforslag hvor det gjennom regulering ønskes en beskjeden og godt tilpasset utvikling av eiendommen – i samsvar med de ulike og komplekse hensyn som skal tas for en utvikling.
Det fremheves at planinitiativet inkluderte ulike skisser for godt tilpasset småhusbebyggelse, og inviterte til en god og konstruktiv faglig dialog med planavdelingen ifm. utviklingen.

Det er gjennomført møte med naboer og vei-eiere, og utviklingen anses å være ikke-kontroversiell.

Forslagsstiller kan ikke se at påstander som 'skillevei' er en relevant faglig vurdering, men dette kan uansett være et tema som ses nærmere på i forbindelse med reguleringen etter oppstartsmøte og sedvanlige varsling av overordnet myndighet.

Forslagsstiller mener også at det fremstår som vilkårlig når det i avvisningen fremheves at utviklingen ikke passer i området med viktig kulturmiljø, når vi er kjent med at det både er tillatt å se på tilsvarende utvikling på Askerveien 6, óg ikke minst akkurat har blitt vedtatt i formannskapet (20.6.2023 – FSK-sak 123/23) at nybygg av Kulturskole skal plasseres og bygges i samme Kulturmiljøet – se vedlagt kommunens presentasjon for nybygg og lokalisering ved Østre Asker Gård, samt Formannskapets protokoll med vedtak. Fra det enstemmige vedtaket om kulturskolens lokalisering i det kulturmiljøet ved Østre Asker Gård fremkommer at en slik lokalisering tydeligvis ikke er kontroversiell.

Med bakgrunn i dette bør vårt ønske om regulering fremført i planinitiativ i det minste frembringes og vurderes videre i en grundig reguleringsprosess, og ikke enkeltvis stanses gjennom en avvisning.

Nettopp fordi Formannskapets vurdering av lokalisering for nybygg av Kulturskolen er fersk, tør vi anmode om snarlig og prioritert behandling av vedtakets frembringelse til Utvalg for plan og byggesak.

Hilsen
Pieter Paul i Boxs
Mob: +47 4666 3862
Sendt fra iPhone

Fra: Pieter Paul Furnée
Sendt: torsdag 23. februar 2023 17.26
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Dag Sperling <dag.sperling@gmail.com>; Jørgen Tysseland <Jorgen.Tysseland@asker.kommune.no>; Nina Sperling <Nina.Sperling@iark.no>; Gro Bjørnstad Jerpåsen <Gro.Bjornstad.Jerpasen@asker.kommune.no>; Tonje Stabell <tonje@boxs.no>
Emne: 18035 - Knud Asker vei 60 - planinitiativ

Bes registrert i ny sak

Vedlagt sendes planinitiativ.

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å omregulere eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse for inntil 3 nye boenheter, samt eksisterende bolig.

Eiendommen er forholdsvis stor (ca. 2 mål), ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er kollektivnært (ca.650m til Asker stasjon). Eiendommen har et potensial til å utvikles i tråd med kommuneplanens bestemmelser for prioriterte vekstområder med fortetting ved kollektivknutepunkter og sentrum, samtidig som kommuneplanen og reguleringsplanens vern for kulturmiljøet ivaretas.

Forslaget er å bebygge tomten med 3 nye boenheter som sammen med eksisterende bolig vil utgjøre et tun og videreføre tilsvarende strukturer i området. Større trær bevares. Eksisterende uthus forslås revet eller flyttet til tomt 3/8 i samråd med hjemmelshaver. Atkomst forslås regulert til Knud Askers vei på vestre side av tomten, ved siden av 3/537, slik at eiendommen også får en bedre adkomst enn dagens adkomst.
Det følger 3 alternative bebyggelsesforslag med planinitiativet. Disse ønskes drøftet med planavdelingen og kulturminnegruppen. Eksisterende uthus (hønsehus) som er i relativ dårlig forfatning foreslås revet, evt. flyttet. Uthuset er vurdert til å ha lav egenverdi og høy verdi som del av miljø, og volumet og tematikk foreslås tatt opp i ny bebyggelse.
Planinitiativet er drøftet med veilaget/nabolaget. Planinitiativet ble mottatt grunnleggende positivt. Vi har notert innspill som vi vil søke å innarbeide i planen etter oppstart og før førstegangsbehandling.

Når kan et oppstartsmøte passe?

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Ta miljøhensyn – vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 ASKER

Att. Pieter Paul Furnée

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Thomas Johansen	30.11.2015	2015/16196-3/164303/2015 EMNE L12
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22055673	28.10.2015	2015/15034

Asker kommune - reguleringsplan for gbnr 2/30 - Askerveien 6 - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse datert 28.10.15, mottatt 03.11.15, av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å bevare eksisterende bebyggelse og tilrettelegge for ny småhusbebyggelse.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Samordnet areal- og transportplanlegging
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er under arbeid. Planarbeidet har som mål å bidra til et bærekraftig utbyggingsmønster og transportsystem. Planprogrammet, som ble vedtatt juni 2012, fastsetter at hovedutfordringen knyttet til areal- og transportplanlegging er å redusere det totale reisebehovet gjennom et mer areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og øke andel reiser som skjer med gang-, sykkel- eller kollektivtransport.

Området ligger i utkanten til Asker sentrum, ca. 600-800 meter fra Asker jernbanestasjon, som innehar et meget godt kollektivtilbud. Dersom ikke andre hensyn bør tillegges vekt, mener fylkesrådmannen det er viktig i slike områder å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner
Eiendommen som ønskes regulert befinner seg innenfor det verneverdige kulturmiljøet for *Askergårdene,* som ligger i forlengelsen av middelalderkirkestedet, Asker kirke. En nærmere utredning om Askergårdene, og dette kulturmiljøets betydning, er å finne under avsnittet «Nyere tids kulturminner». I umiddelbar nærhet av kirkestedet er det bevart monumentale gravhauger fra jernalderen. De ligger i tilknytning til Kirkeveien, som i eldre tider fortsatte over middelalderkirkestedet (forbi Märtha-statuen) og videre sørover ned Askerveien. Dette kan tyde på at Askerveien var etablert allerede i jernalderen. Gravminnene ved middelalderkirkestedet følger landskapsdraget og veifaret, hele veien ned til Jansløkka skole i nordøst. Middelalderkirkestedet,

gravminnene og ferdselsåren vitner om området som et sentralsted helt opp til våre dager. Undersøkelser foretatt av Akershus fylkeskommune i 2008, på bl.a. Landaas og Hønsjordet (omkring 170-600 meter øst for Askerveien 6), dokumenterte kokegroper og stolpehull fra bronsealder og jernalderen. Potensialet for ytterligere funn av automatisk fredete kulturminner i området, også innenfor den aktuelle eiendommen, er stort.

I henhold til Askeladden, Riksantikvarens database over kjente kulturminner, er det registrert en mulig gravhaug (ID75102) med uavklart vernestatus innenfor planområdet. Det vil være nødvendig i en videre planprosess å utføre arkeologiske registreringer for å avklare haugens kulturminnestatus og eventuelle andre uregistrerte automatisk fredete kulturminner innenfor eiendommen. Hvis registreringen påviser førreformatoriske kulturminner, innebærer dette at de er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4. I henhold til plan- og bygningsloven skal fredete kulturminner med tilhørende sikringssoner, markeres med hensynssoner og reguleres inn i arealer som ikke vil stride i mot bevaringsformålet. En gravhaug i et boligområde vil ha behov for en utvidet hensynssone for å skjerme og ivareta kulturminnet. Hvis ikke dette hensynet ivaretas i eventuell videre planarbeid, og planforslaget ved offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kulturminneverdiene, vil fylkesrådmannen legge planen frem for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.

Fylkesrådmannen fraråder utbygging i dette området, men i en eventuell videre planprosess må kulturminnehensynene avklares, og det stilles derfor krav om arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Registreringen vil bli gjennomført ved prøvestikking og maskinell sjakting, samt kontrollregistrering av ID75102. Da planområdet inkluderer en frukthage vil det bli nødvendig å sjakte med en mindre gravmaskin som kan navigere skånsomt innenfor eiendommen.

All erfaring tilsier at avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen ikke er gjennomført før planen legges ut til offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist.

På bakgrunn av det tilsendte materialet er registrering anslått til 5 dagsverk. Våre kostnader er vurdert til kr. 33000, eksklusiv innmåling av funnsteder og utgifter til nødvendige naturvitenskapelige prøver. Tiltakshaver må selv stille gravemaskin med fører og bekoste dette. Det tas forbehold om at funn av automatisk fredete kulturminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid.

Tiltakshaver må avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med Arkeologisk feltenhet ved enhetsleder Øystein bestillingfeltenheten@afk.no
Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri. Det er stor pågang, spesielt på høsten. Bestilling bør gjøres i god tid for å sikre fremdriften i planarbeidet.

Nyere tids kulturminner
Beskrivelse av kulturmiljø
Askerveien 6 ligger i krysset Askerveien/Hønsveien, og sentralt i et av kommunens eldste og best bevarte kulturmiljø ved Askergårdene, like ved Asker sentrum.

Askergårdenes historie og bygningsmiljø er beskrevet slik på Akershusmuseets hjemmesider: «Askergårdene lå tett ved hverandre og dannet en klyngebebyggelse som ble kalt Askerbyen. Mellom tunene gikk Kongeveien, den senere Drammensveien. På grunn av sin sentrale beliggenhet ved hovedferdselsårene fungerte både Østre og Vestre Asker som skysstasjon og postgård. Funksjonene vekslet mellom de to gårdene fra 1600-tallet og frem til midten av 1800-tallet. I 1864

ble bygdas første landhandel startet på Vestre Asker, mens Østre Asker huset bygdas første kommunestyre.

På 1700-tallet ble begge gårdene delt i to bruk, slik at Askergårdene i dag består av fire gårder. Gårdstunet på Østre Asker (Askerveien 10) er i dag delvis intakt med våningshus fra 1700-tallet og sidebygning (opprinnelig bryggerhus) fra 1895. Den andre delen av Østre Asker (Askerveien 19) har bevart våningshus fra 1870-tallet og driftsbygning fra 1910. På Vestre Asker (Askerveien 11) står fortsatt våningshus fra 1700-tallet, sidebygning og stabbur fra 1800-tallet og driftsbygning fra 1907. Det andre bruket (Knud Askers vei 62) har to våningshus. Det ene fra 1835 ble brukt som møteklokale for kommunestyret. Det andre våningshuset (nr. 60) er fra 1875.»

Eiendommen Solhaug i Askerveien 6, som ligger like ved de opprinnelige tunene til Østre og Vestre Asker, er fradelt Østre Asker. Eksisterende sveitserstilvilla og stabbur er oppført rundt 1900. Til eiendommen hører en hage med eldre vegetasjon og frukttrær.

Plan- og vernestatus

Kulturmiljøet som nevnt over er regulert til spesialområde bevaring i forbindelse med reguleringsplan for «Asker Terrasse/Askergårdene m/omgivelser – del av gnr. 2 og 3», vedtatt 1980. Askerveien 6 og omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse på Askergårdene omfattes av felt C på plankartet (markert som skravert på kommunens digitale kartløsning). Under reguleringsbestemmelsene kapitel «D. Spesialområder» § 12 står det: « I spesialområde C skal bebyggelsen bevares og områdets særpregede miljø skal bevares eller søkes videreført».

Deler av eiendommen ligger videre i tilknytning til arealene som omfattes av «Detaljregulering for Hønsveien 131 m.fl.». Reguleringsplans hovedhensikt er bl.a. « .. å hensynta kulturmiljøet ved Askergårdene, og ivareta områdets grønne karakter og videreføre de romslige, grønne «forhagene» mot Hønsveien..» (jf. reguleringsbestemmelsen § 1). I planen er det tatt særlige hensyn til vern av eksisterende veitrase og veiens omgivelser i Askerveien, Hønsveien og Knud Askers vei, jf. bestemmelsen § 5.

I Asker kommuneplan 2014-2026, vedtatt i juni 2015, er eiendommen og omkringliggende kulturmiljø ved Askergårdene avmerket på arealplankartet med skravur som «Hensynsone kulturmiljø». Bestemmelsene sier bl.a: «I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.».

På kommunens boligkart, som følger arealplankartet, er kulturmiljøet innenfor rosa område, det vil si kategori A (boligområder med spesielle kvaliteter). Slike boligområder anses i følge bestemmelsen under kap. 20.5, som ferdig utbygget. For boligområdet Askerveien/Asker terrasse er det i kap. 20.5 pkt. C, tatt inn følgende bestemmelse for områder uten skravur: «For boligområdet Askerveien/Asker terrasse: - kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.». Kulturmiljøet som omfatter Askerveien 6 og Askergårdene er merket med skravur, og omfattes dermed ikke av ovennevnte bestemmelse.

Vurdering av verneverdi

Kulturmiljøet rundt Askergårdene har høy tetthet av eldre bebyggelse. Det viser en viktig del av Askers historie, knyttet til Asker som jordbruksbygd, og til stedets første sentrumsdannelse. I

tillegg til skysstasjon, post og landhandel, var det også her kommunens politiske og administrative sentrum vokste frem. Senere er sistnevnte funksjoner ført videre i dette området, gjennom oppførelsen av Hasselbakken, Vennskapen og deretter dagens rådhus. Selv om det ligger nær dagens sentrum, er området beholdt relativt urørt i forhold til den øvrige sentrumsutviklingen. Langs grøntdraget fra Hasselbakken, forbi Vennskapen opp mot Askergårdene, og videre mot Asker kirke (middelalderkirkestedet) trer det gamle bygningsmiljøet godt frem, og det er lett å lese de historiske utviklingslinjene. I tillegg er traseen til den gamle Kongeveien (Askerveien) fra 1600-tallet bevart i dette området, og følger grøntdraget og høyderyggen frem mot Asker kirke. Lengre rekker av askekaller understreker veiens preg av eldre veifar. Den eldste historien og området rundt Asker kirke er godt beskrevet under kapitlet automatisk fredete kulturminner. Området som helhet viser dermed en stor tidsdybde der historien er lett lesbar. Fylkesrådmannens vurdering er at området samlet har høy kunnskaps- og opplevelsesverdi, av nasjonal interesse.

Askerveien 6 ligger midt i det gamle bygningsmiljøet ved Askergårdene, og hovedbygningen med hage er svært eksponert mot krysset Askerveien/Hønsveien. Den tidstypiske og rikt dekorerte sveitserstilsvillaen fra forrige århundreskifte er bevart i sin opprinnelige form. Stabburet har et nasjonalromantisk utrykk, og er godt bevart. Bygningene er sammenbygd med et mellombygg. Hagen er en av få hager som er bevart i sin helhet med eldre vegetasjon og frukttrær, og utgjør en kvalitet i miljøet. Fylkesrådmannens vurdering er at bygninger og hageanlegg har høy verneverdi, både i seg selv, men også som en historisk og visuelt viktig del av del av det øvrige kulturmiljøet, som beskrevet over.

Vurdering av tiltaket

Fylkesrådmannens vurdering er at kulturmiljøet har høy sårbarhet. Det skal dermed lite til av endringer, før opplevelsen av det kulturmiljøet forringes. Kommunen har gjennom reguleringsplanene, og sist kommuneplanen, lagt til rette for et godt vern av området. Som kategori A-område, med hensynsone kulturmiljø på kommuneplankartet, er området vurdert som fullt utbygd. Forslagstiller foreslår bevaring av eksisterende bebyggelse, men foreslår samtidig å legge til rette for utvidet utnyttelse med småhusbebyggelse på eiendommen. Som grunnlag for forslaget vises det til kommuneplanens bestemmelser § 20.5. pkt. C. Fylkesrådmannen vil påpeke at bestemmelsen som vist over *ikke* for gjelder for Askerveien 6, og forslaget er dermed ikke i tråd med kommuneplanen. Fylkesrådmannen vurderer at en utvikling av eiendommen med småhusbebyggelse, og dermed fortetting av hagen, vil få store visuelle konsekvenser for opplevelsen av bygningsmiljøet på selve eiendommen, men også i forhold til kulturmiljøet knyttet til Askergårdene, kongeveien og områdets helhetlige preg. Hagen må etter fylkesrådmannens vurdering bevares intakt. Det er få hager som er så godt bevart i området, og denne er særdeles eksponert mot krysset Askerveien/Hønsveien.

Konklusjon

Eiendommer beliggende i en avstand på 600-800 meter fra et godt kollektivknutepunkt er, ut fra hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging, godt egnet for fortetting og transformasjon. Til angjeldende eiendom er det imidlertid knyttet store kulturminneverdier, og fylkesrådmannen fraråder av den grunn at forslagstiller går videre med et planarbeid der formålet er å legge til rette for ny bebyggelse. Dersom et planforslag ved offentlig ettersyn ikke ivaretar kulturminneverdiene i og rundt planområdet på en tilfredsstillende måte, vil fylkesrådmannen legge planforslaget frem for fylkesutvalget med anbefaling om innsigelse.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Mildrid Melkild
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Asker kommune, Plan og bygning
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst
Ruter AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner:	malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner:	mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14888-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

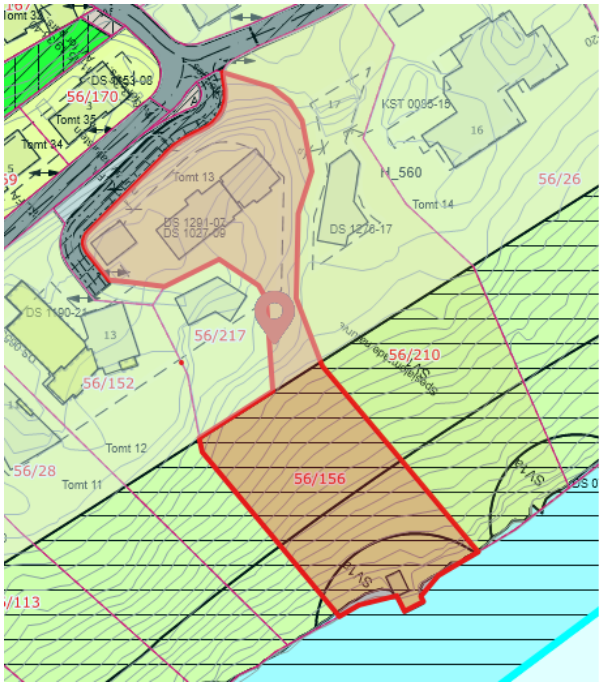
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Bakgrunn for saken

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

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

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

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

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

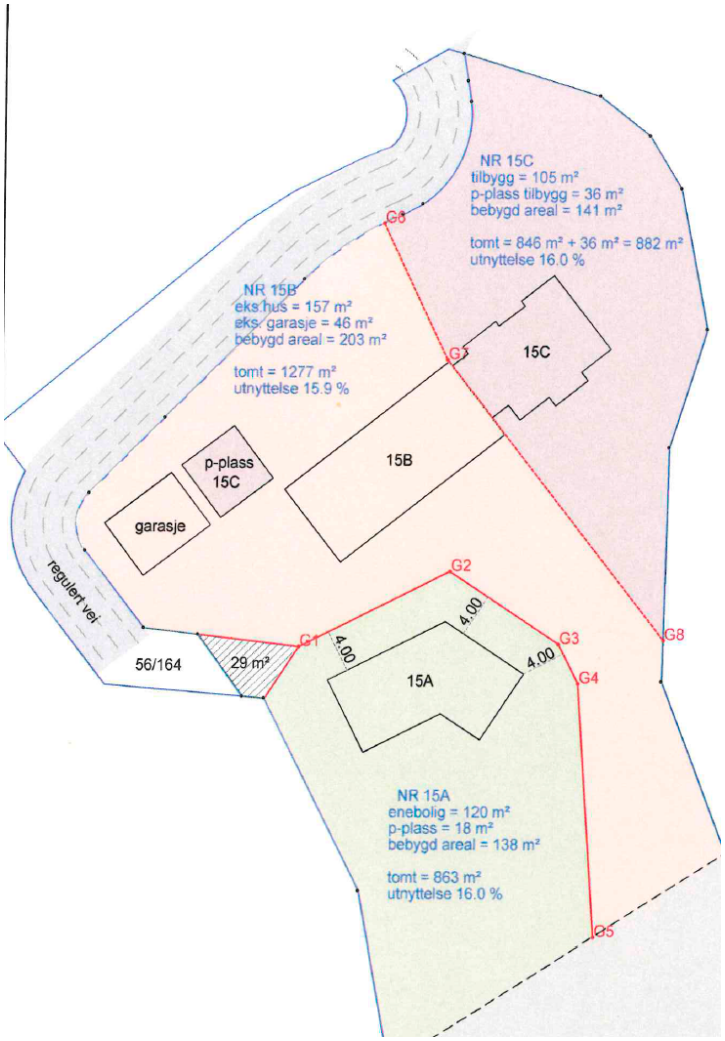
Kommunedirektøren anbefaler tiltakshaver å vurdere om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

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



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

2.2 Plangrunnlag

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

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

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

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

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

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

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

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

Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:

1. *Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.*

2. *Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 viderefordeles med ¼ til ny eiendom.*

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

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

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

6. Kommunedirektørens vurdering

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

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

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

Kommunedirektøren fastholder vurderingene i avslaget, og gjengir herfra:

> *«Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.*
>
> *I tidligere tilbakemeldinger er det blant annet vist til at krav til atkomst (jfr. kommuneplanen bestemmer pkt. 14.7), krav til garasje og manøvreringsareal på egen grunn, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm må kunne oppfylles, i tillegg til at maks tillatt utnyttelse må overholdes.*
>
> *Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.*
> *Det kan blant annet nevnes;*
> *- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m2. inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m2. For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m2. (Skissert festegrunn er oppgitt til 846m2 som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).*
> *- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens*

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

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

Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.»

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

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

6.2 Vurdering av klagerens anførsler

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

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

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

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

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

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

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

7. Konklusjon

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

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

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

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14888

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

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

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

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

Behandling

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

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

Begrunnelse:

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

Herunder hitsettes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

   Begrunnelse:

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

Herunder hitsettes;

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

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

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

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

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

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

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

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

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14888

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	82/23
2 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	92/23

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 92/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for å imøtekomme tiltakshavers søknad.

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

Røeds (H) forslag falt med 1 stemme (Røed, H)

Vedtak

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

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S21/969	GBNR 56/156 L6445/23	15.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

Delegasjonssak: 23/525

56/156 Godkjent reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom for Konglungfaret nr 15A. Avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom og nytt punktfeste av eiendommen gbnr. 56/156, til tidligere behandling og korrespondanse i sakens anledning, sist til brev datert 27.02.23 fra advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas AS og til søknad om reguleringsendring og arealoverføring mottatt fra Roar Getz 2.3.2023.

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

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

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

Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:

1. **Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.**

2. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 viderefordeles med ¼ til ny eiendom.**

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

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om:
1) en endring av gjeldende reguleringsplan for Konglungen. Endringen omfatter en forlengelse av regulert felles atkomst (gbnr. 56/164) frem til omsøkt ny grense for ny grunneiendom for Konglungfaret 15A. Endringen omfatter en omregulering av ca. 30m2 fra byggeområde for bolig til fellesareal – felles atkomst og nye formålsgrenser.

2) en arealoverføring av ca. 29m2 fra gbnr. 56/156 til fellesarealet gbnr. 56/164 i samsvar med omsøkt reguleringsendring. Avtale med deleier i gbnr. 56/164 hjemmelshaverne til 56/152 vedlegges.

3) opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 56/156 på ca. 863m2 som vil danne ny grunneiendom for eksisterende bebyggelse gitt adressenummer Konglungfaret 15A.

4) dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 8.1 (knyttet til omsøkt ny grunneiendom for Konglungveien 15A).

5) opprettelse av punktfeste for grunn for tilbygg til eksisterende enebolig (godkjent som selvstendig boenhet), med adressenummer Konglungfaret 15C.

Kart for omsøkt tomtedeling, utarbeidet av OMS Oppmåling AS (datert 22.12.2022), og er innsendt som vedlegg til brev av 26.01.2023.

Søkers begrunnelse til søknaden
Tiltakshaver har i utgangspunktet begrunnet søknaden med at fradelingen skal skje etter læren om «uendret bruk». Det er påpekt:
- Det er gitt tillatelse til oppføring av to nye boliger på eiendommen gnr/bnr 56/156 i tillegg til den opprinnelige boligen
- Boligene har fått ferdigattest og er tatt i bruk

Søkers begrunnelse til dispensasjonen
Det er tolket dit hen at søknad om dispensasjon (fremmet som subsidiær søknad) i hovedsak er begrunnet med følgende, jf. søkers brev av 27.02.2023:

- Den ubebygde delen av den omsøkte tomta i Konglungfaret 15 A ligger i strandsonebeltet, mens den bebygde delen ligger utenfor.
- Omsøkt ny grunneiendom er lovlig utbygd, og det er ikke aktuelt med ytterligere bebyggelse – ganske enkelt fordi ny bebyggelse i strandsonebeltet er i strid med byggelinjen i reguleringsplan og at tomten etter fradeling vil være fullt utnyttet.
- Høringsinstansene hadde ingen spesielle bemerkninger til søknaden.

Søker påpeker: «Slik planbestemmelsen er formulert, kommer forbudet i pkt. 8.1 derfor ikke til anvendelse. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til læren om fradeling til uendret bruk, som også er påberopt fra vår side for å påvise at administrasjonen ikke kan påberope bestemmelsen. Når det i dette tilfellet er tale om fradeling av arealer som ikke skal bebygges ytterligere, fører også de ulovfestede reglene om fradeling til uendret bruk til samme resultat.»

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning for omsøkt arealoverføring og ny grunneiendom for Konglungfaret 15A.

For ny festegrunn som punktfeste for 15 C er det søkt om utsatt oppmåling.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt 13.03.2007. Nordre del av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og er på plankartet vist som tomt nr. 13. I reguleringsplanen er det ikke regulert nye tomtegrenser/nye tomter innenfor eiendommen.

Den sydlige del av eiendommen (mot sjøen) er regulert til spesialområde naturvern i sone/belte SV1a og spesialområde naturvern/ friluftsområde i sone/belte SV1b.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien – nåværende boligbebyggelse (for nordre del) og blågrønnstruktur (for sydlige del). Kommuneplanens utfyllende bestemmelser gjelder ikke for planområdet.

Forbudsgrense mot sjøen ligger over deler av eiendommen (jfr. kommuneplanens bestemmelse 8.1). Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanens soneinndeling sone II, som er eiendommer med naturpreget karakter.

Eiendommen ligger delvis i 100-metersbelte langs sjøen. På kommuneplankartet er hele Konglungen og Løkeneshalvøya omfattet av hensynssone (hensyn viktig kulturmiljø)

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling om opprettelse av nye eiendommer i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Avtale, inngått med deleier i realsameiet gbnr. 56/164, dvs. eiere av gbnr. 56/152, er innsendt.

Ytterligere nabovarsling av omsøkt reguleringsendring er vurdert som ikke nødvendig da deres interesser ikke anses berørt.

Uttalelser / krav fra andre myndigheter
Opprinnelige søknad ble oversendt til uttalelse til regionale myndigheter.

Statsforvalteren i Oslo og Viken uttalte i brev av 20.04.2021:
«Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.»
Viken Fylkeskommune uttalte i brev av 03.05.2021:
«Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.»

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren viser til sakens historikk, blant annet til statsforvalter opphevelse av kommunens vedtak av 18.06.2021. Kommunen stiller spørsmål til statsforvalters avgjørelse i vedtak datert 24.04.2022 men tar vedtaket til etterretning.

Ved en oppfølging av statsforvalters avgjørelse, dvs en ny behandling av saken, ble det i kommunens brev av 08.08.2022 etterlyst begrunnet søknad om dispensasjon (jf. kravene i plan- og bygningslovens § 19-1), situasjonskart for omsøkt deling og redegjørelse for bebygd areal. Videre ble det opplyst at søknaden må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei (alternativt at det måtte sendes inn søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser). Opplysninger om mangler ved søknaden ble gjentatt av kommunen i brev av 30.11.2022 og i brev av 17.02.2023 hvor innsendt forslag til avtaler og søknad om reguleringsendring (mottatt i brev av 26.01.2023) også ble kommentert. Det ble her påpekt at omsøkt tiltak er vurdert å ikke oppfylle de forutsetningene som legges til grunn for den ulovfestede læren om uendret bruk.

Søknad om reguleringsendring og arealoverføring/grensejustering
Det vises til dokumentasjon på omsøkt reguleringsendring og aktuelle avtaler mottatt 02.03.2023.

Regulert atkomst (etablert på gbnr. 56/164) søkes forlenget frem til omsøkt ny tomtegrense for nr. 15A. Atkomst til omsøkt ny grunneiendom vil dermed følge opp kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.7.

Arealet som søkes omregulert (fra byggeområde for bolig til veiareal - felles atkomst) utgjør i hovedsak eksisterende veiareal. Bredden på omsøkt forlengelse av del av veiarealet ligger noe under vei- og gatenormalens krav til veibredde (som er 6,0m). Tatt i betraktning terrengforhold og at dette utgjør kun en begrenset del av veien, finner kommunedirektøren å kunne akseptere avviket. Ved utvidelse av veien vil del av regulert byggegrense som vises på plankartet gå ut.

Eiendomsgrensene for gbnr 56/164 er i dag etablert ut over det arealet som er regulert til felles atkomstareal i reguleringsplan for Konglungen. En forlengelse vil ikke medføre avståelse av areal for gbnr. 56/152. En ytterligere forlengelse av veien som omsøkt vil forutsette at grensen for gbnr. 56/162 utvides tilsvarende. I kartbilag til søknaden er det oppgitt at veiarealet utvides med 29m2. Dersom dette stemmer, vil endring av grensen mellom gbnr, 56/156 og 56/164 kunne gjennomføres som en grensejustering.

Det reguleres atkomst til ny parsell. Veiarealet eies i dag i et realsameie. Ved opprettelse av ny grunneiendom for 15A fortsettes eiendommen sikret hjemmel i fellesarealet. Det vises her til innsendt dokumentasjon.

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 8.1.
Reguleringsplanens forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø. Over halvparten av omsøkt ny eiendom omfatter areal som ligger innenfor forbudsgrensen og tiltaket vil forutsette at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 (forbud mot tiltak som nevnt i pbl § 20-1, m.fl).

<u>Vurdering av dispensasjon</u>
I brev fra advokatfirmaet Bjørge-Skaarsaas & Co (datert 27.2.2023), er det påpekt at det subsidiært er søkt om dispensasjon. Det bes om at saken behandles som dette (dersom kommunen ikke finner grunnlag til å legge den ulovfestede læren om «uendret bruk» til grunn).

Kommunedirektøren tolker med dette at den begrunnelsen som er gitt i søknad

om fradeling til «uendret bruk», også er å betrakte som begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak plan / bestemmelsen.
Kommuneplanens bestemmelser skal hindre at det gjøres inngrep i de sjønære områdene. Dette gjelder særlig innenfor strandsonen hvor det er særlig viktig å ta vare på naturmark. I strandsonen oppfattes derfor "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k, også mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender. I kommuneplanen er det henvist til at statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser gjelder for 100 – metersbelte langs sjøen og at retningslinjene skal legges til grunn når søknader behandles.

Forbud mot å opprette nye grunneiendommer skal hindre at det ikke legges til rette for nye byggetiltak eller tiltak som tilsidesetter eller vanskeliggjør ivaretagelse av statlige planretningslinjer og plan- og bygningslovens generelle bestemmelse § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Tiltaket legger ikke til rette for nyetableringer. Kommunedirektøren konkluderer med at en deling i seg selv ikke vil tilsidesette planbestemmelsens hensikt med å hindre fysiske inngrep i strandsonen.

Vurdering av fordeler og ulemper.
Selv om kommuneplanbestemmelsen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt må pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum også være oppfylt. Det vil si at fordelene ved å innvilge dispensasjon må være «klart større enn ulempene».

Fra søker er fordeler / ulemper ikke nærmere beskrevet/vurdert.
Fordelene ved å innlemme deler av det arealet som i dag ligger innenfor forbudsgrensen mot sjø inn i boligtomten, kan hevdes å være at eiendommen oppnår en tilfredsstillende arealstørrelse. Det vil si at krav til maks tillatt utnyttelse overholdes. Når det gjelder ulemper vil det kunne hevdes at jo flere eiendommer arealet fordels på, jo større er sannsynligheten for økt bruk/utnyttelse. At arealet ligger så tett inn mot nyoppført boligen øker også sannsynligheten for ønske om ulike tiltak/terrenginngrep.

Selv om fordelene ved å gi dispensasjon er av privat karakter mener kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon her er større enn ulempene. Det legges vekt på at bebyggelsen allerede er godkjent oppført og at omsøkt tomteareal ikke vil åpne for utvidet byggetiltak. Regulert byggegrense og de restriksjoner som gjelder innenfor forbudssonen vil være uendret.

Konklusjon.
Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og dispensasjonssøknaden kan godkjennes.

<u>Opprettelse av ny grunneiendom for Konglungfaret 15A</u>

I kartbilag til søknaden er det vist til at eksisterende bebyggelse vil overholde krav til maks tillatt utnyttelse ved omsøkt tomtestørrelse (oppgitt til 863m2). Avstandskrav fra oppført bolig til ny grense overholdes. Krav til infrastruktur forutsettes å være ivaretatt i forbindelse med byggesaken.

Tatt i betraktning av at omsøkt reguleringsendring, arealoverføring/grensejustering og dispensasjon kan anbefales, vil også omsøkt ny grunneiendom kunne anbefales.

Opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C
Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.

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

Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.
Det kan blant annet nevnes;
- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m2. inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m2. For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m2. (Skissert festegrunn er oppgitt til 846m2 som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).
- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens bestemmelser 14.7). Med ny tomt for 15A og lokalisering av eksisterende bebyggelse (15B) vil dette ikke kunne løses innenfor gjeldende rammer.
- oppføring av garasje (med manøvreringsareal) vil ikke kunne skje på egen grunn innenfor regulerte byggegrenser

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

Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969.

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom / arealoverføring har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/969. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3300,-)
Grunnet sakens forhistorie ilegges ikke behandlingsgebyr for ny behandling av søknad om opprettelse av grunneiendom og dispensasjon. Det ilegges dog gebyr for omsøkt reguleringsendring.

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	-
	Arealoverføring (2-4M)	-
3.2	Reguleringsendring (2-12M)	6 600,-
3.7	Dispensasjon fra arealplan (3-10M)	-
	Sum	**6 600,-**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

Berit Danielsen
Avdelingsleder oppmåling,
delesak og seksjonering

Sissel Haug
Rådgiver plan/
Fagansvarlig for delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Kopi:
Nora Elise Wennberg Gløersen og Christian Kvisgaard Gløersen, Konglungfaret 13, 1392 VETTRE

Vedlegg:
1 Kart datert 13.03.2023.



GNR. 56, BNR. 156 og 164 - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Konglungen, plan-ID 0220143I

N

- Ny formålsgrense
- Formålsgrense oppheves
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense oppheves
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny avkjørsel
- Felles avkjørsel

Målestokk i A4 1:1000

0 10 20 30 40 m

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
21/969	23/525	13.03.2023	SH/AA	Asker kommune

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Att: Sissel Haug

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: S21/969
Vår ref.: 12020/14923
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 29. mars 2023

GNR/BNR 56/156 I ASKER. KLAGE OVER AVSLAG PÅ DELINGSSØKNAD FOR KONGLUNGVEIEN 15 C.

Jeg visert til kommunens avslag 15.03.2023 over Roar Getz søknad om fradeling til punktfeste for boligen i Konglungfaret 15 C på Konglungen i Asker. Boligen er oppført på del av Getz eiendom gnr/bnr. 56/156.

På vegne av Getz påklages avgjørelsen. Klagen gjelder rettsanvendelsen og skjønnsutøvelsen.

Kommunen har begrunnet avslaget med at fradeling for punktfeste vil føre til forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen mener derfor avslaget kan hjemles i PBL § 26-1.

Vi er fra vår side uenig i dette. Vi gjør gjeldende at fradelingen for punktfeste, som omsøkt, ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Skulle det likevel være avvik, er det i så falt så marginalt at det burde vært gitt dispensasjon.

Avslagsgrunnlaget er så vidt jeg forstår følgende knyttet til følgende forhold:

- Atkomstforholdene.
- Kravet om garasje og manøvreringsareal på egen grunn
- Kravet om egnede uteoppholdsarealer
- Utnyttelsesgrad.

Jeg behandler punktene fortløpende.

1. **Kravene til lovlig atkomst.**

Det er i PBL § 27-4 gitt regler om atkomst. Bestemmelsen gjelder ved oppføring av ny bebyggelse. Den gjelder også ved fradeling. Her kommer frem at byggetomta enten skal være sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret veiforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Under byggesaken ble atkomst og biloppstilling vist, slik det kommer frem av vedlagte tegning datert 05.10.2016. Se **bilag**. Med byggetillatelsen ble atkomsten godkjent.

I delesaken er det forutsatt at det utarbeides tinglyste erklæringer som sikrer Konglungfaret 15 C atkomst over hovedbølet frem til felles avkjørsel. Det foreligger allerede erklæring som sikrer 15 C atkomst til fellesveien. Slik erklæring ble lagt frem i byggesaken og ligger også i delesaken for 15 A.

2. **Krav om garasje på egen grunn.**

Jeg kan ikke se at det i reguleringsplan eller kommuneplan er fastlagt at garasje med snuareal skal etableres på egen grunn. Loven inneholder ikke noe forbud mot at det etableres parkering utenfor tomta. Det ikke uvanlig med parkering på fremmed grunn mot tinglyst erklæring om atkomst, som forutsatt i § 27-4.

Når det i delesaken ikke skjer endringer i mht atkomst og parkering sammenholdt med hva som var forutsatt i byggesaken, er det vanskelig å se at kommunen har saklig grunn for å nekte. Fradelingen skaper ingen nye forhold som ikke er godkjent fra før. Det er i denne sammenheng tale om uendret bruk.

3. **Krav om egnede uteoppholdsarealer.**

Det er vanskelig å forstå hva kommunen mener med at Konglungfaret 15 C ikke vil få gode uteoppholdsarealer gjennom punktfeste. Boligen vil få tilgang til de arealer som er vist i skisse fra OMS -oppmåling datert 22.12.2022, oversendt kommunen ved brev 23.januar 2023.
Om ønskelig kan også dette sikres gjennom tinglyst erklæring og det kan også – dersom det er nødvendig – gjøres justeringer i dette.

4. **Utnyttelsesgrad.**

Når det ønskes opprettet et punktfeste er det ikke aktuelt med fradeling av noe konkret angitt areal.

Siden eiendommen allerede er bebygget, blir tomtearealene hverken større eller mindre gjennom fradelingen. Utnyttelsesgraden blir derfor samlet sett den samme som godkjent under byggesaken. Det gjelder selv om man regner inn Konglungfaret 15 A, som allerede er tillatt fradelt.

Vi forstår derfor ikke helt kommunens resonnement. Utnyttelsen ble vurdert og godkjent av kommunen da man byggemeldte husene i Konglungfaret 15 A og 15 c og fradelingen skjer ikke til noen annen bruk. Vi mener det derfor blir galt å bruke reguleringen som avslagshjemmel. Det vises til det som er sagt herfra tidligere om fradeling til uendret bruk.

Dersom man nå krever tomteutnyttelsen godkjent på nytt, hvilket vi vanskelig kan forstå er riktig, vil den korrekte tilnærmingen uansett bli en noe annen enn lagt til grunn i avslagsbrevet.

Kommunen har korrekt tatt utgangspunkt i at bebyggelsen i Konglungfaret 15 C har et areal på 105 m2 BYA. Det er samtidig lagt inn to parkeringsplasser. Men siden disse ligger på hovedbølet, er disse ikke regnet inn ved OMS-oppmåling beregning av tomteutnyttelsen.

Det riktige må i tilfellet være å legge de to plassene inn i det teoretisk beregnede arealet for Konglungfaret 15 B. Da får man en BYA på denne eiendommen på 239 m2, hvilket gir en u-grad på 18,7.

Konglungfaret 15 B er en meget stor eiendom. Den strekker seg helt ned til sjøen og utgjør før fradelingen av 15 A og C ca. 5,4 da.

Tatt i betraktning at bygningene er oppført i henhold til tillatelse, fradelingen ikke skjer til annen bruk enn allerede godkjent og at eiendommen er betydelig mye større enn den del som er regulert til bebyggelse, bør det kunne dispenseres fra utnyttelsesgraden, dersom man mener det er nødvendig.

Jeg minner i den forbindelse om at det ikke er naboinnsigelser til fradelingssøknadene. Jeg minner også om at dispensasjon har vært tatt opp som et alternativ gjennom saksbehandlingen dersom kommunen står fast på sitt standpunkt om at reglene om fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse og kommunen mener fradelingen er i strid med plan.

Tatt i betraktning at denne delesaken har ligget svært lenge i systemet, ber jeg vennligst om at klagebehandlingen gis prioritet. Siden byggetillatelsen ble gitt av planutvalget, og saken tydeligvis ikke anses som kurant, ber jeg om at den fremmes til politisk behandling før eventuell oversendelse til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
F	Enebolig flyttet 0,5m mot eks. bygg	30.11.17	TE
E	Terrenglinjer ved tilbygg og enebolig endret	16.11.17	TE
D	Vinkel på arkene endret til 32grader	23.06.17	TE
C	Vinkel på tak endret, bygg senket 1m og flyttet 0,6m, kobling til eks. bygg endret	21.06.17	TE
B	Adresse	07.10.16	TE
A	Mål sit.plan	07.10.16	TE

Prosjektert for:
Blinkhus Sigdal AS

BLINK HUS

Byggherre:
Familien Getz

Byggadresse:
Konglungfaret 15, 1392 Vettre
G.nr.56 B.nr.156 , Asker kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Målestokk:	Dato:	Sign:
16774	**Anmeldelse**	A4:1:500	05.10.16	TE

Type tegning: Situasjonsplan

Tegningnr.: A10-01

Type bygg: Tilbygg & Enebolig

BLINK HUS Arkitekter

Fra: roar.getz@gmail.com [roar.getz@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019 [Havard.Vestgren@politiker.asker.no]; 'Helge Skaaraas' [helge@adv-bs.no]; 'Christian K. Gløersen' [cgloersen@gmail.com]
Sendt: 02.03.2023 07:02:46
Emne: Sak SHAUG S21/969 GBNR/BNR 56/156 Konglungfaret 15
Vedlegg: avtale_veiforlengelse.pdf; Søknad om reguleringsendring (signed).pdf

Supplerende opplysninger angående forlenget atkomst og avtale for sameiet 56/164 Felles atkomst. Signerte dokumenter til dele-søknaden.
Mvh
Roar Getz

Avtale i anledning 56/164 i Asker kommune

Det er i dag avtalt følgende overenskomst mellom Konglungfaret 15B (56/156) og Konglungfaret 13 (56/152):

1) Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 skal forlenges frem til nr. 15A i tråd med skissen her:



2) 56/164 skal utvides med skravert område (28,8m2) som overføres kostnadsfritt fra 56/156.
3) Konglungfaret 15B (56/156) deler sin sameieandel i veiparsellen 56/164 til Konglungfaret A og C så fort disse eiendommene er opprettet, slik at det til sammen vil være fire sameiere
4) Kostander for vedlikehold av veien skal fordeles etter nytteprinsippet, altså likt mellom alle sameierne og ikke etter sameiebrøken.
5) Avtaleforholdet rundt realsameiet skal for øvrig bestå i henhold til tidligere avtale
6) Denne avtalen er å anse som aksept fra Konglungfaret 13 sin side, så ytterligere nabovarsel er ikke nødvendig.

Asker, 01.03.2023

For 56/156:

Roar Getz

For 56/152:

Christian K. Gløersen Nora E. W. Gløersen

Roar Getz
Konglungfaret 15b
1392 Vettre

Asker Kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-posten: post@asker.kommune.no

Deres.ref. S21/969

Asker, 01.03.2023

Søknad om utvidelse av felles adkomstvei

I anledning sak **S21/969** og deres anmodning i brev av 30.11.2022, oversendes herved søknad for utvidelse av felles adkomstvei for opprettelse av adkomst fra/til nr 15 A og 15C.

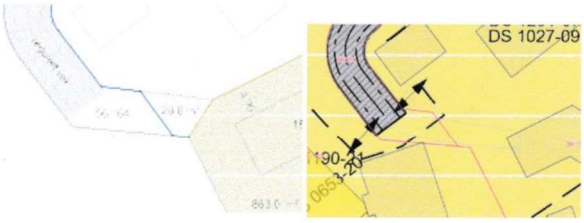
Det søkes om reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. Plan og bygningsloven § 12-14, tredje avsnitt, samt utskillelse av vei parsell som skal overføres til eksisterende realsameie 56/164

1. Bakgrunn

Det er i ovennevnte sak anbefalt fra kommunen at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

2. Overføre areal

For å gi ny adkomst, ønsker 56/156 å overføre areal fra sin eiendom til 56/164 i forlengelsen av denne veien. Området er 28,8m2, som vist på illustrasjonen her og ytterligere dokumentert i sakens øvrige dokumenter.



3. Forlenge regulert vei i toppen av 56/164

I tillegg til at 56/164 blir forlenget, ønskes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 forlenges gjennom ny del og følgelig frem til nr. 15A.

3. Søkers vurdering

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Med vennlig hilsen

Roar Getz

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post:post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 26. januar 2023

KONGLUNGFARET 15, GNR/BNR. 56/156.
DELESAK FOR KONGLUNGFARET 15 A, B OG C.

Jeg viser til korrespondanse, senest planavdelingens brev av 30.11 2022 med anmodning om supplerende opplysninger og etterfølgende brev med utvidet svarfrist til 30.01.2023.

På vegne av Roar Getz har jeg følgende bemerkninger og supplerende opplysninger:

1. Bakgrunn.

Det er søkt om fradeling av særskilt fastsatt areal for den nyoppførte eneboligen i Konglungfaret 15 A. Boligen ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.ds. Det er senere gitt IG, bygget er oppført, ferdigattest utstedt og boligen er tatt i bruk

Det er også søkt fradeling om punktfeste for grunn til tilbygg i Konglungfaret 15 C. Tilbygget ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.ds. Det er gitt IG, bygget er oppført, ferdigattest utstedt og også denne boligen er tatt i bruk.

Som grunnlag for delingssaken, ligger vedtak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 24. april 2022. Her ble Asker kommunes avslag av 18. juni 2021 på søknaden om deling opphevet. Statsforvalteren legger til grunn at begge sakene gjelder fradeling til «uendret bruk».

2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 8.1. Asker Kommune.

Asker kommune krever innsendt en særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom innenfor byggegrensen mot sjøen.

Vi har i tidligere korrespondanse fremholdt at det i dette tilfellet ikke er påkrevd med dispensasjon i forbindelse med delingen. Jeg viser til vårt brev av 18. august 2022, hvorav det gjengis følgende:

> *«Kommuneplanens pkt. 8.1 inneholder forbud mot såkalte søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling til slike formål.»*

I denne saken er det ikke tale om fradeling til noe søknadspliktig tiltak, all den stund begge parseller allerede er bebygd og godkjent som selvstendige boenheter.

På dette punkt bruker kommuneplanen samme formulering som tidligere bygningslover. Det er nettopp tilsvarende formulering som danner bakgrunnen for at loven er tolket slik at den ikke hindrer fradeling til uendret bruk.

Departementet har i tolkingsuttalelse , gjengitt i Pedersen m.fl. 3. utgave (2018) s. 378 lagt til grunn at det lovlig kan fradeles tomter i strandsonen til såkalt «uendret bruk».

Av disse grunner er det ikke nødvendig å søke dispensasjon, og det er derfor ikke gjort.

3. Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C.

Asker kommune krever at det må sendes inn situasjonskart som viser forslag til nye eiendomsgrenser og tomtestørrelser for 15 A, B og C.

I søknaden er det fremlagt forslag til nye tomtegrenser og vi har regnet med at det i forbindelse med oppmålingen blir foretatt justeringer av arealer dersom det ved oppmåling skulle vise seg at det vil være påkrevd for å ivareta kravene til tomteutnyttelse.

For å imøtekomme kommunen og kvalitetssikre arealene, har vi nå valgt å engasjere OMS Oppmåling for å unngå ytterligere diskusjoner om arealstørrelser. Det er OMS Oppmåling som målte ut hus-plasseringen for både 15 C og 15 A under selve byggesaken. De kjenner derfor forholdene godt fra tidligere.

Jeg vedlegger situasjonskart/delekart, hvor OMS Oppmåling har tegnet inn alle grenser og angitt arealer for de ulike parseller.

For vår del forstår vi ikke riktig helt hvorfor det må oppgis tomtestørrelse og beliggenhet for et punktfeste på 15 C, men antar det har sammenheng med usikkerhet i kommunen om kravene til tomteutnyttelse er ivaretatt.

På situasjonskartet er derfor også angitt tenkte grenser for 15 C med redegjørelse for hvilken tomteutnyttelse det i så fall blir tale om.

Bilag 1: Situasjonskart datert 22.12.2022 med forslag til nye eiendomsgrenser med arealangivelser beregnet av OMS oppmåling AS.

Som man ser ligger alle arealer innenfor fasatte krav til tomteutnyttelse.

4. Redegjørelse for bebygd areal.

Asker kommune ber om en beskrivelse av bebygd areal for hele eiendommen.

Det er ikke gjort endringer av bebyggbart areal under byggesaken. I vedlagte situasjonskart er derfor arealene som ledd i beregningen av lovlig tomteutnyttelse lagt inn med de størrelser som fremgår av byggesaken.

Ved å gå inn i byggesakene for begge boligene, kan kommunen eventuelt kontrollere arealene og dermed også OMS oppmålings beregnigner av tomteutnyttelsen.

5. Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C.

Kommunen aksepterer ikke at tomter skal ha atkomst til offentlig vei gjennom tinglyst veirett. Det kreves derfor at søknaden suppleres med søknad om utvidelse (forlengelse) av felles atkomstvei, eller at man alternativt søker dispensasjon fra avstandskravet.

Det kan nok reises spørsmål om en kommune kan sette strengere krav til atkomst i plan enn det som følger av plan- og bygningslovens § 27-4, der det nettopp angis at tinglyst erkæring vil være tilstrkekelig. Jeg lar det foreløpig ligge.

Den regulerte veien inn til tomtene er i dag regulert som felles avkjørsel. Veien ligger i dag i et realsameie mellom gnr/bnr. 56/152 (Christian og Nora Gløersen) og gnr/bnr 56/156 (Roar Getz). Begge hjemmelshaverne har tidligere gitt veirett til de nye boligene.

For å oppfylle kravene, vil det være påkrevd med en mindre (forenklet) endring av regulerignsplanen hvor felles-avkjørselen føres lenger inn i området. Samtidig er det behov for en mindre arealoverføring fra gnr/bnr 56/156 (Getz) til realsameiets gnr/bnr. 56/164.

Gjeldende regulering med forslag til forlengelse over bnr. 164 og bnr. 152 fremgår av vedlagte kartbilag.

Bilag 2: Reguleringskart felles avkjørsel og kart med angitt arealbehov for forlengelse.

De arealer som avstås fra bnr 152 til ny regulert felles avkjørsel er hensyntatt i arealberegningene fra OM Oppmåling AS.

Det er utarbeidet utkast til søknadsdokumenter som realsameierne er enige om å sende til kommunen i underskrevet stand når kommunen har bekreftet at det ikke er mangel ved disse. Disse følger vedlagt:

Bilag 3.	Utkast til begrunnet søknad om (forenklet) reguleringsendring og søknad om arealoverføring (grensejustering?) med kartvedlegg.
Bilag 4:	Utkast til avtale mellom realsameierne om utvidelse av felles avkjørsel over gnr/bnr. 56/164.
Bilag 5:	Utkast til erklæring om arealoverføring.

Jeg håper med dette at vi nå kan få avsluttet delesaken, som dessverre allerede har tatt alt for lang tid. Samtidig imøteser jeg tilbakemelding på utkastene i bilag 3-5, slik at vi kan få disse undertegnet og sendt kommunen.

Er det ytterligere spørsmål som trenger avklaring, vennligst ta kontakt.

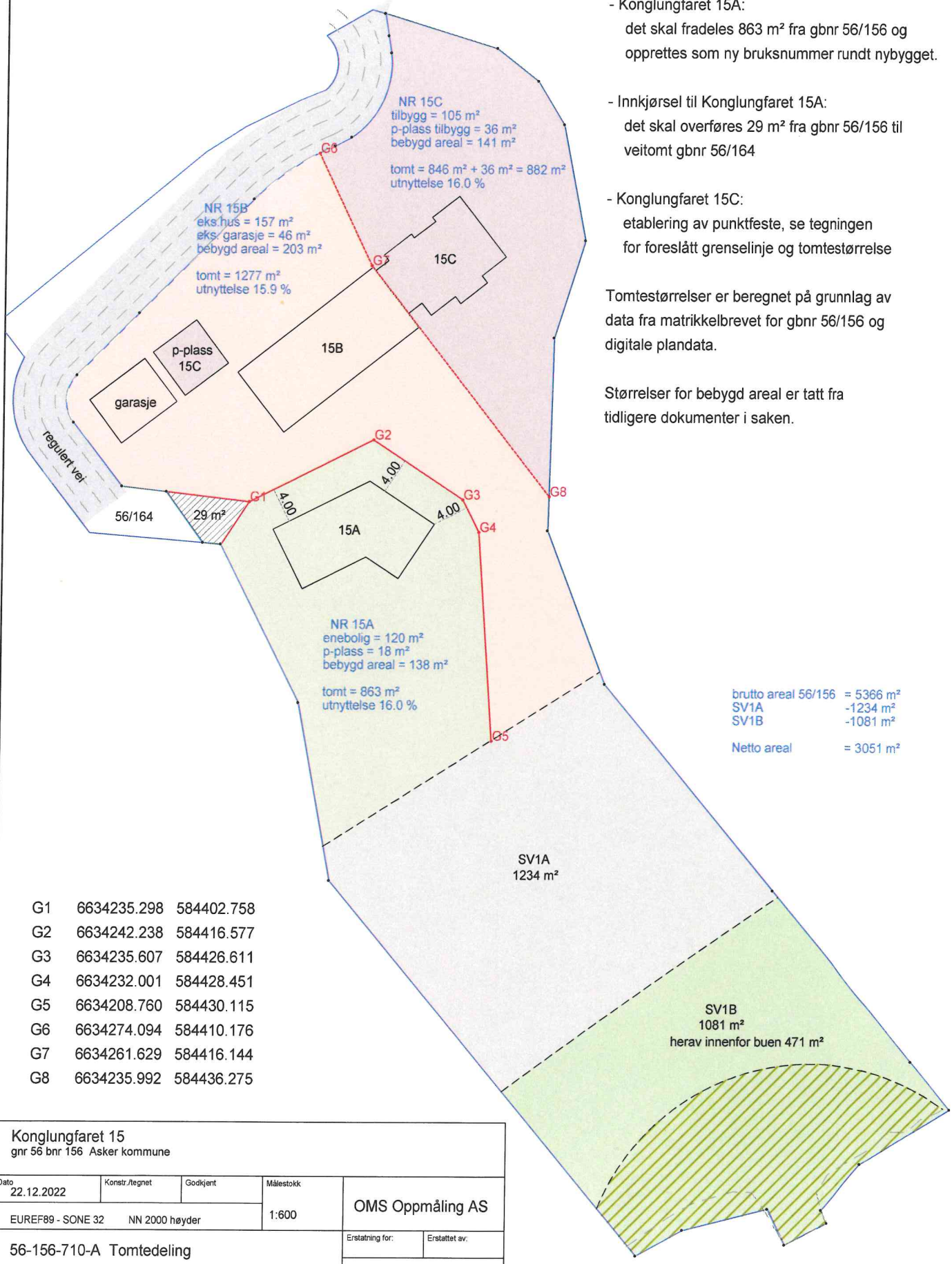
Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient



- Konglungfaret 15A:
  det skal fradeles 863 m² fra gbnr 56/156 og opprettes som ny bruksnummer rundt nybygget.

- Innkjørsel til Konglungfaret 15A:
  det skal overføres 29 m² fra gbnr 56/156 til veitomt gbnr 56/164

- Konglungfaret 15C:
  etablering av punktfeste, se tegningen for foreslått grenselinje og tomtestørrelse

Tomtestørrelser er beregnet på grunnlag av data fra matrikkelbrevet for gbnr 56/156 og digitale plandata.

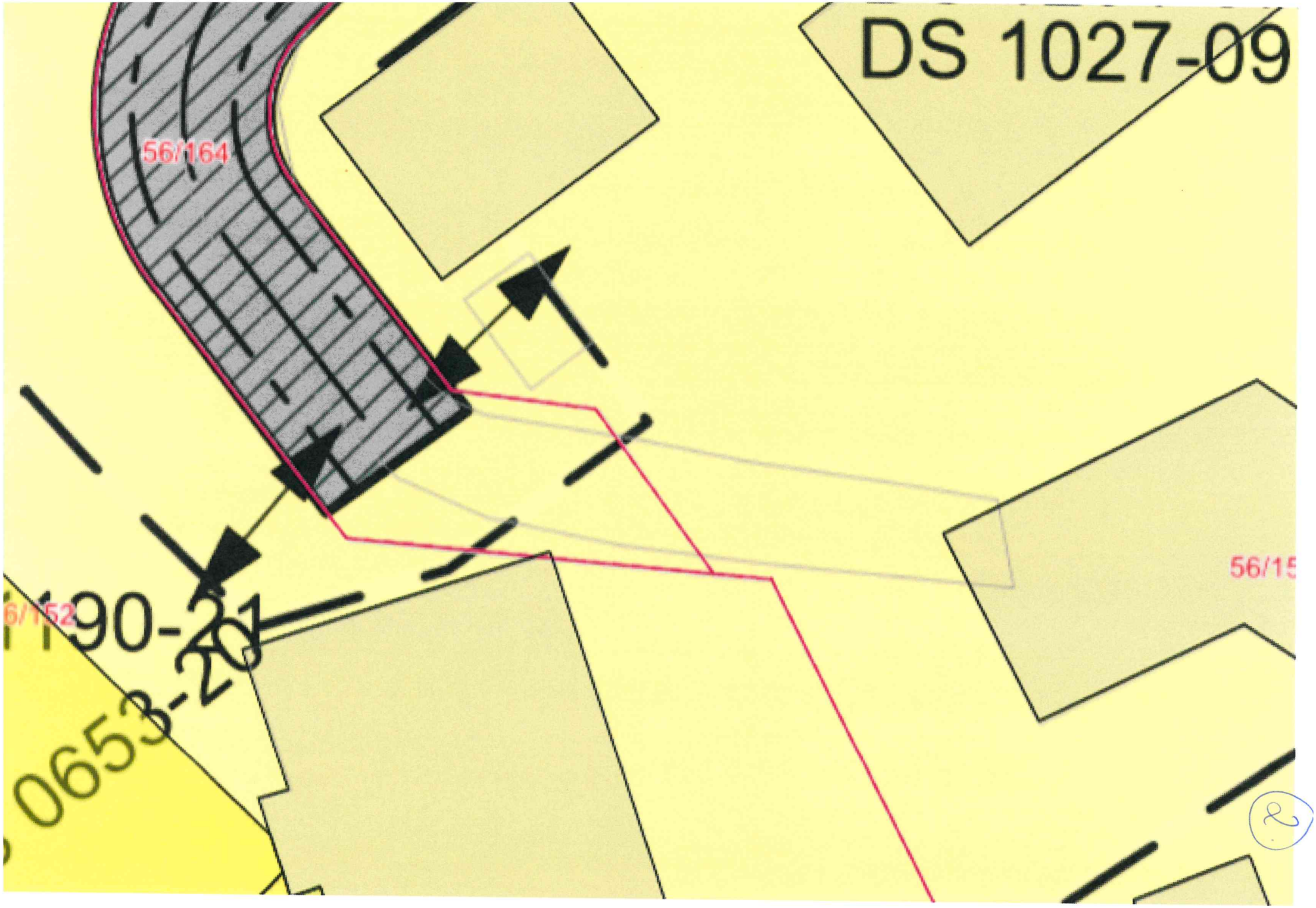
Størrelser for bebygd areal er tatt fra tidligere dokumenter i saken.

brutto areal 56/156	= 5366 m²	
SV1A	-1234 m²	
SV1B	-1081 m²	
Netto areal	= 3051 m²	

G1	6634235.298	584402.758
G2	6634242.238	584416.577
G3	6634235.607	584426.611
G4	6634232.001	584428.451
G5	6634208.760	584430.115
G6	6634274.094	584410.176
G7	6634261.629	584416.144
G8	6634235.992	584436.275

Konglungfaret 15
gnr 56 bnr 156 Asker kommune

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk	
22.12.2022			1:600	OMS Oppmåling AS
EUREF89 - SONE 32	NN 2000 høyder			
56-156-710-A Tomtedeling			Erstatning for:	Erstattet av:
				904
Henvisning:		Beregning:		


DS 1027-09
56/164
56/15
6/152
190-2
0653-20


regulert vei
56/164
28.8 m²
4.00
15
863.0 m²

Roar Getz
Konglungfaret 15b
1392 Vettre

3.

Asker Kommune
[xx]
[xx]

Asker, 19.01.2023

Søknad om utvidelse av felles adkomstvei

I anledning sak **S21/969** og deres anmodning i brev av 30.11.2022, oversendes herved søknad for utvidelse av felles adkomstvei for opprettelse av adkomst fra/til nr 15 A og 15C.

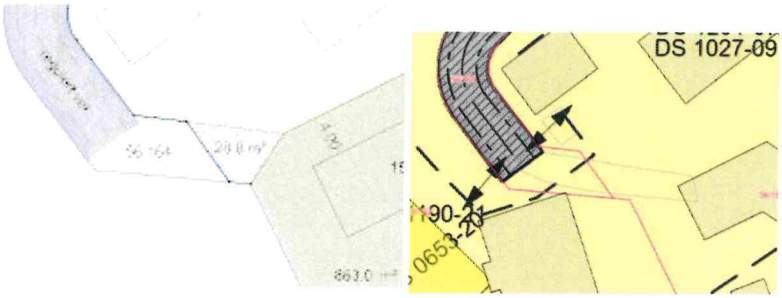
Det søkes om reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. Plan og bygningsloven § 12-14, tredje avsnitt, samt utskillelse av vei parsell som skal overføres til eksisterende realsameie 56/164

1. Bakgrunn

Det er i ovennevnte sak anbefalt fra kommunen at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

2. Overføre areal

For å gi ny adkomst, ønsker 56/156 å overføre areal fra sin eiendom til 56/164 i forlengelsen av denne veien. Området er 28,8m2, som vist på illustrasjonen her (og ytterligere dokumentert i dokumentene for øvrig).



3. Forlenge regulert vei i toppen av 56/164

I tillegg til at 56/164 blir forlenget, ønskes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 forlenges gjennom ny del og følgelig frem til nr. 15A.

3. Søkers vurdering

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 (herunder vedlegg I) eller 8 (herunder vedlegg II).

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Med vennlig hilsen

Roar Getz

Vedlegg: [sjekke krav til vedlegg]

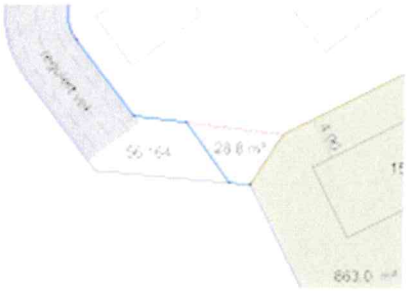
- Revidert plankart
- Vedtatt plankart

4

Avtale i anledning 56/164 i Asker kommune

Det er i dag avtalt følgende overenskomst mellom Konglungfaret 15B (56/156) og Konglungfaret 13 (56/152):

1) Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 skal forlenges frem til nr. 15A i tråd med skissen her:



2) 56/164 skal utvides med skravert område (28,8m2) som overføres kostnadsfritt fra 56/156.
3) Konglungfaret 15B (56/156) deler sin sameieandel i veiparsellen 56/164 til Konglungfaret 15 A og C så fort disse eiendommene er opprettet, slik at det til sammen vil være fire sameiere
4) Kostander for vedlikehold av veien skal fordeles etter nytteprinsippet, altså likt mellom alle sameierne og ikke etter sameiebrøken.
5) Avtaleforholdet rundt realsameiet skal for øvrig bestå i henhold til tidligere avtale
6) Denne avtalen er å anse som aksept fra Konglungfaret 13 sin side, så ytterligere nabovarsel er ikke nødvendig.

Asker, 22.01.2023

For 56/156:

Roar Getz

For 56/152:

Christian K. Gløersen

5.

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	3025	Asker	56	156
Mottakende matrikkelenhet:	3025	Asker	56	164

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

28,8m2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☐ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig:

☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0

Omsetningstype

☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☒ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Roar Getz

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Eva Getz

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Roar Getz
		Christian K. Gløersen

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 120200/13363
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 24. februar 2021

SØKNAD OM OPPRETTELSE AV NY MATRIKKELENHET MED OPPMÅLINGSFORRETNING FOR EIENDOMMEN KONGLUNGFARET 15 B, GNR/BNR 56/156 I ASKER: TOMT FOR PUNKTFESTE OG TOMT MED SÆRSKILT ANGITT AREAL

På vegne av eier av Konglungfaret 15 B, gnr. 56, bnr. 156 - Roar Getz - søkes om tillatelse for oppretting av 2 nye matrikkelenheter på eiendommen etter matrikkelloven § 10 og pbl § 20-2 jfr § 20-1 første ledd pkt m).

Den ene matrikkelenheten det søkes om gjelder grunn for punktfeste, og den andre et særskilt angitt areal.

Søknaden om punktfeste for Konglungfaret 15 C.

Søknaden om punktfeste omfatter grunn for tilbygg til eksisterende enebolig (Konglungfaret 15 c). Tilbygget ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.2018.

Tilbygget er under oppføring, og forventes ferdigstilt i løpet av våren.

Med søknaden følger:

Bilag 1: Krav om matrikkelføring med rekvisisjon på fastlagt skjema.

Bilag 2: Søknad om opprettelse av ny eiendom.

Tiltaket nabovarsles samtidig med denne søknaden. Nabovarselet er felles for begge tiltakene. Kvittering for nabovarsling vedlegges, se nedenfor.

Siden boligen er under oppføring, og snart er klar til å tas i bruk, er det ønskelig med matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, slik at man kan få det formelle på plass før eiendommen tas i bruk.

Søknad om fradeling av særskilt fastsatt areal for Konglungfaret 15 A.

Søknaden om fradeling av grunn med særskilt angitt areal omfatter grunn for ny enebolig (Konglungfaret 15 A). Boligen ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.2018. Det ble søkt om IG 12.02.2021. Arbeidene ventes startet opp i løpet av våren.

Med søknaden følger:

Bilag 3: Krav om matrikkelføring med rekvisisjon på fastlagt skjema.

Bilag 4: Søknad om opprettelse av ny eiendom.

Bilag 5: Forslag til fradelt areal, ca 950 m2.

Tiltaket nabovarsles samtidig med denne søknaden. Nabovarselet er felles for begge tiltakene. Kvittering for nabovarsling vedlegges, se nedenfor.

Grensene for tomta er lagt i 4,0 meters avstand fra eneboligen, slik den er byggemeldt og godkjent. Med BYA 120 m2 er tiltaket godt innenfor kravene til tomteutnyttelse i gjeldende reguleringsplan. Det samme gjelder også øvrig bebyggelse på gjenværende tomt.

Nærmere redegjørelse begge søknader.

Det ble i forbindelse med byggemeldingen av tilbygget og eneboligen innhentet samtykke fra naboer for fremføring av vann og avløp over naboeiendommene frem til offentlig nett. Det ble også gitt samtykke til bruk av felles privat atkomst over gnr/bnr. 56/164. Jeg sender derfor ikke med disse, men de kan om ønskelig selvsagt ettersendes.

Før tomtene matrikkelføres vil Roar Getz utstede og tinglyse erklæringer for vva over sin gjenværende eiendom.

Jeg legger til grunn at fradelingssakene kan gjennomføres uten ytterligere dispensasjons-behandling, siden det for begge sakers vedkommende handler om fradeling til såkalt «uendret bruk». I slike saker kan jo fradeling i henhold til forvaltnings- og ombudsmannspraksis skje uavhengig av bestemmelser i reguleringsplanen.

Kvittering for nabovarsling av begge sakene følge vedlagt.

Bilag 6: Kvittering nabovarsling.

Gebyr for behandling av søknaden med etterfølgende oppmåling dekkes av Roar Getz, og jeg ber derfor vennligst om at gebyravregningen stiles ham.

Jeg legger til grunn at søknaden er komplett, men ber om omgående tilbakemelding dersom det likevel skulle være påkrevd med flere opplysninger.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

H. Skaaraas

Helge Skaaraas
Advokat

Diktert av advokat Skaaraas og undertegnet i hans fravær.

helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient

Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkelloven § 10

Kartverket

Vedlegg J	Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*				
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
3025	56	156		Asker
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvirentens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h*
☒ Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
☐ Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
☐ Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
☐ Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
☐ Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
☐ Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
☐ Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
☐ Bokstav h) Den som har innløst festegrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

* Rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)		
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet		
☐ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☒ Festegrunn
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet		
☐ Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7, jf. matrikkelforskriften § 23 (6))		

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)
☐ Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker, jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
☐ Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen, jf. matrikkelloven § 35
☒ Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning og kart, jf. matrikkelforskriften § 25	1
Annen aktuell dokumentasjon, jf. matrikkelforskriften § 23	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvirenten, eller dersom det er flere rekvirenter)			
Navn (blokkbokstaver) Roar Getz		Adresse Konglungfaret 15 B	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1392	Poststed Vettre	E-postadresse roar.getz@gmail.com	Telefon 95798852

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvirentens/rekvirentenes navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver) Advokat Helge Skaaraas		Adresse Postboks 444	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1703	Poststed Sarpsborg	E-postadresse helge@adv-bs.no	Telefon 90920225
Dato 24.02.2021	Signatur HELGE SKAARAAS ADVOKAT		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur		

* Dersom det er flere rekvirenter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og § 5.	
Veiledning til felt 3.b:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvirenten, jf. matrikkelloven § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvirenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. matrikkelforskriften § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylt rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) legges ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.	

Asker kommune

Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr.	Adresse Konglungfaret 15
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☒ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☒ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m^2)

Det søkes om punktfeste for allerede godkjent bruksenhet til bolig som er under oppføring - se følgebrev - ved punktfeste angis ikke areal.

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m^2)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☒ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☒ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☐ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☒ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

☒ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)	☒ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning
☐ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)	☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter
☐ Søknad om reguleringsendring	☐ Fullmakt og/eller firmaattest
☐ Søknad om dispensasjon	☒ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler) Følgebrev
☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg	

9. Opplysninger

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn: For Roar Getz iht fullmakt: Adv. Helge Skaaraas			
Adresse: Postboks 444		Postnr.: 1703	Poststed: Sarpsborg
Telefon: 90920225		E-post adresse: helge@adv-bs.no	
Sted: Sarpsborg	Dato: 24 / 2 2021	Underskrift: HELGE SKAARAAS ADVOKAT	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller post@asker.kommune.no

3

Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkelloven § 10

Kartverket

Vedlegg J	Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*				
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
3025	56	156		Asker
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvirentens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h*
☒ Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
☐ Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
☐ Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
☐ Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
☐ Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
☐ Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
☐ Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
☐ Bokstav h) Den som har innløst festegrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

* Rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)		
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet		
☒ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☐ Festegrunn
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet		
☐ Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7, jf. matrikkelforskriften § 23 (6))		

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)
☒ Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker, jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
☐ Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen, jf. matrikkelloven § 35
☐ Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning og kart, jf. matrikkelforskriften § 25	1
Annen aktuell dokumentasjon, jf. matrikkelforskriften § 23	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvirenten, eller dersom det er flere rekvirenter)			
Navn (blokkbokstaver) Roar Getz		Adresse Konglungfaret 15 B	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1392	Poststed Vettre	E-postadresse roar.getz@gmail.com	Telefon 95798852

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvirentens/rekvirentenes navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver) Advokat Helge Skaaraas		Adresse Postboks 444	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1703	Poststed Sarpsborg	E-postadresse helge@adv-bs.no	Telefon 90920225
Dato 24/2-21	Signatur HELGE SKAARAAS ADVOKAT		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur		

* Dersom det er flere rekvirenter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og § 5.	
Veiledning til felt 3.b:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvirenten, jf. matrikkelloven § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvirenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. matrikkelforskriften § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylt rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) legges ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.	

Asker kommune

Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr.	Adresse KONGLUNGFARET 15
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☐ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☐ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m²)

DET SØKES OM FRADELING AV TOMT FOR NY ENEBOLIG - SE FØLGEBREV. NY TOMT BLIR CA 950 M²

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☒ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

☒ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)	☐ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning
☒ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)	☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter
☐ Søknad om reguleringsendring	☐ Fullmakt og/eller firmaattest
☐ Søknad om dispensasjon	☒ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler) FØLGEBREV
☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg	

9. Opplysninger

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn: FOR ROAR GETZ IHT FULLMAKT: ADVOKAT HELGE SKAARAAS			
Adresse: POSTBOKS 444		Postnr.: 1703	Poststed: SARPSBORG
Telefon: 90920225		E-post adresse: helge@adv-hs.no	
Sted	Dato: 24/2-21	Underskrift: HELGE SKAARAAS ADVOKAT	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller post@asker.kommune.no

5

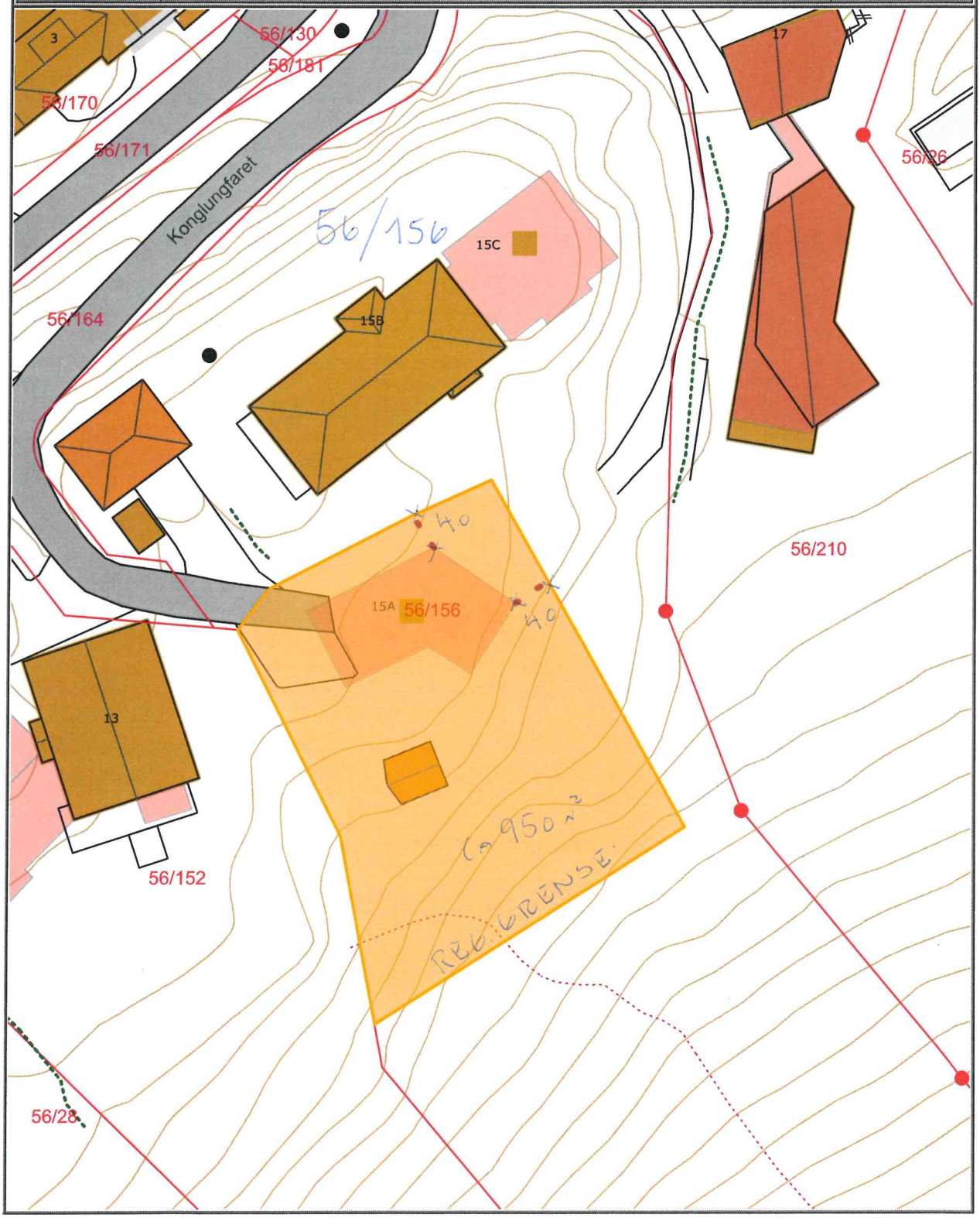
ASKER KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

Målestokk 1:500



Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

6

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Asker kommune	Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr. 0	Snr. 0	Adresse Konglungfaret 15B, 1392 VETTRE
Eier/fester Getz Roar					

Det varsles herved om

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Påbygg/tilbygg
- ☐ Skilt/reklame
- ☐ Innhegning mot veg
- ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- ☐ Antennesystem
- ☐ Bruksendring
- ☑ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- ☐ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- ☐ Plan- og bygnignsloven med forskrifter
- ☐ Kommunale vedtekter
- ☐ Arealplaner
- ☐ Vegloven

Arealdisponering (sett kryss for gjeldende plan)

- ☐ Arealdel av kommuneplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan:

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

FRADELING AV 2 PARSELLER AV 56/156

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: Advokat Helge Skaaraas & Co AS v. Advokat Helge Skaaraas

Kontaktperson, navn Helge Skaaraas	**E-post:** helge@adv-bs.no	**Telefon:**	**Mobil:** 90920225
Søknaden kan ses på hjemmeside med url (ikke obligatorisk):			

Merknader rettes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer

Navn: Helge Skaaraas		**Postadresse:** Postboks 444
Postnr.: 1703	**Sted:** Sarpsborg	**E-post:** helge@adv-bs.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Tegninger snitt, fasade	E	-	☐
Andre vedlegg SØKNAD 24/2-21 M. VEDLEGG	Q	-	☒

Underskrift

Sted:	**Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver:**
Dato: 24/2 - 2021	**Underskrift gjentas med blokkbokstaver:** HELGE SKAARAAS

HELGE SKAARAAS
ADVOKAT

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Kvittering for nabovarsel

Vedlegg C— ☐ - Sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder (eiendom/byggested)

Kommune	Eiendom	Eiendommens adresse
Asker	3025-56/156	Konglungfaret 15B, 1392 VETTRE

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Navn Asker Kommune	**Adresse** Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk)	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom Denne del klistres på kvittering RR 1725 8058 5 NO	
3025-56/130	

Navn Gløersen Christian K	**Adresse** Konglungfaret 13, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8059 9 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/152, 3025-56/164, 3025-56/181	

Navn Strand Robert	**Adresse** Konglungfaret 4, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8060 8 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/157	

Navn Getz Roar	**Adresse** Konglungfaret 15 B, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk)	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/164, 3025-56/181	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Navn Larsen Jørn	**Adresse** Konglungfaret 3, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8061 1 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/170, 3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Larsen Trine Bakke	**Adresse** Konglungfaret 3, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8062 5 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/170, 3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Bråthen Linda Sjo	**Adresse** Konglungfaret 9, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8063 9 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Eidsvig Anne Grete	**Adresse** Konglungfaret 11, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8064 2 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Jensen Kenneth W Bråthen	**Adresse** Konglungfaret 9, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8065 6 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Lybekk Bjørn Arild	**Adresse** Konglungfaret 5, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8066 0 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Navn Soto Rene Rodriguez	**Adresse** Konglungfaret 5, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8067 3 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Ohna Anne Bjerke	**Adresse** Konglungfaret 1, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk Denne del klistres på kvittering RR 1725 8068 7 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Verdich Jan	**Adresse** Konglungfaret 7, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8069 5 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Verdich Sissel Bergli	**Adresse** Konglungfaret 7, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8070 0 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Von Krogh-Hess Fredrik	**Adresse** Konglungveien 54 A, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8071 3 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Bryde Sidsel Marie	**Adresse** Konglungfaret 17, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8072 7 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/210	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 15 Sign. Fredrik T

121641 Dato:

Utskriftsdato: 22.02.2021

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: SHAUG S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 27. februar 2023

GNR/BNR 56/156 – KONGLUNGFARET 15. ROAR GETZ. SUPPLERENDE BEMERKNINGER TIL SØKNAD - KRAV OM POLITISK BEHANDLING AV DELINGSSØKNAD

Jeg viser til kommunens brev av 17.02.2023 i ovennevnte delesak. I brevet tas opp enkelte problemstillinger som kommunen ønsker tiltakshavers syn på, før saken realitetsbehandles.

På vegne av Roar Getz kommenteres problemstillingene fortløpende.

Forholdet til kommuneplanen pkt. 8.1.

Jeg oppfatter det slik at kommunen (fortsatt) mener at opprettelse av ny grunneiendom for nr. 15 A er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Vi er ikke enig i dette.

Det er i denne sammenheng ønskelig å gi et lite overblikk over saksbehandlingen:

Roar Getz har tidligere fått tillatelse til oppføring av to nye boliger på sin boligeiendom gnr/bnr 56/156 på Konglungen. Mens byggene var under oppføring, søkte Getz om å få fradelt en tomt til hver av boligene. Søknad ble sendt kommunen 24. februar 2021.

Mens delesaken lå til behandling i kommunen, fikk begge byggene ferdigattest. De er i dag tatt i bruk av Roar Getz' døtre og deres familier.

Fra vår side regnet vi med at fradelingstillatelse ville være kurant, siden det alene var tale om å fradele nødvendig areal for de to nye boligene.

Men slik skulle det ikke gå. Kommunen mente nemlig den gang (som nå, se nedenfor) at tiltaket var i strid med pkt. 8.1 i kommuneplanen. Her er det forbud mot fradeling til formål som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 innenfor strandsonen, slik denne er angitt i planen.

I dette tilfellet faller strandsonegrensen identisk med den regulerte byggegrensen mot sjø. Den ubebygde delen av den omsøkte tomta i Konglungfaret 15 A ligger dermed i strandsonebeltet, mens den bebygde delen ligger utenfor.

Da kommunen mottok søknaden, vurderte de den slik at tiltaket var i strid med pkt. 8.1 i kommuneplanen. De sendte derfor saken over til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune for uttalelse som en dispensasjonssak. Det vises til brev av 26.03.2021.

Høringsinstansene hadde ingen spesielle bemerkninger til søknaden.

Da kommunen deretter realitetsbehandlet søknaden – og avslo denne 18.06.2021 - ble forholdet til pkt. 8.1 i kommuneplanbestemmelsene *ikke nevnt* som noen avslagsgrunn. Det ble i stedet vist til andre bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan.

På vegne av Getz påklagde jeg avslaget den 22.06.2021. Jeg gjorde i den forbindelse gjeldende at kommunen ikke hadde hjemmel for sitt vedtak – hverken i reguleringsplan eller kommuneplan eller plan- og bygningslovens materielle bestemmelser.

Etter et drøyt halvt år, fremmet administrasjonen klagesaken til politiske behandling med forslag om at kommunedirektørens avslag ble opprettholdt. Administrasjonen fikk gjennomslag for sitt syn i planutvalget., Forslaget ble vedtatt mot en stemme i planutvalgets møte 19.01.2022. Saken ble deretter sendt Statsforvalteren til endelig avgjørelse.

Statsforvalterens vedtak forelå 24.04.2022. Her ble kommunens avslag opphevet. Statsforvalteren var nemlig ikke enig med kommunen. Statsforvalteren mente at kommunen ikke hadde hjemmel for sitt avslag. Saken ble derfor sendt tilbake til ny behandling. Dags dato er det ikke fattet noe nytt realitetsvedtak.

I stedet ba kommunen Getz om å komme med ytterligere opplysninger i brev av 08.08. og 30.11.2022.

Henvendelsene ble besvart herfra henholdsvis 18.08.2022 og 26.01.2023. Begge gangene tok kommunen opp igjen problemstillingene rundt pkt. 8-1, til tross for at dette tidligere tilsynelatende var forlatt som mulig avslagsgrunn.

Vår oppfatning av disse forhold er kommentert i våre brev av 18.08. i fjor og 26.01. i år. Her fastholder vi vårt standpunkt om at bestemmelsen ikke lovlig kan påberopes som grunnlag for avslag.

Til tross for dette, kommer kommunen nå for tredje gang tilbake til spørsmålet. Under dette punkt viser vi til tidligere merknader, og har ellers følgende supplerende synspunkter:

- Det fremgår direkte av ordlyden i pkt. 8.1 at det ikke er tillatt med fradeling til formål som inngår i pbl §§ 20-1 til 20-3 i det definerte strandsonebeltet.

I dette tilfellet er parsellen lovlig utbygd, og det er ikke aktuelt med ytterligere bebyggelse – ganske enkelt fordi ny bebyggelse i strandsonebeltet er i strid med byggelinjen i reguleringsplan. I tillegg kommer den omstendighet at tomten, etter fradeling, vil være fullt utnyttet.

Slik planbestemmelsen er formulert, kommer forbudet i pkt. 8.1 derfor ikke til anvendelse.

Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til læren om fradeling til uendret bruk, som også er påberopt fra vår side for å påvise at administrasjonen ikke kan påberope bestemmelsen.

- Når det i dette tilfellet er tale om fradeling av arealer som ikke skal bebygges ytterligere, fører også de ulovfestede reglene om fradeling til uendret bruk til samme resultat.

  Det vises til våre tidligere redegjørelser rundt dette, og Statsforvalterens vedtak i klagesaken.

  Jeg har notert at kommuneadministrasjonen forsøker å redusere regelen om fradeling til uendret bruk som en «snever unntaksbestemmelse». Det er det ikke grunnlag for. Når man ikke fradeler for etablering av ny bebyggelse, og siktemålet i stedet er å opprettholde eksisterende bruk, er det ingen saklig grunn til at man skal kunne hindre fradelingen gjennom reguleringsplan eller kommuneplan. Slike planer virker alltid fremover, og griper ikke inn i bruk som er lovlig. I så fall må man gå veien om ekspropriasjon.

Ellers finner jeg grunn til å minne om at vi fra vår side subsidiært har søkt om dispensasjonen, slik også Statsforvalteren har lagt til grunn da han tidligere behandlet klagesaken. Siden søknaden ble avslått på annet grunnlag, gikk ikke Statsforvalteren nærmere inn på dette, og det har senere ikke vært noe tema.

Skulle kommunen opprettholde sin uriktige regelforståelse, er derfor kommunen henvist til å behandle saken som en dispensasjonssak.

Samtidig gjentar jeg at vi krever saken realitetsbehandlet nå – uten ytterligere forsinkelser.

Bebygd areal (BYA)

Under dette punkt har vi ikke ytterligere bemerkninger enn at utnyttelsesgraden er beregnet av OMS Oppmåling basert på grenser tegnet inn på situasjonskart. Se bilag til vårt brev av 26. januar i år.

Atkomst til nr 15 A og C.

Heller ikke under dette punkt har jeg behov for supplerende bemerkninger, siden det legges til grunn at skissert løsning for atkomst, reguleringsendring og arealoverføring kan legges til grunn for søknaden. Jeg går derfor ut fra at eventuelt vedtak gjøres betinget av at signerte søknader sendes inn, og at dette må være på plass før matrikkelføring/oppmåling.

Noen avsluttende bemerkninger.

Kommunen har i en tidlig fase gitt uttrykk for at det ikke er noe til hinder for å seksjonere eiendommen. Seksjonering er imidlertid lite ønskelig fordi man i så fall må etablere et sameie som ikke bare gir den enkelte seksjonseier rettigheter overfor andre seksjonseiere, men også forpliktelser. Familien Getz har derfor vært klar på at de ønsker fradeling i stedet.

Bruken av eiendommen vil imidlertid bli den samme - uansett hvilket alternativ man velger. Det er derfor ikke lett å forstå hvorfor det skal være så vanskelig å få fradelings-tillatelse, og tilsvarende enkelt med seksjonering.

Det er nå gått mer enn to år uten at saken er avsluttet i kommunen. Det er dessverre en uakseptabel lang saksbehandlingstid, og mye lenger enn det som er forutsatt i loven.

Den langdryge behandlingen tyder på at saken – sett med kommuneadministrasjonens øyne – oppfattes som vanskelig, og i hvert fall ikke som kurant. Jeg ber derfor om at man nå legger saken frem til **politisk behandling.** Den omstendighet at saken tidligere har vært behandlet av planutvalget i kommunen, taler for det samme. Jeg setter derfor leder av utvalget for plan og byggesak på kopi.

Jeg ber dette gjort. Samtidig ber jeg om å bli fortløpende orientert om saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co A



Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi: *Håvard Vestgren* *E-post: havard.vestgren@politiker.asker.no*
Klient

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S**21/969**	**GBNR 56/156** L**4410/23**	**17.02.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/969**.

56/156 Konglungfaret 15 - Tilbakemelding på brev av 26.01.2023
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til deres brev av 26.01.2023, til vårt brev av 30.11.2022 (hvor det ble opplyst om behov for suppleringer / dokumentasjon til søknaden) og til tidligere korrespondanse.

Ang. mangler ved søknaden
Under gir vi en tilbakemelding på status på de ulike punktene i vårt tidligere brev.

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1
Vi opprettholder vår tidligere tilbakemelding om at søknad om opprettelse av ny grunneiendom for nr. 15A er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.1.

Vi holder fast ved at omsøkt tiltak ikke omfattes av forutsetningene som legges til grunn for den ulovfestede læren om uendret bruk. Vi kan ikke se at statsforvalter i sin klageavgjørelse (brev av 24.04.22) har vært helt entydig på dette.

Den ulovfestede unntaksregelen om fradeling til uendret bruk er en snever unntaksbestemmelse med et begrenset virkeområde. Det gjelder kun når *tidligere bruk* formaliseres ved en fradeling. Fradelingen må knytte seg til et lovlig oppført bygg *før* eiendommen fikk et nytt arealformål. Dvs. at den tidligere bruken av eiendommen forutsettes å være videreført selv etter ny planvedtakelse.

Fradeling til uendret bruk innebærer et unntak fra regelen om at en fradeling av en eiendom krever dispensasjon hvis fradelingen, og den aktuelle bruken av eiendommen, er i strid med vedtatt arealformål for eiendommen. Fradeling til uendret bruk kan derfor ikke skje fra boligområde til boligområde, slik tilfellet er i angjeldende sak.

En kan også stille spørsmål til om krav om en *sammenhengende bruk* kan sies å være oppfylt. Når søknaden ble fremmet var bolighuset (15A) ikke oppført. En kan således ikke hevde at søknad gjaldt «fradeling av en passende tomt rundt en bygning med allerede lovlig og etablert bruk». (Av vårt sakssystem ser vi at boligen fikk ferdigattest/brukstillatelse 1.3.2022.)

Uansett vil vi vise til Statsforvalters brev av 24.4.22 hvor det henvises til Sivilombudets uttalelse, SOMB-2010-108 (hvor læren om uendret bruk omtales) og hvor Sivilombudet understreker at; «Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.»

Statsforvalter påpeker; «Selv om det skjer fradeling til uendret bruk, må altså delingen være i tråd med plan, ellers vil dispensasjon kreves. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet.»

Videre påpeker statsforvalter; «Det avgjørende i denne saken blir etter dette hvorvidt kommuneplanen eller reguleringsplanen har bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen.»

Som opplyst i våre tidligere tilbakemeldinger har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense for denne eiendommen. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Omsøkt tiltak vil forutsette at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen.

Vi avventer en søknad om dispensasjon. Dersom dere fortsatt ikke ser grunn til å søke om dispensasjon, ber vi om en bekreftelse på dette. Søknaden vil da bli å realitetsbehandle ut fra det grunnlaget som nå foreligger.

2. Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C
Vi legger til grunn mottatt kart – Tomtedeling datert 22.12.2022, utarbeidet av OMS Oppmåling AS.

3. Redegjørelse for bebygd areal (BYA)
Når det gjelder beregning av utnyttelse og krav til tomtestørrelse i forhold til regulert maks tillatt utnyttelse, er det i deres brev henvist til arealer oppgitt i byggesakene for henholdsvis enebolig 15A og tilbygg 15C.

Som oppgitt i vårt brev av 30.11.2022 har 15B + 15C et bebygd areal på 157 m2 + 105 m2. Inklusive garasje, henholdsvis 48m2 (eksisterende garasje) og 36m2 (krav til p-areal for 15C), vil samlet bebygd areal utgjøre 346 m2.
Samlet netto tomteareal må utgjøre 2162m2. For arealer oppgitt av OMS Oppmåling AS kan det se ut til at utnyttelsen vil kunne overholdes. Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med en endelig gjennomgang av saken og kontroll av kartdata av fagområde geodata.

Når det gjelder 15C viser vi også til forutsetninger knyttet til etablering av ny tomt – med hensyn til atkomst, garasje, manøvreringsareal på egen eiendom, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm. Dette er forhold som blir å vurdere ved en endelig behandling av saken.

4. Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C
Vi viser til opplysninger gitt i vårt brev av 30.11.2022.

Skissert løsning for atkomst frem til 15A kan legges til grunn i endelig søknad.

Tilsvarende gjelder for søknad om reguleringsendring og arealoverføring (jf.

utkast i bilag 3-5 i deres brev). Signerte søknader forutsettes sendt inn.

Videre saksgang.
Vi stiller saken i bero inntil det foreligger tilbakemelding på ovenfor nevnte punkter 1, 3 og 4.

Svar sendes til kommunens postmottak post@asker.kommune.no
Oppgi saksnummer S 21/969.

Til orientering er tidligere saksbehandler sluttet i sin stilling. Saken følges foreløpig opp av undertegnende.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Rådgiver plan/
Fagansvarlig for delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S**21/969**	**GBNR 56/156** L**35072/22**	**30.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/969**.

56/156 Konglungfaret 15 - Opprettelse av ny grunneiendommer - Fremdeles behov for suppleringer
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til historikken i denne saken. Planavdelingen opprettholder tilbakemeldingen gitt i brev datert 08.08.2022. Mangler i saken er derfor i utgangspunktet likelydende med de punkter som ble omtalt i dette brevet.

Mangler i søknaden

- **Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1**

For denne eiendommen har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.
I brev datert 20.04.2021 er det søkt om subsidiær dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen. Denne dispensasjonssøknaden inneholder imidlertid kun søkers betraktninger om hvorfor saken ikke er avhengig av dispensasjonsbehandling.

Før saken kan videre behandles må det sendes inn særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom delvis innenfor forbudsgrensen mot sjøen (kommuneplanens punkt 8.1) som innholdsmessig oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 19-1 (begrunnet søknad).

Søknaden vurderes å kunne fritas for ytterligere nabovarsling.

- **Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C**

Det må sendes inn situasjonskart som viser forsalg til nye eiendomsgrenser og tomtestørrelser for adressene nr. 15B og nr. 15C. Kartet må også vise revidert grense for nr. 15A for å korrigere for tomtestørrelse ift. beregning av utnyttelsesprosenten og atkomst. Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

Ved søknad om etablering av punktfeste, må det søkes med tilsvarende dokumentasjon som gjelder i en ordinær søknad om opprettelse av ny grunneiendom (herunder situasjonskart). På den bakgrunn må dere redegjøre for eiendomsgrenser og tomtestørrelse også omkring nr. 15C.

- **Redegjørelse for bebygd areal (BYA)**

Bebygd areal for tomannsboligen er 262 m2 (157 m2 + 105 m2).
Den er ikke 278 m2 inklusiv to garasjeplasser, som det opplyses i brev fra dere datert 18.08.2022.

Samlet bebygd areal for tomannsboligen blir derfor 262 m2 + 44 m2 (eksis. garasje) + 36 m2 (oppstillingsplasser) = 344 m2.

Netto tomtestørrelse for tomannsboligen er 3046 m2 – 950 m2 (hvis dere opprettholder 950 m2 som tomtestørrelse omkring nr. 15A) = 2096 m2.

344 m2 / 2096 m2 gir utnyttelsesprosent på 16,4. Dermed overskridelse av reguleringsbestemmelse § 4.1.

Derfor opprettholder vi punktet i brevet datert 08.08.2022 omkring behov for redegjørelse for bebygd areal (BYA). Punktet må ses i sammenheng med kulepunkt nr. 2 (Situasjonskart/delekart).

I saken er det en mulighet for å omfordele et areal på 87 m2 (950 m2 -863 m2) fra den foreslåtte tomt omkring nr. 15A til tomannsboligen. Derved vil tomannsboligen også komme innenfor tillatt utnyttelse.

Dette må dere imidlertid noe dere må redegjøre for i en beregning og et revidert situasjonskart.

Vurdering i brev datert 08.08.2022 var følgende:

> *«Det må sendes inn redegjørelse for beregning av BYA for hver av de foreslåtte eiendommene.*
> *Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.*
> *Dersom tillatt utnyttelse (16% ref. reguleringsplanens § 4.1) overskrives ber vi om at dere redegjør for hvordan eiendommene kommer innenfor tillat utnyttelse. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra forholdet. Begrunnet dispensasjonssøknad må da sendes inn.*
> *Dispensasjonssøknaden må nabovarslers.»*

- **Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C**

Hensikten med kommuneplanens bestemmelse 14.7 er ikke at hver tomt skal ha har fasade mot offentlig vei eller felles boligvei, slik det blir fremstilt av dere i brev datert 18.08.2022.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at nye tomter/parseller skal ha atkomst direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei. Ny tomt/parsell skal ikke være avhengig å kjøre over annen manns grunn. Man skal ikke baseres seg på tinglyst veirett.

I søknaden slik den nå foreligger er både nr. 15A og 15C avhengig av å ha atkomst over nr. 15B.
Det vurderes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

Derfor opprettholdes vurderingen i brev datert 08.08.2022:
Kommuneplanens bestemmelse 14.7 - Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder angir blant annet:
«Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.»
Omsøkte løsning strider mot denne bestemmelsen, da hver hverken nr. 15 A eller nr. 15 C har avkjørsel direkte til felles avkjørsel (Kl. FA) i gbnr. 56/164.
Saken må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei Alternativt må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Dispensasjonen må nabovarslers.

Frist for innsendelse av supplering
Dersom manglende opplysninger ikke er innkommet senest to måneder etter at dette brevet er mottatt, vil hele saken bli avsluttet. Dersom tiltaket likevel ønskes realisert etter denne dato, må komplett søknad sendes inn på nytt.

Dersom dere ikke ønsker å sende inn de omtalte suppleringer/dokumentasjon ber planavdelingen om skriftlig tilbakemelding på dette. Frist for tilbakemelding settes til to uker (senest 14.12.2022) Der vil saken bli realitetsbehandlet utfra det grunnlag som ligger i saken per nå.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Fagansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post:post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: ATOFZZIB S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 18. august 2022

SØKNAD OM NYE MATRIKKELENHETER – DELING OG PUNKTFESTE. GNR/BNR. 56/156. ANGIVELIGE MANGLER VED SØKNADENE.

Jeg viser til kommunens brev 8. august i år, hvor kommunen kommenterer Statsforvalterens opphevelse av kommunens tidligere avslag på to delingssøknader og krever innsendt nye opplysninger som vilkår for fortsatt søknadsbehandling.

Jeg er på vegne av Roar Getz svært forundret over brevet, som etter vårt syn er basert på

- en uriktig oppfatning av Statsforvalterens opphevelse av kommunens tidligere avslag,
- gal rettsanvendelse og
- mangelfull gjennomgang av sakens faktum.

Om Statsforvalterens vedtak.

Statsforvalteren opphevet 24. april i år kommunens tidligere avslag 18. juni i fjor om deling av en parsell av gnr/bnr. 56/156 og opprettelse av et punktfeste fra samme eiendom.

I begge sakene konkluderte Statsforvalteren med at kommunens rettsanvendelse var uriktig. Det er to årsaker til det.

For det første legger Statsforvalteren til grunn at begge saker gjelder fradeling til såkalt «uendret bruk». Det skyldes at det er søkt om, og gitt, endelig godkjennelse for oppføring av to nye selvstendige boenheter på eiendommen. Begge enhetene er oppført. De er også gitt ferdigattest og tatt i bruk.

Fradelingsakene gjelder tomter for disse to enhetene – hvor den ene tomta ønskes opprettet med faste grenser og den andre som et punktfeste.

Det er altså ikke tale om fradeling til andre formål enn godkjent. Av den grunn faller delesakene inn under den tradisjonelle læren om fradeling til uendret bruk.

Statsforvalteren uttaler (korrekt) flg. om dette i vedtakets s. 5:

> *«Etter vårt syn må bruken, det vil si bruk av bolig, ansees å være uendret i dette tilfellet. All den tid kommunen har tillatt oppføring av boliger her, og det er på det rene at de skal brukes til boliger, kan det ikke være avgjørende om og når det er gitt ferdigattest. At byggetomtene kan få større utbyggingspotensiale, kan være uønsket fra kommunens side, men kan ikke sies å være endret bruk slik denne lære er utviklet i retts- og forvaltningspraksis».*

Når kommunen i brevet 8. august påstår at Statsforvalteren ikke kommer med «en entydig konklusjon om at søknaden ikke faller inn under læren om uendret bruk», er det feil og derfor tale om en omskriving av faktum.

Konsekvensen av dette syn er at kommunen ikke kan forankre et avslag på delingssakene med at *bruken* som fradelingen skal ivareta, strider mot en regulerings – eller kommuneplan.

I vedtaket utelukker imidlertid ikke Statsforvalteren at det likevel kan foreligge avslagsgrunnlag basert på bestemmelser i lov, forskrift, vedtekt eller plan, og viser til Sivilombudsmannens avgjørelse, slik den er referert på s. 5 i Statsforvalterens avgjørelse.

Også dette er ganske selvsagt. Derfor er eksempelvis forslag til nye tomtegrenser trukket minimum 4 meter fra boligen (på den søndre omsøkte tomta), og derfor er det søkt om punktfeste for den nordre, slik at det ikke oppstår konflikt med avstandsreglene i loven. Tilsvarende må tomtene ha sikret vei-, vann- og avløpsforbindelse, noe som ble ordnet i byggesakene. Og tomta og restarealet på tomta som fradeles må også holde seg innenfor regulert tomteutnyttelse, hvilket det gjør.

Ved sin gjennomgang har Statsforvalteren – foranlediget av kommunens anførsler – spesifikt drøftet to forhold, nemlig om fradelingen strider mot innregulerte tomtegrenser og om det i delesaken kan vektlegges natur- og kulturhistoriske verdier. Begge innsigelser er avvist av Statsforvalteren.

Spørsmålet om delingen strider mot innregulerte tomtegrenser i plan, besvares slik av Statsforvalteren på s. 8 i hennes avgjørelse:

> *«Vi kan ikke se at det fremgår av plankartet for Konglungen verken tydelige inntegnede tomtegrenser for denne eiendommen, eller at eventuelle tomtegrenser utgjør et deleforbud».*

Forholdet til natur- og kulturkvalitetene i området, behandles også på s. 8, hvor det uttales flg:

«Etter Statsforvalterens syn kan imidlertid ikke dette forholdet få innflytelse på spørsmålet om hvorvidt tomtegrensene er bindende fastsatt. Som det fremgår over, kreves det et klart og tydelig forbud. I alle tilfeller har forholdet til natur- og kulturhistoriske verdier større tyngde i byggesaken enn i delesaken»

Og videre, nederst på siden, konkluderer Statsforvalteren slik:

«Vi har etter dette kommet til at reguleringsplanen for Konglungen ikke inneholder en «bestemmelse» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jfr. plan- og bygningsloven 1985 § 26».

Om kommunens rettsanvendelse.

I kommunens brev påstås det at læren om fradeling om uendret bruk ikke kommer til anvendelse, og at tiltaket må være i samsvar med arealbruken i kommuneplan og reguleringsplan.

Som det fremgår foran, er dette standpunktet klart i strid med Statsforvalterens vedtak. Kjernen i læren om «uendret bruk», er jo nettopp at etablert lovlig bruk, allerede er godkjent.

Kommunen skal derfor i delesaken legge til grunn at bruken av tomtene til boliger er tillatt, og at det derfor ikke skal foretas noen ny vurdering av dette på delingsstadiet.

Arealbruken er dermed delesaken uvedkommende. Når kommunen likevel tviholder på standpunkter som Statsforvalteren har satt til side som gal rettsanvendelse, ønsker man i realiteten en omkamp som det ikke er rettslig grunnlag for. Det er dessuten slik at kommunen plikter å legge Statsforvalterens syn til grunn når saken på nytt skal behandles i kommunen. I motsatt fall er hele klageinstituttet bortkastet.

Mangelfull gjennomgang av sakens faktum.

De opplysninger og den dokumentasjon kommunen etterspør som vilkår for fortsatt søknadsbehandling, er gitt kommunen tidligere. Jeg går derfor bare kortfattet gjennom kravet:

Dispensasjonssøknad kommuneplanens pkt. 8.1.

Kommunen krever en formell dispensasjonssøknad fra kommuneplanen som vilkår for fortsatt saksbehandling.

Kommuneplanens pkt. 8.1 inneholder forbud mot såkalte søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 *samt fradeling til slike formål.*

I denne saken er det ikke tale om fradeling til noe søknadspliktig tiltak, all den stund begge parseller allerede *er bebygd og godkjent* som selvstendige boenheter.

På dette punkt bruker kommuneplanen samme formulering som i tidligere bygningslover. Det er nettopp tilsvarende formulering som danner bakgrunnen for at loven er tolket slik at den ikke hindrer fradeling til uendret bruk.
Av disse grunner er det uaktuelt å søke dispensasjon.

Til overmål fremgår det av kommuneplanen at strandsonebegrensningen i denne planen ikke gjelder der det gjennom særskilt regulering er angitt grense for strandsonen som åpner for bygge- og anleggstiltak innenfor denne.

På det originale reguleringskartet for Konglungen er det angitt en egen strandsone. Planen åpner imidlertid for bebyggelse innenfor denne.

I reguleringsplanen for Konglungen ligger både punktfestet og tomta med faste grenser innenfor boligformålet i planen, og slik at ingen av tomtene går inn på det tilstøtende regulerte naturvernområde mot sjøen. Bebyggelsen er for begge boenhetenes vedkommende også plassert innenfor de regulerte byggelinjene.

Fradelingssøknadene er derfor - uansett hvordan man forholder seg til læren om uendret bruk - i samsvar med plan.

Situasjonskart/delekart.

Det er bedt om innsendt situasjonskart som viser forslag til nye eiendoms-grenser.

Situasjonskart ble oversendt som vedlegg til søknaden om opprettelse av ny matrikkelenhet av 24. februar 2021. Se bilag 5. Her fremgår forslag til grenser for tomta som ønskes fradelt med nye grenser.

Når det gjelder punktfeste, foreligger det ikke noe særskilt kart. Kjennetegnet på punktfeste er at det angis utelukkende et punkt innenfor den godkjente og oppførte bebyggelsen.

Redegjørelse for bebygd areal.

Det er i søknaden også redegjort for at utnyttelsesgraden ligger godt innenfor kravene i gjeldende reguleringsplan.

Den samlede tomteutnyttelsen for hele eiendommen ble klarert ut under byggesaksbehandlingen av de to nybyggene som man nå ønsker fradeling til fordel for. Kommunen har derfor alle opplysninger i byggesakene.

For ordens skyld vedlegges den redegjørelsen som ble gitt den gang fra arkitekt sendt kommunen 24.10.2016.

Bilag: Redegjørelse 24.10.2016 fra Nordek Arkitekt og Prosjektering ASA.

Det vises også til de opplysninger om tomteutnyttelsen som fremgår i administrasjonens saksfremlegg til Bygningsrådets møte 14.02.2018 (hvor begge de to nye boenhetene ble godkjent).

Oppsummert kan legges til grunn:

- Opprinnelig bolig 157 m2 BYA (som er beholdt).
- Tilbygg med ny selvstendig boenhet 105 m2 BYA
- Opprinnelig dobbeltgarasje 46 m2 BYA (som er beholdt)
- Ny enebolig med integrert garasje 120 m2 BYA.
- Netto tomt 3046 m2.

Det skal ved utnyttelsesgradsberegningen regnes to plasser pr. enhet.

I søknaden om deling er omsøkt tomt for eneboligen i syd anslått til ca. 950 m2, hvilket innebærer at gjenværende areal blir ca. 2096 m2. Arealene er i søknaden beskrevet et ca.-areal, som kan justeres dersom det er ønskelig eller nødvendig.

For å oppfylle parkeringsnormen for eneboligtomta, trenger tomta en ekstra parkeringsplass i tillegg til garasjen i bygget. Det betyr at samlet bebygd areal for denne vil være 120 m2 + 18 m2, til sammen 138 m2. Siden reguleringsplanen stiller krav om inntil 16 % BYA, er minste tomtestørrelse for denne parsell 863 m2.

Tomannsboligen har et bebygd areal på samlet 278 m2 inklusive to garasje-plasser. Her er det krav om to ekstra biloppstillingsplasser. Det betyr at samlet bebygd areal for denne vil være 278 m2 + 36 m2, til sammen 314 m2. Siden reguleringsplanen stiller krav om inntil 16 % BYA, er minste tomtestørrelse for denne del 1962 m2.

Det betyr at både eneboligtomta og gjenværende areal er tilstrekkelig store til å oppfylle kravene.

Atkomster.

Det foreligger tinglyst rett til bruk av regulert felles vei, og det foreligger også tinglyste erklæringer om rett til vann og avløp til de tre boligene på eiendommen. Dette ble ordnet i forbindelse med byggesaken.

Som meddelt i søknaden, vil det også bli tinglyst en erklæring om vva som sikrer etablering av felles atkomst, samt fremføring av ledninger for bl.a. vann- og avløp, inne på eiendommene. Det vil skje før matrikkelføring.

Slik jeg oppfatter kommunen, mener kommunen det er et generelt krav i kommuneplanen at hver enkelt tomt som skal skilles ut har fasade mot offentlig vei eller felles boligvei.

Med forslag til tomtedeling, er kravet oppfylt, idet det er forutsatt etablert en felles avkjørselsløsning, slik at kravene om én avkjørsel til offentlig vei oppfylles.

Noen avsluttende bemerkninger.

Delsøknaden ble sendt kommunen ved brev 24. februar 2021 og er ennå ikke avsluttet. Det skyldes at kommunen tidligere uriktig har avslått søknaden.

Vi stiller oss uforstående til at kommunen fortsatt problematiserer denne saken.

Det burde ikke kreve svært mye saksbehandling å gi delingstillatelser for tomter rundt allerede godkjente og oppførte selvstendige boliger. Gjennom fradelingen skapes ingen ny eller endret bruk ut over det som allerede er tillatt av kommunen. Det har Statsforvalteren sett, og derfor konkludert med at fradelingen ikke kommer i konflikt med fastlagt arealbruk i plan. Og trolig er også dette årsaken til at ingen regionale eller statlige høringsorganer har hatt innsigelser til søknaden.

Selve fradelingen skaper i seg selv heller ingen ulovlige forhold, hvoretter vi fastholder at fam. Getz har rettskrav på delingstillatelse. Vi forutsetter at dette nå gis pr. omgående.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat
helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient

Asker Kommune
Enhet for byggesak

nordek
Arkitekt og Prosjektering AS

Tønsberg 24.10.2016

Redegjørelse ifm. Søknad om tillatelse til tiltak for nybygg av enbolig og tilbygg i Akser kommune, gnr 56 , bnr 156.

Bakgrunn:

Blink Hus Sigdal AS skal oppføre en enebolig og et tilbygg. Tiltakshaver er familien Getz. Undertegnede er Arkitekt og ansvarlig prosjekterende.
Tiltakshaver ønsker oppført en frittliggende enebolig og et tilbygg til eksisterende bolig, således bygget blir en 2-mannsbolig.

Planforhold/Plankrav/dispensasjon:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.143I Konglunden, og er avsatt dels til byggeområde for frittliggende boliger, dels som spesialområde naturvern mot strandsonen. Eiendommen tilsvare parsell 13 i regulering, med maks BYA=16%.
Byggene ligger innfor reguleringskartets byggegrense.

Dagens bolig er på 157m^2 BYA og eksisterende garasje er på 46m^2 BYA.
Eneboligen har en BYA på 120 m^2.
Tilbygget har en BYA på 105 m^2.
Ialt 428m^2.
Tomten er oppgitt og være på 5366,0 m^2. (Netto 3046m^2 og spesialområde naturvern 2320m^2).
Dette gir en BYA på 14,1%
Utnyttelsen blir innefor kravet på 16% BYA.

Den frittliggende enebolig har 2 etasjer og takterrasse. Gesimshøyde blir 6 m på husets nedside, og 3,3m på husets overside.
Takvinkel er på 1,5-2 grader, hvilket krever dispensasjon.
Boligen får 3 biloppstillingsplasser. En i garasje pluss to biloppstillingsplasser på terreng.

Tilbygget har 3 etasjer inkl. loftstue. Gesimshøyden blir 6m på husets nedside, og 3,5m på husets overside.
Takvinkel er på 37 grader.
Boligen får 3 biloppstillingsplasser. En i garasje pluss to biloppstillingsplasser på terreng.

Uteoppholdsarealet er på ca. 550 m2. fordelt på 3 områder på henholdsvis 200, 150 og 200 m2. Dette er i henhold til kommuneplanen § 11-17 19).

Det må søkes dispensasjon for antall boliger og størrelse på ekstra leilighet/tomannsbolig.

Tilpasning til byggetomtens topografi og beskaffenhet:

Getz vil i hovedsak forholde seg til etablerte (og planlagte) bygninger på sjøsiden av Konglundfaret. Nabo mot sydvest er det gamle SEFRAK-vågingshuset på nr.13. Dette er et hvitt, høyt og voluminøst saltakshus med enkel form og dominerende plassering (fra sjøen er dette det klart mest dominerende huset). Mot nordøst ligger Brydes eiendom i nr.16 med et større boligkompleks. Vest for nr.13 ligger nr.11 (kalt "Skogro", Trend Eiendom) som også er stort og sammensatt med typologi og høyder ikke ulikt Brydes kompleks. Getz` forlag forholder seg dermed til et sammensatt arkitektonisk naboskap der nyere eiendommer har bygninger med varierende høyder, men tilsvarende store og komplekse plan (med unntak av nr.13). Dette sees med Brydes bestilling av forhåndskonferanse for et nybygg på nabotomten mot nordøst (Ref.nr.IBXTAP).

Tomten er lett skrående ned mot sydøst. Getz` hus ligger i en helling mot nord, fremdeles på høyden av denne.
Tilbygget blir koblet til nordøstfasaden og forlenger dermed eksisterende bolig i den retning. Det er valgt hustype med underetasje slik at bygget tilpasser seg tomtens skråning, og dermed blir mindre dominerende i uttrykket. Hovedinngang blir til 1.etasje, som vender mot nordvest. Fra U. etasjen vil det være utgang til uteoppholdsarealet for boligen.
Den frittliggende enebolig plasseres i den sydvestlige del av tomten for både å skape arkitektonisk distanse til uttrykket for eksisterende bolig og tilbygget, men samtidig for å skape best mulige uteoppholdsarealer for byggene. Her er også valgt hustype slik at bygget tilpasser seg tomtens skråning. Bygget bliver dermed mindre synlig og ruvende i terrenget. Bygget får integrert garasje og inngang i 1. etasjen, som vender mot nordøst. Fra 1.etasje og U. etasjen vil det være tilgang til uteoppholdsarelet for boligen. Fra terrassen i 1.etasje vil det være tilgang til takterrassen.

Nær-fjernvirkning/volumoppbygning:

Tomten ligger skrånende mot sydøst, og den frittliggende enebolig samt tilbygget vil ikke være mere synlig fra avstand end den eksisterende bolig på tomten.
Volumet av tiltaket, byggeskikken og plassering er derfor tilpasset eksisterende bebyggelse.
Den frittliggende enebolig har flatt tak med takterrasse for å virke minst mulig dominerende i terrenget, hvilket er en fordel for naboer og eksisterende bolig.
Møneretningen og til dels volum på tilbygget vil harmonere med den eksisterende boligen på tomten.

Tilpasning til annen bebyggelse:

Som før nevnt er området et sammensatt arkitektonisk naboskap, hvor eneboligen og tilbygget vil tilpasse seg de omkringliggende bebyggelser.
Tilbyggets uttrykk er valgt, således det tilpasser seg den eksisterende bolig i farger, materialer og arkitektoniske linjer.

Materialbruk og farger:

Den frittliggende enebolig vil ha pusset hvite fasader og vertikale elementer av naturstein.

Det nye tilbygget vil ha liggende trepanel i en hvitt farge, og svarte takstein.
Mellombygget til eksisterende bolig blir i en mørke nyanse for å tydeliggjøre en arkitektonisk adskillelse mellom de 2 bygg.

Adkomst/ biloppstillingsplasser:

Adkomst blir fra Konglungfaret til gårdsplass på kote ca 24,7m. Dette er ca 2,7m over nivå overkant ferdig gulv i u. etasje til eneboligen, og ca 1,7m over nivå overkant ferdig gulv i u. etasje til tilbygget.
Her blir det plass for biloppstillingsplasser, og det kan ikke ses, at inn og utkjøringsforholdene siktmessig skal by på noen problemer.
Se for øvrig situasjonsplan.

Nabovarsling/samtykker:

Nabovarsel er utsendt rekommandert.
Det foreligger ingen kommentarer til disse fra naboene.

Med Vennlig Hilsen

Nordek Arkitekt og prosjektering as

Torbjørn Eisenhardt
sign.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S21/969	GBNR 56/156 L22379/22	08.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

56/156 Konglungfaret 15 - Opprettelse av nye grunneiendommer - Behov for suppleringer
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til historikken i denne saken med avslag datert 18.06.2021, klage på avslaget mottatt den 22.06.2021 og den politiske behandling av klagen i utvalgsmøtet den 19.01.2022, hvor politikerne opprettholdte avslaget.

Statsforvalteren er i den endelige klagesaksbehandlingen, i vedtak datert 24.04.2022, kommet til en annen konklusjon og opphevet vedtaket.

Planseksjonen må derfor behandle saken på nytt.

Statsforvalteren vektlegger i sitt vedtak at det avgjørende i saken er om det i kommuneplanen eller reguleringsplanen er bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen. Dette vurdert utfra forholdet mellom inntegnet eiendomsgrenser på plankartet og planbestemmelsene.

Etter planseksjonens vurdering kommer statsforvalteren ikke med en entydig konklusjon på om søknaden faller inn under læren om fradeling til uendret bruk, slik det opprinnelig ble søkt om.
Planseksjonen opprettholder sin vurdering av saken om at fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Fradeling av eiendom, herunder oppretting av ny grunneiendom for punktfeste, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m). Tillatelse til fradeling forutsetter at tiltaket er i samsvar med den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fradeling i strid med plan krever derfor dispensasjon.

Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak.

Mangler i søknaden

- **Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1**
  For denne eiendommen har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

I brev datert 20.04.2021 er det søkt om subsidiær dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen.
Denne dispensasjonssøknaden inneholder imidlertid kun søkers betraktninger om hvorfor saken ikke er avhengig av dispensasjonsbehandling.

Før saken kan videre behandles må det sendes inn særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom delvis innenfor forbudsgrensen mot sjøen (kommuneplanens punkt 8.1) som innholdsmessig oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 19-1 (begrunnet søknad).
Søknaden vurderes å kunne fritas for ytterligere nabovarsling.

- **Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C**
  Det må sendes inn situasjonskart som viser forsalg til nye eiendomsgrenser for adressene nr. 15 B og nr. 15 C.

- **Redegjørelse for bebygd areal (BYA)**
  Det må sendes inn redegjørelse for beregning av BYA for hver av de foreslåtte eiendommene.
  Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.

  Dersom tillatt utnyttelse (16% ref. reguleringsplanens § 4.1) overskrives ber vi om at dere redegjør for hvordan eiendommene kommer innenfor tillat utnyttelse. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra forholdet. Begrunnet dispensasjonssøknad må da sendes inn.

Dispensasjonssøknaden må nabovarslers.

- **Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C**
  Kommuneplanens bestemmelse 14.7 - Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder angir blant annet:

  «Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.»

  Omsøkte løsning strider mot denne bestemmelsen, da hver hverken nr. 15 A eller nr. 15 C har avkjørsel direkte til felles avkjørsel (Kl. FA) i gbnr. 56/164.

  Saken må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei Alternativt må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Dispensasjonen må nabovarslers.

Frist for innsendelse av supplering (standart tekst)
Dersom manglende opplysninger ikke er innkommet senest to måneder etter at dette brevet er mottatt, vil hele saken bli avsluttet. Dersom tiltaket likevel ønskes realisert etter denne dato, må komplett søknad sendes inn på nytt.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: ATOFTZIB S21/969
Vår ref.: 120200/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 20. april 2021

SAK OM OPPRETTELSE AV NYE GRUNNEIENDOMMER – GNR/BNR 56/156. SVAR PÅ FORESPØRSEL AV 26.03.2021

Jeg viser til brev av 26.03.2021. Jeg har på vegne av grunneier følgende bemerkninger:

Uttalelsen om at ny eiendomsgrense for bolig nr. 15 A (eneboligen) ligger innenfor forbudsgrensen mot sjø.

Kommunen har foreløpig vurdert det slik at omsøkt areal for eneboligen (Konglungfaret 15 A) ligger i konflikt med forbudet mot bygging og deling i strandsonen etter reglene i pbl § 1-8 (Forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag). Det er i denne sammenheng vist til pkt. 8.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Kommunen har derfor lagt til grunn at det er nødvendig med dispensasjon for å få godkjent fradelingssøknaden.

Arealet som ønskes fradelt rundt den godkjente eneboligen er vist på kart som fulgte delingssøknaden. Her vil man se at den omsøkte grensen er lagt i reguleringslinjen for byggeområde i gjeldende reguleringsplan av 13.03.2007.

Det er korrekt at byggegrensen er trukket noe lenger inn på den boligregulerte del av eiendommen. Det godkjente bygget – som nå er under oppføring – er plassert i/ved byggegrensen. Del av den omsøkte tomta vil derfor bli liggende mellom byggelinjen og reguleringslinjen.

Forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i lovens § 1-8 gjelder som utgangspunkt i 100-meters beltet langs sjø. Men i kommuneplan eller reguleringsplan kan det fastsettes andre grenser. Forbudet retter seg etter ordlyden i § 1-8 annet ledd mot de tiltak som er nevnt i § 1-6 annet ledd (med unntak av fasadeendringer).

På Konglungen er det fastsatt en slik særskilt forbudsgrense. Denne forbudsgrensen er altså sammenfallende med byggegrensen mot sjø.

Før gjeldende plan- og bygningslov ble satt i kraft i 2009, gjaldt plan- og bygningsloven 1985. Byggeforbudet i strandsonen var da inntatt i lovens § 17-2. Denne bestemmelsen ble forstått slik at den bare gjaldt oppføring av bygg, konstruksjoner, anlegg ol., og fradeling av ubebygget tomt til slike formål. *Fradeling av allerede bebygd eiendom var unntatt.*

Ved overgang til gjeldende plan- og bygningslov ble det reist spørsmål om dette standpunkt kunne opprettholdes. Det har sammenheng med at lovens § 1-8 uttrykkelig unntar fradeling ved innløsning av bebygd festetomt, slik at man ut fra en antitetisk fortolkning har ment at bestemmelsen må forstås slik at andre bebygde tomter omfattes av forbudet.

Kommunaldepartementet har imidlertid lagt en annen fortolkning til grunn i sin praksis. Det er vist til departementets fortolkningsuttalelse i Pedersen m.fl.: «Plan- og bygningsrett», del II, 3. utgave (2018) side 378. Uttalelsen innebærer at man fortsatt kan fradele tomter i strandsonen til uendret bruk.

Jeg legger dette til grunn som uttrykk for gjeldende rett.

Uttalelsen om at fradeling av tilbygg/enebolig ikke skjer til «uendret bruk».

Kommunen har foreløpig også konkludert med at fradelingen ikke skjer til såkalt «uendret bruk». Det fremgår ikke om dette gjelder begge fradelingssakene (både tilbygg og enebolig). Siden det bare er eneboligen som er relevant i forhold til dispensasjonsspørsmålet knyttet til strandsonen, gjelder bemerkningene nedenfor utelukkende denne.

Kommunen har foreløpig ikke begrunnet sitt standpunkt.

Arbeidet med den nye eneboligen er godt i gang, og ventes avsluttet en gang i høst.

I vår sak har Asker kommune tidligere gitt dispensasjon fra plan- og rammetillatelse for oppføring av eneboligen. Vedtaket ble senere omgjort av Fylkesmannen (Innlandet). Det ledet til at det ble reist sak for domstolene om gyldigheten av Fylkesmannens vedtak. Søksmålet førte frem. Fylkesmannen har som følge av dette stadfestet dispensasjonen, som igjen har ledet til at Asker kommune har gitt igangsettingstillatelse.

Dommen vedlegges til orientering – **se bilag 1**.

Det kan dermed konkluderes med følgende:

- Bygget, som er under oppføring, vil lovlig kunne tas i bruk ved ferdigstillelse.
- Fradeling av tomt for allerede oppført bygg krever ingen dispensasjon fra regulert byggegrense, jfr. departementets uttalelse foran.
- Det tomteareal som ønskes fradelt i tillegg til selve byggegrunnen, er i plan avsatt som byggeområde. Fradelingen av dette areal kommer derfor heller ikke i konflikt med regulerings- og kommuneplan.

I vår sak er det følgelig ikke tale om noen ulovlig bruksendring av areal. Det ligger alene i dette at det ikke er nødvendig med dispensasjon. Jeg kan heller ikke se at de hensyn som planen er ment å ivareta gir noe fornuftsmessig grunnlag for å kreve dispensasjons-behandling. For å underbygge dette, viser jeg til avsnittet nedenfor, hvor jeg generelt omtaler læren om fradeling til uendret bruk og begrunnelsen for denne.

Læren om fradeling til uendret bruk.

De sakene som gjennom ombudsmannspraksis, forvaltningspraksis og rettspraksis har begrunnet læren om fradeling til uendret bruk, har vært vurdert opp mot reglene om rettsvirkningene av regulerings- og kommuneplaner, og forbudet mot bygging og deling i strandsonen.

Reguleringsplaner og kommuneplaner og forbudet i 100-meters beltet mot sjø virker bare fremover i tid. Slike planer/regler kan følgelig *ikke* benyttes for å regulere eksisterende lovlig bruk.

En fradeling av en tomt skaper i seg selv *ingen ny* bruk. Umiddelbart skulle man derfor tro at fradelingssaker var helt unntatt fra rettsvirkningene av plan. Men siden fradeling også kan tilrettelegge for ny bebyggelse og/eller annen endret bruk, har lovgiver knyttet rettsvirkningene av planer også til fradelingssaker, og slik at det med støtte i lovforarbeidene er lagt til grunn at planen/forbudet omfatter deling av arealer som objektivt sett er egnet for ny bebyggelse.

I dette ligger reglenes begrunnelse, men også deres begrensning.

Det er gjennom lengere tids forvaltnings- og rettspraksis lagt til grunn at fradeling til såkalt uendret bruk derfor ikke omfattes av rettsvirkningene av regulerings- og kommuneplaner. Det er redegjort nærmere for denne praksis – og begrunnelsen for denne – i Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, Del II, 3. utgave (2018) s. 374-376.

Vedlagt følger kopi av Ombudsmannens årsmelding 2003 side 287, som nærmere utdyper lovgrunnlaget, se **bilag 2.** Jeg vedlegger også en kopi av en ombudsmannsavgjørelse inntatt i Plan juss 2012, som understreker at det ikke har betydning om eiendommen ligger i områder som omfattes av LNF i kommuneplan, eller om det dreier seg om regulerte områder for øvrig, se **bilag 3.**

Når bebyggelsen er godkjent og lovlig, og de arealer som skal fradeles er regulert til formålet, er det vanskelig å forstå hva man i tilfelle skal dispensere fra og hvorfor man krever dispensasjon.

Ingen naboprotester.

Det er ikke kommet noen naboprotester til søknaden. Det utledes slik at heller ikke naboene ser noen problemer med fradelingen når bebyggelsen allerede er godkjent.

Subsidiært – dersom det likevel er nødvendig med dispensasjon.

Dersom kommunen fastholder at det er nødvendig med dispensasjon, ber jeg om at søknaden behandles som sådan. Det anføres i tilfelle at de hensyn som ligger bak dele- og byggeforbudet i strandsonen ikke har relevans for tomter som allerede er bebygd når utearealene til overmål er regulert til formålet. I tillegg må det være i alles interesse at man får enkle eiendomsforhold rundt eksisterende bebyggelse.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

H. Skullerud

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Diktert av advokat Skaaraas og undertegnet i hans fravær.

Vedlegg

Kopi klient

1

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DOM

Avsagt: 11.12.2020 i Asker og Bærum tingrett, Sandvika

Saksnr.: 20-057322TVI-AHER/1

Dommer: Tingrettsdommer Bente Løvik Ulven

Saken gjelder: Gyldigheten av Fylkesmannens omgjøring av dispensasjonsvedtak

---

Thomas Helle	Advokat Helge Skaaraas
Christine Getz	Advokat Helge Skaaraas

mot

Staten ved kommunal- og moderniseringsdepartementet	Advokat Ingrid Skog Hauge v/advokatfullmektig Nora Mageli

---

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om at Fylkesmannen i Hedmarks vedtak om omgjøring av Asker kommunes dispensasjonsvedtak fra gjeldende reguleringsplan kjennes ugyldig.

Framstilling av saken

Roar Getz er eier av eiendommen Konglungfaret 15, gnr 56, bnr 156 på sørsiden av halvøya Konglungen i Asker kommune. Eiendommen er totalt på 5 366,4 m2. Deler av tomten ligger i det som etter kommuneplan og reguleringsplanen er «spesialområde naturvern mot sjø» og kan ikke bebygges. Den delen som i dag er regulert som byggeområde («netto bebyggbar tomt») er på 3 046 m2.

Kommuneplanen for Asker gjelder for 2018 – 2030. Partene er enige om at gjeldende reguleringsplan for Konglungen, som ble vedtatt før kommuneplanen, ikke er i strid med denne, og at planene utfyller hverandre. Det omtvistede vedtaket knytter seg til dispensasjon fra reguleringsplanen, og retten konsentrerer seg derfor om den.

Reguleringsplanen for Konglungen ble vedtatt av Asker kommunestyre 13. mars 2007. Planens hensikt er angitt i § 1:

- *å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg,*
- *å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og*
- *å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.*

Planområdet er delt inn i tre kategorier, der Getz' parsell (parsell 13) tilhører sone II på Konglunghalvøya med «naturpreget karakter». De øvrige kategoriene er Konglungøya, samt sone I på Konglunghalvøya «med sterkere grad av kultivering» enn sone II.

Etter reguleringsplanens § 4 kan den del av planområdet som er regulert til «område for boliger – frittliggende boliger» bebygges med «frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA». I sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m2, og maks tillatt bebygd areal for Getz' parsell er 16% av tomtens nettoareal.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, er det gjennomført to mindre vesentlige endringer som omfatter parsell 13, og som retten kommer tilbake til.

Før reguleringsplanen ble vedtatt, sto det på eiendommen en enebolig som tilhører Roar Getz. Høsten 2016 søkte Roar Getz' datter Cecilie Getz sammen med sin mann om å få føre opp et tilbygg til eksisterende enebolig, og de søkte i den anledning om dispensasjon fra begrensningen på 80 m2 BRA, og at det kun var anledning til å føre opp én

hovedbruksenhet pr eiendom. Samtidig søkte Roar Getz andre datter Christine og hennes mann Thomas Helle, som er parter i foreliggende sak, om å få føre opp en ny enebolig på samme eiendom, og dispensasjon fra kravet om én frittliggende enebolig pr eiendom. De to tiltakene og den eksisterende boligen ville få et samlet BYA («fotavtrykk») på 13,5% av netto bebyggbar tomt, og dermed innenfor grensen for tomteutnyttelse på 16%. Begge tiltakene var plassert innenfor de regulerte byggegrensene.

Både fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune gikk mot søknadene. Asker kommune avslo deretter begge dispensasjonssøknadene ved vedtak av 12. oktober 2017. Avslagene ble påklaget, og søknadene ble revidert for å ivareta momentene i rådmannens saksfremstilling som lå til grunn for avslagene. Kommunen sendte de reviderte tegningene på ny høring til fylkesmann og fylkeskommune. Fylkesmannens miljøvernavdeling gikk fremdeles mot tiltakene, og varslet klage dersom kommunen omgjorde avslaget.

Saken ble undergitt politisk behandling. Planutvalget gjennomførte befaring. Rådmannen avga etter dette en positiv innstilling, og planutvalget godkjente søknadene i møte 14. februar 2018.

Miljøvernavdelingen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus (i dag Oslo og Viken) påklaget vedtaket. Getz ved advokat Skaaraas imøtegikk klagen i brev av 1. april 2018 og med supplerende bemerkninger 6. juni 2018. Kommunen opprettholdt dispensasjonsvedtaket 31. mai 2018. Departementet oppnevnte Fylkesmannen i Hedmark (i dag Innlandet) til settefylkesmann.

Fylkesmannen i Hedmark (heretter «fylkesmannen») omgjorde kommunens dispensasjonsvedtak i vedtak av 1. oktober 2018. Omgjøringen gjaldt både tilbygget og eneboligen. Tiltakshaver begjærte deretter omgjøring av vedtaket som gjaldt tilbygget, med den begrunnelse at Fylkesmannen i Oslo og Akershus ikke hadde påklaget kommunens dispensasjonsvedtak hva gjaldt tilbygget (kun eneboligen). Fylkesmannen fastholdt i første omgang vedtaket i sin helhet, og ga en mer utdypende begrunnelse på omgjøringen 30. november 2018.

Getz klaget deretter saken inn for Sivilombudsmannen, som i uttalelse 20. november 2019 mente det var berettiget tvil om tilbyggssaken var en del av klagesaken som fylkesmannen fikk til behandling. Fylkesmannen omgjorde deretter 2. desember 2019 sitt vedtak hva gjaldt dispensasjon for tilbygget, slik at kommunens dispensasjonsvedtak ble stående. Tilbygget er nå under oppføring, med estimert ferdigstillelse rundt påsketider 2021.

Fylkesmannen fastholdt sitt omgjøringsvedtak hva gjaldt omgjøring av dispensasjon for oppføring av eneboligen. Christine Getz og Thomas Helle tok derfor ut stevning for Asker og Bærum tingrett 17. april 2020, med påstand om at fylkesmannens omgjøringsvedtak er

ugyldig. Staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet la ned påstand om frifinnelse. Hovedforhandling ble berammet og gjennomført 18. – 19. november 2020. Det ble ikke gitt partsforklaringer, men Roar Getz var tilstede under hele hovedforhandlingen etter tvisteloven § 24-6 annet ledd og forklarte seg som vitne. I tillegg mottok retten vitneforklaring fra to vitner fra fylkesmannen. Retten gjennomførte befaring på Konglungen på første rettsdag. For øvrig bevisføring viser retten til rettsboken.

Saksøkernes påstandsgrunnlag
Det anføres for det første at det foreligger personelle kompetansemangler, ved at Fylkesmannen i Oslo og Akershus ikke hadde klagekompetanse, og at Fylkesmannen i Hedmark derfor ikke hadde omgjøringskompetanse. Det angrepne omgjøringsvedtaket er derfor ugyldig som en rettslig nullitet.

Berørt statlig organ kan påklage enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde, jf. pbl § 1-9 tredje ledd. Dersom et vedtak er i strid med de interesser vedkommende organ er satt til å forvalte, foreligger klagerett. I klagen hevdes det at vedtaket er i strid med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for differensiert forvaltning av strandsonen, statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og nasjonale føringer. Fylkesmannen har imidlertid i sitt omgjøringsvedtak vurdert klagen primært ut fra intensjonene i reguleringsplanen. RPR og statlige planretningslinjer er ikke del av omgjøringsgrunnlaget, og i den etterfølgende redegjørelsen fra fylkesmannen er RPR for strandsonen tillagt «mer begrenset betydning». Andre nasjonale interesser er ivaretatt gjennom reguleringsplanen, og skulle ikke ivaretas av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saksøkerne er for øvrig enig i at fylkesmannen, dersom klagen er gitt av et statlig organ med klagekompetanse, har rett til å prøve alle sider av klagesaken.

Den del av Getz' eiendom som ligger innenfor byggeområdet er unntatt byggeforbudet i strandsonen, og dermed de statlige planretningslinjene. Dermed kan ikke staten vise til disse som grunnlag for sin klagekompetanse. Fylkesmannens klageinteresse er ikke definert i rundskriv eller veileder, og det er ikke opp til klageorganet selv å definere sin interesse. Når et område er frigitt for bebyggelse i kommunale planer som her, ligger det altså utenfor fylkesmannens klageinteresse, selv om eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet, jf. pbl § 1-8.

Forvaltningspraksis fremstår som uklar og motstridende, ved at Fylkesmannen i (tidligere) Østfold og i Agder har andre rutiner og praksis enn hva fylkesmennene i denne saken har lagt til grunn. For Oslo og Akershus' vedkommende forstår saksøkerne Dispensasjonsveilederen fra 2014 dithen at Fylkesmannen skal høres og ha klagekompetanse bare i saker som definert i pbl § 11-11 nr 4 der lokalisering ikke er fastlagt gjennom byggelinjer etter § 1-8.

Statlige myndigheter har ikke anledning til å bruke klagereglene til omkamp om reguleringsplanen, se § 1-9 tredje ledd. Ny bebyggelse holder seg innenfor utnyttelsesgrad og byggehøyder, og er plassert på rett side av byggelinjen. Det er bare antall boenheter som utfordres. Det handler ikke lenger om nærheten til sjøen og miljøinteressene, men om strøkstilpasning og fortetting, som gjelder generelt for hele Konglungen og ikke bare eiendommene med nærhet til sjøen. Dette er langt på vei erkjent av fylkesmannen i den etterfølgende uttalelsen. Ny bebyggelse vil ligge på rekke med all annen bebyggelse langs sjøen. Når klagen er gitt for å ivareta hensyn utenfor vedkommende myndighets saksområde, har klageorganet gått utenfor sin klagekompetanse.

Det anføres derfor at fylkesmannens miljøavdeling manglet klagekompetanse. Skulle retten komme til at det foreligger klagekompetanse, må klagen være begrenset til avvik fra reguleringsbestemmelser som er satt av hensyn til nærheten til sjøen, og ikke bestemmelser som skal ivareta andre myndigheters interesser. Klagen skulle derfor ikke vært tatt under realitetsbehandling.

Spørsmålet om materiell kompetanse – rettsanvendelsen

Saksøkerne er uenig med fylkesmannen i at «permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner». Fylkesmannen angir en for streng norm. Henvisningen til en sivilombudsmannsuttalelse i SOMB 2015/1365 må nyanseres betydelig, ettersom den gjelder et tilfelle med dispensasjoner av særlig stort omfang. Fylkesmannen har tolket handlingsrommet for pbl § 19-2 for snevert. Det er ikke sammenheng i Fylkesmannens argumentasjon, når det hevdes at tiltaket kunne vært tillatt gjennom en mindre vesentlig reguleringsendring. Saksøkerne anfører at det er samme terskel for å gi dispensasjon, som for å tillate en mindre vesentlig reguleringsendring.

Fylkesmannen har tilsynelatende bygget sin omgjøring på tiltakets *volum og eksponering* som de mener er så omfattende at tiltaket strider vesentlig mot hensynene bak reguleringsplanen.

Asker kommune, som vedtok å gi dispensasjon, er den nærmeste til å definere Konglungens særpreg og strøkskarakteren. Å vurdere hvordan disse hensynene skal ivaretas, er en planfaglig forvaltningsoppgave med islett av politikk, jf. Rt-2007-257 avsnitt 42 (Trallfa), og skal dermed i størst mulig grad overlates til lokaldemokratiet. Staten bør være tilbakeholden med å overprøve kommunale vurderinger av hva som ligger i hensynene bak en reguleringsplan, når tiltaket ikke omfattes av de statlige planretningslinjene. Fylkesmannen manglet lokalkjennskap, noe saksbehandler også erkjente i sin forklaring i retten. Den synfaringen hun foretok omfattet ikke den aktuelle eiendommen, og de bildene som ble tatt er ganske selektive i sitt forsøk på å beskrive Konglungens særpreg. Fylkesmannen hadde heller ikke satt seg inn i andre byggetillatelser

i samme område. Saksøkerne anfører at Konglungen ikke har et så enhetlig strøkspreg at det hindrer oppføringen av den omsøkte boligen.

Utbyggingen av Getz' eiendom vil ikke gi ekstraordinær tett utnyttelse av hans tomt eller øke eksponeringen mot sjø. BYA ligger på 13,5% mot 16% av netto regulert tomt, i tillegg til at atkomsten ligger på en annen eiendom. Utnyttelsen er derfor lav. Eiendommen grenser til større ubebygde arealer, og bebyggelsen fremstår derfor som mindre tett. Sammenlignet med andre eiendommer i nabolaget, blir det omsøkte tiltaket mindre eksponert mot sjø, og det vil bli senket i terrenget og få lavere mønehøyde enn eksisterende bolig på eiendommen. Det bryter ikke opp det grønne arealet mot sjøen, og blir ikke fremskutt sammenlignet med de øvrige husene.

Eksponering kan uansett vanskelig tenkes å være et hensyn som skal ivaretas gjennom en bestemmelse som begrenser antall boenheter. Det er byggelinjen som fastlegger grensen for hvilken eksponering som er tillatt. Man må også spørre på hvilket grunnlag fylkesmannen mente noe om eksponering, med de mangelfulle undersøkelser som man hadde foretatt. Det er videre momenter av vekt som fylkesmannen ikke har vært klar over eller ikke har vurdert, som at Getz' tomt var økt etter at reguleringsplanen ble vedtatt, veien flyttet og byggelinjen flyttet nærmere sjøen.

Når faktagrunnlaget er galt eller ufullstendig, vil det nødvendigvis påvirke subsumsjonsskjønnet. Det samme er situasjonen når fylkesmannen bygger sin avgjørelse på andre hensyn (natur og miljø) enn de som er avgjørende for bestemmelsen om antall boenheter, som er satt for å angi ønsket utbyggingsmønster. Det er ikke holdepunkter for at tiltaket representerer et vesentlig avvik fra de hensyn som ligger bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra. Det foreligger dermed gal rettsanvendelse.

For å gi dispensasjon, er det videre et vilkår i loven at fordelene må være klart større enn ulempene. I denne interesseavveiningen må det legges vekt på at reguleringsplanen er en *fortettingsplan,* og de samfunnsmessige hensyn som ligger bak et ønske om fortetting av eksisterende boligområder er relevant ved vurderingen. Ved å åpne for litt økt fortetting i pressområder som Stor-Oslo, reduserer man presset på ubebygde områder. Det er derfor positivt feil når fylkesmannen uttaler at interessene som taler for å gi dispensasjon bare er av personlig art. Getz' personlige interesse i tiltaket er ikke avgjørende. Saksøkerne vil få en bra bolig i et attraktivt område med nærhet til sammenhengende natur- og friområder. Når det i rådmannens saksframlegg står at utfallet av en alternativ reguleringsprosess ville blitt den samme som i dispensasjonssaken, ligger det i dette at det er foretatt en bred samfunnsmessig vurdering, der det samfunnsmessige ønsket om fortetting og godt bomiljø nødvendigvis har inngått i kommunens avveining.

Det er derfor gal rettsanvendelse når fylkesmannen har lagt til grunn at fordelene i all hovedsak er av personlig art.

Det anføres videre at det foreligger feil ved saksbehandlingen, ved at Fylkesmannen ikke gjennomførte befaring, til tross for at dette var krevd av saksøkere. Det er foretatt en besiktigelse langs hovedveien på Konglungen og man så på flyfoto. Dette viser ikke volum og eksponering fra sjø. Saksbehandler så ikke på 3D-modeller av hvordan tiltaket vil se ut fra sjøen. Forvaltningen har ansvaret for sakens opplysning. Saken var ikke tilstrekkelig opplyst når en settefylkesmann, uten lokalkunnskap, fraviker en vurdering gjort av lokale bygningsmyndigheter. Det kan ikke utelukkes et annet resultat dersom det var blitt foretatt en formell befaring.

Saksøkerens påstand:
1. Vedtak av Fylkesmannen i Hedmark 1.10.2018 i sak 2018/3796 er ugyldig.
2. Christine Getz og Thomas Helle tilkjennes sakens omkostninger

Staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementets påstandsgrunnlag
Staten anfører at Fylkesmannen i Oslo og Akershus sin miljøvernavdeling hadde klagekompetanse. Vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd er ikke oppfylt, og fylkesmannens vedtak er derfor gyldig.

Pbl § 1-9 tredje ledd gir forvaltningen klagerett i saker som direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannens miljøvernavdeling skal ivareta miljøvernhensyn, herunder de hensyn som gjør seg gjeldende i 100-metersbeltet. Innenfor 100-metersbeltet må man ta de hensyn som følger av pbl § 1-8 første ledd ved dispensasjonsvurderingen, selv om annen byggegrense er fastsatt gjennom reguleringsplanen. Jf. RPR pkt 5.2. Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus var derfor direkte berørt, selv om tiltaket ligger utenfor byggeforbudssonen i pbl § 1-8 andre ledd. Fylkesmannen i Hedmark skal i sin avgjørelse av klagen prøve alle sider av saken, og kan også trekke fram andre hensyn enn det som gjøres i klagen. Det foreligger dermed ingen personelle kompetansemangler.

Hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges, og at endringer i forhold til det som fremgår av planer må skje ved planendring, og ikke gjennom dispensasjoner. En reguleringsplan er fastsatt gjennom en offentlig, demokratisk prosess, der berørte er blitt hørt og alle hensyn og avveininger er grundig vurdert. Det skal derfor ikke være kurant å gi dispensasjoner fra gjeldende planer. Ved vedtakelsen av gjeldende plan- og bygningslov foretok lovgiver en innstramning i dispensasjonsadgangen. I den grad det er misnøye med en plan, må man gå veien om en planendring.

Selv om retten har full prøvingsrett over rettsanvendelsen, bør retten vise tilbakeholdenhet med å overprøve forvaltningens bygningsfaglige og politiske vurderinger, jf. Rt-2007-257 avsnitt 44, som også har relevans etter dagens plan- og bygningslov.

Når det er spørsmål om å gi dispensasjon fra reguleringsplanen, vil de hensyn som begrunner 100 meters beltet «vekkes til live» igjen, og omfattes av de rikspolitiske retningslinjene.

Sakens forhistorie har ikke betydning som et selvstendig moment i vurderingen av om de lovbestemte vilkår for dispensasjon er oppfylt, og kan kun ha betydning for «kan»-skjønnet. Forhistorien kan også være relevant ved tolkningen av hva som er hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser.

Byggegrensen i areal- og reguleringsplan opphever ikke 100 meters beltet i strandsonen og de hensyn det skal legges særlig vekt på etter pbl § 1-8 første ledd, kun det alminnelige byggeforbudet i § 1-8 annet ledd. RPR gitt i medhold av pbl § 6-2 annet ledd sier at kun tiltak i tråd med gjeldende regulering, herunder fortetting, kan tillates. Hensynene bak det generelle byggeforbudet i pbl § 1-8 andre ledd er derfor relevante. Dersom det skal legges opp til en generell fortetting, bør man gå frem etter reglene for reguleringsplaner.

Reguleringsplanens krav til én hovedbruksenhet med sekundærleilighet per parsell gjør unntak for konkrete parseller, og den gjelder derfor fullt ut for parsell 13 tilhørende Getz. Dersom noe annet hadde vært tilfelle, kunne man endret reguleringsplanen i forbindelse med den endrede byggegrensen i 2009. Formålet da var å tilrettelegge for fremtidig utbygging av allerede eksisterende bolig, samt å få en lik avgrensning på bebyggelsen mot sjøen, ikke at det skulle føres opp flere boliger på eiendommen, Det er allerede gitt dispensasjon til størrelsen på sekundærleiligheten, slik at det blir to hovedbruksenheter på Getz' tomt. Det vil bli trangere her enn i området for øvrig. Det er ikke påvist andre eiendommer der det er gitt dispensasjon til en tredje hovedbruksenhet. Det gir ikke en «skånsom, småskala fortetting» dersom det gis dispensasjon til oppføring av en tredje hovedbruksenhet

Bebyggelsen følger i dag toppen av høydedraget, der husene ligger i rekke. En ny enebolig foran eksisterende bolig på tomten vil bryte denne strukturen. Reguleringsplanen gir uttrykk for ønsket bostruktur og tetthet, og en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette det særpreget man la opp til gjennom reguleringsplanen. Terskelen for å gi tillatelse til fradeling av tomt gjennom en mindre vesentlig planendring, og dermed tillate oppføring av en ny hovedbruksenhet på den utskilte tomten innenfor reguleringsplanen, er etter statens mening lavere enn terskelen for å gi dispensasjon, fordi beslutningsprosessen ved en mindre vesentlig planendring er mer betryggende enn når det gis dispensasjoner.

For å gi dispensasjon, må fordelene klart overstige ulempene ved slik dispensasjon. Det kreves en kvalifisert overvekt av fordeler. Fordelene ved å tillate tiltaket er at det vil gi flere boenheter i et allerede presset boområde. Ulempene vil være større. Eierforholdene på kort sikt kan ikke tillegges vekt i denne vurderingen - spørsmålet er om det vil bli så gode boforhold som fremhevet i denne saken på lang sikt. Boligen vil endre landskapsbildet sett

fra sjøen, og i 100-meters beltet i strandsonen. En ny enebolig innenfor 100-metersbeltet uten reguleringsprosess vil dispensere fra sentrale hensyn i reguleringsplanen og uthule denne. En dispensasjon for denne eiendommen kan gi presedensvirkninger. Et ønske om bedre utnytting av eiendommen vil trolig kunne gjøres gjeldende for en rekke andre eiendommer innenfor planområdet. Fordelene ved å gi dispensasjon vil derfor ikke være klart større enn ulempene.

Til anførselen om saksbehandlingsfeil, anføres det at fylkesmannen har oppfylt sin utredningsplikt i saken gjennom de undersøkelser som er gjort. Kartverktøyet Oslofjord GIS er benyttet for å skaffe seg kunnskap om området, og saksbehandler foretok en besiktigelse av området. Fylkesmannen har gjort de nødvendige undersøkelsene for å opplyse faktum så godt som mulig i en vanlig dispensasjonssak. Det er uvanlig å kreve befaring i en sak som dette, og ikke tjenlig ressursbruk.

Uansett kan ikke en saksbehandlingsfeil ha virket inn på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41. Det er tilstrekkelig at det foreligger en ikke helt fjerntliggende mulighet for at saksbehandlingsfeilen kan ha hatt innvirkning på vedtaket for at det skal være ugyldighet, og det er ikke tilfelle her. Fylkesmannen ville ikke ha funnet ut noe mer ved en ytterligere utredning, enn det retten har sett i løpet av hovedforhandlingen, og en eventuell saksbehandlingsfeil er dermed reparert gjennom domstolsbehandlingen. Vedtaket er derfor ikke ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil.

Statens påstand

1. Staten v/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet frifinnes.
2. Staten v/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet tilkjennes sakens kostnader.

Rettens vurdering

Kort oppsummering av rettens avgjørelse

Retten har kommet til at Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus hadde klagekompetanse, men at rettsanvendelsen (bedømmelsen av rettsfakta var feil og dermed subsumsjonen) var feil, og at omgjøringsvedtaket dermed er ugyldig.

Kort om domstolenes prøvingsrett i dispensasjonssaker etter pbl § 19-2 andre ledd

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd gir hjemmel til å dispensere fra reglene i loven eller planer fastsatt i medhold av loven. To vilkår må være oppfylt for at forvaltningen har adgang til å gi dispensasjon: 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og 2) i tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hvorvidt disse vilkårene er oppfylt, er et rettsanvendelsesskjønn. Retten har full prøvingskompetanse hva gjelder rettsanvendelsen, og retten skal ta selvstendig stilling til om lovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Dersom vilkårene er oppfylt, kan det gis dispensasjon. Denne avgjørelsen er overlatt til

forvaltningens frie skjønn, som domstolene (med noen snevre unntak, som ikke er aktuelle i denne saken) ikke har anledning til å prøve.

Domstolene kan videre i saker om forvaltningsvedtaks gyldighet prøve forvaltningens saksbehandling, og tillegge eventuelle saksbehandlingsfeil virkning innenfor rammene av gyldighetsbestemmelsen i forvaltningsloven § 41 og den ulovfestede ugyldighetslæren. Retten skal herunder prøve om det foreligger personelle kompetansemangler; konkret om den klagen Fylkesmannen i Hedmark behandlet som settefylkesmann var inngitt av et statlig forvaltningsorgan med klagerett etter pbl § 1-9 tredje ledd.

Hadde Fylkesmannen i Oslo og Akershus' miljøvernavdeling klagerett?
«Berørt statlig organ» kan påklage enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde, jf. pbl § 1-9 tredje ledd. Spørsmålet er om kommunens dispensasjonsvedtak direkte berører miljøvernavdeling til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt saksområde.

Getz' eiendom ligger innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, jf. pbl § 1-8, hvor det i utgangspunktet gjelder et byggeforbud, jf. pbl § 1-8 andre ledd. I § 1-8 tredje ledd er forbudets anvendelsesområde begrenset, ved at det bare gjelder «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan». Partene er enige om at tiltaket derfor ikke omfattes av det generelle byggeforbudet i § 1-8 andre ledd. De er imidlertid uenige om konsekvensen av at § 1-8 første ledd likevel får anvendelse:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Retten mener klart at kommunens dispensasjonsvedtak direkte berører saksområdet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, selv om eiendommen og tiltaket ligger innenfor den regulerte byggesonen og dermed ikke er i strid med forbudet i § 1-8 andre ledd. Plikten til å ta særlige hensyn etter § 1-8 første ledd gjelder innenfor hele 100-metersbeltet. Staten ved fylkesmennene kan riktignok ikke bruke klageadgangen til å ta «omkamp» om en allerede vedtatt reguleringsplan, jf. pbl § 1-9 andre ledd. Men der hvor det er tale om å dispensere fra en vedtatt reguleringsplan, må fylkesmennenes miljøvernavdeling ha klageadgang så fremt klagen som her begrunnes i de hensyn som fremkommer i pbl § 1-8 første ledd. En dispensasjon innenfor byggesonen kan – avhengig av hvor omfattende dispensasjon det er tale om – påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Uten å gi klageadgang i tilfeller som det foreliggende, vil de begrensninger som ligger i § 1-8 første ledd også innenfor byggesonen kunne bli uthulet.

Retten mener derfor at Fylkesmannen i Oslo og Akershus' miljøvernavdeling hadde klagekompetanse. Når klagen først er fremsatt av et statlig organ med klagekompetanse,

har det overordnede kompetanse til å prøve alle sider av saken – også hensyn og interesser som ligger utenfor klagers saksområde.

Den materielle prøvingen – vil dispensasjonen vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen?
Spørsmålet er om det omsøkte tiltaket vesentlig tilsidesetter reguleringsplanens formål om å gi føringer for en «skånsom, småskala fortetting», som samtidig «ivaretar Konglungens særpreg». Vurderingstemaet fremstår ikke som bygningsteknisk, slik at domstolene bør være varsom med å overprøve forvaltningens vurdering.

Fylkesmannen konkluderte med at *«en utbygging av et slikt omfang som omsøkt, både med hensyn til volum og eksponering, må anses å være vesentlig i strid med hensikten med reguleringsplanen som er «en skånsom, småskala tiltetting ...» definert i planbestemmelsen § 4.1.»*

Fylkesmannen kan forstås dithen at man mener en utbygging utover det som følger av planbestemmelsen § 4.1 uten videre vil være i strid med reguleringsplanens hensikt. Retten er enig i at en utbygging *innenfor* det som følger av planbestemmelsen § 4.1 uten videre må anses som «en skånsom, småskala tiltetting», men kan ikke se at planbestemmelsen § 4.1 nødvendigvis kan tolkes antitetisk, slik at enhver utbygging *utover* det som følger av § 4.1 vil stride mot hensikten med reguleringsplanen.

Hva som ligger i «skånsom, småskala tiltetting» vil nødvendigvis måtte relateres til det enkelte prosjekt, forholdene i området for øvrig osv, og derfor vurderes konkret. I forhold til f. eks. oppføring av et større leilighetskompleks, vil en tredje hovedbruksenhet være «skånsom, småskala fortetting». Nabohuset i vest er i ferd må å få et påbygg, der fasaden mot sjøen utvides betydelig. På samme høydedrag og videre østover mot Konglungsundet er det et par meget store eneboliger. Disse er riktignok tillatt ført opp før dagens reguleringsplan ble vedtatt, så vidt retten har forstått. I den relative vurderingen av hva som er «skånsomt» og «småskala», mener retten likevel det må ses hen til hvordan utbyggingen av Konglungen for øvrig er, og hva som planlegges av videre fortetting innenfor reguleringsplanen. Dette kommer retten for øvrig tilbake til under vurderingen av Konglungens særpreg.

Ved behandlingen av forslaget til reguleringsplan, fremkommer det at kommunen ikke utelukket av «skånsom» og «småskala» kunne ivaretas også utenfor rammene som følger av § 4.1. I referat fra møte 16. mars 2006 som kommunen hadde med grunneierne i området, fremkommer under overskriften «Fortetting»:

«Fortetting
I hovedtrekk er det lagt vekt på å opprettholde dagens struktur med mer åpen bebyggelse i vest og en gradvis tiltetting østover mot sundet og øya. På Konglungøya og i LNF-områder

legges det kun til rette et par nye boligparseller. Det er i dag ca. 85 boliger innenfor planområdet. Tiltetting etter foreliggende planforslag vil øke antallet med ca. 45 til 130 boliger.

Det er foreslått en maks størrelse på bygningenes grunnflate for å ta vare på bygningsmiljøets skala. Denne begrenser ikke utnyttingsgraden eller antall bygninger, men den enkelte bygningens grunnflate.»

Dette forstås dithen at kommunen så utnyttingsgrad og størrelsen på bygningenes grunnflate som viktigst for å oppnå hensikten med reguleringsplanen. Videre viser referatet at kommunen opererte med et betydelig slingringsmonn («ca. 45 til 130») med hensyn til antall nye boliger man ønsket å fortette med.

Den boligen Getz/Helle har søkt om å få føre opp, er på 210,5 m2, og er dermed vel innenfor begrensningen på 275 m2. Videre er man enige om at det samlede BYA («fotavtrykk») for tomannsboligen og ny enebolig dersom tiltaket tillates, vil være 13,5%. Dette er fremdeles under max tillatt bebygd areal i henhold til reguleringsplanen på 16%. Selv med tre hovedbruksenheter, overskrides altså ikke utnyttingsgraden.

Tomten er med andre ord stor nok til å romme tre hovedbruksenheter, samtidig som reguleringsplanen ikke åpner for dette eller utskilling av nye boligparseller. Retten mener dette må ses i sammenheng med endrede faktiske forhold etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

Getz' tomt ble etter et skifteoppgjør i familien tilført tilleggsareal i 2008, og i den anledning ble det foretatt en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Tomtens samlede areal ble utvidet med 3 653 m2, hvorav ca. 800 m2 lå innenfor regulert boligsone. I den forbindelse ble også atkomstveien til Getz' tomt og naboeiendommen i vest flyttet, slik at veien nå ligger på et tilgrensende bruksnummer nord for parsell 13. I forbindelse med reguleringsendringen skrev plan- og bygningssjefen at *«parsell 13 vil få en økning med ca l dekar, og dermed mulighet til å oppføre mer bebyggelse. Byggegrensen og reguleringsbestemmelsene ivaretar hensikten i reguleringsplanen; å opprettholde en småskala bebyggelse, og begrenser størrelsen på den evt. nye bebyggelsen.»*

I brev fra fagansvarlig for byggesaker i Asker kommune i september samme år, sendt som svar på et brev fra Getz, skrev kommunen:

«På parsell 13 tillates det grunnflate på maks BYA = 16 % av tomtens nettoareal, (det gule arealet på reguleringsplanen,) men ingen bygning skal ha større grunnflate enn 275 m2. Dersom utnyttingsgraden gir rom for større bygning, som i dette tilfellet, skal den deles i to eller flere mindre volum, hver på inntil 275 m2. Disse kan bl.a. forbindes med tilbaketrukne mellombygg, slik det er gjort på gbnr 56/31. Hensikten med denne bestemmelsen er at bygningene skal ha "småskala" karakter tilpasset bygningsmiljøet på Konglungen forøvrig.»

I 2008 forsto tilsynelatende ikke fagansvarlig for byggesaker reguleringsplanens hensikt dithen at «skånsom» og «småskala» tilsa at antall bygninger var det vesentligste, men at det enkelte bygg fremsto slik at det ikke var større enn 275 m2. Kommunen vil være den nærmeste til å mene hva som ligger i relative begreper som «skånsom» og «småskala» i et område, som i stor grad er en politisk beslutning.

I november 2009 var det nok en mindre vesentlig reguleringsendring, der byggegrensen ble flyttet. I Plan- og bygningssjefens vurdering fremgår:

«Hensikten med byggegrensen på gnr 56 bnr 28, 152 og 156 i gjeldende plan, var å trekke bebyggelsen bort fra spesialområde naturvern, og samle den på høydedraget sammen med eksisterende bebyggelse. På gbnr 56/156 er byggegrensen trukket lenger bort fra spesialområdet enn på de øvrige tomtene. En utviding av byggegrensen vil gjøre det lettere å få en god løsning for fremtidig utbygging av boligen, og vil ikke få konsekvenser for spesialområde natur eller for fjernvirkning fra sjøen.»

Som påpekt av staten, er det her benyttet uttrykket «boligen» i entall, ikke flertall. Utvidelsen av byggesonen er likevel av betydning når man skal vurdere om tiltaket og det samlede bygningsvolum i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen. Retten kan ikke se at det vil bli trangere boforhold på Getz' eiendom enn hva som er tilfelle på andre nærliggende eiendommer.

Når retten tar i betraktning tomtens størrelse og bygningenes volum i området for øvrig, og i tillegg ser hen til at eiendommen også har et stort areal avsatt til spesialområde naturvern som ikke berøres og som er varig vernet fra utbygging, er retten kommet til at det omsøkte tiltakets volum ikke er vesentlig i strid med reguleringsplanens hensikt.

Når det gjelder eksponering, viste befaringen at et nybygg bare vil være synlig fra de nærmeste naboeiendommene (som ikke klaget på den dispensasjonen som ble gitt) og fra båt et stykke fra land. Det vil ikke være synlig fra Konglungen for øvrig. Boligen til Getz/Helle er planlagt lagt ca 20 meter over havnivå. Sett fra strandsonen og kyststien, vil barskogen skjerme for innsyn. Vegetasjonen er beskyttet av øvrige planer og kan ikke fjernes. Høydedraget der byggesonen ligger er ikke tilgjengelig for allmennheten, og et nybygg vil dermed ikke hindre ferdsel i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket vil delvis ligge foran den eksisterende boligen til Getz, som ligger trukket noe mer tilbake fra sjøen i forhold til de øvrige husene på høydedraget. Nybygget er planlagt plassert med lavere mønehøyde enn eksisterende bolig. Sett fra sjøen vil det se ut som nybygget ligger på det samme høydedraget som øvrig bebyggelse i området og på linje med øvrig, eksisterende bebyggelse. Fasaden skal holdes i dempede farger. I rådmannens innstilling til å gi dispensasjon la man til grunn at nybygget ville «bidra til å dempe bakenforliggende bebyggelse», og med «volum og takform tilpasset nærliggende

bygninger». Nabohusenes plassering, størrelse og fasade er eller vil som følge av pågående utbygging bli like mye eller mer eksponert mot sjøen. Selv om oppføring av en ny enebolig vil føre til at noe mer bygningsfasade vil bli synlig for den som er i båt, vil det i liten grad endre inntrykket av Konglunghalvøya.

Vurderingen av tiltakets eksponering flyter over i spørsmålet om hva som er «Konglungens særpreg». Som nevnt også at saksbehandleren hos Fylkesmannen som traff omgjøringsvedtaket, er det vanskelig å slå fast hva som er Konglungens typiske særpreg. På bakgrunn av befaringen, synes det som særpreget avhenger av hvor på Konglungen man er. Konglungøya fremstår som mer særpreget enn halvøya innenfor. Den planlagte fortettingen på Konglung-halvøya forøvrig tilsier også at noe av det særpreg som blant annet er formidlet gjennom de bildene saksbehandler tok under besiktigelsen, med store, åpne grøntområder og hvitmalte hus holdt i eldre stil, ikke nødvendigvis vil være det som særpreger området på sikt. Det er i de senere år, og særlig på høydedraget mot sør, oppført flere moderne boliger med et helt annet uttrykk.

Staten har anført at det omsøkte tiltaket vil bryte vesentlig med Konglungens særpreg ved at Getz' eiendom vil være den eneste på høydedraget der boligene ligger i to rekker, mens eksisterende bebyggelse ligger i en enkel rekke. Retten er enig i at en dispensasjon vil representere et brudd på at bebyggelsen ligger i én rekke, men kan samtidig ikke se at dette representerer Konglungens særpreg på en måte som gjør at det vil bryte vesentlig med hensynene bak reguleringsplanene om det tillates oppført en enebolig til. Denne vil som nevnt ikke få en mer fremskutt plassering mot sjøen enn eksisterende bebyggelse på de andre parsellene.

Retten er derfor kommet til at hensynene bak reguleringsplanen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved den dispensasjonen Asker kommune ga.

Den materielle prøvingen – er fordelene ved vedtaket vesentlig større enn ulempene?
For at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen, må fordelen ved tiltaket klart overstige ulempene. Det må altså foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, veid mot ulempene ved en dispensasjon.

Fylkesmannen mente bedre utnytting av eiendommen ville være en fordel som i all hovedsak hadde betydning for søker personlig og hans barn, og at slike fordeler bare unntaksvis vil være relevant.

Fylkesmannen så tilsynelatende helt bort fra generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som relevante fordeler. Staten har under hovedforhandlingen sagt seg enig med saksøkerne i at dette er relevant i en dispensasjonsvurdering. Ved at kommunen åpner for flere boenheter i et presset område, avlastes presset på andre, uberørte områder som man ønsker å bevare.

Staten har i sin prosedyre stilt spørsmålstegn ved om utbygging av én hovedbruksenhet til på Getz' eiendom vil gi så gode boforhold i et livslangt perspektiv, ved at eiendommen vil bli «trangbodd». Retten er enig i at man må se bort fra at eiendommen i første generasjon vil bli bebodd med medlemmer av samme familie. Retten kan imidlertid ikke se at denne eiendommen vil bli mer trangbodd enn det som er utbredt i attraktive boligstrøk nær Oslo. Heller ikke for øvrig på Konglungen ser det ut til å være lagt opp til store tomter.

På ulempesiden trakk fylkesmannen fram at en dispensasjon ville uthule plangrunnlaget, og at kommunen ikke burde dispensere når berørt statlig og regional myndighet hadde frarådet dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd:

«Helt konkret er det anført fra Akershus fylkeskommune som planfaglig myndighet at bygningsvolumet med sin framskutte beliggenhet vil ha betydning for landskapsbildet, særlig sett fra sjøen, og har konkludert med at tiltakene vurderes å være i strid med hensynet til natur, vegetasjon, topografi og kulturkvaliteter som er vektlagt i planbestemmelsene.»

Det er noe uklart hva som menes med at bygningsvolumet vil få en framskutt beliggenhet. Boligen er planlagt å ligge på rekke med eksisterende eneboliger på tilliggende eiendommer både i vertikal- og horisontalplanet, og vil ikke bryte opp eksisterende grøntareal ned mot sjøen. De nærmeste trærne skal bevares og beskyttes i byggeprosessen. Når innsigelsen synes å bygge på feil faktisk grunnlag, er det liten grunn til å tillegge den vekt. For øvrig viser retten til det som er sagt ovenfor om tiltakets volum og eksponering, og at det ikke vil hindre ferdsel i strandsonen.

Staten har vist til RPR punkt 5.2 om at fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og ikke være i strid med disse retningslinjene. Retten legger til grunn at dispensasjoner skal unngås, men samtidig gir RPR uttrykk for at behovet for fortetting skal tillegges vekt i tettstedsområder. Med en maksimal fortetting i henhold til reguleringsplanen, mener kommunen det kan bli opptil 215 boliger innenfor planområdet Konglungen, jf. referat fra møte 10. mai 2006, som sitert ovenfor. Området vil dermed bli relativt tettbebygd. Arealet der nybygget er planlagt lagt, er ikke i dag av betydning for friluftsliv, naturvern og –mangfold etc, og ferdselshensyn og landskapstilpasning vil ikke påvirkes. Dette er også fylkesmannen inne på i sitt avslag på omgjøring av 30. november 2018:

«Fylkesmannen vil likevel understreke at disse planretningslinjene etter vårt skjønn har en mer begrenset betydning i denne saken, da de i hovedsak må anses ivaretatt gjennom planens byggegrenser.»

Til sist trakk fylkesmannen fram i omgjøringsvedtaket at dispensasjon under gitte forutsetninger kunne skape presedens for senere saker i samme kategori. Dette er også

fastholdt av staten under hovedforhandlingen. Staten har imidlertid ikke pekt konkret hvilke eiendommer det vil være aktuelt med en tilsvarende problemstilling. Ut fra de fremlagte kart over planområdet, synes det ikke å være andre eiendommer som er store nok til en slik utbygging som det her søkes dispensasjon til, samtidig som man holder seg innenfor reguleringsplanens utnyttelsesgrad og størrelsen på den enkelte bolig. Det fremstår for retten som om andre eiendommer som hadde tilsvarende størrelse i 2007, ble tillatt delt i flere boligparseller i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen.

De forhold retten legger vekt på i denne saken, er så konkret knyttet til denne parsellen at risikoen for presedens fremstår som svært begrenset. Rådmannens konklusjon, der han skrev at *«en reguleringsprosess mest sannsynlig ikke ville resultere i et prinsipielt sett annerledes prosjekt»*, må etter rettens mening ses i lys av at eiendommen til Getz i dag er større enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Dette synes også fylkesmannen å være inne på i sitt etterfølgende avslag på omgjøring 30. november 2018, der det skrives:

«Potensialet for å bygge en ny enebolig på eiendommen bør således være til stede, dersom det i forkant av søknad om tiltak blir søkt om fradeling av deler av tomten, evt. en mindre reguleringsendring gitt at parsellinndelingen er juridisk bindende. Det er imidlertid Asker kommune som først må vurdere dette.»

Selv om kommunen ikke kan forskuttere utfallet av en planprosess, må sannsynligheten for at søker kan nå fram med en søknad om en mindre vesentlig reguleringsendring være et moment i interesseavveiningen. Retten anser det da ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om terskelen for å gi dispensasjon og mindre vesentlig reguleringsendring er lik, slik anført av saksøkerne, eller om vilkårene for dispensasjon er strengere, slik anført av staten.

Samlet sett kan ikke retten se nevneverdige ulemper ved at det gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Den relevante fordelen er som nevnt at man vil redusere presset på uberørte områder, ved å åpne for en tredje boenhet på Getz' eiendom. Innenfor et reguleringsområde som kommunen allerede har utpekt til boligfortetting, er dette et hensyn som må tillegges stor vekt. Retten konkluderer derfor med at det er kvalifisert overvekt av fordeler ved tiltaket.

Retten er dermed kommet til en annen konklusjon enn fylkesmannen, og mener vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt. Fylkesmannens omgjøringsvedtak er derfor ugyldig.

Hvorvidt det skal gis dispensasjon, er en avgjørelse som er overlatt til forvaltningens frie skjønn, og som retten ikke skal ta stilling til.

Ettersom retten har kommet til at fylkesmannens rettsanvendelsesskjønn var feil og vedtaket derfor ugyldig, er det ikke nødvendig for retten å vurdere om det forelå saksbehandlingsfeil.

Sakskostnader

Saksøkerne har fått medhold, og har dermed vunnet saken. Vinnende part har da som hovedregel krav på å få erstatning for rimelige og nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd, jf. § 20-5. Retten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd som tilsier et unntak fra hovedregelen.

Advokat Skaaraas har fremlagt kostnadsoppgave pålydende 315 178 kroner inkludert merverdiavgift, hvorav 2 476 kroner er reiseutgifter, og det øvrige er salær. I tillegg kommer rettsgebyr for to dagers hovedforhandling, som påløper med 9 376 kroner. Staten har ikke fremsatt innsigelser til saksøkernes kostnadsoppgave. Retten mener de sakskostnader som kreves dekket ligger innenfor det som har vært rimelig og nødvendig for å få saken tilstrekkelig opplyst og iretteført. Saksøkerne tilkjennes dermed erstatning for sakskostnader med 324 554 kroner.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er dommerens øvrige arbeidsmengde.

DOMSSLUTNING

1. Vedtak av Fylkesmannen i Hedmark 1. oktober 2018 i sak 2018/3796 er ugyldig.

2. Staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet dømmes til innen to - 2- uker å erstatte Thomas Helle og Christine Getz sine sakskostnader med 324 554 kroner.

Retten hevet

Bente Løvik Ulven

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

2

Utskrift fra Lovdata - 19.04.2021 10:22

LOVDATA

Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker. - SOMB-2003-90 (2003 S 287)

Instans	Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker.
Dato	2003
Doknr/publisert	SOMB-2003-90 (2003 S 287)
Stikkord	Avslag på søknad om dispensasjon for fradeling – hjemmelsspørsmålet ved uendret bruk. (Bygge- og reguleringssaker)
Sammendrag	Bygningsmyndighetene avslo søknad om fradeling av parsell på 1,8 daa med påstående seterhus regulert til landbruksområde som tilleggstomt til klagerens fritidseiendom. Fylkesmannens avslag syntes ikke å ha tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 31, og det syntes uansett ikke å være grunnlag for å nekte dispensasjon i medhold av lovens § 7. Ombudsmannen uttalte derfor at det knyttet seg begrunnet tvil til forhold av betydning i saken. Fylkesmannen omgjorde senere vedtaket, og gav tillatelse til fradeling.
Saksgang	(Sak 2001-2366)
Forfatter	Arne Fliflet

Innholdsfortegnelse

Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker. - SOMB-2003-90 (2003 S 287)
Innholdsfortegnelse
Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

Saken gjelder avslag på søknad om fradeling av parsell på 1,8 daa med påstående seterhus som tilleggstomt fra eiendommen X til klagers fritidseiendom Y.

Saken ble forelagt Fylkesmannen i Oppland, som blant annet ble spurt om han anså at vilkåret om «særlige grunner» var til stede i saken, men at disse grunnene ikke var sterke nok til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen. Fylkesmannen ble i bekreftende fall bedt om å presisere hvilke særlige grunner som ble ansett å foreligge, og redegjøre nærmere for hvilke momenter som hadde vært vurdert i interesseavveiningen mellom klagernes interesser og hensynet til de offentlige formål planen skal ivareta. Videre ble fylkesmannen bedt om å redegjøre nærmere for hvorfor en fradeling av parsellen ville være i strid med planformålet om å verne bygningene mot riving m.m. Det ble også stilt spørsmål om bestemmelsen i reguleringsplanen om vern mot riving eller ombygging slik at bygningene endrer karakter, også ville gjelde dersom parsellen ble fradelt som tilleggsareal til Y.

Fylkesmannen opplyste at det var lagt til grunn at «særlige grunner» ikke forelå. Etter fylkesmannens oppfatning var klagerens interesse i tilleggstomt til fritidseiendommen ingen særlig grunn. Fylkesmannen redegjorde så for vurderingen av «særlige grunner», hvor det ble lagt vesentlig vekt på de offentlige hensyn som reguleringsplanen er ment å ivareta. Det ble videre vist til at det i dette tilfellet er spørsmål om fradeling av fjøs og sel fra den øvrige seterbebyggelsen med låve og stall. Det ble også vist til reguleringsplanen for Z med reguleringsbestemmelse punkt 3, hvor det framgår at gamle hus og hustufter som er avmerket på plankartet (SEFRAK-registrert) er verneverdige, noe som talte mot dispensasjon. Fylkesmannen framholdt videre at seterområdene er prioritert i reguleringsplanen, og at intensjonen med reguleringsplanen for Z den

gangen den ble utarbeidet, var blant annet å bevare et verdifullt kulturlandskap. Fylkesmannen viste i denne forbindelse til at seterhusene er blant de eldste på Z.

Videre hadde fylkesmannen lagt vekt på fylkeskommunens uttalelse til søknad om fradeling og omdisponering av seterhus av 09.12.99:

> «Dei gamle seterhusa høyrer til setra, og vi ser det ikkje som nokon god løysing at dei vert del av ein fritidsbustad. I reguleringsplanen for Z er det strenge føresegner for SEFRAK-registrerte seterhus. Vi vil rå til at denne delen held fram å vere ein del av X. Eigaren kan søke fylkesmannens landbruksavdeling om tilskott til istandsetjing av seterhus (...)»

Fylkesmannen uttalte at en fradeling i seg selv ikke ville medføre en endring av karakteren på seterhusene. Det ble imidlertid vist til at reguleringsformålet er å opprettholde seterhusenes utseende (eksteriør), og at dette er karakteristiske seterhus. Fylkesmannens begrunnelse for ikke å fradele, var i hovedsak at det er ønskelig at seterhusene er én enhet, fordi husene sammen utgjør et viktig setermiljø. En oppdeling av seterhusene ved at det fordeles på to eiere, der noen av bygningene tillegges fritidseiendom og noen landbrukseiendom, ville etter fylkesmannens oppfatning kunne føre til en uheldig oppsplitting av en seter som i dag framstår som et enhetlig setermiljø.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Saken reiser spørsmål om fradelingssøknaden er i strid med reguleringsplanen som gjelder for Z, eventuelt om det er grunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Eiendommen er regulert til landbruksområde (L-2 område). Reguleringsplanen ble egengodkjent av kommunen 23. november 1995.

Fradeling av parsellen fra X krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h. Det følger av plan- og bygningsloven § 63 at eiendom ikke kan deles dersom det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningslovgivningen. Videre er det fastsatt i plan- og bygningsloven § 31 første ledd at endelig reguleringsplan er bindende for tiltak som nevnt bl.a. i § 93, herunder fradelinger. Fradeling til formål som strider mot reguleringsplanen er derfor ikke tillatt og krever i så fall dispensasjon etter lovens § 7.

Spørsmålet i saken er om søknaden om fradeling av parsellen som tilleggstomt til klagerens fritidseiendom er i strid med reguleringsformålet.

Fylkesmannen har i klagevedtaket lagt til grunn at en «omdisponering av sel og fjøs til fritidsbustad vil vere i strid med planen», og at det således kreves dispensasjon fra planen dersom fradelingen skal godkjennes. Jeg kan ikke uten videre si meg enig med fylkesmannen i dette.

I dette tilfellet har ikke parsellen med seterhusene noen verdi som landbrukseiendom. Det vises til at landbruksmyndighetene har vurdert fradeling som forsvarlig i forhold til jordloven og landbruksmessige hensyn. Avgjørende for fylkesmannens vurdering etter plan- og bygningsloven har vært at seterhusene på eiendommen er avmerket som verneverdige (SEFRAK-registrert), og at det er «ønskelig at seterhusene er én enhet, fordi husene sammen utgjør et viktig setermiljø». En fradeling vil etter fylkesmannens oppfatning føre til en uheldig oppdeling av verneverdige seterhus på to eiere ved at noen av seterhusene tillegges klagers fridtidseiendom. Fylkesmannen mener det er i strid med formålet med reguleringsplanen.

Under pkt. 3 om landbruksområder (L2) i planbestemmelsene til reguleringsplanen for Z fremgår blant annet:

> «Gamle hus og hustufter som er avmerka på plankartet (SEFRAK-registeret) er verneverdige. Desse kan ikkje rivast eller vølast slik at dei endrar karakter. Alle endringar skal godkjennast av planutvalet etter uttale frå Fylkeskonservatoren. Uttalen skal tilleggjast stor vekt ved sakshandsaminga.»

At eiendommen får flere eiere eller forskjellige bruksnummer er ikke i seg selv avgjørende etter plan- og bygningsloven. Slik bestemmelsen er utformet, kan jeg videre ikke se annet enn at reguleringsbestemmelsen også ville gjelde dersom parsellen blir fradelt som tilleggsareal til klagerens fritidseiendom (Y). Seterhusene vil fortsatt være verneverdige i henhold til reguleringsplanen og forbudet mot riving eller reparasjon slik at husene endrer karakter, vil fortsatt gjelde. Parsellen vil fortsatt ligge innenfor landbruksområdet i reguleringsplanen, noe også klagerens fritidseiendom, så vidt jeg kan se, gjør. Dersom eiendommen innlemmes som tilleggsareal til Y, vil også klageren måtte søke om godkjenning av endringer og reparasjoner av bygningene, eventuelt utført med midler fra Oppland fylkeskommune. Som fylkesmannen også har nevnt,

vil ikke en fradeling i seg selv medføre en endring av karakteren på seterhusene. Jeg kan derfor ikke se at en fradeling vil være i strid med de formål planen skal ivareta.

I tillegg nevner jeg at en fradeling i dette tilfellet ikke synes å innebære noen bruksendring fra landbruksformål til fritidsformål. Seterhusene på parsellen har etter det opplyste vært lovlig i bruk som uthus knyttet til fritidseiendommen de siste 40 årene, dvs. lenge før eiendommen ble regulert til landbruksområde i gjeldende reguleringsplan fra 1995. Tilknytningen til landbruksdrift synes meget perifer og ligger langt tilbake i tid. Fradelingen av parsellen med seterhusene til *uendret* bruk er ikke betinget av tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c, og synes ikke å være i strid formålet med reguleringsplanen. Jeg nevner også at fradelingen har et fornuftig formål, nemlig å formalisere de eksisterende eiendomsforholdene til X slik det også ble forutsatt da resten av eiendommen ble godkjent solgt som tilleggsjord til naboeiendommen. I tilknytning til det ovennevnte viser jeg også til den rettsoppfatning som er lagt til grunn i ombudsmannens årsmelding 1993 s. 256 (Somb-1993-59), Borgarting lagmannsretts dom 17. oktober 1999 (ankesak 99-00129 A/01) og Odd Jarl Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, 2000, s. 476-479.

Slik saken er opplyst, synes ikke fylkesmannens avslag å ha tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 31. Uansett synes det ikke å være grunnlag for å nekte dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 7. Jeg har etter dette kommet til at det knytter seg begrunnet tvil til forhold av betydning i saken, jf. ombudsmannsloven § 10 annet ledd, og ber derfor fylkesmannen vurdere saken på ny i lys av mine merknader ovenfor.

Jeg ber om å bli holdt orientert om utfallet av den fornyede vurderingen av saken.»

Fylkesmannen i Oppland omgjorde senere vedtaket, og gav tillatelse til å fradele parsellen.

Side 289

3

Utskrift fra Lovdata - 19.04.2021 11:30

LOVDATA

Miljøverndepartementet - informasjon - UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)

Instans	Miljøverndepartementet – informasjon
Dato	2012-01-16
Doknr/publisert	UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)
Stikkord	Sivilombudsmannens brev til Miljøverndepartementet – fradeling av tomt til fritidsformål – spørsmål om fradeling til uendret bruk.
Saksgang	Planjuss 1/2012 s. 49 (jfr. 200503766). Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108 trykket på side 50-51.

Innholdsfortegnelse

Miljøverndepartementet - informasjon - UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)
Innholdsfortegnelse
Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108
Fradeling av tomt til fritidsformål

Ombudsmannen er i forbindelse med undersøkelsen av en sak som gjelder fradeling av tomt til fritidsformål (ombudsmannssak 2010/108 (SOM-2010-108)) blitt kjent med en uttalelse som Miljøverndepartementet har offentliggjort i Planjuss 1/2005 (Planjuss-2005-1-28). Departementet skriver der blant annet:

> «Fradeling av eksisterende boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan regnes ikke som fradeling til uendret bruk. Det må skilles mellom fradelinger som skjer innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i arealdel til kommuneplan, og de tilfeller hvor de aktuelle fradelingseiendommer ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan.»

Til støtte for dette standpunktet viser departementet til en uttalelse av ombudsmannen 21. april 2004 i ombudsmannssak 2004/1510, og det legges til grunn at ombudsmannen har «endret sin forståelse» av spørsmålet.

Det departementet her skriver, synes å bygge på en misforståelse, og ombudsmannen kan ikke se at han har endret syn på de aktuelle spørsmål som fradeling til uendret bruk reiser. Han har i dag avgitt en avsluttende uttalelse i sak 2010/108 (SOM-2010-108), og har der utdypet sine synspunkter. En kopi av uttalelsen følger vedlagt til departementets orientering. Uttalelsen vil i anonymisert form bli lagt ut på Sivilombudsmannens hjemmeside, men ombudsmannen forutsetter at departementet vurderer om det også er grunn til å bekjentgjøre ombudsmannens syn på annen måte.

Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108

Fradeling av tomt til fritidsformål

(Ombudsmannens sak 2010/108)

Sammendrag: *Søknad om fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål ble avslått. Fradelingen var i strid med gjeldende arealdisponering i kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. Hovedtemaet var*

om fradelingen ville innbære endret bruk av eiendommen.

Ombudsmannen fant ikke grunnlag for å rette kritikk mot fylkesmannens konklusjon om at fradelingen innebar endret bruk av eiendommen, men han kunne ikke se at det var relevant å legge vekt på hvilken plantype området var underlagt. Det avgjørende måtte være den bruk som hadde vært forut for den fastsatte arealdisponeringen, sammenholdt med den bruk fradelingen hadde til formål å gjennomføre.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Åfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde – jord- og skogbruk – i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller [ikke] hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befaring der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange tider, og at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i «§§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
24.04.2022	2022/3919
Deres dato:	**Deres ref:**
31.01.2022	21/969

ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker 56/156 - Konglungfaret 15 - opprettelse av nye grunneiendommer

Vi viser til kommunens oversendelse datert 31. januar 2022.

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Roar Getz om opprettelse av nye grunneiendommer.

Asker kommune avslo søknaden den 18. juni 2021.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved advokat Helge Skaaraas, heretter «klager», i brev datert 22. juni 2021. Klager har i hovedsak anført at det ikke foreligger hjemmel til å avslå fradelingen, da fradelingen skjer i henhold til læren om uendret bruk. Videre tar ikke reguleringsplanen uttømmende stilling til nye eiendomsgrenser, og maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) vil heller ikke bli et problem. De nye parsellene har lovlig adkomst. Fradelingen kan dermed skje uten dispensasjoner. Det påpekes også at verken Statsforvalteren eller naboer har hatt innsigelser til fradelingen. Det vises til klagen i sin helhet.

Utvalg for plan- og byggesak i Asker kommune tok ikke klagen til følge i møte den 19. januar 2022, og saken ble oversendt Statsforvalteren den 31. januar 2022.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren. Statsforvalteren har full prøvingskompetanse, jf. forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Innledning, rettslig grunnlag

Saken gjelder en eiendom med tomt på 5366 m^2 i Asker kommune med tre eksisterende eneboliger. I Asker kommunes kommuneplan 2018-2030 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Videre er eiendommen regulert i reguleringsplan for Konglungen av 13. mars 2007. Eiendommens arealformål er todelt. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglungveien er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er regulert til spesialområde for naturvern og friluftsområde (sone/belte SV1a og sone/belte SV1b)

Søknaden gjelder fradeling/opprettelse av to nye grunneiendommer fra gnr. 56 bnr. 156 (parsell 13). Det er i dag godkjent tre boenheter på eiendommen, og ved en fradeling vil disse få hver sin selvstendige grunneiendom. Det er søkt om punktfeste med utsatt oppmåling for ny eiendom Konglungfaret 15 C, og om deling av et areal på ca. 950 m^2 for Konglungfaret 15 A. Konglungfaret 15 B blir gjenværende parsell. En mindre del av det omsøkte arealet til Konglungfaret 15 A berører strandsonens bygge- og deleforbud, og det er subsidiært søkt om dispensasjon for denne delen. Søknaden om dispensasjon har imidlertid ikke blitt behandlet av kommunen, siden kommunen har gitt avslag på annet grunnlag.

Avslaget er begrunnet med at tiltaket er i strid med deleforbud i reguleringsplanen samt krav til BYA og avkjørsel. Alle disse tre forholdene er bestridt av klager, men kommunens klagebehandling er begrenset til å gjelde deleforbudet, og Statsforvalterens klagebehandling vil således også begrenses til å gjelde dette spørsmålet.

Fradeling av eiendom er regulert i plan- og bygningsloven § 26-1, som lyder:

> «**Opprettelse og endring av eiendom**
>
> Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Det går frem at delebestemmelsens grunnvilkår er at det ikke må oppstå forhold som strider imot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. Videre må det ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av størrelse, form eller plassering.

Forarbeidene gir ytterligere anvisning på hvilke krav som stilles i delesaker. Det hitsettes fra Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kapittel 27.10:

> «Hvilke materielle regler som gjelder ved opprettelse og endring av eiendom følger av de enkelte lovbestemmelser, forskrift og arealplaner. Det følger blant annet av forslag til § 27-4 at det er et vilkår for tillatelse at byggetomta er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel og av forslag til § 27-2 at bortleding av avløpsvann er sikret, jf. gjeldende lov

> § 66. I planvurdert strøk fastlegger forslag til § 18-1 første ledd kravene til vegforbindelse, jf. gjeldende lov § 67. Forutsetningen er at tillatelse bare kan gis dersom opparbeidet og godkjent veg fører til og langs den siden av tomta hvor eiendommen har sin atkomst. Forslag til § 28-1 første ledd setter som vilkår for tillatelsen at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. gjeldende lov § 68.
>
> Arealplaner er også bindende for fradeling, slik at fradeling til formål som strider mot gjeldende plan er forbudt, og er en eiendom bebygd må det for eksempel påses at tomtegrensen legges slik at arealplanens bestemmelser om grad av utnytting blir oppfylt.»

Og videre:

> «Bestemmelsen i siste punktum får anvendelse der eiendommen som søkes delt, er regulert til bebyggelse slik at planens arealdisponeringskrav er oppfylt. Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første rekke knyttes til vilkårene i forslaget til § 28-7 første og andre ledd, jf. gjeldende lov § 69. Denne bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomta, og på delestadiet må kommunen påse at tomta er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingssøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan, og avstandsbestemmelsene i forslaget til § 29-4, jf. gjeldende lov § 70.»

2. Kreves det dispensasjon?

2.1 Får læren om fradeling til uendret bruk anvendelse?

Det første spørsmålet saken reiser, er hvorvidt tiltaket krever dispensasjon. Klagers hovedanførsel, slik Statsforvalteren forstår det, går ut på at fradeling i dette tilfellet kan skje etter læren om uendret bruk.

Fradeling av eiendom, herunder oppretting av punktfeste, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m). Tillatelse til fradeling forutsetter at tiltaket er i samsvar med den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fradeling i strid med plan krever derfor i utgangspunktet dispensasjon.

Denne læren, som er utviklet i rettspraksis og forvaltningspraksis, innebærer at fradeling av tomt til lovlig oppførte bygg i LNFR-områder ikke krever dispensasjon fra plankrav og fra plan- og bygningsloven § 1-8 selv om fradelingen er i strid med arealformål/forbudet i 100-metersbeltet. Det følger således av læren om fradeling til uendret bruk, jf. også Plan- og bygningsrett v/O. J. Pedersen m.fl. Bind 2 s. 363, at «hvis et areal lovlig er tatt i bruk som tomt for bebyggelse, og det senere blir lagt ut til landbruks-, natur – og friluftsområde, vil på den annen side ikke fradeling av bebyggelsen med passende tomt innebære fradeling til formål som krever bruksendring, og dermed rammes av rettsvirkningene av arealdelen til kommuneplanen.»

Videre hitsettes fra MD Planjuss nr. 1/2012:

> «Dette utgangspunktet gjelder ikke der bygningen lovlig var i bruk som fritidsbolig, og bruken

> opprettholdes. Kommuneplanens arealfastsettelse får virkning for fremtidig arealutnyttelse. Fradeling i selg selv medfører ikke noen faktisk endring i bruken. Der bruken var lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF-formål, vil denne anses lovlig også etterpå. Fradelingen anses som en formalisering av eksisterende situasjon. Denne forståelse av regelverket er omtalt som «fradeling til uendret bruk».»

Miljøverndepartementet har i en uttalelse fra 2005 lagt til grunn at læren bare gjelder i LNFR-områder[1]. I 2009 utvidet departementet virkeområdet til også å omfatte strandsonen. Dette ble også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet. Det hitsettes fra en tolkningsuttalelse av 21. mars 2017[2]:

> «I forbindelse med vedtakelsen av ny plandel, som trådte i kraft i 2009, utvidet Miljøverndepartementet den ulovfestede læren til også å omfatte fradeling til uendret bruk i 100-metersbeltet langs sjøen, dvs. pbl. § 1-8. Informasjon om dette ble lagt ut på Miljøverndepartementets hjemmeside i forbindelse med spørsmål og svar til den nye plandelen, hvor følgende ble uttalt:
>
> > *Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl.85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd tomt til uendret bruk ikke var aktuelt. Spørsmålet om fradeling til uendret bruk gjaldt bare for fradeling i LNF-områdene. Ny lov § 1-8 har et generelt fradelingsforbud i strandsonen, også for bebygd tomt. Departementet legger til grunn at læren om "uendret bruk" gjelder både for fradelingen etter § 1-8 og for fradeling i LNF- områder, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen så lenge kriteriene for "uendret bruk" er oppfylt.(vår understreking)*
>
> Som det fremgår bl.a. av ovennevnte sitat, så har den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk et begrenset virkeområde. Det vil si at hvis læren om fradeling til uendret bruk kommer til anvendelse så slipper man å søke om dispensasjon fra arealformålet i plan og/eller fra byggeforbudet i § 1-8 for selve fradelingen.»

Sivilombudet har på sin side lagt til grunn at læren ikke er begrenset til å gjelde uregulerte områder. Det hitsettes fra SOMB-2010-108:

> «En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på

[1] Planjuss 1/2005 s. 28.
[2] Kommunal- og distriktsdepartementet 17/ 1557.

> spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.»

Etter Sivilombudets oppfatning er det således avgjørende hva den faktiske bruken har vært, og ikke hva formålet er. På den annen side understreker ombudet i samme sak at:

> «Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.»

Selv om det skjer fradeling til uendret bruk, må altså delingen være i tråd med plan, ellers vil dispensasjon kreves. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Kommunen har lagt til grunn at læren om fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet fordi en oppdeling av eiendommen innebære etablering av nye, selvstendige byggetomter med et større utnyttelsespotensiale, hvor det f.eks. kan opprettes nye sekundærboliger. Fradeling til uendret bruk kan etter kommunens oppfatning ikke innebære at det opprettes slike byggetomter når det rent faktisk endrer strukturen i planområdet. Videre har kommunen i avslaget vist til at ferdigattesten er av nyere dato, og den ene boligen er fortsatt under oppføring. Det kan således stilles spørsmål ved om bruken er etablert, etter kommunens oppfatning.

Statsforvalteren finner ikke å kunne gi sin tilslutning til dette synspunktet. Etter vårt syn må bruken, det vil si bruk til bolig, ansees å være uendret i dette tilfellet. All den tid kommunen har tillatt oppføring av boliger her, og det er på det rene at de skal brukes til boliger, kan det ikke være avgjørende om og når det er gitt ferdigattest. At byggetomtene kan få større utbyggingspotensiale, kan være uønsket fra kommunens side, men kan ikke sies å være *endret bruk* slik denne læren er utviklet i retts- og forvaltningspraksis.

Uavhengig av ovenstående vil Statsforvalteren bemerke at i områder der bebyggelsen er i samsvar med planformålet, blir læren om fradeling til uendret bruk av underordnet betydning. Dette fordi planen (kommuneplan eller reguleringsplan) da kan ha bestemmelser som hindrer omsøkte deling, noe som er adekvat avslagshjemmel, jf. over, og dersom det ikke foreligger bestemmelser som hindrer deling, følger det av legalitetsprinsippet at man har krav på omsøkte deling[3], uavhengig av læren om fradeling til uendret bruk.

Det avgjørende i denne saken blir etter dette hvorvidt kommuneplanen eller reguleringsplanen har bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen.

2.2 Foreligger det bestemmelser i motstrid med lov eller plan?

Kommunen har lagt til grunn at den omsøkte fradelingen er i strid med innregulerte eiendomsgrenser i reguleringsplanen.

Den omsøkte eiendommen er parsell 13 i reguleringsplanen. Parsell 13 er i sone II med naturpreget karakter, jf. § 1. Utbygging av området er nærmere regulert i § 4.

[3] Jf. Sivilombudets uttalelse i sak SOMB 2021-2112.

Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke noe uttrykkelig deleforbud. Det fremgår videre av reguleringsbestemmelsene §§ 3.1 og 3.2 at deling innenfor planområdet forutsettes tillatt på nærmere vilkår. Et eventuelt deleforbud må således leses ut fra plankartet.

Kommunen har begrunnet sin vurdering på dette punktet slik i saksfremlegget:

> «Eiendommen gbnr. 56/156 er en del av Kongelungen som igjen er en del av Løkeneshalvøya. Dette planområdet (plan 143 i) er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier nær sjøen. Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrettelegge for en skånsom fortetting som ivaretar Konglungens særpreg. Planen er delt inn i ulike kategorier, henholdsvis Konglungøya, de mer kultiverte områdene (sone I) og områder med naturpreget karakter (sone II). Gbnr 56/156 ligger innenfor sone II.
>
> Ovenfor nevnte må kunne vektes i vurderingen når man skal ta stillingen til reguleringsplanen og dens eiendomsgrenser.
>
> Det vises videre til at det i saksinnstilling til opprinnelige plan er redegjort for en økning av boligtallet fra 85 til 132 boliger. Det har blitt gjort en konkret vurdering av de enkelte eiendommene, både i forhold til hvilken del av planområde eiendommene ligger innenfor og de stedlige forhold knyttet til natur og landskap, kulturminner med mer.
>
> Sett i lys av ovenfor nevnte slutter kommunedirektøren seg til planavdelingens faglig vurdering når det legges til grunn at reguleringsplanen tar stilling til nye tomtegrenser. Det kan ellers vises til at det også har blitt gjort en opphevelse av eksisterende eiendomsgrenser der dette har vært aktuelt, jf. tegnforklaringen til planen. Videre er eiendommen avsatt som en egen parsell, herunder parsell nr. 13. Det indikerer at man i planarbeidet har tatt høyde for at eiendommen er å anse som en større grunneiendom og ikke tre selvstendige eiendommer slik som klager anfører.
>
> Eiendommen Gbnr 56/156 ved parsell nr. 13 er ikke forutsatt delt. Omsøkt fradeling er i strid med planen. Delingen er derfor avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 26-1, jf. pbl. § 19-2 (alternativt må det skje en reguleringsendring). Det at hverken naboer eller statsforvalteren har hatt innsigelser til søknaden påvirker ikke den rettslige vurderingen. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon eller en reguleringsendring, det til tross for flere oppfordringer fra administrasjonen.»

Statsforvalteren vil bemerke at det er et grunnleggende prinsipp i forvaltningsretten at inngrep i borgernes rettssfære krever (klar) hjemmel i lov. Det er således et krav at det fremgår klart og entydig av planen at tomtegrensen i plankartet er juridisk bindende. Dette fremgår blant annet av tolkningsuttalelse av Kommunal- og distriktsdepartementet av 5. november 2021:

> «Slik departementet ser det har plankartet selvstendig juridisk rettsvirkning, og en byggegrense vist i plankartet må ikke nødvendigvis suppleres av en forklarende bestemmelse jf. reguleringsplanveilederen punkt 7.1. Dette forutsetter at det er riktig bruk av juridiske linjer i plankartet, slik at det ikke er tvil om betydningen. I noen eldre planer vil et bygningsomriss kun være et omriss av eksisterende bygg på tomta, og ikke være ment som juridisk bindende planlinjer. Hensikten med omrisset kan også være å vise mulig plassering av bygg uten at linjene er juridisk bindende. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.

Som ellers må dette avklares ved en konkret tolkning av plangrunnlaget. Byggegrensen kan fremgå av plankartet alene, av bestemmelsene alene eller i både kart og bestemmelser.

Ved utarbeiding av planer er det viktig at byggegrensen fastsettes på en tydelig måte, gjennom angivelse på plankartet og/eller bestemmelser i planen. Plankart og bestemmelser er likestilt ved tolkningen. Vi viser til reguleringsplanveilederen punkt 6.2:

> *Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens.*
> *(...)*
> *Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å tolke hvordan plankart og bestemmelser skal forstås. Departementet vil understreke at både plankartet og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp.*

En byggegrense kan ikke tolkes inn i en plan kun fordi eksisterende bygninger er tegnet inn. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.»[4]

Videre har Sivilombudet i en uttalelse av 21. januar 2022 lagt til grunn at rettsvirkningen av tomtegrensene må fremgå av en «bestemmelse ...», jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.[5] Uttalelsen gjaldt en annen reguleringsplan i Asker kommune, og etter en konkret vurdering kom ombudet til at det ikke fremgikk at tomtegrensene var juridisk bindende. Det hitsettes fra vurderingen:

> «I reguleringsplanen for Hofstadåsen har kommunen vedtatt en rekke skriftlige bestemmelser om forbud og påbud, som står opplistet i en samlet fremstilling. Tomtegrensene er ikke bundet opp rettslig gjennom disse bestemmelsene. Fraværet av regulering av tomtegrensene i den samlede fremstillingen av forbud og påbud taler i seg selv mot at juridisk bindende tomtegrenser er tilstrekkelig klart fastsatt.
>
> Slik saken er opplyst for ombudet, inneholder reguleringsplanen for Hofstadåsen inntegnede tomtegrenser som gjenspeiler den planlagte arealutnyttelsen på vedtakstidspunktet. Ombudet mener at inntegningen av de nye tomtegrenser kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser. Plankartet inneholder imidlertid ingen tegnforklaring til tomtegrensene, som kan gi veiledning om hva tomtegrensene nærmere angir. Det er derfor vanskelig å tillegge inntegningen av tomtegrensene i seg selv avgjørende vekt i vurderingen av om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.
>
> I plankartet er det tegninger av de planlagte husene, som er forklart i tegnforklaringen som «oppriss planlagte hus». Reguleringsplanen inneholder ingen forklaring på hva dette betyr. En mulig forståelse av begrepet er at kommunen har tegnet inn de husene som var planlagt på vedtakstidspunktet. Om man i fremtiden kunne tenke seg flere tomter eller hus, mener ombudet begrepet «oppriss planlagte hus» gir lite veiledning om. (...)
>
> Det er kommunestyret som har myndigheten til å vedta reguleringsplaner, herunder hvilke bestemmelser som skal tas inn i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 27-2 nr. 1 og plan- og bygningsloven 2008 § 12-12 første ledd. I tillegg kan kommunen på et senere tidspunkt fatte vedtak om endring av gjeldende reguleringsplaner. Med denne myndigheten

[4] KDD 21/3893.
[5] SOMB-2021-2112.

> kommer også et ansvar for å sørge for at de påbud og forbud kommunestyret ønsker skal omfattes av reguleringsplanen faktisk kommer klart til uttrykk der. I ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44) uttalte ombudet følgende om dette: «Ønsket man at angjeldende impediment (buffersone) skulle være fri også for bebyggelse til landbruksformål, kunne dette meget lett være fastsatt direkte i reguleringsbestemmelsene, jf. plan- og bygningslovens § 26.» I lys av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten og hensynet til forutberegnelighet for borgerne, kan ikke kommunen senere innfortolke begrensninger i eierrådigheten som det var nærliggende at kommunestyret vedtok, dersom reguleringsplanen også skulle omfatte disse begrensningene.
>
> Dersom Asker kommune ønsket å gjøre tomtegrensene rettslig bindende, var det nærliggende at kommunen brukte sin myndighet til å presisere dette i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil. At kommunen ikke fastsatte en slik bestemmelse, taler således for at tomtegrensene ikke er juridisk bindende.»

Etter Statsforvalterens syn har saken i Hofstadåsen store likhetstrekk med vår sak. Vi kan ikke se at det fremgår av plankartet for Konglungen verken tydelig inntegnede tomtegrenser for denne eiendommen, eller at eventuelle tomtegrenser utgjør et deleforbud.

Kommunen har i saksfremlegget vist til at det bør kunne vektlegges i delesaken at Konglungen er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier. Etter Statsforvalterens syn kan imidlertid ikke dette forholdet få innflytelse på spørsmålet om hvorvidt tomtegrensene er bindende fastsatt. Som det fremgår over, kreves det et klart og tydelig forbud. I alle tilfelle har forholdet til natur- og kulturhistoriske verdier større tyngde i byggesaken enn i delesaken.

Vi vil bemerke at kommunen tilsynelatende tar feil utgangspunkt når de i begrunnelsen viser til at eiendommen ikke er forutsatt delt i planen. Det trenger således ikke å fremgå av planen at eiendommen kan deles. Det er et eventuelt forbud som må fremgå av planen med tilhørende bestemmelser.

Vi har etter dette kommet til at kommet til at reguleringsplanen for Konglungen ikke inneholder en «bestemmelse ...» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.

Som nevnt over, tar vi ikke stilling til søknaden om opprettelse av festegrunn med punktfeste, eller hvorvidt parsellene har adekvat avkjøring og tilstrekkelig BYA, da disse forholdene ikke er tilstrekkelig belyst i klageomgangen. Det er heller ikke nødvendig for det resultatet vi har kommet til.

Vedtaket oppheves på grunn av uriktig rettsanvendelse og hjemsendes til kommunen for ny behandling.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd. Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Roar Getz	Konglungfaret 15 B	1392	Vettre
ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS	Postboks 444	1703	SARPSBORG

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/00818

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	19.01.2022	13/22

Klage på avslag om fradeling til nye grunneiendommer , Konglungfaret 15 , gbnr. 56/156

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 19.01.2022 sak 13/22

Behandling

Røed (FrP) fremmet primært følgende forslag:

Utvalg for Plan- og Byggesak innvilger søknad om opprettelse av ny grunneiendom med oppmålingsforretning, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15.

Subsidiært fremmet representanten fremmet forslag om å utsette saken og foreta befaring.

Leder tok først opp utsettelsesforslaget. Det fikk en stemme(FrP) og falt. Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot primærforslaget fra Røed. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot en stemme (FrP)

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak i delegasjonssak 21/1222 datert 18. juni 2021. Utvalg for plan- og byggesaker kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

Asker kommune

Saksframlegg

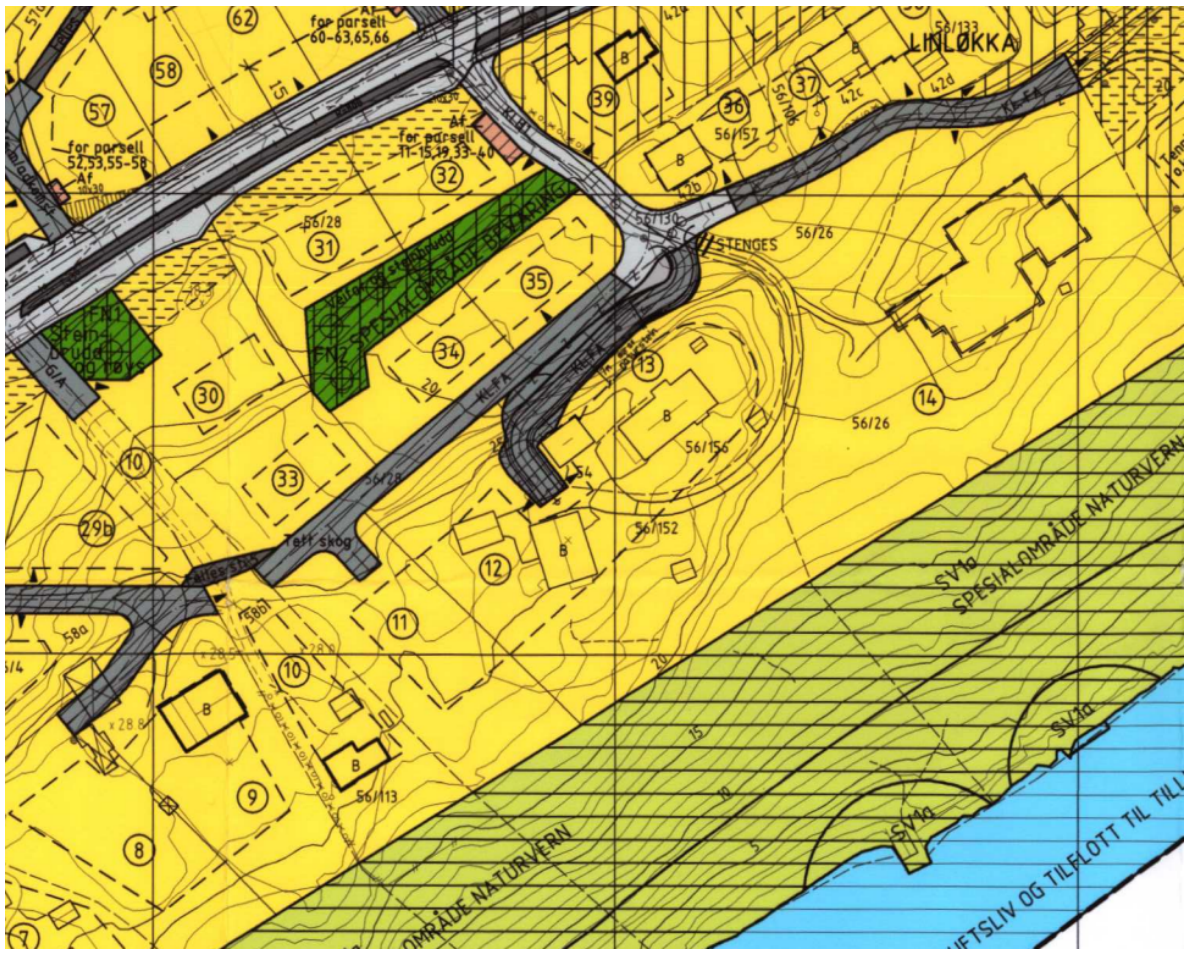
Saksbehandler:	**Tor Martin Østgaard**
Saksnr.:	**21/969**

Behandles av:
Utvalg for plan- og byggesak

56/156, Konglungfaret 15 – klage på avslag om fradeling til nye grunneiendommer

Kommunedirektøren anbefaler Utvalg for plan- og byggesaker å treffe slikt
v e d t a k:

Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak i delegasjonssak 21/1222 datert 18. juni 2021. Utvalg for plan- og byggesaker kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

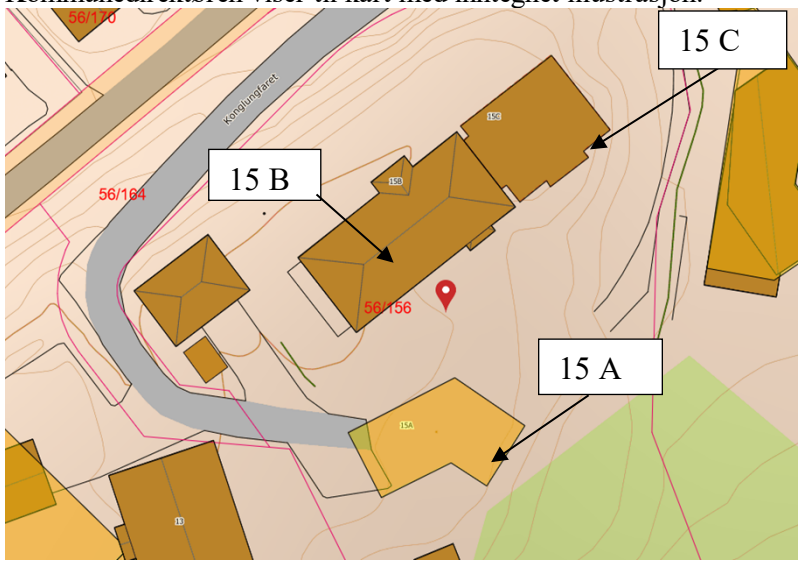


1. Sammendrag og konklusjon

Klagesaken gjelder kommunens avslag av 18. juni 2021, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Det er gitt avslag på søknad om fradeling/opprettelse av to nye grunneiendommer fra gbnr. 56/156 (parsell 13). Det er i dag godkjent tre boenheter på eiendommen og ved en fradeling vil disse få hver sin selvstendige grunneiendom.

Tiltakshaver har søkt om deling til nye grunneiendommer i form av punktfeste med utsatt oppmåling for Konglungfaret 15 C og for deling av et areal med oppmåling på ca. 950 m2 for Konglungfaret 15 A. Konglungfaret 15 B blir gjenværende parsell. Tiltakshaver begrunner søknaden med at fradelingen skal skje etter læren om *«uendret bruk»*.

Kommunedirektøren viser til kart med inntegnet illustrasjon:



Begrepet *«fradeling til uendret bruk»* innebærer en utskillelse som ikke skjer til annet formål, eller til annen bruk enn tidligere. Dersom bruken ikke endrer seg tilsier denne læren at gjeldende plangrunnlag heller ikke skal benyttes som avslagshjemmel. Således vil utgangspunktet være at kommunen skal godkjenne tiltaket/delingen uavhengig av plangrunnlaget.

Kommunens planavdeling har på sin side kommet til at læren om *«uendret bruk»* ikke kommer til anvendelse. Søknaden har derfor blitt vurdert i forhold til plangrunnlaget. Her oppstår det på flere punkter motstrid med plan. Kommunedirektøren bemerker at det er tilstrekkelig med en avslagsgrunn når det først foreligger motstrid, jf. pbl. § 26-1. Klagesaken kan derfor avgrenses til det sentrale avslagsgrunnlaget, hvor kommunen har vist til at reguleringsplanen har tatt eksplisitt stilling til eiendomsgrensene.

<u>Kommunedirektøren ber utvalget således om å avgrense sin behandling til følgende spørsmål:</u>

Kommer læren om *«uendret bruk»* til anvendelse, og har reguleringsplanen eksplisitt tatt stilling til eiendomsgrensene for denne eiendommen?

Kommunedirektøren har under sin klagebehandling kommet til samme resultat som planavdelingens tidligere vurderinger:

Læren om *«uendret bruk»* kan ikke påberopes og kommunedirektøren mener at eiendommen har innregulerte eiendomsgrenser. Dersom utvalget slutter seg til denne konklusjonen skal avslaget opprettholdes og saken oversendes statsforvalteren. Kommunedirektøren påpeker at tiltakshaver lovlig kan seksjonere boenhetene privatrettslig.

Dersom utvalget er positive til fradelingen, men legger til grunn at læren om *«uendret bruk»* ikke kommer til anvendelse må avslaget også opprettholdes. Saken kan imidlertid sendes tilbake til administrasjonen for en

videre behandling. Det er nødvendig da den mangler dispensasjonssøknader. En fradeling kan aldri skje i strid med plan uten nødvendig dispensasjon. Kommunedirektøren kan på sin side ikke se at det vil være sannsynlig at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt (men tar ikke konkret stilling til spørsmålet). Som alternativ kan det søkes om en reguleringsendring. I begge tilfeller må det gjøres en konkret vurdering.

Skulle utvalget likevel være positive må tiltakshaver/klager deretter ta stilling til om de ønsker å komplimentere søknaden i henhold til utvalgets føringer.

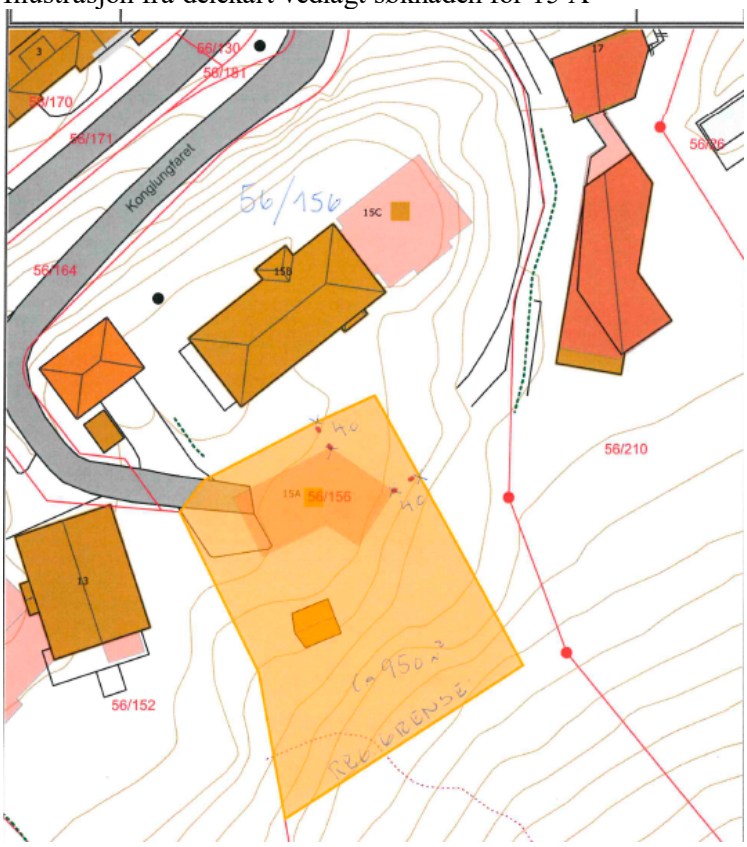
Som begrunnelse for konklusjonen vises det til redegjørelsen i det følgende.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

2.1 Søknaden

Konglungfaret 15, gbnr. 56/156 er søkt fradelt til nye grunneiendommer. Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom omkring 15 A på ca. 950 m2. Kommunedirektøren bemerker at deler av arealet ved 15 A berører strandsonen og bygge- og deleforbudet. Tiltakshaver/klager har subsidiært søkt om dispensasjon for denne delen. Søknad om dispensasjon har imidlertid ikke blitt behandlet av kommunen i forbindelse med avslaget. Kommunedirektøren kan derfor heller ikke ta stilling til spørsmålet under sin klagebehandling.

Illustrasjon fra delekart vedlagt søknaden for 15 A



Det er videre søkt om opprettelse av ny festegrunn som punktfeste for 15 C med utsatt oppmåling. Søknaden fremstår for denne delen som udokumentert. Kommunedirektøren har ikke de nødvendige forutsetningene til å vurdere fradelingen for 15 C rent faktisk. Det bemerkes likevel at BYA-beregningen trolig vil overskride tillatt utnyttelse med den eksiterende bebyggelsen. Det samme vil etter alt å dømme også gjelde for 15 B som blir stående igjen som en vesentlig mindre grunneiendom.

2.2 Plangrunnlag

Gbnr. 56/156 inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt av kommunestyret den 13. mars 2007. Eiendommens arealformål er todelt. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglungveien er regulert

til frittliggende småhusbebyggelse. Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er regulert til spesialområde for naturvern og friluftsområde (sone/belte SV1a og sone/belte SV1b).

I kommuneplankart har eiendommen en tilsvarende inndeling med en klar strandsonebegrensning. Se illustrasjon fra kommuneplankart som vedlegg.

3. Tidligere behandling.

Kommunedirektøren traff den 18. juni 2021 følgende vedtak i delegasjonssak 21/1222:

«Søknad om opprettelse av nye grunneiendommer avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1, da det oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan (se kommunedirektørens vurdering).

Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan har rettsvirkning for gbnr. 56/156 jf. plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4»

(…)

«For eiendommen er der reguleringsplanen og kommuneplanen som har rettsvirkning.
Søknaden avslås der for med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1 da det ved opprettelse av nye grunneiendommer oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.
1. Motstrid med reguleringsplanen som har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser, herunder nye grunneiendommer/parseller, innenfor planområde.

1. Motstrid ved overskridelse av tillatt utnyttelse i reguleringsplanene § 4.1 på minimum en av de foreslåtte parsellen rundt Konglungfaret 15BC. Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.

Forutsetter at parkering ivaretas på egen tomt.
1. Motstrid med kommuneplanen § 14.7. Etablering av nye boligtomter/grunneiendommer skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei eller felles boligvei».

4. Klagens innhold.

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas og co har på vegne av tiltakshaver påklaget vedtaket (heretter samlet omtalt som tiltakshaver eller klager). Klagen er datert den 22. juni 2021

Klager anfører i hovedsak:

- -Kommunen har ikke hjemmel til å avslå fradelingen – hverken i gjeldende reguleringsplan eller i plan- og bygningslovens bestemmelser
- Fradelingen skjer til fordel for en bruk som allerede er godkjent av kommunen og fradelingen skjer dermed etter læren om uendret bruk
- Reguleringsplanen har ikke uttømmende tatt stilling til nye eiendomsgrenser
- Maksimalt tillat BYA blir ikke et problem for nye grunneiendommer
- Nye tomteparseller har lovlige adkomster
- Fradelingen kan skje uten dispensasjoner
- Hverken Statsforvalteren eller naboer har hatt innsigelser til fradelingen

5. Kommunedirektørens vurderinger

Klagen må anses innkommet rettidig og skal behandles, jf. fvl. § 29, jf. plan- og pbl. § 1-9.

Det overordnende spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om det kan gis tillatelse til fradeling av gbnr. 56/156 slik det er omsøkt. Tiltakshaver har søkt om en fradeling av to nye grunneiendommer etter læren om *«uendret bruk»*. Kommunedirektøren kan på sin side ikke se at denne læren får anvendelse da det er en snever unntaksregler.

Spørsmålet er da om fradelingen kommer i strid med plangrunnlaget.

Det følger av pbl. § 26-1 at:

«Opprettelse av ny grunneiendom (...), må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan».

Det er etter ordlyden tilstrekkelig med en avslagsgrunn om det først foreligger motstrid med plangrunnlaget. Selv om det i avslaget er vist til flere avslagsgrunner kan kommunedirektøren avgrens klagesaken til det sentrale spørsmålet om innregulerte eiendomsgrenser.

Klager anfører at reguleringsplanen ikke har fastsatte eiendomsgrenser. Kommunedirektøren mener på sin side at eiendomsgrensene for gbnr. 56/156 følger av reguleringen. Det betyr at fradelingen i tilfelle betinger søknad om dispensasjon eller søknad om reguleringsendring. Klagesaken avgrenses i den sammenheng mot klagers øvrige anførsler.

5.1 Læren om *«uendret bruk»*

Klager har blant annet vist til at eiendommen gbnr. 56/156 allerede har tre godkjente boenheter til boligformål. Således vil ikke en fradeling endre dagens bruk. Klager anfører at det heller er en formalisering av eiendomsforholdene.

Begrepet *«fradeling til uendret bruk»* innebærer en utskillelse som ikke skjer til annet formål, eller til annen bruk enn tidligere. I dette tilfellet vil en oppdeling av eiendommen innebære etablering av ny selvstendig byggetomter. Disse nye eiendommene vil ha et større utnyttelsespotensiale, hvor det f.eks. kan opprettes nye sekundær boliger. Fradeling til uendret bruk kan ikke innebære at det opprettes slike byggetomter når det rent faktisk endrer strukturen i planområdet. Det vil også gjøre seg gjeldende selv om tiltakshaver har rett i at det i dag er godkjent tre boenheter, men da på en grunneiendom og ikke på tre.

Delingen kan derfor ikke anses å være en fradeling til uendret bruk. En evnetull fradeling må derfor skje gjennom en ordinær søknadsprosess med nødvendige dispensasjonssøknader.

5.2 Innregulerte eiendomsgrenser

Eiendommen gbnr. 56/156 er en del av Kongelungen som igjen er en del av Løkeneshalvøya. Dette planområdet (plan 143 i) er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier nær sjøen. Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrettelegge for en skånsom fortetting som ivaretar Konglungens særpreg. Planen er delt inn i ulike kategorier, henholdsvis Konglungøya, de mer kultiverte områdene (sone I) og områder med naturpreget karakter (sone II). Gbnr 56/156 ligger innenfor sone II.

Ovenfor nevnte må kunne vektes i vurderingen når man skal ta stillingen til reguleringsplanen og dens eiendomsgrenser.

Det vises videre til at det i saksinnstilling til opprinnelige plan er redegjort for en økning av boligtallet fra 85 til 132 boliger. Det har blitt gjort en konkret vurdering av de enkelte eiendommene, både i forhold til hvilken del av planområde eiendommene ligger innenfor og de stedlige forhold knyttet til natur og landskap, kulturminner med mer.

Sett i lys av ovenfor nevnte slutter kommunedirektøren seg til planavdelingens faglig vurdering når det legges til grunn at reguleringsplanen tar stilling til nye tomtegrenser. Det kan ellers vises til at det også har blitt gjort en opphevelse av eksisterende eiendomsgrenser der dette har vært aktuelt, jf. tegnforklaringen til planen. Videre er eiendommen avsatt som en egen parsell, herunder parsell nr. 13. Det indikerer at man i planarbeidet har tatt høyde for at eiendommen er å anse som en større grunneiendom og ikke tre selvstendige eiendommer slik som klager anfører.

Eiendommen Gbnr 56/156 ved parsell nr. 13 er ikke forutsatt delt. Omsøkt fradeling er i strid med planen. Delingen er derfor avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 26-1, jf. pbl. § 19-2 (alternativt må det skje en reguleringsendring). Det at hverken naboer eller statsforvalteren har hatt innsigelser til søknaden påvirker ikke den rettslige vurderingen. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon eller en reguleringsendring, det til tross for flere oppfordringer fra administrasjonen.

5.3 Avsluttende merknader

Etter at planen ble vedtatt har kommunen tidligere godkjent noen mindre endringer av regulerte tomtegrenser innenfor planen. Det vises til naboeiendommen (gbnr. 56/26) hvor det er tillatt deling/én ny grunneiendom.

Kommunedirektøren bemerker imidlertid at dette er tiltak som alle er behandlet som reguleringsendring, jf. pbl. § 12-14.

Dersom utvalget skulle komme til at tiltaket er i strid med plangrunnlaget, men positive til fradelingen, må saken sendes tilbake til administrasjon. Det kan ikke gis tillatelse til en fradeling i strid med plangrunnlaget uten at nødvendig dispensasjoner er omsøkt og innvilget. Alternativt kan det søkes om en reguleringsendring som også må vurderes konkret.

6. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til overstående anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og-byggesak opprettholder vedtak av 18. juni 2021.

Det betyr at søknad om fradeling til uendret bruk avslås, jf. pbl. § 26-1 Reguleringsplanen og kommuneplanen har rettsvirkninger for eiendommen gbnr. 56/156 i Asker kommune, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-5.

Saken kan oversendes til statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Vedlegg:

1) Søknad om fradeling mottatt kommunen den 25. februar og den 3. mars 2021
2) Avslag på søknad datert den 18. juni 2021
3) Klage på avslag mottatt den 22. juni 2021
4) Reguleringsplan vedtatt 13. mars 2007
5) Reguleringskart vedtatt 13. mars 2007
6) Bilde av kommuneplankart med strandsone

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S21/969	GBNR 56/156 L16734/21	18.06.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

Delegasjonssak: 21/1322

56/156 Konglungfaret 15 - Avslag på søknad om fradeling til «uendret bruk»
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til søknad om opprettelse av nye grunneiendommer av gbnr. 56/156, mottatt Asker kommunes postmottak 25.02.2021.
Søknaden gjelder opprettelse av grunneiendommer gjennom den ulovfestede læren om «fradeling til uendret bruk». Søknaden ble supplert med «søknad om dispensasjon» for forbudsgrense mot sjøen den 20.04.2021.

I brev fra planseksjonen av 11.06.2021 anbefales søker og tiltakshaver å trekke søknaden, da søknaden er vurdert ikke å oppfylle prinsippene som er lagt til grunn for fradeling til uendret bruk. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom forutsettes således behandlet på ordinært vis i medhold pbl. § 20-2 jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m og ut fra den gjeldende planstatus.

I brev av 11.06.2021 opplyses søker og tiltakshaver om muligheten for også å søke om reguleringsendring eller alternativ dispensasjon fra reguleringsplan.

I tilsvar fra søker mottatt 15.06.2021 opprettholdes søknaden, slik den er omsøkt, som fradeling til «uendret bruk» uten søknad om reguleringsendring eller dispensasjon.

Dette vedtaket gjelder derfor utelukkede vurdering av opprettelse av ny grunneiendom/fradeling til «uendret bruk».

1. **Søknad om opprettelse av nye grunneiendommer avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1, da det oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan (se kommunedirektørens vurdering).**

   Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan har rettsvirkning for gbnr. 56/156 jf. plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om opprettelse av to nye grunneiendommer av gbnr. 56/156 gjennom den ulovfestede læren om fradeling til «uendret bruk».

a. Grunneiendom søkes opprettet som punktfestet/festegrunn rundt Konglungfaret 15 C.
   Ved punktfeste/festegrunn angis ikke areal på eiendommen. Søknad om punktfeste krever delingstillatelser etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

   For denne del av søknaden er det søkt om utsatt oppmålingsforretning.

b. Grunneiendom søkes opprettet omkring Konglungfaret 15 A. Dette er inntegnet på delingskart med forslag nye eiendomsgrenser og et ca. areal på ny eiendom på ca. 950 m2.

   For denne del av søknaden er det bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen gbnr. 56/156 inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt 13.03.2007. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglundveien er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Denne delen av eiendommen utgjør en (1) regulert parsell nr. 13 med byggeområde/netto tomt med areal på 3046 m^2. Reguleringsplanen har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser (nye eiendommer) innenfor planområde.

Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er delvis regulert til spesialområde naturvern i sone/belte SV1a og delvis spesialområde naturvern/ friluftsområde i sone/belte SV1b

Planområdet er del i tre kategorier som beskriver graden av kultivering. Parsell nr. 13 ligger i såkalt sone II, som er eiendommer med naturpreget karakter.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien boligbebyggelse for halvparten mot Konglundveien og formål Blågrønnstruktur i naturvernområdet mot sjøen.

Eiendommen er uten boligkategori på kommuneplanens boligkart (dvs at reguleringsplanens bestemmelser gjelder i sin helhet).

Forbudsgrense mot sjøen ligger over deler av eiendommen (jfr. kommuneplanens bestemmelse 8.1). Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Eiendommen ligger delvis i 100-metersbelte langs sjøen.

På kommuneplenkartet er hele Konglungen og Løkkeneshalvøya omfattet av hensynssone (hensyn viktig kulturmiljø)

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse / krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos regionale myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken har i brev av 20.04.2021 uttalt følgende:
«Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.»

Viken Fylkeskommune har i brev av 03.05.2021 uttalt:
«Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.»

Kommunedirektørens vurdering
Eiendommers historikk (kort oppsummert)

Oppmålingsforretning for eiendom gbnr.56/156 er datert 28.08.1997, tinglyst 14.11.1997.

Eiendommen var uregulert frem til at gjeldende reguleringsplan for Konglungen ble vedtatt i 2007. Før reguleringen var eiendommen bebygget med ett (1) bolighus, dagen Konglungfaret 15B, som ble oppført i 1985 med en hovedbruksenhet. Opplysninger omkring byggeår og boenhet er hentet fra referat fra forhåndskonferanse i sak. 15/10960.

På eiendommen er det gjennom dispensasjoner i byggesaker (dispensasjoner fra reguleringsplanen) godkjent tre hovedbruksenheter. Dette som to-mannsbolig i Konglungfaret nr. 15BC og som enebolig i Konglungfaret nr. 15A.
Begge tiltakene har rammetillatelse datert 27.04.2018.

To-mannsboligen fikk midlertidig brukstillatelse den 29.04.2021 og ferdigattest 15.06.2021. Eneboligen fikk igangsettingstillatelse den 25.05.2021.

I godkjente dispensasjoner for antall boenheter ligger der ikke en rettighet eller krav om at det på eiendommen kan opprettes flere grunneiendommer.

Vurdering av fradeling til «uendret bruk»
Fradeling til «uendret bruk» har begrenset virkeområde. Det gjelder i praksis eldre forhold hvor bygninger eller bruk i et naturlig avgrenset område er lovlig opprettet på opprettelsestidspunktet og hvor den opprinnelige bruken har foregått tilnærmet uendret over tid, og hvor det senere har kommet arealplaner som legger opp til annet bruk.

Ved slike eldre forhold kan fradeling til uendret bruk godkjennes i tråd med opprinnelig godkjent bruk til tross for at det er «i strid med dagens arealformål». Dette uten dispensasjonsbehandling, reguleringsendring, jordlovsbehandling etc.

Før reguleringsplanen for Konglungen ble vedtatt i 2007 utgjorde gnbr. 56/156 en (1) grunneiendom/martrikkelenhet, som var bebygget med ett (1) bolighus. Dette var blant annet årsaken til at det var denne bruken som ble regulert.

Eiendommen hadde ikke en bruk som tilsvarte tre selvstendig grunneiendommer til boligformål før reguleringen. Kommunedirektøren er derfor ikke enig i at bruken er videreført uten opphør etter at eiendommen ble omfattet av regulering.

Tillatelse til å etablere en ny bruk med boligformål med tre hovedbruksenheter (tilbygg og enebolig) ble først godkjent i 2018 gjennom dispensasjon fra reguleringsplanen. Den fremtidige bruken utgjør dermed ikke et eldre forhold.

Det det kan ytterliggere stilles spørsmål til om bruken faktisk er etablert. Det vises til at tilbygget kun ganske nylig (for to dager siden har fått ferdigattest) og eneboligen er under oppføring.

Dersom det opprettes to nye grunneiendommer vil disse kunne bygges ut i henhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan, som blant annet vil åpne for økt fortetting og flere boenheter. Dette gjelder især for den foreslåtte parsell omkring Konglungfaret 15A. Fradelingen vil innebære etablering nye selvstendig byggetomter og bruken vil etter dette endres.

Kommunedirektøren konkludere etter dette med at søknaden anses å falle utenfor de tilfeller (begrenset virkeområde) som kan behandles i henhold til læren om fradeling til «uendret bruk».

For eiendommen er der reguleringsplanen og kommuneplanen som har rettsvirkning.

Søknaden avslås der for med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1 da det ved opprettelse av nye grunneiendommer oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

1. Motstrid med reguleringsplanen som har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser, herunder nye grunneiendommer/parseller, innenfor planområde.

2. Motstrid ved overskridelse av tillatt utnyttelse i reguleringsplanene § 4.1 på minimum en av de foreslåtte parsellen rundt Konglungfaret 15BC. Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass. Forutsetter at parkering ivaretas på egen tomt.

3. Motstrid med kommuneplanen § 14.7. Etablering av nye boligtomter/grunneiendommer skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei eller felles boligvei.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Anders Toft-Zibell på telefon 976 87 878 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/969. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	25.440,-
4.2	Ved avslag betales 70 % av fullt gebyr	-7.632
	Sum	**17.808**

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 20.04.2021
Vår ref: 2021/10288
Deres dato: 26.03.2021
Deres ref: 21/969

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jorunn Skram, 32266826

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Asker - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av nye grunneiendommer - Konglungfaret 15 - gbnr 56/156

Vi viser til brev datert 26. mars 2021. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av nye eiendommer i forbudsgrensen mot sjøen og tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Saken gjelder
Søknaden gjelder opprettelse av to nye grunneiendommer i Konglungfaret 15, gbnr 56/156. Den ene fra punktfeste rundt Konglungfaret 15C (tilbygg til eksisterende enebolig nr. 15B) og den andre ved opprettelse av ny grunneiendom rundt Konglungfaret 15A (ny enebolig). Konglungfaret 15C er allerede bebygd og godkjent som selvstendig boenhet, mens det er gitt igangsettingstillatelse til oppføring av eneboligen i nr. 15A, som også er godkjent som selvstendig boenhet.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Konglungen vedtatt 14.02.2007. Eiendommen utgjør regulert parsell nummer 13, som ligger i sone II (eiendommer med naturpreget karakter). Den sørlige delen av eiendommen er regulert til spesialområde naturvern. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Byggeforbudsgrensen mot sjøen ligger over deler av eiendommen og er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som

behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Statsforvalteren uttalte seg til dispensasjonssøknadene og påklaget vedtaket om å tillate oppføring av disse to ekstra boligene i 2018. Gjennom vedtak hos (daværende) Fylkesmannen i Hedmark i 2019 og dom i Asker og Bærum tingrett (desember 2020) ble kommunens dispensasjonsvedtak stående.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Kommunen må påse at det ikke blir opprettet nye tomter som ikke er egnet til boligformål som følge av størrelse, form eller plassering. Hensyn til det tilgrensede naturvernområdet må også ivaretas. Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021 og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging.

Konklusjon
Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Asker kommune
Katrineåsveien 20, NO
3440 Røyken

Vår ref.: 332850/2021 - 2021/31636
Deres ref.: S21/969
Dato: 03.05.2021

Anmodning om uttalelse - Asker kommune - Gbnr 56/156 - Konglungfaret 15 - Nye grunneiendommer

Vi viser til oversendelse 26.03.2021, om opprettelse av nye grunneiendommer.

Beskrivelse av saken

Søknaden gjelder opprettelse av to nye grunneiendommer i Konglungfaret 15, gbnr 56/156 i Asker kommune.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Konglungen vedtatt 14.02.2007.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune

Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.

Vennlig hilsen

Inger Marie Holst
Seksjonsleder

Mai-Lin Rue
senioringeniør

INFRA Samferdselsplanlegging og forvaltning, seksjon Nord
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

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

Dokumentet er elektronisk godkjent



GNR. 56, BNR. 156 og 164 - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Konglungen, plan-ID 0220143I

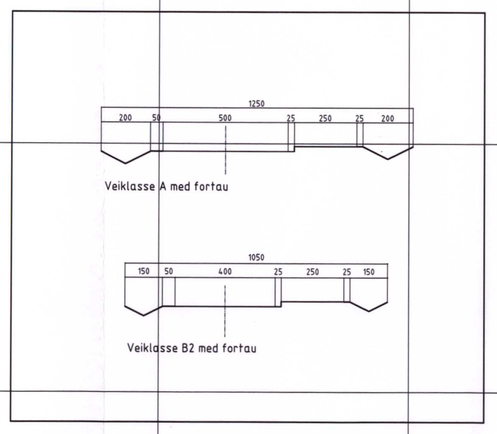
N

- Ny formålsgrense
- Formålsgrense oppheves
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense oppheves
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny avkjørsel
- Felles avkjørsel

Målestokk i A4 1:1000

0 10 20 30 40 m

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
21/969	23/525	13.03.2023	SH/AA	Asker kommune



FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE OMRÅDER

FRIOMRÅDE I SJØEN

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

Beyeplass for gnr.56, bnr.3

Felles brygge for gbnr. 56/45 maks 17 b.pl

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

KUODDEN

SV6 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SV4 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SV3 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

GRISEN

DAMRBÅT-BRYGGEN 1900

FILLE-HAVNA

DAMPBÅT-KAIEN

ØSTBUKTA

SKJÆRODDEN

UTSKUDDET

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

MERRANES

SPESIALOMRÅDE BEVARING GRAVHAUG

Tett skog

FR1 FRIOMRÅDE

56/162

FRIOMRÅDE I TURVEI

FR2

SV2 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

BALLØKKE

LB1 LANDBRUK

LNF

COCKEGÅRDEN/ SUNDBAKKEN/ BLAUENS ODDE

Tennisbane

B1 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

Gardsje (1X=4,5

FS1 Felles uteplass for gbnr. 56/45 og 56/46

TS, TRAFIKKOMRÅDE BÅTLED SUNDET

KONGLUNGVIKA

OFF. FORMÅL MUSEUM

Strandsone-vern

ENGA

Felles brygge for gbnr. 56/110 og 111

DAMP-BÅT BRYGGE

PYNT

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

TS, TRAFIKKOMRÅDE BÅTLED

Bjønnapal bukta

Tett skog

56/128

SPESIALOMRÅDE BEVARING GRAVHAUG

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

56/98

LINLØKKA

JANSEBRÅTEN

HØBO 56/77,83-109

MYRA

MYRASTUA

SV5 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SPIRADAMMEN/MYRADAMMEN

OVNSBRÅTEN

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

56/118

Ovnsbråten

SPESIALOMR. BEVARING GAMMEL KALKOVN

SV10 SPESIALOMRÅDE NATURVERN/FRILUFTSOMRÅDE

SV10 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

FRIOMRÅDE

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE
   - KONSENTRERT BEBYGGELSE
   - OFF. MUSEUM
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - LANDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - FORTAU
   - ANNEN VEIGRUNN
   - TRAFIKKOMRÅDE, BÅTLED
   - Ga/G/S MED ADKOMST
4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDE
   - FRIOMRÅDE I SJØEN
   - STI
   - TURVEI
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING NATURVERN
   - FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV I SJØ OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER
   - BEVARING AV KULTURMINNER
   - FRISIKTSONE
   - BEVARING - BYGNINGER OG ANLEGG
   - FRILUFTSOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES ADKOMST
   - PRIVAT PARKERING
   - FELLES LEKEPLASS
   - FELLES NATUROMRÅDE
   - FELLES SSTRAND
   - FELLES STI
   - FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EKS. GRENSE SOM OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- GRENSE FOR BEVARINGSOMRÅDE
- STRANDSONEGRENSE
- GANGATKOMST FOR BNR. 107 OVER BNR. 101
- KJØREATKOMST OVER PRIVAT EIENDOM
- OMRISS AV BYGG SOM SKAL BEVARES VERNEKATEGORI 1
- OMRISS AV BYGG SOM SKAL BEVARES VERNEKATEGORI 2
- OMRISS AV EKSIST. BEB. (SUNDBAKKEN)
- BYGNING SOM SKAL RIVES/FLYTTES
- TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
- ADKOMSTPIL
- MØNERETNING
- TINGLYST GANGATKOMST TIL PARSELL 114 OVER PARSELL 113
- INNMÅLT TRESOM BEVARES

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1 : 1000

143i
Vedtatt: 13.03.07

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

KONGLUNGEN

M = 1:1000 SAKSB/TEGN: cmo/gso/bel

ASKER BYGN.- OG REGULERINGSAVD.: 20.05.05, 01.06.05, 22.02.06, 01.06.06, 02.10.06, 01.02.07

ASKER BYGNINGSRÅD: 01.06.05, 28.06.06, 18.10.06, 14.02.07

ASKER KOMMUNESTYRE: 13.03.07

TEGN NR. 645 PLAN NR.143i

k:\tebyldakgruppe\regplaner under beh\645-143i-M.dwg

143i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27. mars 2007.
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.
PLAN DATERT 14.02.2007

Revidert; § 18.1 er rettet i hht. Miljøverndepartementets vedtak av 27.03.08

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;
- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrige kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende boliger
	- boliger - konsentrert boliger
	- offentlige bygninger
Landbruksområder	- våningshus
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig sti
	- trafikkområde i sjø - båtled
Friområder	- friområde
	- friområde, turvei
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten
	- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

- bevaring – kalkovn
- bevaring – veifar og steinbrudd
- bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug
- naturvern
- spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer
- naturvern/friluftsområde

Fellesområder
- felles adkomst
- privat parkering
- felles gangsti
- felles leke-/ oppholdsområde
- felles strandparsell
- felles naturområde
- areal for felles avfallsbeholdere

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.

3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.

3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.

3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan

bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.

3.10 Strandsonen
Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke.
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el. Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.

3.11 Brygger
Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge èn brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m^2. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m^2. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre.
Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m.
Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring. Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

3.14 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.

§ 4 Område for boliger - frittliggende boliger

4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.
På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.
På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.
På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.

På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m^2.
Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m^2.
Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m^2.
Jfr § 1.
For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;
BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85
BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86
BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104
BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109
BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106
BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115

På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m2.

For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m^2 pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.

4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler.
Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene.
Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe

punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.

4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m2 og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.

4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m^2 bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.

4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.

4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.

4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.

4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder

oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 5 Konsentrert boligbebyggelse

5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegges skal begrenses.

§ 6 Område for offentlige bygninger

6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert èn parkeringsplass for ansatte samt èn HC-plass etter godkjent utomhusplan.

6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m2 som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.

6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

§ 7 Landbruksområder

7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.

7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

§ 8 Offentlig kjørevei

8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.

8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

Det skal sikres gjenvekst av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 9 Trafikkområde i sjø, skipsled

9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

§ 10 Friområde

10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsforvaltning.

10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Veien og snuplassen skal være gruset.

10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

§ 11 Friområde i sjøen

11.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m^2.

§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Veien Ovnsbråten skal være gruset.

12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.

13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.

13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

§ 14 Spesialområde, bevaring, kalkovn

14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 15 Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd

15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 16 Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne

16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.

16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjennelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

§ 17 Spesialområde naturvern

17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.

17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall.
Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.

17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.

17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsforvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsforvaltning.

§ 18 Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)

18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret.

18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtselsplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtselsplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

§ 19 Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer

19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.

19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

§ 20 Felles adkomst

20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.

§ 21 Privat parkering

21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.

21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.

21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.

21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 22 Felles sti

22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

§ 23 Felles leke-/oppholdsområde

23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22.
Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.

23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.

I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.

23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.

23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

§ 24 Felles strandparsell

24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.

24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.

24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m^2 tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

§ 25 Felles naturområder

25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.

25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35.
Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.

25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtselsplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtselsplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tilliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.

25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

§ 26 Felles areal for avfallsbeholdere

26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.

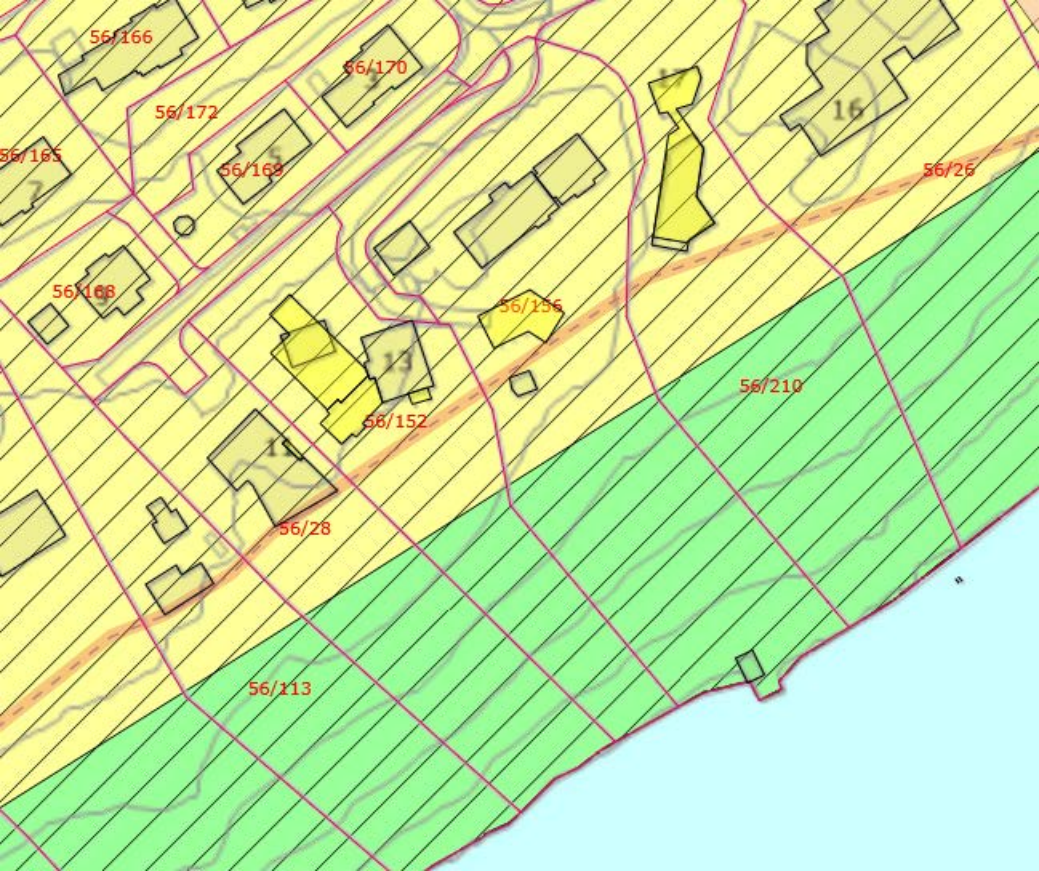
26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære naboskap.

26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad
Rådmann

Per Christian Hauge
Fung. plan- og bygningssjef


56/166
56/170
56/172
56/165
56/169
56/26
56/168
56/156
56/210
56/152
56/28
56/113

Asker kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/14888-3	Fredrik Harvik Thoresen	06.09.2023

Til: Utvalg for plan og byggesak

Fra: Kommunedirektøren

Konglungfaret 15C - Juridisk vurdering av utvalgets bemerkninger fra møte 30.08.2023

1. Innledning
Kommunedirektøren gjør innledningsvis oppmerksom på at denne klagesaken reiser til dels kompliserte juridiske problemstillinger, og er etter administrasjonens syn lite egnet for politisk avklaring. Det er ikke snakk om å utøve politikk eller skjønn i denne saken, men et spørsmål om hvordan tomtefestelovens regler og plan- og bygningslovens regler virker sammen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes, og at saken sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 18.12.2015.
Utvalg for plan og byggesak har bedt administrasjonen om å se hen til departementets tolkningsuttalelse fra 18.12.2015 (uttalelsen følger vedlagt).

Som det fremgår av uttalelsen gjelder denne spørsmålet om et tiltak som er unntatt søknadsplikt, også vil være det om det føres opp på en tomt for punktfeste, og hvordan dette forholder seg i forhold til «nabogrense». Denne uttalelsen har således liten relevans i forhold til denne klagesaken. For øvrig presiserer departementet i uttalelsen at tiltakshaver må forholde seg til de plikter og retter plan- og bygningsloven setter, samt være i samsvar med gjeldende planbestemmelser. Departementet understreker også at selv om punktfeste ikke har definerte grenser, så har det begrenset utstrekning.

3. Sak fra Hundsundveien 8
Utvalg for plan og byggesak mener også at kommunedirektøren ikke har lagt til grunn en arealberegning som er i samsvar med en parallell sak fra Hundsundveien (vedtak i saken følger vedlagt).

Kommunedirektøren understreker at klagesaken fra Hundsundveien 8 gjelder en sak fra Bærum kommune, og plangrunnlaget er således annerledes. Saken er heller ikke parallell med denne klagesaken. Saken fra Hundsundveien 8 gjaldt en byggesak om oppføring av tomannsbolig. Denne klagesaken gjelder etablering av en ny festetomt. I saken fra Hundsundveien 8 var det spørsmålet om beregningen av uteoppholdsareal som var sentralt. I nærværende klagesak er det spørsmålene om utnyttelse, atkomst, parkering og manøvreringsareal som er mest sentrale.

4. Nærmere om festetomta
Kommunedirektøren understreker at denne enkeltsaken er en spesiell sak. Det er helt uvanlig med punktfeste i tettbygd strøk. Det er i tomtefesteloven satt forbud mot å opprette slik festetomt som omsøkt.

Dersom tomta senere blir innløst, er det viktig at den allerede ved etableringen av festet oppfyller alle krav som for en ordinær tomt. Hvis ikke vil etablering av nye «ulovlige» festeforhold etter tomtefesteloven kunne tjene som en måte å omgå de ordinære reglene som gjelder for etablering av ny tomt etter plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren er skeptisk til å åpne opp for en slik løsning, og understreker at det vil kunne by på store problemer ved et eventuelt senere salg av bygningen.

Det er også et spørsmål i denne saken om det egentlig etableres et punktfeste, eller om det er en ordinær festetomt. Det er ikke fremlagt noen festekontrakt for kommunen, og det er så vidt kommunen kan se heller ikke markert noe punkt i kartet. Det vil antakelig være «meningsløst» å oppgi et punkt der bygningen skal føres opp, så lenge bygningen alt er oppført. Nærmere opplysninger om festetomten kommer frem i situasjonskart datert 22.12.2022, men det er noe uklart hva søker egentlig mener med «tenkte grenser». Ved en eventuell innløsning av et punktfeste er det normalt 1000 kvm tomt som legges til grunn, med mindre noe annet kommer frem av stiftelsesgrunnlaget. I dette tilfellet er det da naturlig å legge til grunn det arealet som er vist i søknaden, og angitt som «tenkte grenser», slik kommunen har gjort.

5. Konklusjon
Uansett om dette er et punktfeste eller en ordinær festetomt, er det klart at den nye tomta må oppfylle alle krav i reguleringsplanen og kommuneplanen. Kommunedirektøren fastholder derfor at den nye festetomta er i konflikt med reglene i pbl. § 26-1.

Vedlegg:
Uttalelse Kmd
Sak fra Hundsundveien 8

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Regjeringen.no

< Plan- og bygningsloven
(http://www.regjeringen.no/no/dokument/lover_regler/tolkningsuttalelser/plan--og-bygningsrett/plan--og-bygningsloven/id600034/)

§ 29-4 Departementet besvarer spørsmål om tiltak som i utgangspunktet er unntatt byggesaksbehandling, kan føres opp uten søknad og saksbehandling på eiendommer der festegunnen er opprettet som punktfeste

Tolkningsuttalelse | Dato: 18.12.2015 | Kommunal- og distriktsdepartementet
(http://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/id504/)

Mottaker: Rana kommune
Vår referanse: 15/3246-2

Vi viser til e-post av 26. juni 2015 med spørsmål om tiltak som i utgangspunktet er unntatt byggesaksbehandling, kan føres opp uten søknad og saksbehandling på eiendommer der festegrunnen er opprettet som punktfeste. Departementet beklager sen tilbakemelding.

Fra 1. juli 2015 kan en rekke mindre tiltak oppføres på egen eiendom uten søknadsbehandling. Den som skal bygge har selv ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov, herunder plan- og bygningslovgivningen og gjeldende arealplaner. Tiltaket må heller ikke komme i konflikt med annet regelverk.

De nye byggereglene regulerer i hovedsak om et tiltak er søknadspliktig eller ikke. Det gjøres ingen endringer i reglene om hvordan plan- og bygningslovgivningen gjelder for tiltak som oppføres der festegrunnen er opprettet som punktfeste. Reglene om søknad og tillatelse for byggetiltaket er uavhengig av om tiltaket føres opp på grunneiendom eller festegrunn og dermed også punktfeste.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 andre ledd fastsetter det alminnelige kravet om avstand til nabogrense. "Nabogrense" må her forstås som den juridisk fastsatte grense[1]. Avstandsreglene gjelder i utgangspunktet alle byggverk, og uavhengig av om tiltaket er søknadspliktig eller ikke. Etter de nye reglene kan du blant annet uten søknad sette opp en frittliggende bygning på inntil 50 m^2 1 meter fra nabogrensen. Nærmere begrensninger i forhold til bl.a. størrelse, høyde og avstand for ulike tiltak er vedtatt i forskrift om byggesak § 4-1.

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

Pbl. § 29-4 andre ledd forutsetter, som nevnt ovenfor, at det foreligger en eiendom med eiendomsgrenser. Ved punktfeste er det ikke noen "nabogrense". Kommunen kan ha tegnet inn grensene i reguleringsplanen "i tilfelle fradeling". Dette gjelder imidlertid ikke alltid, slik at det ofte ikke finnes noen nabogrense i punktfestetilfellene. Når det ikke er noen fastsatte eller oppmålte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser i forhold til avstandskravet i pbl. § 29-4. Dette betyr at pbl. § 29-4 andre ledd ikke er til hinder for å unnta et tiltak fra søknadsplikt når det ikke plasseres i strid med disse yttergrensene. Det kan imidlertid være tilfeller det det på grunneiendommen er både punktfester og festere med definerte grenser på festeeiendommen. Selv om punktfestet ikke har definerte grenser, så vil reglene om avstand til nabogrense gjelde mot den naboen som ha et areal med definerte grenser.

Tiltakshaver må forholde seg til de plikter og retter plan- og bygningsloven setter når tiltak planlegges iverksatt, blant annet brannkrav og andre krav i teknisk forskrift. Videre må tiltaket være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området. Det kan for eksempel være at gjeldende arealplan for området begrenser muligheten til å føre opp et byggetiltak, for eksempel kan det være avsatt areal til felles adkomst i et hytteområde

Selv om punktfestet ikke har definerte grenser, så har det begrenset utstrekning. Det vil fort kunne reises spørsmål om et byggetiltak i realiteten oppføres på fremmed grunn. Departementet vil imidlertid understreke at vi her ikke tar stilling til punktfesters rådighet over festetomten, og om de privatrettslige aspekter er i orden ved oppføring av tiltak på festetomten.

---

[1] Rundskriv H-08/15

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
08.06.2023	2022/29693
Deres dato:	Deres ref:
28.09.2022	22/10070-22/184204/HETOR

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars André Stallemo, 22003587

Svar på omgjøringsbegjæring - Byggesak - Bærum - 41/259 - Hundsundveien 8

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 28.09.2022, vårt vedtak av 19.01.2023 og omgjøringsbegjæringen fra Liv Zimmermann ved Advokatfirmaet Hjort AS (Hjort) datert 23.01.2023, hvor de ber oss om å omgjøre vårt vedtak av 19.01.2023.

Sakens historikk
Kommunen avslo søknaden om oppføring av tomannsbolig den 29.04.2022 med henvisning til at tiltaket er i strid med kravet til minste uteoppholdsareal i kommuneplanens § 27.2 bokstav a nr. 1. I vedtaket tok kommunen utgangspunkt i at eiendommen utgjør totalt 2260 m2. 540 m2 sør på eiendommen er regulert til friluftsområde (felt SF3) og 103 m2 er regulert til veigrunn. 1146 m2 er regulert til vernesone terreng og vegetasjon som skal bevares (SB9). Kommunen vurderte at arealet som er regulert til friluftsområde, ikke kan inkluderes i beregningen av kravet til minste uteoppholdsareal (MUA). Kravet om minimum 300 m2 MUA per boenhet var derfor ikke oppfylt.

Ansvarlig søker klaget på vedtaket 20.05.2022. I den etterfølgende begrunnelsen 24.05.2022 anførte klager at kravet til MUA var oppfylt. Klager bestred ikke at det var kravene til MUA på 300 m2 per boenhet fra kommuneplanen som gjaldt, men at kommuneplanen ikke har en presisering av hvilket areal som kan inkluderes i beregningen. Klager mente derfor at det er reguleringsplanen som gjelder. Her står det at «arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på», jf. § 2. Slik klager forstår bestemmelsen kan friluftsområdet inkluderes i beregningen, fordi det ligger på tomten bygningen ligger på. Dette er i tråd med flere bestemmelser i reguleringsplanen som tar utgangspunkt i at friluftsområdet kan inkluderes i beregningen av ulike typer arealer, som § 2 om minste tomtestørrelse og §§ 17 siste setning og 18 siste setning om fradeling.

I sin klageinnstilling til planutvalget 08.09.2022 tok kommunedirektøren stilling til klagen. Etter en tolkning av reguleringsplanen var kommunedirektøren enig med klager i at friluftsområdet kan inkluderes i beregningen av MUA. Kommunedirektøren viste til § 2 andre og tredje setning hvor spesialområder og friluftsområder kan inkluderes i beregningen av minste tomtestørrelse. Kommunedirektøren innstilte imidlertid på å opprettholde avslaget med henvisning til plan- og bygningsloven § 28-7, jf. kommuneplanens § 27.1 om kvaliteten på uteoppholdsarealene.

Planutvalget sluttet seg til kommunedirektørens begrunnelse, og saken ble sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Etter klageoversendelsen 28.09.2022 mottok Statsforvalteren tilleggsmerknader fra ansvarlig søker 10.10.2022. Ansvarlig søker påpekte at kommunedirektøren ga medhold i klagen på vedtaket, men at kommunedirektøren endret det rettslige grunnlaget for avslaget til plan- og bygningsloven § 28-7, jf. kommuneplanens § 27.1. I merknadene argumenterte ansvarlig søker for at uteoppholdsarealene på eiendommen tilfredsstilte de kvalitetsmessige kravene som stilles i plan- og bygningslovgivningen.

Statsforvalteren videresendte merknadene til kommunen og mottok tilbakemelding den 19.12.2022. I kommunens brev opprettholdt kommunen avslaget på søknaden med følgende begrunnelse:

> «Under klagebehandlingen ble det faktum at del av friområdet er fradelt eiendommen som egen strandparsell ikke vurdert, da dette ikke ble fanget opp.
>
> Kommunen mener det er riktig at areal fra andre eiendommer/fradelt strandparsell ikke kan medtas i beregningen av MUA for tomannsboligen, jf. reguleringsbestemmelse § 2, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 og TEK § 5-6. I vedtaket la bygningssjefen til grunn at friområdet ikke kan medtas ved beregningen av MUA.
>
> Når del av friområdet langs sjøen er fradelt boligeiendommen (med areal 128,6 m2), vurderer kommunen at dette fradelte arealet, uavhengig av arealformål, ikke kan medregnes som uteoppholdsareal for tomannsboligen. Kommunen mener at passusen i reguleringsbestemmelse 2 om at «Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på», presiserer at en ikke kan få medregnet areal fra andre tomter/parseller.
>
> Det er anført at MUA-kravet for eiendommen med tomannsbolig er oppfylt med et totalt areal på 610 m2, hvor de tre områdene som er markert med mørkegrønn farge på utomhusplanen inngår. Da store deler av arealet på den fradelte strandparsellen (areal 128 m2) er medregnet i MUA for eiendommen, vurderer kommunen at kravet med 600 m2 MUA uansett ikke er oppfylt for omsøkt tomannsbolig. Strandparsellens areal inngår ikke i tomannsboligens tomt.»

I vårt vedtak 19.01.2023 stilte vi oss bak denne vurderingen og opprettholdt kommunens avslag. Vi la avgjørende vekt på at strandparsellen var fradelt eiendommen, og skrev:

> «Etter Statsforvalterens syn er det likevel ikke nødvendig å ta stilling til om kvaliteten på uteoppholdsarealet er tilstrekkelig etter kommuneplanen § 27.1, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 og TEK § 8-3 eller om friluftsområdet skal inkluderes i beregningen. Vi viser til kommunens vurdering i brev av 19.12.2022. Kommunen har oppdaget at deler av eiendommen er fradelt som egen strandparsell. Dette ble ikke hensyntatt i kommunens tidligere behandling av saken. Kommunen påpeker at kravet til 600 m2 uteoppholdsareal ikke er oppfylt, fordi det følger av reguleringsbestemmelse § 2 arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. Søknaden må derfor avslås med henvisning til kravet til MUA i kommuneplanen § 27.2, jf. reguleringsbestemmelse § 2.
>
> Statsforvalteren er enig i denne vurderingen. Strandparsellen kan ikke anses som en del av tomten tiltaket søkes oppført på, og kan dermed ikke inkluderes i beregningen av MUA. Statsforvalteren kan etter dette ikke se at tiltaket oppfyller kravene til MUA som følger av

> reguleringsplan § 2 og kommuneplanen § 27.2. Som nevnt er det derfor ikke nødvendig å ta stilling til om kvaliteten på uteoppholdsarealet er tilstrekkelig etter kommuneplanen § 27.1.»

Statsforvalteren mottok deretter omgjøringsbegjæring fra Hjort 23.01.2023.

Statsforvalteren videresendte omgjøringsbegjæringen til kommunen 27.03.2023, og mottok tilbakemelding den 08.05.2023.

Hjort kommenterte kommunens uttalelse i en epost 10.05.2023.

Omgjøringsbegjæringen
Hjort mener vedtaket må omgjøres fordi det er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Hjort viser til at eiendommen Hundsundveien 8 har matrikkelnummer 41/259, og at arealet langs sjøen også har dette matrikkelnummeret. Arealet langs sjøen er ikke fradelt eiendommen, men en *teig* som utgjør en del av eiendommen. En fradeling innebærer at det opprettes et nytt matrikkelnummer, dette er ikke tilfellet i denne saken. Det foreligger ingen bestemmelser, hverken i reguleringsplanen for Langodden eller i kommuneplanen, som fastslår at teiger langs sjøen ikke skal anses som en del av eiendommen/matrikkelnummeret som minste uteoppholdsareal (MUA) skal beregnes av. Begge teigene eies av tiltakshaver. Arealet langs sjøen må derfor anses å være del av eiendommen som MUA skal beregnes av, jf. reguleringsbestemmelse § 2. En «tomt» må kunne bestå av flere teiger så lenge disse ligger inntil hverandre.

Avslutningsvis argumenterer Hjort for at kvalitetene på utearealene tilfredsstiller kravene som følger av plan- og bygningsloven § 28-7. Når kommunen ikke lenger har grunnlag for å avslå søknaden etter kravet om MUA, innebærer det at Statsforvalteren må ta stilling til om kommunen har grunnlag til å avslå søknaden etter plan- og bygningsloven § 28-7. Hjort viser til flere naboeiendommer som har lignende uteoppholdsareal ned mot sjøen. Hjort viser til Hundsundveien 14-16 som ble godkjent i 2006, og at krav til gode uteoppholdsareal også gjaldt på den tiden.

Statsforvalterens syn på saken
Statsforvalteren kan omgjøre sitt eget vedtak dersom vedtaket må anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

Som nevnt opprettholdt vi kommunens avslag med begrunnelsen at strandparsellen ikke kan anses som en del av tomten tiltaket søkes oppført på, og at arealet dermed ikke kan inkluderes i beregningen av MUA.

Krav om minste uteoppholdsareal
Hjort mener at MUA må beregnes av begge teigene. Teigene har samme matrikkelnummer, ligger inntil hverandre og eies av tiltakshaver.

Som nevnt har Statsforvalteren forelagt omgjøringsbegjæringen for kommunen. Kommunen kom med sin vurdering av uttalelsen 08.05.2023, hvor de skrev:

> «Kommunen vil først kommentere at det er riktig som det anføres fra Advokatfirmaet Hjort; at strandparsellen ikke er fradelt eiendommen med gbnr. 41/259, men er en teig som er en del av/tilhører eiendommen.
>
> Selv om teigen er en del av eiendommen med gbnr. 41/259, er kommunens tolkning at slike teiger ikke inngår i «tomta bygningen ligger på», jf. reguleringsplanens bestemmelse § 2. Vi

viser til at det i ordlyden er presisert at bygningen skal ligge på tomta, som gir grunnlaget for å beregne brukbart uteoppholdsareal. Kommunen mener at reguleringsplanen med denne ordlyden «innskrenker» «tomta» til å kun omfatte den delen av eiendommen som bygningen ligger på, som er avgrenset mot tilliggende teiger, fellesareal og andre tomter, slik at teiger ikke inngår i «tomta bygningen ligger på».

Kommunen viser for øvrig til behandlingen av klagen i kommunedirektørens innstilling datert 08.09.2022, der kommunen medregnet friluftsområde mot sjøen (selv om den del av dette er en teig), men fant at kravet til tilfredsstillende uteoppholdsarealer ikke er oppfylt. For kommunens vurdering for å avslå søknaden, har det således ikke vært avgjørende hvorvidt nevnte teig inngår i «tomta bygningen ligger på». Kommunen viser til at reguleringsplanen har en egen beregning av «tomt» som i § 2 bestemmer at: «Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares og /eller friluftsområde». Det å kunne medregne friluftsområdet i «tomt» som i neste omgang får betydning for MUA-kravet / «arealkravet», avviker fra tilsvarende beregning av MUA-kravet i kommuneplanens arealdel.

Når det i kommuneplanen § 27.2 bokstav a nr. 1 står: «Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn», tolkes dette ensbetydende med «egen tomt». Bakgrunnen er at kommunen for tomter i uregulerte områder, anvender reglene i teknisk forskrift (TEK) for å avklare hvilke arealer som skal inngå i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA). I TEK § 5-6 klargjøres det at: «Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, mens det i TEK § 5-8 står: «Med tomt menes i dette kapittelet det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen. Hvis det ikke er fastsatt noe annet i bestemmelsene til den enkelte planen, så gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte tomten.»

I henhold til kommuneplanen og TEK § 5-8 vil «minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn» ikke omfatte arealer på tomta med annet arealformål enn «bebyggelse og anlegg».

For den aktuelle eiendommen med gbnr. 41/259 vil det si at regulert friluftsområdet i sin helhet ikke skal medtas da det ikke inngår i «egen grunn»/ egen tomt, uavhengig om del av arealet er en teig eller ei.»

I første omgang fastholder kommunen at en teig ikke kan inkluderes i beregningen av MUA, jf. begrepet «tomt» i reguleringsbestemmelse § 2. Når det gjelder om friluftsområde kan inkluderes i beregningen av MUA, forstår Statsforvalteren kommunen slik at den mener at reguleringsbestemmelse § 2 ikke er avgjørende, men at det er kommuneplanen som gjelder. Kommunen går dermed bort fra den begrunnelsen kommunedirektøren ga i sin innstilling 08.09.2022. Kommunen tolker kommuneplanen § 27.2 bokstav a og begrepet «egen grunn» til å kun omfatte arealer som er avsatt til «bebyggelse og anlegg». Kommunen viser til TEK §§ 5-6 og 5-8. Kommunen mener derfor at arealet som er regulert til friluftsområde ikke kan inkluderes i beregningen av MUA, uavhengig av om arealet er en egen teig eller ikke.

Hjort kommenterte kommunens brev i epost 10.05.2023. Hjort fastholder at kommunen ikke har et rettslig grunnlag for å tolke kommuneplanen eller reguleringsplanen innskrenkende, slik at teigen ikke kan inkluderes i beregningen av MUA.

Det første spørsmålet er om friluftsområde kan inkluderes i beregningen av MUA.

I sin klageinnstilling tolket kommunedirektøren reguleringsplanen slik at friluftsområde kan inkluderes i beregningen av MUA. Kommunedirektøren viste til § 2 hvor det står: «Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares og /eller friluftsområde» og «Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på». Kommunedirektøren mente derfor at ordlyden i planen talte for at friluftsområde kan inkluderes i beregningen av MUA.

Statsforvalteren er enig i denne vurderingen. Slik § 2 er utformet taler ordlyden for at friluftsområde kan inkluderes i beregningen av MUA når bestemmelsen tillater at deler av eiendommen/tomten kan utgjøres av friluftsområde.

Det følger imidlertid av kommuneplanbestemmelse § 2.1 at «[r]eguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel (...)». Det betyr at kommuneplanen går foran reguleringsplanen Langodden, dersom det er motstrid. Spørsmålet er dermed om kommuneplanens bestemmelser fører til et annet resultat, og dermed går foran reguleringsplanen.

I § 27-2 bokstav a står det:

> «Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
>
> (...)»

Spørsmålet er om «egen grunn» må forstås slik at friluftsområde ikke kan inkluderes i beregningen.

«Egen grunn» er et skjønnsmessig åpent begrep. Etter vårt syn taler ordlyden i seg selv for at det avgjørende er at tiltakshaver er eier av grunnen/arealet, ikke hva det aktuelle arealet er regulert til.

Kommunen hevder at «egen grunn» er ensbetydende med egen «tomt». Kommunen viser til TEK § 5-6 om uteoppholdsareal, og bruker TEK § 5-8 til å tolke begrepet «egen grunn» slik at dette må forstås som «det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen». Henvisningen til bestemmelsene i TEK medfører dermed en innskrenkende tolkning av begrepet «egen grunn» i kommuneplanen.

Det er flere bestemmelser i kommuneplanen som benytter begrepet «tomt». Det er likevel benyttet et annet begrep i bestemmelsen om minste uteoppholdsareal. At det er benyttet et annet begrep i denne bestemmelsen taler etter vårt syn for at kommunen bevisst ønsket at MUA ikke kun skulle beregnes ut fra det som defineres som «tomt», men tiltakshavers eiendom. Når bestemmelsen ikke benytter begrepet «tomt», er vi usikre på om kommunen kan benytte bestemmelsen om begrepet «tomt» i TEK § 5-8 som støtte for sitt tolkningsresultat. Vi minner om at legalitetsprinsippet fastslår at bygningsmyndighetene må ha en klar og tydelig hjemmel for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Utgangspunktet er at kommunen må ha en klar og entydig bestemmelse med absolutte rammer for å kunne hjemle avslag på søknad om tiltak. I tråd med disse uttalelsene bør kommunen ha klare holdepunkter for hvordan bestemmelsen skal forstås og praktiseres. Hensynet til forutsigbarhet for tiltakshavere tilsier etter vårt syn at ordlyden bør tillegges stor vekt ved tolkningsspørsmål.

Etter vårt syn er det derfor ikke opplagt at «egen grunn» skal tolkes innskrenkende med henvisning til bestemmelsene i TEK. En naturlig språklig forståelse av begrepet «egen grunn» tilsier at beregningen skal inkludere hele eiendommen, uavhengig av arealformål. Etter vårt syn angir ikke kommuneplanen et motstridende tolkningsresultat, som betyr at denne skal gjelde foran

reguleringsplanen. Vi kan derfor ikke se at det er motstrid mellom kommuneplanen § 27.2 bokstav a og reguleringsbestemmelse § 2. I slike tilfeller vil reguleringsbestemmelse § 2 gjelde, slik at friluftsområde kan inkluderes i beregningen, jf. det ovennevnte.

Spørsmålet er deretter om teigen/arealet langs sjøen kan inkluderes i beregningen av MUA. Vi bemerker at teigen er regulert til friluftsområde.

I sin uttalelse 08.05.2023 fastholder kommunen sin vurdering om at en teig ikke kan inkluderes i beregningen av MUA, jf. begrepet «tomt» i reguleringsbestemmelse § 2.

Ved motstrid går kommuneplanen foran reguleringsplanen. Etter vårt syn er det ikke like opplagt om reguleringsplanen åpner eller stenger for at teigen kan inkluderes i beregningen. Men ved motstrid er det kommuneplanen som gjelder. Spørsmålet er dermed om kommuneplanens § 27.2 bokstav a må tolkes slik at teigen/arealet langs sjøen faller inn under begrepet «egen grunn», slik at det skal inkluderes i beregningen av MUA.

Som Hjort påpeker, følger det av seeiendom.no at også teigen har gårds- og bruksnummer/matrikkelnummer 41/259. Eiendommen synes derfor å bestå av to teiger. Arealet langs sjøen synes ikke å være fradelt slik kommunen tok utgangspunkt i brevet 19.12.2022. I sin uttalelse 08.05.2023 erkjenner også kommunen at teigen er en del av eiendommen med matrikkelnummer 41/259. Hjort opplyser også om at tiltakshaver eier begge teigene.

Vi påpeker at en matrikkelenhet kan bestå av en eller flere teiger, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 28. Det synes derfor klart at teigen ikke er fradelt, men en del av matrikkelenhet 41/259, som eies av tiltakshaver. Etter vårt syn tilsier en naturlig språklig forståelse at teigen er omfattet av begrepet «egen grunn». Som nevnt ovenfor mener vi at kommunen ikke har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for å foreta en innskrenkende tolkning av kommuneplanens § 27.2 bokstav a og begrepet «egen grunn» med henvisning til bestemmelsene i TEK.

Vi mener derfor at kommuneplanen åpner for at teigen kan inkluderes i beregningen av MUA. Som nevnt ovenfor vil kommuneplanen gå foran reguleringsplanen ved en eventuell motstrid. Når kommuneplanen åpner for dette, får ikke reguleringsplanens § 2 avgjørende betydning, slik kommunen synes å legge til grunn.

Etter vårt syn har den fremsatte omgjøringsbegjæring ført til at saken står i et annet lys både faktisk og rettslig sett. Omgjøringsbegjæringen viser at arealet langs sjøen ikke er fradelt eiendommen, slik vi la til grunn i vårt vedtak 19.01.2023. Etter en tolkning av det rettslige grunnlaget mener vi det er grunnlag for å inkludere både arealet regulert til friluftsområde og teigen i beregningen av MUA. Vi mener derfor at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller kravene til MUA. Vi mener derfor at resultatet i vårt vedtak av 19.01.2023 er feil.

Når kommunen ikke lenger har grunnlag for å avslå søknaden fordi kravene til MUA ikke er oppfylt, innebærer det at vi må ta stilling til om kommunen har grunnlag til å avslå søknaden etter plan- og bygningsloven § 28-7. Om omgjøringsbegjøring tas til følge avhenger av om kommunen har grunnlag til å avslå søknaden etter plan- og bygningsloven § 28-7.

Plan- og bygningsloven § 28-7
I plan- og bygningsloven § 28-7 andre ledd står det:

> «Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.»

Bestemmelsen angir skjønnsmessige kriterier for å vurdere om uteoppholdsarealene har tilfredsstillende kvaliteter.

I forarbeidene, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 340-341, står det:

> «Grad av utnytting, minste uteoppholdsareal med videre vil etter hvert være fastsatt i enten kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplan. For de tilfeller hvor dette fortsatt ikke er gjort, gir bestemmelsen kommunen anledning til å nekte det omsøkte tiltaket oppført fordi det etter kommunens vurdering ikke gir de som skal bebo eiendommen tilstrekkelig areal til uteopphold, parkering med videre. Bestemmelsen er således kommunens «sikkerhetsventil» for å påse at enhver eiendom får en fornuftig utnyttelse.»

Etter bestemmelsen skal kommunen i utgangspunktet vedta planer som angir tillatt grad av utnytting og minste uteoppholdsareal i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5. Forutsetningen er at kommunen skal vedta planer som gir klare og forutsigbare rammer for hva som er tillatt grad av utnytting og minste uteoppholdsareal.

I kommuneplanbestemmelse § 27.1 står det:

> « a) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
> b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.»

I reguleringsplanen § 2 står det:

> «For tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m2 pr.»

I byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 står det blant annet:

> «Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.»

Kommunedirektøren har gitt følgende begrunnelse for at tiltaket er i strid med § 28-7 andre ledd:

> «Kjernen i denne saken er om lovens krav er oppfylt, slik at uteoppholdsarealene etter sin størrelse, utforming og plassering, … vil være et forsvarlig uteoppholdssted for beboerne, … som muliggjør lek og rekreasjon, … som vil kunne brukes av alle som vil kunne bo i tomannsboligen. I teknisk forskrift er det utdypet at uteoppholdsarealer skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Det er også krav om at uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer.

Det vises til bygningssjefens vurdering der det følgende fremgår:

«Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.»

«Uteoppholdsarealer skal, i tillegg til å gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne, ha best mulig plassering for utnyttelse av solforhold, være sammenhengende, ha hensiktsmessig form og være egnet for lek, opphold og rekreasjon. Det er ikke krav om at alt uteoppholdsareal skal være flatt, en kombinasjon er tilstrekkelig. Arealer som medregnes skal likevel ikke være for bratt. Arealet skal også i størst mulig grad plasseres i naturlig tilknytning til den enkelte boenhet.»

Utomhusplanen viser uteoppholdsareal i tre deler, én del inntil huset, én del i nedre del av skråningen mot sjøen og én del langs sjøen. Selv om uteoppholdsareaene er plassert på de flateste partiene av tomten, er tomten for øvrig svært bratt og avstanden fra huset til sjøen relativt stor; slik at de delene av uteoppholdsarealet som ligger lengst fra boligen fremstår lite tilgjengelige og lite egnet for opphold og lek for barn i alle aldersgrupper. Dette gjelder spesielt for mindre barn, der også arealenes nærhet til sjøen gjør de lite egnet. Arealene vil ikke kunne sikres med gjerde mot sjøen. Videre består store deler av tomten av vegetasjon. Tomten vil måtte bearbeides for å bedre tilgjengeligheten, noe reguleringsplanens bestemmelser for spesialområde bolig/terreng og vegetasjon, jf. § 17 og for friluftsområdet, jf. § 18 er til hinder for. Innenfor disse områdene skal eksisterende terreng og trevegetasjon bevares og det er ikke tillatt å oppføre støttemurer eller utføre graving- og fyllingsarbeider.

Kommunedirektøren slutter seg til bygningssjefens vurdering. Det er ikke dokumentert tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper, jf pbl. § 28-7 og TEK17 § 8-3, jf. KPA § 27.1. Uteoppholdsarealene er for oppstykket, der deler av arealene er lite tilgjengelige både ut fra avstand fra boligen og som følge av at terrenget er bratt, samtidig som sikkerhetsaspektet er vanskelig å ivareta med utearealenes nære plassering mot sjøen. Det lar seg ikke gjøre å oppfylle kravene til uteoppholdsarealer og samtidig bevare terrenget og stedstypisk vegetasjon.»

I sine tilleggsmerknader 10.10.2022 mener klager at kravene er oppfylt. Klager påpeker at det er et åpent område på over 200m midt på eiendommen, og at uteoppholdsarealene er lagt til de flateste delene på eiendommen. Boligen har også store verandaer i første og andre etasje. Klager stiller spørsmål ved om eiendommen kan bebygges i det hele tatt, når kommunedirektøren vurderer at deler av arealet ikke tilfredsstiller kravene. En enebolig krever 300 m2 uteoppholdsareal, men dette er det ikke mulig å få til på eiendommens øverste del der det er flatest. I omgjøringsbegjæringen peker Hjort også på at naboeiendommene langs sjøen har lignende terreng, i form av skråninger ned mot sjøen. Mangel på gode uteoppholdsareal har ikke vært ansett som et problem på disse eiendommene. Hjort peker særlig på eiendommene Hundsundveien 14-16. Hjort viser til at uteoppholdsarealene på disse eiendommene er oppdelt i flere deler hvor noen ligger et godt stykke unna boligene og i skrånende terreng. Hjort påpeker at kravet til gode uteoppholdsarealer også eksisterte på den tiden.

I denne saken er det sendt inn utomhusplan som viser hvilket areal som inngår i beregning av MUA. Uteoppholdsarealet består av tre deler. En del ligger rundt den omsøkte tomannsboligen og utgjør 140 m2. En del utgjør 215 m2 og ligger lengre nede på eiendommen. Den siste delen utgjør 260 m2 og ligger nede ved sjøen.

Som nevnt ovenfor er forutsetningen at kommunen skal vedta planer som gir klare og forutsigbare rammer for hva som er tillatt grad av utnytting og minste uteoppholdsareal. De eneste objektive kriteriene som er fastsatt i kommuneplanen er krav om MUA på 300 m2 per boenhet og at arealet ikke skal være brattere enn 1:3. Som vi kom frem til ovenfor mener vi at tiltaket oppfyller kravene til MUA på 300 m2 per boenhet. Når det gjelder stigningsforholdene kan vi ikke se at kommunen har vurdert eller begrunnet avslaget med at arealet har en brattere stigning enn 1:3. I kommunedirektørens innstilling vurderer kommunedirektøren at eiendommen generelt sett er bratt, men at arealet avsatt til uteoppholdsareal er det flateste på eiendommen. Stigningsgraden for arealet avsatt til uteoppholdsareal vurderes ikke. I sin kommentar til tilleggsmerknadene 19.12.2022 påpeker kommunen at de har vært på befaring, og at uteoppholdsarealet midt på eiendommen i realiteten ikke er helt flatt, noe også kotene viser. Statsforvalteren påpeker at utomhusplanen viser koter og avstanden mellom kotene. Basert på utomhusplanen kan Statsforvalteren se at uteoppholdsarealet er skrånende, men vi kan ikke se at arealet har en stigning som er brattere enn 1:3. Arealet synes derfor ikke å være i strid med de objektive kriteriene i plan- og bygningslovgivningen.

I forarbeider står det at i de tilfellene kommunen ikke har vedtatt klare og forutsigbare bestemmelser kan § 28-7 fungere som en sikkerhetsventil for kommunen. Etter vårt syn indikerer forarbeidenes bruk av begrepet sikkerhetsventil, at bestemmelsen kun kan anvendes som avslagshjemmel i tilfeller hvor det er helt opplagt at hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Vi mener dette ikke er tilfellet i denne saken her. Selv om uteoppholdsarealet er delt inn i tre deler, ligger i et skrånende terreng og et stykke unna bebyggelsen, mener vi at det ikke er tilstrekkelig for å kunne hjemle et avslag etter bestemmelsen. Vi påpeker at de objektive kriteriene fastsatt i kommuneplanen er oppfylt. Vi påpeker også at kravet til stigning gjelder for de arealene som settes av til uteoppholdsareal. At eiendommen i seg selv er bratt har ikke avgjørende betydning i seg selv. Avslag på søknad om tiltak innebærer en begrensning i tiltakshavers råderett over egen eiendom. Dette innebærer at det må stilles særlige krav til kommunens begrunnelse. Dette gjelder særlig i de tilfellene hvor bestemmelsen angir skjønnsmessige kriterier for avslag. Vi påpeker i den forbindelse at eiendommen er satt av til småhusbebyggelse.

Vi mener derfor at omgjøringsbegjæringen må tas til følge. Vi mener at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller kravene til MUA, slik at vårt vedtak av 19.01.2023 må omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Videre mener vi at kommunen ikke har grunnlag for å avslå søknaden med henvisning til plan- og bygningsloven § 28-7 andre ledd.

Konklusjon
Begjæringen tas til følge. Statsforvalterens vedtak av 19.01.2023 omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, til at Bærum kommune sitt vedtak om avslag på søknaden om oppføring av tomannsbolig av 29.04.2022 oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Omgjøringsvedtaket er et nytt enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven. Eventuell klage på vedtaket må sendes Statsforvalteren innen tre uker.

Eventuelt krav etter forvaltningsloven § 36 om dekning av nødvendige sakskostnader for å få endret Bærum kommune sitt vedtak må fremsettes for Statsforvalteren innen tre uker.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør

Odd Meldal
seksjonssjef

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
ADVOKATFIRMAET HJORT AS Postboks 471 Sentrum 0105 OSLO

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
19.01.2023	2022/29693
Deres dato:	**Deres ref:**
28.09.2022	22/10070-22/184204/HETOR

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars André Stallemo, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - 41/259 - Hundsundveien 8

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 28.09.2022.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.04.2022 i sak 21/13218 - 22/77013/AROSEN. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad om rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig.

Byggesak i Bærum kommune avslo søknaden den 29.04.2022 med henvisning til at tiltaket er i strid med krav til uteoppholdsareal i kommuneplanens § 27.2, jf. § 27.1 bokstav a) og plan- og bygningsloven § 28-7.

Jones Arkitekter klaget på vedtaket den 20.05.2022. Utfyllende begrunnelse for klagen ble sendt den 24.05.2022. Klagen kan oppsummeres i følgende punkter:

- Kravet til MUA er oppfylt. Friluftsområdet kan inkluderes i beregningen. Kommuneplanen regulerer ikke hvilket uteoppholdsareal som skal inkluderes. Det må derfor være reguleringsplanen som er gjeldende

Planutvalget i Bærum kommune tok ikke klagen til følge i møte 22.09.2022, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Jones Arkitekter sendte inn merknader til kommunens oversendelse den 10.10.2022. Merknadene kan oppsummeres i følgende punkter:

- Kommunedirektøren har gitt medhold i klageanførslene, men endret begrunnelsen for avslaget til at kvaliteten på selve uteoppholdsarealet ikke tilfredsstiller kravene. Klager er uenig i dette
- Kvaliteten på uteoppholdsarealet var ikke et tema når tiltaket ble avslått i mai 2021. Kommunens saksbehandling er uryddig når tiltaket nå blir avslått på nytt grunnlag

Merknadene ble forelagt kommunen som kom med sine kommentarer den 19.12.2022.

Statsforvalteren har ikke mottatt merknader til saken etter dette.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken
Rettslig utgangspunkt og plangrunnlaget
Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i bestemmelse(r) gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknad om tillatelse kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplan for 2017 – 2035, vedtatt 04.04.2018.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt B9) i reguleringsplan Langodden, vedtatt 29.01.2003. Deler av eiendommen er regulert til bevaring av landskap og vegetasjon (felt SB9). Arealet langs sjøen er regulert til friluftsområde (felt SF3).

Reguleringsbestemmelse § 2 lyder:

> «For tomannboliger skal minste tomtestørrelse være 1500 m2.
> Deler av tomten kan utgjøres av spesialområde bolig/terreng og vegetasjon som skal bevares og /eller friluftsområde.
> (...)
> For tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m2 pr. boligenhet. For sekundærleilighet (hybelleilighet) i enebolig kreves 50 m2 uteoppholdsareal i tillegg. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på.»

Kommuneplanens bestemmelser § 27.1 og 27.2 lyder:

> § 27.1 Uteoppholdsarealer
> a) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

(...)

§ 27.2 Småhusbebyggelse
a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
1) Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m². Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².»

Statsforvalterens vurdering
Søknaden ble avslått 29.04.2022 fordi kommunen vurderte at tiltaket ikke oppfyller kravene til minste uteoppholdsareal (MUA) i kommuneplanens § 27.2 bokstav a nr. 1, jf. § 27.1. Bestemmelsen krever minimum 300 m2 per boenhet. Bestemmelsen går foran reguleringsplanens krav til minste uteoppholdsareal, jf. kommuneplanen § 2.1. Kommunen vurderte at kravet til 600 m2 MUA ikke er overholdt, fordi beregningen av MUA ikke kan inkludere arealet som er regulert til friluftsområde (felt SF3), og at tiltaket derfor ikke oppfylte kravene i bestemmelsen.

I sin klageinnstilling til Planutvalget endret imidlertid kommunedirektøren dette synspunktet, og ga klager medhold i at friluftsområdet (felt SF3) kunne inkluderes i beregningen av MUA med henvisning til ordlyden i reguleringsbestemmelse § 2. Avslaget ble likevel opprettholdt, fordi kommunedirektøren vurderte at det ikke var dokumentert tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper på eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 og TEK17 § 8-3, jf. kommuneplanen § 27.1.

Etter Statsforvalterens syn er det likevel ikke nødvendig å ta stilling til om kvaliteten på uteoppholdsarealet er tilstrekkelig etter kommuneplanen § 27.1, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 og TEK § 8-3 eller om friluftsområdet skal inkluderes i beregningen. Vi viser til kommunens vurdering i brev av 19.12.2022. Kommunen har oppdaget at deler av eiendommen er fradelt som egen strandparsell. Dette ble ikke hensyntatt i kommunens tidligere behandling av saken. Kommunen påpeker at kravet til 600 m2 uteoppholdsareal ikke er oppfylt, fordi det følger av reguleringsbestemmelse § 2 arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. Søknaden må derfor avslås med henvisning til kravet til MUA i kommuneplanen § 27.2, jf. reguleringsbestemmelse § 2.

Statsforvalteren er enig i denne vurderingen. Strandparsellen kan ikke anses som en del av tomten tiltaket søkes oppført på, og kan dermed ikke inkluderes i beregningen av MUA. Statsforvalteren kan etter dette ikke se at tiltaket oppfyller kravene til MUA som følger av reguleringsplan § 2 og kommuneplanen § 27.2. Som nevnt er det derfor ikke nødvendig å ta stilling til om kvaliteten på uteoppholdsarealet er tilstrekkelig etter kommuneplanen § 27.1.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.04.2022 i sak 21/13218 - 22/77013/AROSEN. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Lars André Stallemo
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Pål Christian Iversen	Hundsundveien 22	1367	SNARØYA
JONES ARKITEKTER AS	Løkkeåsveien 1	1337	SANDVIKA

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
10.09.2021	2021/16676
Deres dato:	**Deres ref:**
26.05.2021	21/2353

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Bærum kommune - 41/259 - Hundsundveien 8 - avslag på søknad om å rive enebolig og oppføre tomannsbolig

Vi viser til kommunens oversendelse datert 26.05.2021, og beklager den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak datert 20.01.2021 i sak 20/23439. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Jones Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Pål Christian Iversen om riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig i Hundsundveien 8. Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimalt tillatt gesimshøyde.

Bygningssjefen i Bærum kommune avslo søknaden i vedtak datert 20.01.2021. Avslaget ble begrunnet med at vilkårene for dispensasjon fra reguleringsplanens krav til gesimshøyde ikke var oppfylt.

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 09.02.2021.

Planutvalget i Bærum kommune tok enstemmig ikke klagen til følge i møte 20.05.2021. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren til endelig avgjørelse.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Tiltakets forhold til plan

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig. Tomannsboligen er søkt plassert med langsiden mot veien og sjøen. Mot naboeiendommen i vest er en del av boligen plassert 1,9 meter fra nabogrensen. Det foreligger samtykke fra naboen til plasseringen.

Hundsundveien 8 er omfattet av reguleringsplan for Langodden, planID 1998022, som trådte i kraft 29.01.2003. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt B9), mens skråningen ned mot sjøen er regulert til spesialområde/bevaring av landskap og vegetasjon (felt SB9). Arealet langs sjøen er regulert til friluftsområde (felt SF3).

Reguleringsplanen § 2 bestemmer at gesimshøyden ikke noe sted langs fasaden skal overstige 6,0 meter.

Tomannsboligen er omsøkt med gesimshøyde på 7,95 meter målt på langfasaden mot sjøen. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

Vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Ordlyden i pbl. § 19-2 andre og fjerde ledd ble endret ved lov av 18.06.2021 nr. 130, og trådte i kraft 01.07.2021. Da kommunens vedtak er fattet før ikrafttredelsen av endringene, behandler vi klagesaken etter bestemmelsens tidligere ordlyd.

Bestemmelsens lyder slik:

> «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Som det følger av første punktum kan dispensasjon ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og imot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Om vilkårene er oppfylt, må avgjøres konkret. Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som kan begrunne at vilkårene er oppfylt.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunestyret. Planer omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som

informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Dispensasjon fra reguleringsplanens høydebestemmelse

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltakets andreetasje er trukket tilbake nettopp for å imøtekomme kravet til gesimshøyde. Den reelle gesimshøyden er mindre enn 6 meter målt langs fasaden. Videre poengterer søker at den nye bebyggelsen er ca. 1,7 meter lavere enn møne på eksisterende enebolig. Den nye bebyggelsen vil også ligge godt ned i terrenget og i samsvar med øvrig bebyggelse langs Hundsundveien. Søker viser til at bebyggelsen her gjennomgående er trukket tett sammen, noe som skyldes det svært begrensede byggbare området langs veien. Søker mener også reguleringsplanen fra 1998/04 er relativ gammel, og viser til at maksimal gesimshøyde er satt til 9 meter i den nye kommuneplanen.

Bærum kommune har avslått dispensasjonssøknaden med henvisning til at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Fra avslaget siteres følgende:

> «Hensynet bak høydebestemmelsen er å begrense høyde- og volumvirkningen av bebyggelsen i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den rektangulære boligen er plassert med langsiden mot sjø og vei og er 20 meter lang. Gesimshøyden er oppgitt til 7,95 meter, for 2. etasje som er tilbaketrukket. Høyden i fasadelivet opp til terrasse for 2. etasje er målt til 4,95 m. Gesimshøyden overskrides langs hele fasade sør som er 20 meter lang. Selv om volumene er oppdelt og 2. etasje er tilbaketrukket vil ikke dette har stor innvirkning på fjernvirkningen av boligen. Boligen vil fra sjø og fra motsatt side av Hundsundet fremstå som svært høy og ruvende i terrenget. Bygningssjefen anser hensynet bak bestemmelsen om maksimalt 6 meter gesimshøyde langs den enkelte fasade å bli tilsidesatt ved at hele fasaden på 20 meter vil få en så stor overskridelse som 1,95 m. Det vil også være stor fare for presedensvirkning, som vil kunne gi uheldige konsekvenser.
>
> Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Ansvarlig søker peker på at det langs Hunsundveien er flere bygninger hvor gesimshøydekravet ikke er overholdt fordi det er et svært begrenset areal som er bebyggbart på eiendommene. Tiltaket skiller seg således ikke ut fra øvrig bebyggelse. Det er en fordel at ny bolig er lagt ned i terrenget og at det overholde kravet til gesimshøyde for de tre øvrige fasader. Det er en ulempe at tiltaket ikke er godt nok tilpasset sine bygde og naturlige omgivelser og overskridelsen av gesimshøyde vil ha innvirkning på fjernvirkningen av boligen. Det er en ulempe at tiltaket fraviker regulert gesimshøyde, som skal gi forutsigbarhet for naboer og omgivelser, og som samtidig gir kommunen et godt styringsverktøy. Overskridelsen er også stor med 1.95 m over hele fasaden mot sjø.
>
> Bygningssjefen kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

I klagen skriver ansvarlig søker at tiltaket er tilpasset sine bygde og naturlige omgivelser, og føyer seg inn i rekken av eksisterende bebyggelse langs åsen. Formspråket skiller seg heller ikke fra

tilsvarende ny bebyggelse. Klager viser til at bygget er lagt ned i terrenget, slik at det ikke er ruvende i forhold til annen bebyggelse, og at bredden er mindre enn den nærmeste omkringliggende bebyggelse. Det aller meste av vegetasjonen beholdes, noe som medfører at nybygget blir lite synlig fra strandsonen. Synligheten reduseres ytterligere ved at andreetasje er tilbaketrukket. Videre skriver klager at fjernvirkningen fra motsatt side av Hundsund er moderat og lite dominerende, og at utnyttelsen på 16 % BYA er vesentlig lavere enn kravet på 20 % BYA.

Kommunen har ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge. I klageoversendelsen uttaler kommunen at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir satt til side i stor grad. Kommunen begrunner dette med at det er snakk om en stor overskridelse (1,95 meter) i hele bygningens lengde (20 meter), og at overskridelsen vil gi boligen én etasje mer enn det reguleringsplanen legger opp til. Kommunen kan heller ikke se at planen har mistet sin betydning selv om den er snart 20 år gammel, og presiserer at bebyggelsen i Hundsundveien 10 og 12 ble oppført på 1950-tallet, før reguleringsplanen ble vedtatt.

Når det gjelder dispensasjonsbestemmelsens andre vilkår, uttaler kommunen blant annet:

> «Kommunedirektøren kan ikke se at det i søknaden eller i klagen er framsatt klare, relevante fordeler som taler for å gi dispensasjon. For tiltakshaver vil det være en fordel å få oppføre det tiltaket han ønsker. Det er også en fordel å få økt bruksareal med en ekstra etasje, som dispensasjon fra gesimshøyden vil muliggjøre. Dette er likevel utbyggerinteresser som vil gjøre seg gjeldende i mange byggesaker, og kan ikke vektlegges i dispensasjonsvurderingen. Kommunedirektøren kan ikke se at det er noen fordeler for området eller at det gjør seg gjeldende noen samfunnsinteresser for å få en tomannsbolig på åskammen mot sjøen med en gesimshøyde som er nesten 2 meter høyere enn det reguleringsplanen bestemmer.
>
> Det er heller ingen fordel å øke gesimshøyden fordi nabobebyggelsen i Hundsundveien 10 a og b og 12 a og b er høyere. For det første har nabobebyggelsen saltak, og for det andre er disse tomannsboligene oppført lenge før reguleringsplanen ble gjort gjeldende for området. Reguleringsplanen har konkret bestemt at nye boliger skal ha en lavere gesimshøyde enn disse boligene, slik at man på lang sikt kan få dempet hele bebyggelsens høydevirkning. Det vil derfor være en ulempe å fravike regulert gesimshøyde. Det vi også være en ulempe for bakenforliggende bebyggelse, å få en høyere tomannsbolig som skjermer mot sjøen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det er noen fordel at omsøkt tomannsbolig er 1,7 meter lavere enn mønet på eksisterende bolig på tomta som skal rives. Man kan vanskelig sammenligne gesimshøyden for en stor tomannsbolig der fasadene blir høyere og mer eksponert med høyere gesims og flatt tak, mens et mindre saltak bidrar til at eneboligen har et langt mer nedtonet fasadeuttrykk og høydevirkning.
>
> Kommunens utgangspunkt er at nye boliger skal tilpasse seg reguleringsplanen og andre bestemmelser som gjelder for den konkrete eiendommen. Kommunedirektøren vurderer i likhet med bygningssjefen at det vil derfor være en stor ulempe å fravike reguleringsplanen for en ny bolig, som vil svekke planen som styringsverktøy i planområdet og som vil svekke forutsigbarheten for naboer og omgivelser. Det er også en stor ulempe at dispensasjonen vil bidra til å øke fjernvirkningene mot sjø. En slik utvikling er ikke ønskelig i planområdet, samtidig som det vil kunne få uheldige presedensvirkninger. Det er en ulempe at avviket fra reguleringsplanens gesimshøyde er stort med 1,95 meter i hele boligens fasade mot sjøen. Det er også en ulempe at en høyere bolig i mindre grad er tilpasset omgivelsene. Det er trukket frem å være en fordel at boligen er lagt ned i terrenget, men vi viser til at både reguleringsplanen og loven har krav om god terrengtilpasning. Det er uansett vanskelig å se

> hva fordelen faktisk blir, når boligens høydebegrensning likevel overskrides i så stor grad. Samlet sett kan ikke kommunedirektøren se at det foreligger fordeler som er «klart større» enn ulempene slik loven krever. Etter dette er ikke vilkårene for å kunne gi dispensasjon oppfylt, og det er grunnlag for å avslå tiltaket.»

I likhet med kommunen kan ikke Statsforvalteren se at det foreligger noen tungtveiende objektive fordeler ved å gi dispensasjon. Selv om det vil være en fordel for tiltakshaver personlig å få en større bolig, er ikke dette noe som kan tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Vi er videre enig med kommunen at det er påvist klare ulemper ved den omsøkte dispensasjonen. Det vises her særlig til at det er tale om en betydelig fravikelse fra reguleringsplanens krav.

Når det gjelder klagers henvisning til at planen er gammel, viser vi til Sivilombudets uttalelse i SOM-2018-194. Sivilombudet presiserer her at det klare utgangspunktet må være at dersom det fortsatt er mulig å ivareta hensynene bak planen slik den ble vedtatt, er det av mindre betydning at den er av eldre dato.

Etter dette kan Statsforvalteren ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Konklusjon
Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak datert 20.01.2021 i sak 20/23439. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Karin Sand Oftedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Pål Christian Iversen Hundsundveien 22 1367 SNARØYA

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14908-1

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

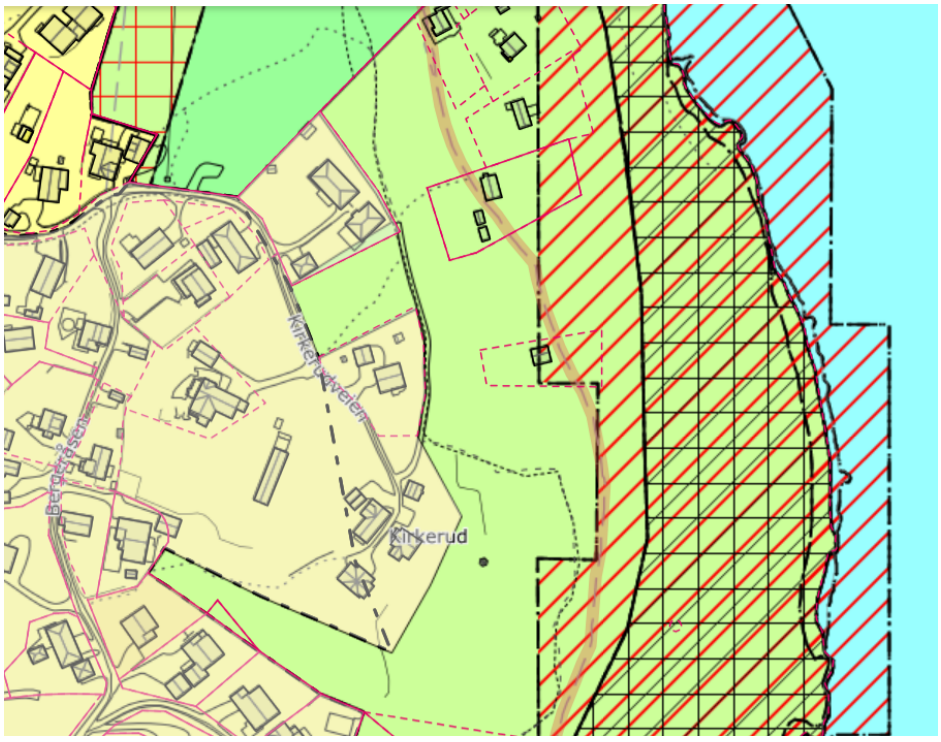
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om fradeling, herunder søknad om dispensasjon fra plankravet i arealplanen for tidligere Røyken kommune.

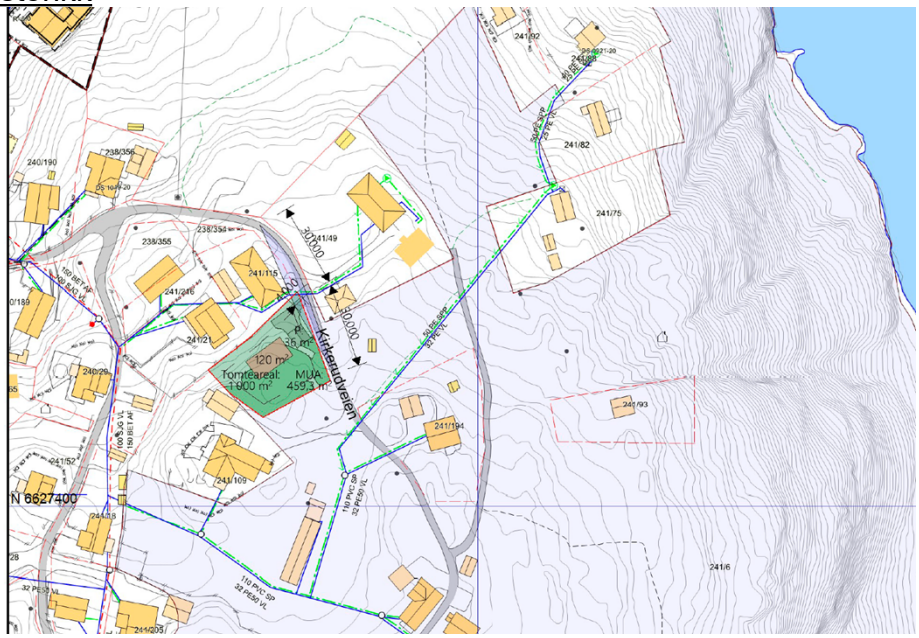
Tiltakshaver, heretter «klager», har anført at kommunedirektøren har anvendt plankravet feil, herunder at unntak fra plankravet kan gjøres gjeldende i nærværende sak. Det er også anført at vilkårene for dispensasjon uansett må være oppfylt.

Søknaden innebærer fradeling av en enkelt tomt på ca. 1000 m2 fra gbnr. 241/6, Kirkerudveien 19. Avgivereiendommen er på ca. 65000 m2. Området som ønskes fradelt er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er ellers uregulert.

Kommunedirektøren har under sin vurdering i klageomgangen ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener at unntak fra plankravet ikke kan gjøres gjeldende, herunder at plankravet kommer til anvendelse. Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Vilkårene for dispensasjon er ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Sakshistorikk



Figur 1. Kartutsnitt som viser eiendommen som ønskes fradelt.

Klager ønsker fradelt en mindre del av eiendommen. Det ble på søknadstidspunktet ikke innsendt søknad om dispensasjon fordi klager mente at fradelingen falt inn under unntaksbestemmelsene i kommuneplanen for Røyken § 3.2.

Kommunedirektøren sa seg uenig i vurderingen i brev datert 16.06.2022 og brev datert 04.10.2022. Kommunen mottok søknad om dispensasjon i brev datert 07.02.2023.

Kommunedirektøren avslo søknad om dispensasjon fra plankrav og fradeling i vedtak datert 17.04.2023. Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 07.05.2023, og det er denne klagen som nå er til behandling.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for tidligere Røyken kommune) ligger omsøkt areal innenfor arealkategorien eksisterende boligområde («boligbebyggelse»). Til orientering er det ingen endringer for eiendommen i nylig vedtatt kommuneplan.

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. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

I den konkrete saken er miljøforhold særlig relevant, fordi saken berører hensynet til natur, kultur og miljø for øvrig. FNs naturpanel melder at naturmangfoldet, slik som ville dyr og økosystemer, aldri før har vært så truet som det er i dag. Det skyldes blant annet belastningen på naturen fra mennesker. Ved å tillate fortetting gjennom fradeling i uregulerte områder, er risikoen stor for at viktige hensyn overses. Dette kan ha utilsiktede konsekvenser. Bit-for-bit-nedbygging i uregulerte områder frarådes.

4. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff den 17.04.2023 følgende vedtak:

> *«Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.*
>
> *Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.»*

5. Klagens innhold

Klage er mottatt den 07.05.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Klager anfører i hovedsak følgende:

- Fradelingen utløser ikke plankravet. Unntaket i kommuneplanen § 3.2 punkt 1 kommer til anvendelse.
- Det bestrides at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

- Ved fradeling av en enkelt eiendom innenfor arealformålet «boligbebyggelse», er alle forhold vedrørende fremtidig bebyggelse allerede regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagers innsigelse består i hovedsak av to problemstillinger. For det første er det anført at kommunen har tolket og anvendt plankravet feil. For det andre er det anført at kommunen har kommet til feil resultat hva gjelder dispensasjon.

6.1 Har kommunen tolket plankravet feil?

Klager hevder at tiltaket faller inn under unntaket fra plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune § 3.2.1. Det første spørsmålet utvalget må ta stilling til er derfor om kommunedirektøren har tolket plankravet feil.

Plankravet har sitt rettslige grunnlag i kommuneplanen for Røyken § 3, og innebærer at det innenfor kommuneplanens arealdel ikke kan utføres arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Den klare hovedregelen er dermed at alle tiltak etter pbl. § 20-1 utløser plankrav. Fradeling er et slikt tiltak, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Bestemmelsens formål er blant annet å sørge for ivaretakelse av viktige hensyn og samfunnsinteresser som enda ikke er fanget opp gjennom kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen er en sikkerhetsventil som blant annet gjør at forhold som ikke er vurdert på detaljnivå gjennom kommuneplanens arealdel fanges opp. Det kan dermed slås fast at plankravet er en bestemmelse av særskilt betydning, og at bestemmelsen må tolkes strengt.

Unntak fra hovedregelen fremgår av kommuneplanen § 3.2. Bestemmelsen består av seks underkategorier. Kategoriene er betegnet ved ulike arealformål. Kategoriene er «alle arealformål», «boligbebyggelse», «fritidsbebyggelse», «LNF», «eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF», og «eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF». Spesifisering av unntakskategorier tilsier at det er tale om en snever unntaksregel. Terskelen for unntak er høy, og tiltak må som et minimum falle inn under spesialkategoriene for at unntaksregelen skal komme til anvendelse.

Klager har anført at § 3.2.1 «alle arealformål» utgjør selvstendig unntakshjemmel i saken her. En nærmere fortolking av ordlyden «alle arealformål» tilsier at dette punktet må anses som en generell unntaksbestemmelse. Videre fremgår av bestemmelsen at «[t]iltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker» er unntatt krav om reguleringsplan. Fradeling kan søkes uten ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-4 bokstav d. Hvis bestemmelsen tas på ordet (tolkes isolert), kan ordlyden tilsi at det kan gjøres unntak fra plankravet i alle saker som gjelder fradeling.

En slik isolert forståelse blir etter kommunedirektørens mening feil. Bestemmelsen må tolkes kontekstuelt. Plankravsbestemmelsen (§ 3) er sammensatt av flere deler: en hovedregel, en generell unntaksregel, og flere spesifikke unntaksregler. Slik regelutforming fordrer at ordlyd tolkes i sammenheng. Isolasjon av enkelte deler av ordlyden kan føre til at vesentlige deler av ordlyden utelukkes. I de fleste tilfeller kan dette føre til feilslutninger, noe nærværende sak er et godt eksempel på. Det er etter kommunedirektørens mening ikke anledning til å tolke seg vekk fra de arealspesifikke unntaksreglene i punkt 2 til 6. I praksis betyr dette at det må ses hen til de spesifikke punktene 2 til 6 for å avgjøre om unntak kan gjøres gjeldende i det hele tatt. Når de spesifikke punktene er vurdert, kan man gå over til å vurdere den generelle unntaksbestemmelsen som gjelder «alle arealformål».

Konklusjonen må bli at kommunedirektøren har tolket plankravet riktig. Ordlyden trekker klart i retning av at de arealspesifikke unntakene må vurderes først, slik at den generelle unntaksbestemmelsen bare kommer til anvendelse dersom forutsetningene for de spesielle unntaksbestemmelsene er oppfylt. En slik forståelse er i tråd med alminnelig juridisk metode, og har utspring i lex specialis-prinsippet, som innebærer at spesielle regler går foran generelle regler. Til ytterligere støtte for kommunedirektørens forståelse vises det til fast, ensartet og langvarig praksis på dette området. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at praksisen har kommet til uttrykk i Asker kommunes nye arealplan, der det uttrykkelig fremkommer at fradeling ikke faller innenfor unntaket fra plankravet.

6.2 Kan unntak fra plankravet gjøres gjeldende i denne saken?
Da klager har anført at unntaksbestemmelsen klart kan gjøres i gjeldende i nærværende sak, er det naturlig at utvalget konkret tar stilling til dette. Det første spørsmålet blir dermed om det arealspesifikke unntaket for kategorien «boligbebyggelse» kan gjøres gjeldende i nærværende sak.

Ut fra unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse» kan man lese at «tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2000 m2 for inntil 4 boenheter» er unntatt plankrav, dersom «bestemmelsene i [kommuneplanen] §§ 6 og 7 overholdes».

Ordlyden innebærer for det første at det må være et tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5. Fradeling er nevnt i disse bestemmelsene og faller slikt sett innenfor forutsetningen. Videre omfattes bare tomter mindre enn 2000 m2 for inntil 4 enheter. Tomten som søkes fradelt er ca 1000 m2. Det springende punkt blir dermed om forutsetningene i kommuneplanens §§ 6 og 7 er ivaretatt.

Sakens opplysninger viser at det er foretatt grundige planfaglige vurderinger under saksbehandlingen og i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren kom tidlig frem til at forutsetningene ikke var til stede, jf. kommuneplanen §§ 6 og 7. Det var derfor

ikke anledning til å anvende unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse». Av den grunn ble det heller ikke adgang til å anvende unntaket for «alle arealformål».

Klager har vist til at *en enkelt tomt* ikke vil påvirke viktige planhensyn i en slik grad at det blir nødvendig med reguleringsplan. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Både fordi det faktisk og rettslig er bevist at flere av hensynene inkorporert i kommuneplanen §§ 6 og 7 ikke er tilfredsstilt, og fordi bit-for-bit-nedbygging totalt sett og over tid nødvendiggjør reguleringsplan.

Klagers argument er noe alle vil kunne vise til ved en gradvis og stykkevis fortetting. Betydningen av plankravet i denne saken blir tydeligere når saken ses i et samfunnsperspektiv. Et slikt perspektiv synliggjør at et stort areal av eiendommen er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen (ca. 12 daa, inkl. arealer for eksisterende bebyggelse). Det betyr at potensiale for nedbygging er stort. Selv om det i denne saken søkes om fradeling av bare én eiendom, må utvalget ta høyde for hva en bit-for-bit-nedbygging kan medføre, uten at området på forhånd gjennomgås i en planprosess. Arealet bør sees i en helhetlig sammenheng, gjennom en samlet plan, før det fradeles enkelttomter. Konsekvensen av enkeltvis fradeling uten reguleringsplan kommer ikke til syne før området er endelig fortettet.

På denne bakgrunn mener kommunedirektøren at det både er nødvendig, og et juridisk krav om reguleringsplan i denne saken. Konklusjonen må derfor bli at vilkårene for unntak fra plankravet ikke er oppfylt. Plankravet gjelder, og tiltaket er avhengig av dispensasjon.

6.3 Vurdering av dispensasjon fra plankravet

Klager har anført at dersom fradelingen ikke faller inn under unntaksregelen i kommuneplanen § 3.2, må uansett vilkårene for dispensasjon fra plankravet være oppfylt.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det overordnede spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

6.3.1 Vesentlighetsvurderingen

Det første spørsmålet er om hensynene bak plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune, hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

Hensynene bak plankravet er grundig redegjort for i det påklagede vedtaket. Fra vedtaket hitsettes:

> *«Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.*
>
> *Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.*
>
> *En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.*
>
> *En vedtatt reguleringsplan skal gi et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres. Planen skal blant annet sikre at aktuell infrastruktur og fellesarealer blir opparbeidet og sikret i samsvar med vedtatt plan.»*

Kommunedirektøren viser i sin helhet til de vurderinger som ble gjort i det påklagede vedtaket. I det følgende kommenteres de innsigelser som fremgår av klagen.

Klager har tatt til orde for at flere av hensynene bak plankravet allerede er regulert gjennom kommuneplanens arealdel, fordi området er regulert til boligformål. Slik kommunedirektøren forstår dette mener klager at visse hensyn bak plankravet ikke tilsidesettes fordi disse ivaretas gjennom kommuneplanen. Kommunedirektøren er enig i at visse hensyn i hovedtrekk kan være regulert gjennom kommuneplanens bestemmelser. På den annen side er det vanskelig å se at hensyn bak plankravet blir ivaretatt i så stor grad gjennom kommuneplanen, at vilkårene for dispensasjon fra plankravet kan anses oppfylt. Hvis en slik forståelse legges til grunn uthules plankravet.

Kommunedirektøren mener problemstillingen kan formuleres på følgende måte: Kan det dispenseres fra kommuneplanens krav om reguleringsplan fordi kommuneplanen selv inneholder bestemmelser som ivaretar hensyn som ligger til grunn for plankravet?

Kommunedirektøren mener klart at dispensasjon fra plankravet begrunnet i at kommuneplanen selv ivaretar hensynene bak plankravet, ikke kan føre frem. En slik

løsning vil skape uklare grensedragninger og uthuling av plankravet. Det er på det rene at det finnes unntakstilfeller, jf. kommuneplanen § 3.2. Men, dette er tilfeller der det aldri blir snakk om dispensasjon, fordi problemet løses gjennom unntaksreglene. I de tilfeller unntak kan gjøres gjeldende, må relevante hensyn anses ivaretatt, og behovet for dispensasjon oppstår følgelig ikke. Det blir dermed aldri snakk om noen vesentlighetsvurdering (dispensasjonsvurdering), slik klager legger opp til.

Klager har videre pekt på at hensynet til vei og adkomst er ivaretatt. Likevel er klager enig med kommunedirektøren i at veistandarden «er en ulempe». Det legges til grunn at veistandarden er for dårlig, både med hensyn til kjørebanebredder, grøftearealer og stigningsforhold. Eksempelvis er veibredden stedvis under 3,0m. Dette er under kravet til den laveste veistandarden i kommunens vei- og gatenormal og tilsier at veien har lav fremkommelighet for store kjøretøy i forbindelse med renovasjon og utrykning. Veihensynet er åpenbart ikke ivaretatt.

Klager har deretter vist til at hensynet til barn og unge er ivaretatt, fordi deler av gårdens areal er avsatt til lekeplass, og fordi natur- og friluftsområder er nærmeste nabo, gården ikke er inngjerdet, og fordi det foreligger en privatrettslig avtale som forutsetter åpen gård. Kommunedirektøren er enig i at slike hensyn for øyeblikket kan anses ivaretatt dersom klagers faktum legges til grunn. Situasjonen kan imidlertid endre seg hva gjelder privatrettslige avtaler, og nåværende lekearealer kan forsvinne dersom bit-for-bit-nedbygging fortsetter uten regulering. Hensynet er derfor ikke ivaretatt.

Oppsummert mener klager at en vesentlig del av hensyn bak plankravet blir ivaretatt ved dispensasjon. Kommunedirektøren er uenig, og ser ikke at det er tilført noe til saken som kan endre resultatet i det påklagede vedtaket.

Kommunedirektøren mener et avgjørende argument til ugunst for dispensasjon er at flere eiendommer i området, grunnet sin arealstørrelse, fortsatt har et fortettingspotensial. Dette gjelder også den omsøkte eiendommen, hvor et relativt stort areal er avsatt til utbyggingsformål. Fortettingspotensialet i området er stort, og plankravet bør gjøres gjeldende. Konklusjonen må bli at dispensasjon fra plankravet medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

6.3.2 Interesseavveiningen
Kommunedirektøren finner det formålstjenlig å subsidiært foreta en vurdering av dispensasjonshjemmelens andre vilkår. I tilfellet utvalget og/eller statsforvalteren skulle komme frem til et hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I vurderingen av fordeler og ulemper skal det gjøres en interesseavveining. Det følger av ordlyden at fordelene må være klart større enn ulempene. Fordelene og ulempene må derfor vektes mot hverandre. Vilkåret er først oppfylt dersom det

foreligger kvalifisert overvekt av fordeler. Bestemmelsen skal tolkes strengt og det er en høy terskel.

Kommunedirektøren mener at eneste fordel med dispensasjon i denne saken er at klager unngår det som følger av en planprosess. Hensynet til klager kan som hovedregel ikke tillegges avgjørende vekt ved interesseavveiningen, når det veies opp mot areal- og ressursdisponeringshensyn.

Etter kommunedirektørens mening kan dispensasjon potensielt sett føre med seg mange ulemper som kunne vært unngått ved regulering. Særlig kan det vises til infrastruktur (veianlegg), leke- og fellesarealer, kulturminner, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er uavklarte forhold som bør utredes før området fortettes ytterligere. Forholdene er ikke tilstrekkelig avklart gjennom kommuneplanen.

Konklusjonen er at fordelene ved dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene i denne saken, jf. pbl. § 19-2.

7. Konklusjon

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Søknad om fradeling
Korrespondanse vedr plankrav
Søknad om dispensasjon
Avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av grunneiendom
Klage på avslag
Kommuneplan for Røyken

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14908

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	93/23

Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 93/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål. Kommunejurist Petter Thorud svarte også på spørsmål.

Håvard Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken. Dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken utsettes.

Fra: Ingrid Kirkerud <ingrid@lunarkitekter.no>
Sendt: 10. mai 2022 13:09
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Lars Andreas Kirkerud
Emne: Søknad om fradeling Gnr 241 bnr 6
Vedlegg: Søknad om fradeling_241_6.pdf; KvitteringAltinn (12).PDF; KvitteringNabovarsel (3).pdf; A10-01 Situasjonsplan.pdf; A10-02 Situasjonsplan.pdf; A10-03 Situasjonsplan.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Sender søknad om fradeling av boligtomt fra gnr 241 bnr 6.

Legger ved tre situasjonskart:
A10-01 viser en mulig plassering av bolig og avkjørsel, men dette er kun for å vise at arealene er tilfredsstillende for en bolig. Boligen og plasseringen vil jobbes grundig med før byggesøknad slik at denne er best mulig tilpasset tomteforhold og bebyggelsen og utearealene omkring.
A10-02 viser planlagte tomtegrenser som varslet.
A10-03 viser en justering etter varsling. Naboer er varslet, og alle er positive. Nabo i nord på 241/115 spurte om muligheter for å utvide med noen kvm mot syd, så det vises på A10-03 hvordan dette ev. kan gjøres som en grensejustering senere.

Ta gjerne kontakt for utfyllende informasjon eller kommentarer under saksbehandlingen!

Mvh.
Ingrid Kirkerud m arch mnal
tlf. 408 40 304
Besøksadresse: Nygaardsgata 33A, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Hurrødåsen 41, 1621 Gressvik

Asker kommune

Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 241	Bnr. 6	Fnr.	Adresse Kirkerudveien 19 (17, 15)
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☐ Reguleringsplan ☒ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☒ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m^2)

Boligtomt, enebolig. Tomtestørrelse ca. 1000m2 for ny tomt, ca. 63766m2 for avgivereiendom.

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m^2)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☐ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

☒ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)	☐ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning
☒ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)	☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter
☐ Søknad om reguleringsendring	☐ Fullmakt og/eller firmaattest
☐ Søknad om dispensasjon	☐ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler)
☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg	

9. Opplysninger

Boligtomt langs Kirkerudveien, mellom nr. 11 og 13 søkes fradelt. Tomten skal matrikkelføres på tidligere eiere av 241/6, Lars og Randi Kirkerud, dette er en del av avtale ved gårdsovertakelsen/ overføring til neste generasjon v/ Kirsti Kirkerud.
Landbrukskontoret v. Mary Tønder Wold er kontaktet 25.04.2022. Uttaler seg eventuelt som en del av kommunens saksbehandling. Arealet har fjellgrunn og ikke dyrkbar jord, og egner seg ikke for bruk i gårdsdriften. Tomten ligger på arealer registrert som bebyggelse, og har heller ikke tidligere hatt noen funksjon i gårdsdriften. Arealene berøres ikke av sjeldne eller utvalgte naturtyper, ligger utenfor 100-meters-beltet, og er avsatt til formål 1110 Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
Tomten vil få adkomst over avgivereiendom, og veinettet fram til eiendomsgrensen til gnr./ bnr. 241/6 driftes av vellet. Berger Vel ved veiansvarlig Monica Eggan er kontaktet angående deltakelse i veilag. Det er først ved godkjent byggesøknad og oppstart at man blir medlem av vellet, det er ikke relevant ifm. fradeling.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn	(Lars Kirkerud og Randi Kirkerud) Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge (nåværende eiere)		
Adresse	Kirkerudveien 19 (17, 15)	Postnr. 3470	Poststed Slemmestad
Telefon	975 81 385 (Lars)/ 472 71 842 (Kirsti) Kontaktperson: Ingrid Kirkerud: 408 40 304	E-post adresse	Kontaktperson: ingrid@lunarkitekter.no
Sted	Slemmestad	Dato	9. mai 2022
Underskrift	Kirsti Kirkerud Bjørn Ivar Berge		

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller post@asker.kommune.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

08.04.2022 23:19:40 AR484569945

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kirkerudveien 15, 17, 19, 3470 SLEMMESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
241	6	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Tiltaket gjelder fradeling av en boligtomt. Utforming og plassering av bolig vil jobbes grundig med, og dere vil kontaktes igjen i den forbindelse. Det ligger ved et ekstra, likt situasjonskart lagt inn i kategorien snitt. Dette skyldes en bug i e-byggesøk - det mangler altså ikke et snitt.Ta gjerne kontakt på telefon eller mail om dere har spørsmål:)

08.04.2022 23:19:40 AR484569945

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Røyken 2015-2027

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Ingrid Kirkerud
E-post:	ingrid@lunarkitekter.no
Telefon:	40840304

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud
Organisasjonsnummer:	993217417
E-post:	ingrid@lunarkitekter.no
Postadresse:	Hurrødåsen 41, 1621 GRESSVIK

Nabovarselet er signert av

INGRID KIRKERUD på vegne av LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.04.2022 23:19:40 AR484569945

08.04.2022 23:19:40 AR484569945

Filvedlegg:

A10-02 Situasjonsplan.pdf

A10-02 Situasjonsplan.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Kirkerudveien 15 - 3025-241/6
Søker: LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud
Altinnreferanse: AR484569945

Eiendom/byggested

Adresse: Kirkerudveien 15, 17, 19 , 3470 SLEMMESTAD
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
241	6	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10-02 Situasjonsplan.pdf
TegningEksisterendeSnitt	A10-02 Situasjonsplan.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	240	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.20.26

Eier/fester av naboeiendom: HANS ARNE RYKKELID

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bergeråsen 35, 3470 SLEMMESTAD	241	21	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.20.33

Eier/fester av naboeiendom: PETTER OLAI RØNNING

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 10A, 3470 SLEMMESTAD	241	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.20.40

Eier/fester av naboeiendom: VICTOR VALAKER

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 13, 3470 SLEMMESTAD	241	109	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.20.48

Eier/fester av naboeiendom: ODDBJØRN EDGAR VIKEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 13, 3470 SLEMMESTAD	241	109	0	1

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.20.55

Eier/fester av naboeiendom: LEWI PETER HANSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 11, 3470 SLEMMESTAD	241	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.21.03

Eier/fester av naboeiendom: KARINA HANSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 11, 3470 SLEMMESTAD	241	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.21.12

Eier/fester av naboeiendom: HILDE KIRKERUD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 12, 3470 SLEMMESTAD	241	194	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.21.20

Eier/fester av naboeiendom: JØRGEN THORBJØRNSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 12, 3470 SLEMMESTAD	241	194	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.04.2022 23.21.30

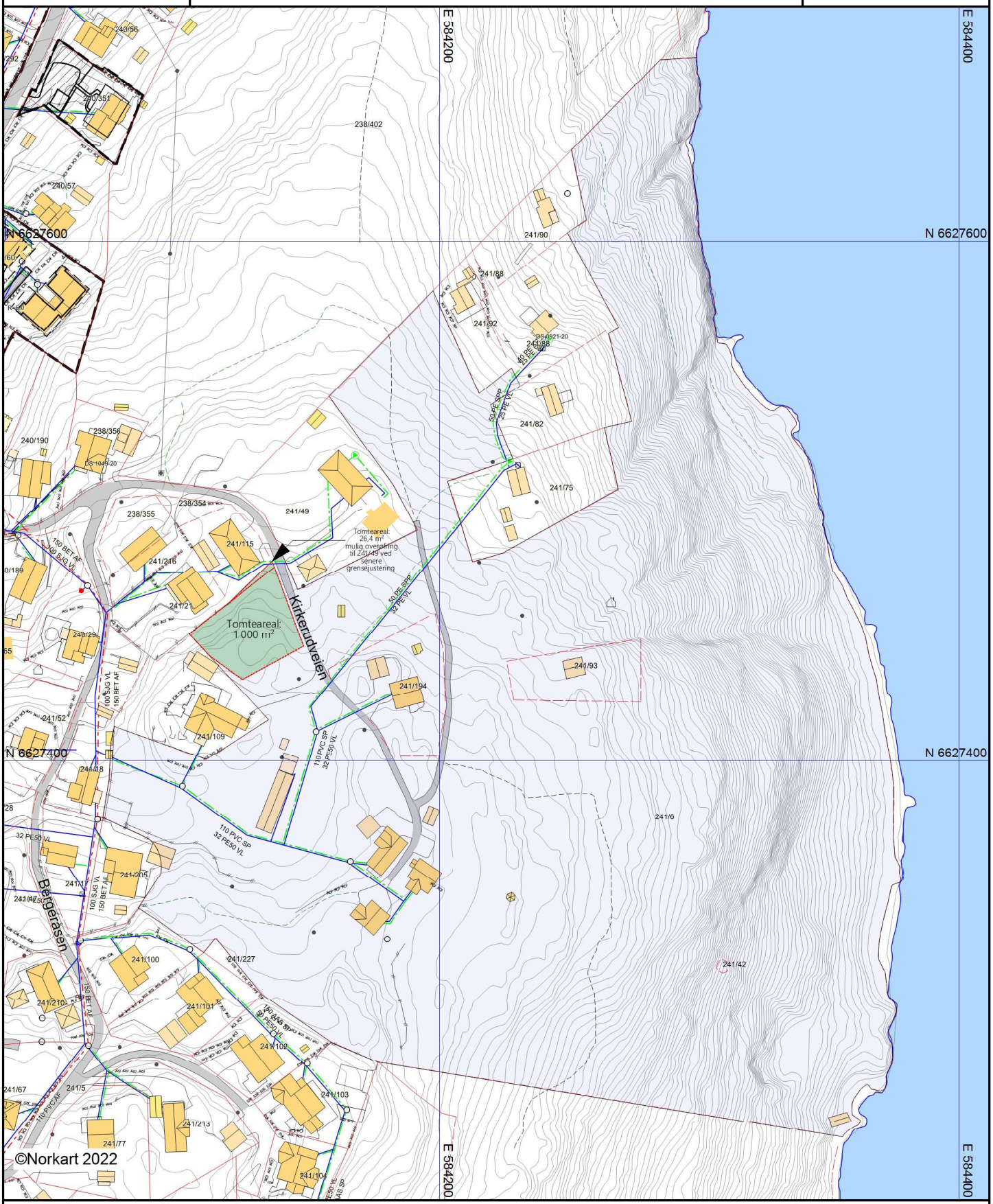
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 241/6
Adresse: Kirkerudveien 15
Dato: 20.01.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

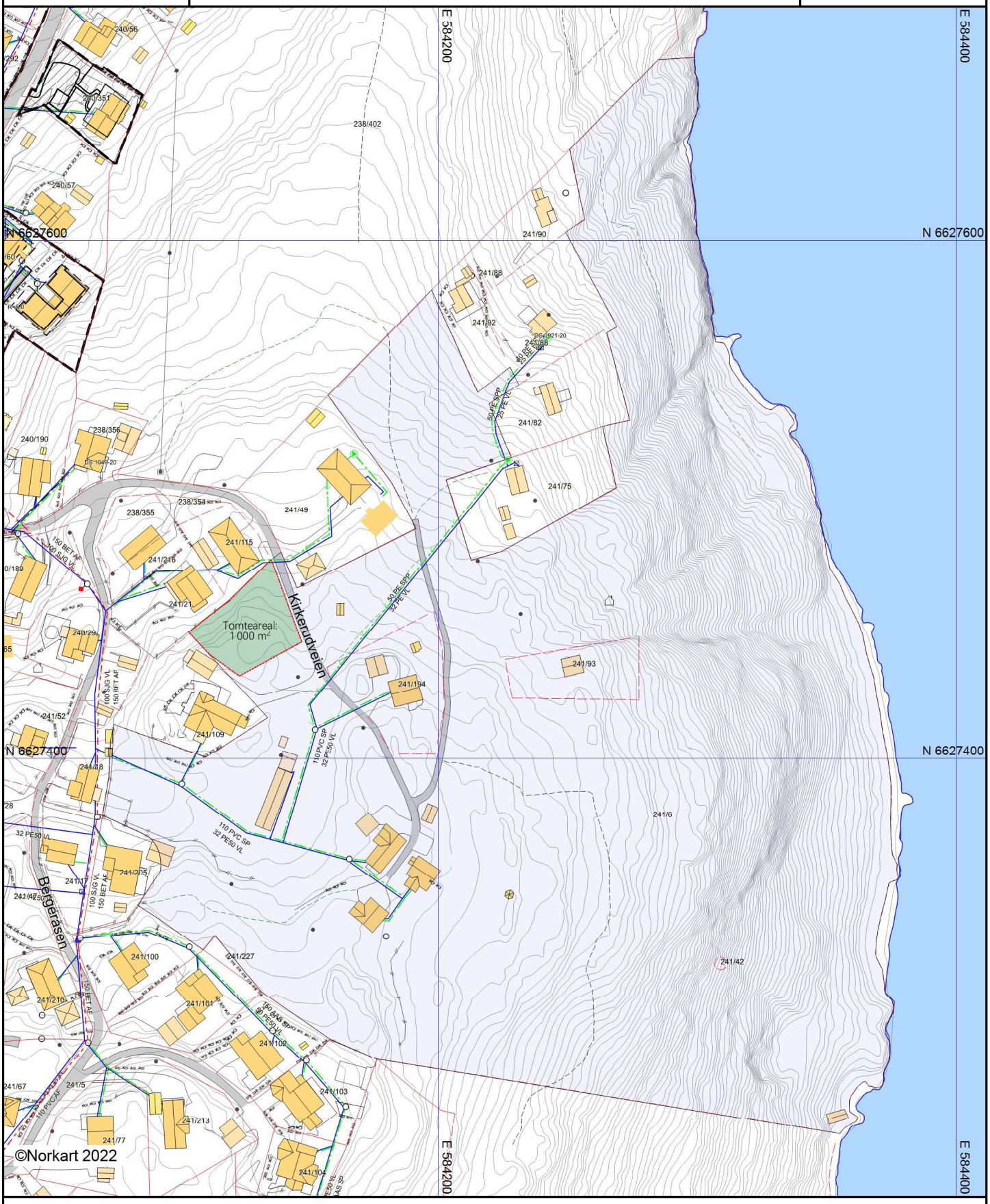
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 241/6
Adresse: Kirkerudveien 15
Dato: 20.01.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

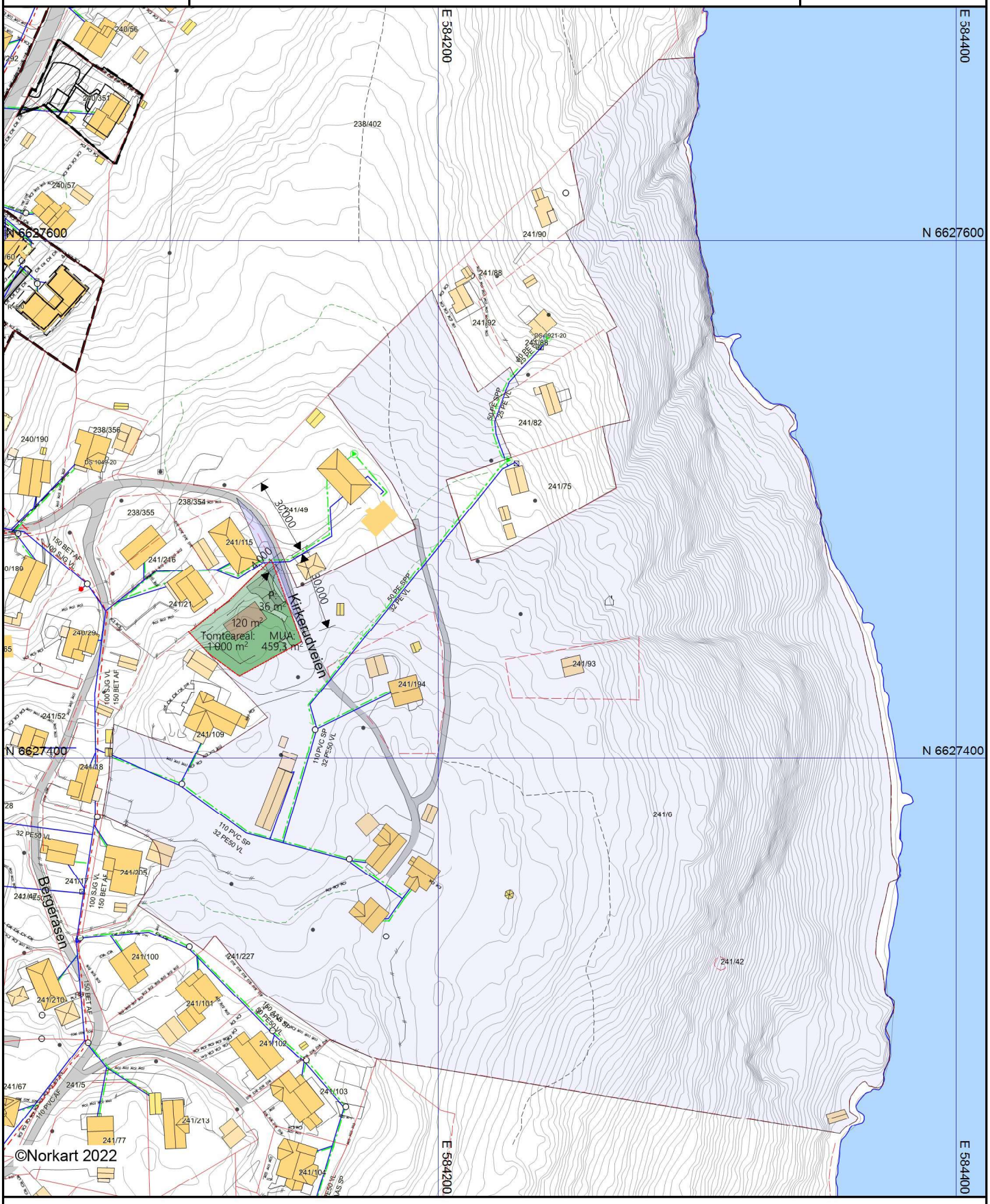
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 241/6
Adresse: Kirkerudveien 15
Dato: 20.01.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Fra: Ingrid Kirkerud [ingrid@lunarkitekter.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Lars Andreas Kirkerud [lkirkerd@online.no]
Sendt: 08.08.2022 15:46:57
Emne: S22/1779
Vedlegg:

Hei igjen!

For opprettelse av grunneiendom gjelder unntaket fra plankrav jfr. Kommuneplanens (Røyken) §3.2.1 første punkt:

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker

Opprettelse av grunneiendom kan søkes uten ansvarlig søker jfr. Plan- og bygningsloven §20-4 d.

Kirkerudveien er T3 med asfaltbredde 3m. Det er møteplasser ved avkjørsler og T-kryss.

Ta gjerne kontakt på tlf/ mail – det er kanskje enklere å snakke sammen:)
Mvh.

Ingrid Kirkerud m arch mnal
tlf. 408 40 304
Besøksadresse: Nygaardsgata 33A, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Hurrødåsen 41, 1621 Gressvik

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S**22/1779**	**GBNR 241/6** L**28611/22**	**04.10.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/1779**.

241/6 Kirkerudveien 19 - Svar på e-post v 8.08.22
Hjemmelshaver: Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge

Vi viser til tidligere innsendt søknad, vårt mottaksbrev av 16.6.2022 (hvor vi opplyste om at saken var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen plankrav) og til deres e-post sendt Asker kommunes postmottak 8.8.2022.

Vi beklager at det har tatt noe tid med oppfølging.

Ang. plankrav.
I e-post av 8.8.2022 viser dere til kommuneplanens bestemmelser § 3.2 og mener tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon.

Vi har forståelse for at bestemmelsene i kommuneplanens § 3.2 kan virke noe motstridende, men det er viktig at disse bestemmelsene leses i sammenheng. Dvs at § 3.2 må sees i sammenheng med unntaksbestemmelsene for de enkelte arealformålene i §§ 3.2.2-3.2.6.

For arealformålet boligbebyggelse, jf. KP § 3.2.2, er eksempelvis kun følgende tiltak unntatt plankrav, forutsatt at de også er i overensstemmelse med §§ 6 og 7: - Tiltak etter §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2000 m² for inntil 4 boenheter, samt grensejustering.

Med andre ord gjelder de formålsspesifikke unntakene først, og så kommer de generelle bestemmelsene utfyllende inn etterpå.

Vi har til orientering sjekket dette med våre jurister på avdeling for juridiske og administrative tjenester, samt virksomhetsleder for samfunnsutvikling som har lang erfaring fra hvordan disse bestemmelsen er praktisert i Røyken kommune.

Ang veiklasse.
I nevnte e-post viser dere til at Kirkerudveien er «T3».
Når det gjelder veiklasser avklares dette ved regulering. Kommunens vei- og gatenormal forutsettes da lagt til grunn. Området er i dag uregulert. Boligvei 3-T er en veiklasse som kan benyttes i eksisterende boligområder, hvor veien ikke er bygget etter gjeldende reguleringsplan og hvor opparbeidelseskravet blir å vurdere ut fra den enkelte situasjon, sett i forhold til trafikksikkerhet,

funksjonalitet, antall boenheter veien er forutsatt å tjene, m.m.

Oppsummert
Vi holder fast ved at omsøkt tiltak vil være avhengig av dispensasjon og avventer slik søknad. Hvorvidt dispensasjon vil kunne gis er usikkert.

Dersom dere ønsker at saken behandles slik den nå foreligger, dvs at dere ikke ønsker å søke om dispensasjon, eller at dere ønsker å trekke søknaden, så gi oss også en tilbakemelding på dette.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Rådgiver plan/Fagansvarlig for delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Lun Arkitekter, Hurrødåsen 41, 1621 GRESSVIK
Kirsti Kirkerud, Kirkerudveien 19, 3470 SLEMMESTAD
Bjørn Ivar Berge, Kirkerudveien 19, 3470 SLEMMESTAD

Fra: Lars Andreas Kirkerud <lkirkerd@online.no>
Sendt: 7. februar 2023 20:33
Til: Postmottak Asker kommune
Emne: Dispensasjonssøknad for tomt, sak S22/1779
Vedlegg: Dispensasjonssøkn 2023.pdf; KvitteringNabovarsel (6)(1).pdf; KvitteringAltinn (20)(1).pdf

Hei!
Etter at det først ble søkt om få utskilt en tomt fra eiendommen GBNR 241/6, sak SS22/1779, søkes det nå om dispensasjon fra karvet om regulering. Søknad og kvittering for nabovarsler og kvittering fra Altinn er vedlagt.
Vennlig hilsen
Lars A.Kirkerud

Dispensasjonssøknad

Gnr.241, bnr.6 Kirkerudveien 19

Deres ref: SHAUG S22/1779, Arkivnr: GBNR 241/6, L28611/22

Gården Kirkerud har vært I slektens eie siden 1825. Den eies og drives nå av 5. generasjon, Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge.

Husene på gården ligger fint til med utsikt over sjøen og landskapet mot nord. Fram til 1960-tallet, var det kyr på gården i tillegg til hagebruk. Senere har husdyr variert fra høns til nå: høns, geiter og bier. En del av arealet drives intensivt som andelslandbruk med grønnsakdyrking. Det er ønske om å bevare gården til landbruksformål for framtida, noe som betyr at matjord ikke ønskes utparsellert til boliger. Med sin åpenhet for ferdsel, fungerer gården som grønn lunge i området.

Ved siste eierskifte fra Randi og Lars Kirkerud til datter Kirsti, forbeholdt foreldrene seg retten til å skille ut ei tomt. Tomta var pekt ut på forhånd, og er den som nå er søkt utskilt.

I brev av 16.06.2022 og sist 04.10, ble vi opplyst om at saken var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealplankrav. Dette er vi nå blitt enige om å følge opp.

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens § 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at utbygging skjer i forsvarlig omfang – med tanke på bla. infrastruktur, skoletilgang og tomtestruktur i området. Plankravet gjelder for tomter på 2000m^2 og mer, slik at det for større utbygginger ikke kan spekuleres i å skille ut en og en tomt for å unngå plankravet. Som beskrevet over dreier det seg om en enkelttomt i vårt tilfelle, selv om avgivereiendommen er stor.

Vei (I3):

Søknaden gjelder en enkelt bolig, ikke næringseiendom. Det vil bli ubetydelig merbelastning på det nåværende veinettet. Tomta ligger naturlig inntil eksisterende vei.

Vann og kloakk:

Tomta ligger med kort avstand for tilkobling til kommunalt vann og kloakk. Det vil være en fordel at kapasiteten i det nåværende kloakkanlegget utnyttes.

Strøm:

Tomta ligger nær ei-anlegg med god kapasitet. Det er en fordel å utnytte kapasiteten.

Tomtestruktur:

Tomta er plassert mellom 2 andre tomter langs veien og bidrar til en helhet. Utbyggingen i Slemmestadområdet har i stor grad vært basert på fortetting av eksisterende bebyggelse.

Skoletilgang mm:

Tilgang til skole innenfor gangavstand er ivaretatt. Huset vil ha kort vei til natur og aktivt gårdsmiljø.

Vi håper på positivt svar på søknaden.

Slemmestad 02.02. 2023

Med vennlig hilsen

Kirsti Kirkerud

Kirsti Kirkerud

Bjørn Ivar Berge

Bjørn Ivar Berge

Lars Andreas Kirkerud

Lars A. Kirkerud

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Kirkerudveien 15, 17, 19, 3470 SLEMMESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
241	6	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Gården Kirkerud har vært I slektens eie siden 1825. Den eies og drives nå av 5. generasjon, Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge.Husene på gården ligger fint til med utsikt over sjøen og landskapet mot nord. Fram til 1960-tallet, var det kyr på gården i tillegg til hagebruk. Senere har husdyr variert fra høns til nå: høns, geiter og bier. En del av arealet drives intensivt som andelslandbruk med grønnsakdyrking. Det er ønske om å bevare gården til landbruksformål for framtida, noe som betyr at matjord ikke ønskes utparsellert til boliger. Med sin åpenhet for ferdsel, fungerer gården som grønn lunge i området. Ved siste eierskifte fra Randi og Lars Kirkerud til datter Kirsti, forbeholdt foreldrene seg retten til å skille ut ei tomt. Tomta var pekt ut på forhånd, og er den som nå er søkt utskilt.I brev av 16.06.2022 og sist 04.10, ble vi opplyst om at saken var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealplankrav. Sender derfor nytt nabovarsel med dispensasjonssøknad - tiltaket er det samme som ved forrige varsel.

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens § 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at utbygging skjer i forsvarlig omfang – med tanke på bla. infrastruktur, skoletilgang og tomtestruktur i området. For fradeling av en boligtomt gjelder plankravet for tomter på 2000m2 og mer, slik at det for større utbygginger ikke kan spekuleres i å skille ut en og en tomt for å unngå plankravet. Som beskrevet i følgebrevet dreier det seg om en enkelttomt i vårt tilfelle, selv om avgivereiendommen er stor. Vei (T3):Søknaden gjelder en enkelt bolig, ikke næringseiendom. Det vil bli ubetydelig merbelastning på det nåværende veinettet. Tomta ligger naturlig inntil eksisterende vei.Vann og kloakk:Tomta ligger med kort avstand for tilkobling til kommunalt vann og kloakk. Det vil være en fordel at kapasiteten i det nåværende kloakkanlegget utnyttes.Strøm: Tomta ligger nær el-anlegg med god kapasitet. Det er en fordel å utnytte kapasiteten. Tomtestruktur:Tomta er plassert mellom 2 andre tomter langs veien og bidrar til en helhet. Utbyggingen i Slemmestadområdet har i stor grad vært basert på fortetting av eksisterende bebyggelse.Skoletilgang mm:Tilgang til skole innenfor gangavstand er ivaretatt. Huset vil ha kort vei til natur og aktivt gårdsmiljø.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan for Røyken 2015-2027

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Ingrid Kirkerud
E-post:	ingrid@lunarkitekter.no
Telefon:	40840304

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud
Organisasjonsnummer:	993217417
Telefon:	40840304
E-post:	ingrid@lunarkitekter.no
Postadresse:	Hurrødåsen 41, 1621 GRESSVIK

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

Nabovarselet er signert av

INGRID KIRKERUD på vegne av LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

17.01.2023 13:00:16 AR531289433

Filvedlegg:

A10-02 Situasjonsplan.pdf

A10-02 Situasjonsplan.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Kirkerudveien 15 - 3025-241/6
Søker: LUN ARKITEKTER Ingrid Kirkerud
Altinnreferanse: AR531289433

Eiendom/byggested

Adresse: Kirkerudveien 15, 17, 19 , 3470 SLEMMESTAD
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
241	6	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10-02 Situasjonsplan.pdf
TegningEksisterendeSnitt	A10-02 Situasjonsplan.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	240	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.00.48

Eier/fester av naboeiendom: HANS ARNE RYKKELID

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bergeråsen 35, 3470 SLEMMESTAD	241	21	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.00.55

Eier/fester av naboeiendom: PETTER OLAI RØNNING

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 10A, 3470 SLEMMESTAD	241	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.00

Eier/fester av naboeiendom: VICTOR VALAKER

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 13, 3470 SLEMMESTAD	241	109	0	2

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.06

Eier/fester av naboeiendom: ODDBJØRN EDGAR VIKEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Kirkerudveien 13, 3470 SLEMMESTAD	241	109	0	1

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.12

Eier/fester av naboeiendom: LEWI PETER HANSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 11, 3470 SLEMMESTAD	241	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.18

Eier/fester av naboeiendom: KARINA HANSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 11, 3470 SLEMMESTAD	241	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.23

Eier/fester av naboeiendom: HILDE KIRKERUD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 12, 3470 SLEMMESTAD	241	194	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.28

Eier/fester av naboeiendom: JØRGEN THORBJØRNSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kirkerudveien 12, 3470 SLEMMESTAD	241	194	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 17.01.2023 13.01.35

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S22/1779	GBNR 241/6 L9245/23	17.04.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1779

Delegasjonssak: 23/725

241/6 Kirkerudveien 19 - Avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og opprettelse grunneiendom
Hjemmelshaver: Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge

Vi viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 mottatt Asker kommunes postmottak 10.05.2022, vårt mangelbrev av 16.06.2022, etterfølgende korrespondanse og til søknad om dispensasjon mottatt 07.02.2023.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 utgjørende ca. 1000m2.

Søkers begrunnelse til søknaden
Søker begrunner søknaden i hovedsak med følgende:
- omsøkt tomt ligger mellom Kirkerudveien 11 og 13
- tomten skal matrikkelføres på tidligere eiere av 241/6 som del av avtale ved gårdsovertakelsen/overføring til neste generasjon
- landbrukskontoret er kontaktet. Det opplyses at det er vist til at arealet er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen og at arealet ikke har noen funksjon for selve gårdsdriften. (uttalelse er ikke vedlagt)
- tomten vil få atkomst over 241/6
- veinettet fram til eiendomsgrensen til 241/6 driftes av Berger vel.
- medlemskap i vellet vil først være aktuelt ved godkjent byggesøknad og oppstart

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser §3.

Søkers begrunnelse til dispensasjonen

Asker kommune (Samfunnsutvikling)	E-post	Telefon	Org.nr.
Katrineåsveien 20 3440 Røyken	post@asker.kommune.no **Nettside** www.asker.kommune.no	66 70 00 00	920 125 298 mva.

Søker begrunner søknaden om dispensasjon i hovedsak med følgende:
- hensynet bak bestemmelsen er å sikre at ut bygging skjer i forsvarlig omfang (med tanke på bla. infrastruktur, skoletilgang og tomtestruktur i området)
- søknaden dreier seg om en enkelt tomt
- det vil bli ubetydelig merbelastning på det nåværende veinettet
- tomta ligger naturlig inntil eksisterende vei
- tomta ligger med kort avstand for til kobling til kommunalt vann og kloakk
- det vil være en fordel at kapasiteten i det nåværende kloakkanlegget utnyttes
- tomta ligger nær el-anlegg med god kapasitet og det er en fordel å utnytte kapasiteten
- tomta er plassert mellom 2 andre tomter langs veien og bidrar til en helhet
- utbyggingen i Slemmestadområdet har i stor grad vært basert på fortetting av eksisterende bebyggelse
- tilgang til skole innenfor gangavstand er ivaretatt
- huset vil ha kort vei til natur og aktivt gårdsmiljø

Det vises for øvrig til gårdens historie hvor det påpekes;
«Gården Kirkerud har vært i slektens eie siden 1825. Den eies og drives nå av 5. generasjon, Kirsti Kirkerud og Bjørn Ivar Berge. Husene på gården ligger fint til med ut sikt over sjøen og landskapet mot nord. Fram til 1960-tallet, var det kyr på gården i tillegg til hagebruk. Senere har husdyr variert fra høns til nå: høns, geiter og bier. En del av arealet drives intensivt som andelslandbruk med grønnsakdyrking. Det er ønske om å bevare gården til landbruksformål for framtida, noe som betyr at matjord ikke ønskes utparsellert til boliger. Med sin åpenhet for ferdsel, fungerer gården som grønn lunge i området. Ved siste eierskifte fra Randi og Lars Kirkerud til datter Kirsi, forbeholdt foreldrene seg rett en til å skille ut ei tomt. Tomta var pekt ut på forhånd, og er den som nå er søkt utskilt.»

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert.

I gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for tidligere Røyken kommune) ligger omsøkt areal innenfor arealkategorien eksisterende boligområde.

Kommuneplanen har et generelt plankrav, jf. § 3 hvor det heter; «Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.»

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen registrerte merknader delingen. Søker opplyser om at nabo i nord (241/115) har forespurt om muligheter for en grensejustering mellom eiendommene. Dette er anvist på et innsendt kartbilag. Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet. Kommunedirektøren finner dog grunn til å gi fritak for ytterligere nabovarsling.

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren viser til tidligere tilbakemelding i brev av 16.06.2022 hvor det ble gitt opplysning om at tiltaket (opprettelse av ny grunneiendom) er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 (plankrav). Tiltaket faller ikke inn under kommuneplanens unntak fra plankravet.

Vurdering av dispensasjon
Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak plan / bestemmelsen.
Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.

Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.

En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.

En vedtatt reguleringsplan skal gi et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres. Planen skal blant annet sikre at aktuell infrastruktur og fellesarealer blir opparbeidet og sikret i samsvar med vedtatt plan.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.
Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en detaljregulering for dette området særlig ville kunne avklare.

Infrastruktur, adkomst
Eiendommen ligger innenfor et større uregulert område som er bygget ut over tid. Området betjenes med atkomst fra Nyveien i vest via Kirkerudveien og Bergeråsen (som tar av fra Kirkerudveien). Kirkerudveien er en blindvei mens Bergeråsen er en sløyfe som møter henholdsvis Bergertoppen og Bergerlia i syd. Det er i dag 13 eiendommer som har direkte avkjørsel fra Kirkerudveien. Tilsvarende er det 22 eiendommer med direkte avkjørsel fra Bergertoppen. I og med at det Bergertoppen er en sløyfe er det dog uklart hvor mye trafikk fra denne veien som går ut i Kirkerudveien.

Veistandarden er varierende, både med hensyn til kjørebanebredder, grøftearealer og stigningsforhold. For eksempel er veibredden stedvis under 3,0m. Dette er under kravet til den laveste veistandarden i kommunens vei- og gatenormal og tilsier at veien har lav fremkommelighet for store kjøretøy i forbindelse med renovasjon og utrykning.

Selv om de fleste av eiendommene i området må anses som fullt utnyttet, har enkelte eiendommer, grunnet sin arealstørrelse, et fortettingspotensial. Dette inkluderer ikke minst den omsøkte eiendommen, hvor et relativt stort areal er avsatt til utbyggingsformål. Før det åpnes for nyetableringer (inkl. opprettelse av

nye grunneiendommer) innenfor de eiendommene som omfattes av kommuneplanens plankrav, ser kommunen det som viktig å få avklart forhold knyttet til vei, trafikk i en større og mer helhetlig plansammenheng.

Barn og unges interesser - Leke- og oppholdsarealer
I og med at området er uregulert er det i dag ikke sikret fellesarealer for lek og opphold. Ved en gradvis fortetting av småhusområdene vil ubebygde tomter og større hager som i dag benyttes av barn og unge til lek og rekreasjon privatiseres, og opphører dermed som viktige felles møteplasser.

Sikring av barn- og unges interesser i planleggingen er sentralt. I kommuneplanen stilles det blant annet krav til at det ved utvikling av områder skal avsettes arealer for leke- og oppholdsarealer. Før det åpnes for nyetableringer (inkl. opprettelse av nye grunneiendommer) innenfor de eiendommene som omfattes av kommuneplanens plankrav, bør vurdering og sikring av aktuelle fellesareal for lek og rekreasjon være vurdert gjennom detaljregulering.

Naturforhold, kulturminner
Registrering av områders kulturminner (inkl. arkeologiske registreringer), samt områders naturforhold (inkl. registrering av biologisk mangfold) er normalt forhold som vil bli ivaretatt i forbindelse med et planarbeid. Det aktuelle området er tidligere ikke vurdert og dermed bør nevnte kunnskap klargjøres før en videre utvikling finner sted.

Visuelle kvaliteter, landskap, byggegrenser, utnyttelse
I en planbehandling vil det i tillegg til nevnte forhold gis en mer detaljert vurdering av fremtidig bebyggelsesstruktur, byggegrenser, volumer og visuelle kvaliteter. Dette er forhold som bør sees i sammenheng med en eventuell øvrig utvikling av eiendommen, før det tillates en stykkevis fortetting av enkelttomter.

Oppsummering
Ut ifra ovennevnte er kommunedirektørens vurdering at hensynene bak bestemmelsen (plankravet) blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Særlig gjelder dette forhold knyttet til infrastruktur (veianlegg), leke- og fellesarealer, kulturminner, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er forhold av betydning som bør avklares gjennom en planprosess før det åpnes for etablering av nye boligtomter. Også hensynet til demokrati og medvirkning et tungtveiende argument for å ikke omgå plankravet.

Til søkers argumenter
Kommunedirektøren vil kommentere at det er riktig at en enkelt tomt ikke vil generere vesentlig trafikkøkning. Dette er dog et argument som alle vil kunne vise til ved en gradvis / stykkevis fortetting. Før det åpnes for ytterligere fortetting bør krav til fremtidig veistandard som nevnt være vurdert og avklart gjennom en planprosess. Opplysning om mulighet for tilkobling til øvrig infrastruktur tas til etterretning. Som søker selv påpeker har området vært gjennom en gradvis fortetting. Dette har som nevnt ført til at det i dag blant annet er mangel av sikrede fellesarealer for lek og opphold i nærområdet. Ellers er det ikke tvil om at eiendommen har gode kvaliteter og det er forståelse for at en privat avtale ønskes realisert. Dette er dog argumenter som ikke kan ilegges særlig vekt ved en dispensasjonsvurdering.

Det er positivt at gården, som oppgitt i søknaden, ønskes bevart til landbruksformål for framtida. Som påpekt er imidlertid et relativt stort areal av

eiendommen avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen (ca. 12 daa, inkl. arealer for eksisterende bebyggelse). Dette arealet bør sees i en sammenheng, gjennom en samlet plan, før det fradeles enkelttomter. Når, og på hvilken bakgrunn, arealene ble lagt inn som utbyggingsareal i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune, er ikke sjekket ut. Uansett må gjeldende kommuneplan legges til grunn for behandling av saken. (Vi kan ikke se at det er omsøkt eller foreslått arealbruksendring i forbindelse med pågående revisjon av kommuneplanens arealdel).

Fordeler og ulemper
I og med at hensynet bak bestemmelsen (plankravet) er vurdert å bli vesentlig tilsidesatt er det ikke behov for videre vurdering av fordeler og ulemper.

Det kan likevel nevnes at en fordel ved å dispensere fra plankravet vil være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ut over dette kan kommunedirektøren ikke sa at det foreligger andre klare fordeler ved å gi dispensasjon, ettersom personlige og økonomiske forhold ikke skal vektlegges. Nå det gjelder ulemper vises det til tidligere nevnte forhold. Samlet sett kan kommunedirektøren ikke se at fordelene her er klart større enn ulempene.

Konklusjon.
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.

Opprettelse av ny grunneiendom
Etter loven må eiendom ikke opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. I og med at søknad om dispensasjon ikke kan anbefales, kan følgelig heller ikke søknad om opprettelse av ny grunneiendom anbefales, jfr. plan- og bygningslovens § 26-1.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 47786385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1779.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1779. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Grunnet oversittet behandlingstid ilegges det ikke behandlingsgebyr.

Med hilsen

Berit Danielsen
Avdelingsleder oppmåling,
delesak og seksjonering

Sissel Haug

Rådgiver plan/Fagansvarlig for delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Bjørn Ivar Berge, Kirkerudveien 19, 3470 SLEMMESTAD
Kirsti Kirkerud, Kirkerudveien 19, 3470 SLEMMESTAD
Lars Andreas Kirkerud, Kirkerudveien 17, 3470 SLEMMESTAD
Randi Elisabeth Kirkerud, Kirkerudveien 17, 3470 SLEMMESTAD
Lun Arkitekter, Hurrødåsen 41, 1621 GRESSVIK

Fra: Ingrid Kirkerud <ingrid@lunarkitekter.no>
Sendt: 7. mai 2023 22:37
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Lars Andreas Kirkerud; Kirsti kirkerud
Emne: 22_1779_Klage gnr/ bnr 241/6 Kirkerudveien 19
Vedlegg: 22_1779_Klage på avslag 2023.pdf

Legger ved klage på avslag og saksbehandling.

Mvh.

Ingrid Kirkerud m arch mnal
tlf. 408 40 304
Besøksadresse: Nygaardsgata 33A, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Hurrødåsen 41, 1621 Gressvik

Klage

241/6 Kirkerudveien 19 – Avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og opprettelse av grunneiendom, referanse S22/1779

Det ble opprinnelig søkt om fradeling uten dispensasjon fra plankrav, da vi mener fradeling av en eiendom ikke krever reguleringsplan ihht. gjeldende kommuneplan for tidligere Røyken. Kommuneplanens § 3.2 Unntak fra plankrav 3.2.1 for tiltak som kan søkes uten ansvarlig søker, gjelder alle arealformål. § 3.2.2-6 gir ytterligere unntak for de ulike arealkategoriene. Punkt 3.2.2 gjelder tomter under 2000m^2 innenfor arealkategorien boligformål, og gir ytterligere unntak - ikke en innskjerping. For tomter over 2000m^2 gjelder ikke disse utvidede unntakene, men unntakene beskrevet for alle arealformål i 3.2.1 er gjeldende.

Vi fikk opplyst at tiltaket ikke dekkes av unntaket, og søkte derfor om dispensasjon fra plankravet. Imøtegår her argumentasjonen fra avslaget på dispensasjon fra plankrav, men vil også fremheve at vi ikke ser noen gyldig begrunnelse for at denne saken ikke skulle falle inn under unntaket i § 3.2.1. Vi opplever dette som trenering av vår sak i påvente av andre bestemmelser i ny kommuneplan, noe som vil ha store konsekvenser for oss. Ønsker derfor å ta saken videre.

I avslaget legges det vekt på at hensynet bak bestemmelsen (plankrav) blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte dispensasjonen. Dette bestrides.

Hensynene bak et krav om reguleringsplan vil som dere skriver være å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger. En reguleringsplan skal fastlegge utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares. En annen viktig del av reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter som naboer, overordnet myndighet og andre fagmyndigheter.

Ved fradeling av en enkelttomt innenfor arealkategorien boligformål, er disse forholdene vedrørende fremtidig bebyggelse, tomtebearbeidelse og aktivitet allerede regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Planen stiller spesifikke krav til både typologi, høyder og utnyttelse, og arkitektur og visuelle kvaliteter skal videre tilpasses det spesifikke området tiltaket legges til. Krav ift. risiko og sårbarhet skal ivaretas (§ 5.8), miljøkvaliteter skal redegjøres for (§ 6.9). Medvirkning fra berørte parter som naboer, overordnet myndighet og eventuelle andre fagmyndigheter blir ivaretatt gjennom nabovarsling og behandling i en byggesak. Det er derfor ingen grunn til å regulere for en enkelttomt, og også derfor en slik fradeling i utgangspunktet faller inn under unntaket i §3.2.1.

På side 2 i avslaget nevnes det at søknaden om dispensasjon ikke ble nabovarslet. Dette stemmer ikke. Nabovarsel ble sendt over Altinn, og kvittering for nabovarsel, samt opplysninger gitt i nabovarsel var vedlagt innsendt dispensasjonssøknad til dere.

I søknaden la vi vekt på at hoveddelen av området som er avsatt til boligformål i kommuneplanen faktisk drives som jordbruk. Denne konflikten mellom plan og virkelighet har eksistert siden 1970-tallet. Det var tydelig at Røyken kommune den gang så på dette som fremtidige flotte tomter, og arealene ble av kommunen lagt inn som boligformål i kommuneplanen uten grunneiers ønske. Men både eieren den gang, Gustav Kirkerud, vi som nå søker, og de som nå har overtatt eiendommen, vil ta vare på og drive jorda til matproduksjon. Kommunen beroliget oss på 70-tallet med at kommuneplanens arealdel ikke la begrensninger på gårdsdrifta, og at vi ikke trengte å foreta oss noe om vi ønsket å beholde jorden som matjord. Derfor har vi heller ikke siden tenkt på å få planen endret.

I de siste årene er det blitt langt høyere fokus på jordvern, så også i Asker kommunes planarbeid. Nå ser vi at høringsfristen er gått ut for innspill til arealplanen. -Dersom det allikevel er mulig å gjøre en endring, er vi takknemlige for informasjon.

Om en reguleringsplan for disse arealene skulle gjennomføres med gjeldende kommuneplan, forutsetter vi at det ikke blir inntegnet boliger på dyrket mark. Om det skulle utarbeides en slik reguleringsplan, ville det ikke ha noen innflytelse på gårdsdrifta, men det ville være et helt unødvendig arbeid for kommunen og en bortkastet kostnad for oss.

Til de enkelte hensyn nevnt i avslaget:

Infrastruktur, adkomst

Her er det både fordeler og ulemper. Veistandarden er en ulempe, men det er ingen hensyn som taler for at noen ny vei skal legges over den omsøkte tomta slik den er plassert i forhold til nabobebyggelse og topografi. En utvidelse med en enhet her gir ikke merkbare merbelastninger på trafikkbildet, og legger ikke begrensninger på mulige utvidelser eller omlegging av veinettet i fremtiden.

Barn og unges interesser

En del av gårdens areal er i dag avsatt til lekeplass i forbindelse med andelsgården. Natur- og friluftsområde er nærmeste nabo. Gården besøkes jevnlig av barnehage og barn i nabolaget. Gården er ikke inngjerdet. En solid gapahuk i forbindelse med lekeplassen ble bygget for midler bevilget av lokalmiljøutvalget under forutsetning av åpen gård. Det er nå både høns, geiter, bier og griser på gården, som barna kommer for å oppleve. Gården legger til rette for opplevelser og lek for både barn i nabolaget som leker her på daglig basis, og barnehage som

bruker gården som et turmål. Hensynet til barn og unge er vektlagt i dagens situasjon, og fradeling av omsøkte tomt endrer ikke på dette.

Naturforhold, kulturminner

Det aktuelle området, Slemmestadåsen ble vurdert i forbindelse med opprettelsen av Slemmestadåsen – Morberg naturreservat. (Fylkesmannen i Buskerud: Forvaltningsplan for

Slemmestadåsen – Morberg Naturreservat.) Steingardene er nevnt. Kantsonen med naturlig vegetasjon mot eiendommene i sør er inntegnet i kommuneplanen som LNF-område. Selve tomta som søkes utskilt, grenser til en lavagang med rombeporfyr som står avmerket på det geologiske kartet. Vi er åpne for å få tomtearealet vurdert av en biolog.

Visuelle kvaliteter, landskap, byggegrenser, utnyttelse

Kommuneplanens bestemmelser regulerer disse forholdene gjennom bestemmelser vedrørende typologi, utnyttelse og høyder. § 6.17 *Arkitektur og visuelle kvaliteter,* sikrer videre tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og naturgitte kvaliteter. Fradelingen gjelder en tomt som ligger langs vei med bebyggelse omkring. Tomta som søkes fradelt ligger ikke inntil andre arealer dere refererer til i avslaget, og det er ikke naturlig å se disse i sammenheng. Tomta som søkes fradelt har alltid vært sett på som framtidig byggeareal pga. beliggenhet og steingrunn, øvrig areal betraktes som landbruksjord og planlegges ikke utbygd.

Oppsummering

En gjennomgang av hensynene ovenfor, taler for at en planprosess ikke vil bety noen endring av den praktiske situasjonen i området. Vei er viktig, men det er ingen grunn til at den omsøkte tomta vil stå i veien for utbedring av veistandarden. Den demokratiske siden er tatt vare på gjennom nabovarsling i to omganger. Lokalmiljøutvalget har bidratt med gapahuk til lekeplassen som er et møtested for barn og unge i området. Gårdeier har gjennom flere tiår lagt til rette for lek og rekreasjon på sin eiendom uten at dette er pålagt. Fradelingen gjelder en enkelttomt hvor aktuelle forhold reguleres gjennom kommuneplanens bestemmelser. Øvrige arealer planlegges ikke utbygget. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak en planprosess blir tilsidesatt i dette tilfellet. Hensynene bak en planprosess er ivaretatt, og vi ber om et positivt vedtak.

Vi mener videre klart at tiltaket faller inn under unntakene fra plankrav i kommuneplan for Røyken § 3.2.1 første punkt, og ikke er behandlet ihht. gjeldende bestemmelser. Bakgrunnen for de store arealene avsatt til boligformål på gården er heller ikke undersøkt av dere, selv om dere har lagt vekt på dette i saksbehandlingen. Kravet om reguleringsplan har i denne saken ikke hjemmel i kommuneplanens bestemmelser, og saken er behandlet på feil grunnlag.

Med vennlig hilsen

Randi E. Kirkerud

Randi E. Kirkerud

Søker

Lars A. Kirkerud

Lars A. Kirkerud

Søker

Kirsti Kirkerud

Kirsti Kirkerud

Grunneier

Bjørn Berge

Bjørn Ivar Berge

Grunneier

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtak i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1 Hensikt....3

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 3

GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)....4

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)....5

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)....5

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9) 7

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **12**

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....12

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 17

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 20

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....20

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 20

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)....21

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)....21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfallsplass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m^2 kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

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

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m^2 der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m^2 for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF
For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF
For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)
§ 4.1 Parter
Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning
Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale
Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)
§ 5.1 Tekniske anlegg
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belysningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

§ 5.11 Annen fare, H390
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730
Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)
§ 6.1 Barn og unge
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging
Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy
6.4.1 Generelt
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad
Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet
Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare
I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane
Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering
Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme
Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg
Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belysningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter
Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming
Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner
Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark
Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep
6.23.1 Terrengendringer
Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering
Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm
Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone
6.27.1 Byggeforbud i strandsonen
Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.
Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring
Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag
Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)
§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse
Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:
- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling
7.2.1 Sone A
Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m^2 skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m^2 skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomta der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m^2, ev. 2 x min. 2 500 m^2. Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 1 000 m^2 for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m^2 for eneboligtomter og 1 500 m^2 for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.9.4 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m^2 MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m^2 MUA per boenhet.
50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m^2 privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum
50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m^2 lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m^2 lekeplass totalt.
Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m^2 MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m^2 BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m^2 BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m^2 tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områdereguleringsplan for Slemmestad og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket P.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningssentre

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N.**

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m^2 BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m^2. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m^2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)
§ 15.1 Småbåthavn
Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)
§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530
Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710
Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15210-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

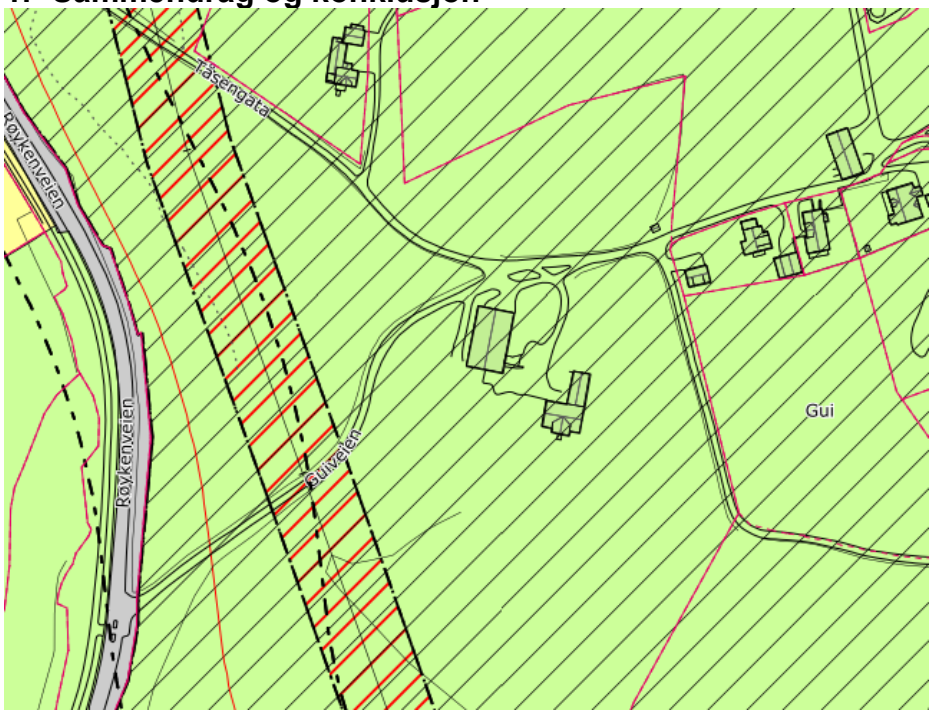
Møtedato
27.09.2023

Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 19.5.2023 i sak 23/734. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling

1. Sammendrag og konklusjon



Saken gjelder klage over vedtak av 19.5.2023. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om oppføring av nybygg kårbolig i LNF område på Gui gård, gbnr. 76/1.

Vedtaket er påklaget av eiere av Gui gård i brev av 6.6.2023, ved BOXs arkitektstudio. Det er i klagen i hovedsak anført at tiltaket er en kårbolig, og derfor ikke er i strid med LNF formålet i kommuneplanen.

Avgjørende i saken er om utvalget kommer til at omsøkte bolig kan anses som en «*kårbolig*.» Avgjørende for den vurderingen vil være om boligen, med den plasseringen det er søkt om, er nødvendig for driften av gården.

Ved en vurdering av om boligen kan regnes som en kårbolig etter plan- og bygningsloven må det legges vekt på blant annet plasseringen av tiltaket. Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte plassering, i forhold til alternativ plassering nærmere tun, hovedbygning og driftsbygning, er begrunnet i landbrukshensyn. Den omsøkte plasseringen vil redusere driftsgrunnlaget på gården. Arealet vil ikke kunne tilbakeføres til jordbruksareal. Det er tvil om oppføring av ny kårbolig er nødvendig for videre drift. Eier driver ikke gården i dag. Jordbruksarealene leies ut og driftes ikke av gårdseier. Kårbolig er derfor ikke et aktuelt behov nå. På eiendommen er det i dag et bolighus som i matrikkelen registrert med to boenheter. Behovet for oppføring av ny kårbolig skulle da være mindre.

Kommunedirektøren har derfor komme til at klagen ikke kan tas til følge. Tiltaket kan ikke regnes som en kårbolig og forutsetter derfor dispensasjon fra LNF formålet. Dispensasjon er ikke omsøkt. Tiltaket er da i strid med plan og søknaden må avslås med hjemmel i arealformålet LNF i kommuneplanen.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om en kårbolig med et bebygd areal (BYA) på 314 m2. Kårboligen med ny adkomst er tenkt plassert på et isolert areal i LNF-område på Gui-platået over Heggedal.

Søker mener at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen, og har derfor ikke sendt inn søknad om dispensasjon.

2.2 Plangrunnlag

På vedtakstidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplan for tidligere Asker kommune 2018 – 2030. Eiendommen er her avsatt til LNF område. Dette er ikke endret i ny kommuneplan.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

> *«I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).»*

Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

> *«I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*
>
> *I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.*

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.»

For tiltaket gjelder kommuneplan for tidligere Asker kommune. Arealformålet er ikke endret for eiendommen. Kommunedirektøren finner det derfor relevant å vise til definisjoner og retningslinjer til ny kommuneplan.

I vedlegg 4, definisjoner, til ny kommuneplan 2023 - 2035 er kårbolig definert slik:

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

Retningslinjer til ny kommuneplan, R18.1 Fellesbestemmelser, lyder slik:

«Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Kårboligen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og som en naturlig del av gårdstunet. Kårbolig er en del av gården og tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.»

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har relevans for FNs bærekraftsmål om bærekraftige byer og samfunn. Kommunen skal verne om og sikre naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 19.5.2023 følgende vedtak i sak 23/734:

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.1 med bakgrunn i generelt byggeforbud i LNF-område.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.2 med bakgrunn i at tiltaket vil endre og forringe landskapskvalitetene i kulturlandskapet.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 5.2 med bakgrunn i at tiltaket er plassert i hensynssone for bevaring av viktig kulturmiljø hvor kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær etc. skal bevares.

Det er ikke søkt om dispensasjon.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved ansvarlig søker BOXs arkitektstudio, i brev av 6.6.2023.

Det anføres i klagen bl.a:

- Tiltaket er en kårbolig. Kårbolig er ikke i strid med LNF formålet
- Hovedutvalg for Samfunnstjenester har i sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig, og har stilt seg positiv til omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig. Kommunedirektøren har ikke hjemmel til å avslå kårboligen, slik den er omsøkt etter Hovedutvalget for Samfunnstjenester sin behandling og vedtak.
- Kårboligen er godkjent oppført på gårdens dyrka mark, og behovet for gården (stedbunden næring) har blitt dokumentert og debattert forut for vedtak i utvalg for Samfunnstjenester.
- Det er ikke plan- og bygningsavdelingen, men landbruksmyndigheten, her utvalg for samfunnstjenester, som bestemmer behovet på gården. Dette behovet kun skal vurderes på premissene fra landbruket.
- Kårboligen med sin plassering og utforming vil ikke påvirke landskapskvalitetene i området og tar hensyn til kulturlandskapet. Kårboligen begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.
- Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om LNF, kulturlandskap og hensynssone viktig kulturmiljø.
- Omsøkt plassering avsides fra både Guiveien og gårdstunet viser at det i planleggingen er lagt spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap.
- Plasseringen er ikke eksponert på en steinkolle i utkanten av jordet, under trærne, i stedet for den eksponerte plasseringen med utsikt til Heggedal og Gjellum som kommunen mener ville ha passet best for den nye kårboligen.
- Det er flere gårder hvor kårfolket har valgt å bygge sin kårbolig litt utenfor gårdstunet. Vi kan heller ikke se at det i kommuneplan, i plan- og bygningsloven (eller i annet lovverk som jordlova) er definert og stilt krav at kårbolig skal ligge på tunet sammen med øvrige gårdsbygninger.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 6.6.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Saken gjelder klage over avslag på søknad om oppføring av nybygg bolig i LNF område. Det er LNF formålet i kommuneplanen som er det sentrale avslagsgrunnlaget. Det er i begrunnelsen for avslag også vist til kommuneplanen pkt. 22.2 om kulturlandskap og kommuneplanen pkt. 5.2, hensynssone viktig kulturmiljø. Disse bestemmelsene gir etter kommunedirektørens vurdering ikke direkte avslagsgrunnlag i denne saken.

Avgjørende i saken er om utvalget kommer til at omsøkte bolig kan anses som en «*kårbolig*.» Avgjørende for den vurderingen vil være om boligen, med den plasseringen det er søkt om, er nødvendig for driften av gården

Dersom det vurderes å være driftsmessig behov for kårbolig, vil oppføring av slik bolig være i samsvar med LNF-formålet, og ikke forutsette dispensasjon. Klager mener boligen må anses som en kårbolig, og har derfor ikke søkt om dispensasjon fra LNF formålet.



Utsnitt fra utomhusplan som viser plassering av kårbolig i nord. Hovedbygning i sør, med tun og driftsbygning.



Oversiktsbilde, skråfoto 2021

Søknaden begrunnes med et forestående generasjonsskifte, for å sikre en god overgang av driften til neste generasjon. Gårdens jordbruksarealer leies i dag bort, men det er planlagt egen drift i fremtiden

Både Statsforvalteren og Fylkeskommunen har i brev av 27.2.2023 og 3.3.2023 uttalt seg negativt til søknaden. Begge instanser legger for sin vurdering til grunn at tiltaket ikke er nødvendig for driften av gården, og dermed ikke kan regnes som en kårbolig.

Det fremgår av veileder H-2401, «*garden som ressurs*» at kårbolig er i samsvar med LNF formålet og ikke forutsetter dispensasjon, dersom «*bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden*.» Ifølge veilederen er det ved vurderingen relevant å legge vekt på tiltakets virkning for jord- og skogsdrift, omfanget av nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark, størrelse og volum i forhold til omgivelsene, virkninger for natur- og kulturlandskap og naturmangfold.

Det skal videre tillegges vekt om tiltaket kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg. Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold. Samt virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.

Om kårbolig heter det i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M 2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven:

> *«Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre, og er ikke direkte knyttet til driften. Kårboligen er likevel ikke et alminnelig bolig- eller fritidshus. Kårboligens verdi ligger i det bidraget den gir til jevn drift i forbindelse med generasjonsskifte. Som nevnt i punkt 4.4.2 synes behovet for kårbolig ikke lenger å være like stort som før, og samtykke til omdisponering bør bare gis når det ikke er tvil om at boligen er nødvendig av hensyn til driften.»*

Rundskrivet gjelder forståelsen av jordloven, men er også relevant for forståelsen av begrepet kårbolig i forhold til plan -og bygningsloven.

Landbruks- og matdepartementet uttaler i en tolkingsuttalelse datert 30.9.2016

> *Dersom kommunen er i tvil om det er driftsmessig behov for kårboligen, og således om boligen er i tråd med LNF, skal vurderingskriterier i veileder T-1443 benyttes. Her er blant annet størrelse og plassering relevante vurderingstema. Kriteriene skal benyttes ved vurdering av hvorvidt et tiltak inngår i LNF-kategorien, både for tiltak knyttet til tradisjonelt landbruk, som f.eks. kårbolig, og for tiltak som kan karakteriseres som "gårdstilknyttet tilleggsvirksomhet".*
>
> *Avstand fra tun kan være et relevant kriterium for å vurdere om et tiltak faller inn under arealkategorien LNF eller om det må søkes dispensasjon. Dette gjelder også for vurdering av kårboliger, jf. tabell og kriterier i veileder T-1443. Vurderingen skal gjøres av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Lokalisering av kårbolig nær tunet vil trolig i de fleste tilfeller være best for gårdsdriften, og således være av relevans når en skal vurdere om det er driftsmessig behov for boligen. På den annen side kan det være lokale forhold om tilsier at plassering av kårbolig et stykke unna tunet er det beste, selv om det er driftsmessig behov for boligen, f.eks. fordi man ønsker å unngå nedbygging av dyrka mark.*

I møte 27.4.2023 ga utvalg for samfunnstjenester, mot kommunedirektørens innstilling, med syv stemmer tillatelse etter jordloven § 9 til omdisponering av dyrka jord for oppføring av kårbolig.

I saksfremlegget pkt. 1. Sammendrag og konklusjon uttaler kommunedirektøren, ved avdeling for natur, miljø og landbruk:

> *«Kommunedirektøren konkluderer med at en slik omdisponering ikke bør tillates. Slik kommunedirektøren ser det, er det ingen av vurderingskriteriene*

som tilsier at tillatelse til omdisponering bør gis. Omdisponeringen vil redusere driftsgrunnlaget på gården, tiltaket er ikke samfunnsgagnlig, og arealet kan ikke tilbakeføres til jordbruksareal. Det er tvil om en kårbolig er nødvendig for tiltenkt drift, noe som gjør det vanskelig å tillate omdisponering til dette formålet. Det er et strengt vern om dyrka jord både nasjonalt og på fylkesnivå, som Asker kommune er forpliktet til å følge. Det er også verdt å merke seg at gården tilhører et av 32 områder som i Asker nord er definert som områder med høyt kulturhistorisk innhold.»

Kommunedirektøren er i klageomgangen noe i tvil om omsøkte bolig kan anses som en «*kårbolig*» og dermed i samsvar med LNF formålet.

Den viste plassering av kårbolig i saken utvalg for samfunnstjenester behandlet etter jordloven, er den samme som nå er omsøkt etter plan -og bygningsloven. Etter kommunedirektørens vurdering må det tillegges en del vekt at flertallet i utvalg for Samfunnstjenester, som er kommunens landbruksmyndighet, forutsetningsvis må ha har lagt til grunn at omdisponering av dyrket jord til oppføring av kårbolig er nødvendig for gårdens drift. Ellers ville ikke vilkårene for omdisponering etter jordloven § 9 vært oppfylt.

Det skal imidlertid foretas en selvstendig vurdering etter plan- og bygningsloven, slik byggesak har gjort i denne saken. Ved en vurdering av om boligen kan regnes som en kårbolig etter plan- og bygningsloven kan det som nevnt legges vekt på blant annet plasseringen av tiltaket. Dersom omsøkte plassering, i forhold til alternativ plassering nærmere tun, hovedbygning og driftsbygning, ikke er begrunnet i landbrukshensyn så trekker dette i retning av at bygningen ikke kan regnes som kårbolig. Den vil da være i strid med LNF formålet og forutsette dispensasjon.

Fra det påklagede vedtaket s. 3 og 4 gjengis:

«Søker har heller ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor kårboligen må ligge isolert, på et uberørt naturareal, i god avstand til selve gardstunet. Dette er svært uheldig med tanke på å ta vare på eksisterende grønnstrukturer, biotoper, kulturlandskap etc., slik kommuneplanen gir føringer om. Og det vil medføre at kulturlandskapet på Gui-platået fragmenteres ytterligere.

Det vektlegges også at det allerede eksisterer to godkjente boenheter i forbindelse med hovedbygningen på gårdstunet. Det betyr at det i dag er mulig å bo på eiendommen både for de som driver gården, og for de som eventuelt skal overta. Behov for enda en boenhet i forbindelse med driften av gården er vanskelig å se.

Kårboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.

Tiltakshaver har tidligere også opplyst om at arealet der den planlagte kårboligen legges brukes til sporadisk beite. For landbruksdrift er det generelt uheldig å tillate nye boligeiendommer tett inntil landbruksarealene.

I dette område er hensynet til bevaring av eksisterende natur og kulturlandskapskvaliteter sentralt. Dette underbygges av at området ligger i en hensynssone for viktige kulturmiljøer og faller innunder pkt. 5.2. i kommuneplanen. Det er viktig at helheten her ivaretas, og at det ikke tillates fragmentering.

Det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene. Tidligere besiktigelse har vist en mulig solrik sørvendt plassering på gardstunet, på et flatt areal mellom hovedbygg og låve. Der ville kårboligen blitt lite synlig og ligget på allerede opparbeidet terreng.»

Kommunedirektøren er på bakgrunn av avgjørelsen fra utvalg for samfunnstjenester som nevnt noe i tvil i saken, men har likevel kommet til at det påklagede vedtaket bør opprettholdes.

Det må tillegges vekt at oppføring av kårbolig, slik den er søkt plassert, vil redusere driftsgrunnlaget på gården og at arealet ikke kan tilbakeføres til jordbruksareal. Dette er ifølge veileder H-2401 relevante hensyn, som skal tillegges vekt ved vurderingen av om bygning kan regnes som kårbolig.

Kommunedirektøren legger også vekt på at det er tvil om oppføring av ny kårbolig er nødvendig for videre drift. Eier driver ikke gården i dag. Jordbruksarealene leies ut og driftes ikke av gårdseier. Kårbolig er dermed ikke et aktuelt behov nå. Det er derfor ikke dokumentert at kårbolig er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen. Det er allerede nå mer enn en boligenhet på eiendommen. På eiendommen er det i dag et bolighus som i matrikkelen registrert med to boenheter. Behovet for oppføring av ny kårbolig skulle da være mindre.

Kommunedirektøren har videre lagt vekt på at den plasseringen det er søkt om. Kårboligen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og som en naturlig del av gårdstunet, jf. retningslinje 18.1 til ny kommuneplan. En kårbolig bør derfor oppføres nær tunet, med driftsbygning og hovedbygning, og ikke på andre siden av Gui veien. Det er ikke nærmere begrunnet i lokale eller landbruksrelaterte hensyn, hvorfor boligen må ligge på andre siden av Gui veien og ikke ved gårdstunet. Dette trekker i retning av at bygningen ikke kan anses som en kårbolig.

Kommunedirektøren har derfor komme til at klagen ikke kan tas til følge. Tiltaket kan ikke regnes som en kårbolig og forutsetter derfor dispensasjon fra LNF formålet. Dispensasjon er ikke omsøkt. Tiltaket er da i strid med plan og søknaden må avslås med hjemmel i arealformålet LNF i kommuneplanen.

Dersom utvalget kommer til at tiltaket må anses som en kårbolig må saken returneres kommunedirektøren for ny behandling.

7. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 19.5.2023. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, med vedlegg, datert 6.6.2023
2. Vedtak, datert 19.5.2023
3. E-post fra klager, mottatt 4.5.2023
4. Uttalelse fra Fylkeskommunen, datert 3.3.2023
5. Uttalelse fra Statsforvalter, datert 27.2.2023
6. Søknad, med vedlegg, mottatt 27.6.2022
7. Saksprotokoll, utvalg for samfunnstjenester i møte 27.4.2023
8. Bestemmelser kommuneplan 2018 - 2030

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15210

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	94/23

Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 94/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, V og Sp:

1. *Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.*

   Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

> *I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*
>
> *Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.*
>
> *Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.*

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

Innstillingen fikk 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG), og falt.

Røeds (H) forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG).

Gro Buttingsrud (V) og Anne Gunhild Flater (Sp) kom med følgende protokolltilførsel:

V og Sp stemmer for flertallspartienes forslag fordi vi anser at vi må forholde oss til flertallsvedtaket fra Samfunnstjenester, på tross av at vi mener at vedtaket i Samfunnstjenester må være ulovlig i forhold til jordlova.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.

   Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

> I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.

Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker, Norway
tlf.: +47 66 78 60 60 - faks: +47 66 78 60 61
mail: post@boxs.no - www.boxs.no

Til: **Asker kommune**

Dato: 6.6.2023

Gui Gård – gbnr 76/1 – klage på avslag om byggetillatelse kårbolig på gården
Bes registrert i sak 22/2329

Det vises til søknad av 22.6.2022, div. dialog med PBA ifm. det søker har oppfattet feil i saksbehandlingen, og PBAs avslag datert 19.5.2023.

På vegne av familien Helseth påklages vedtaket. Klagen er rettidig. Saken har vist seg å være konfliktfull med administrasjon (det er ingen naboklager), og må anses som prinsipiell fordi den avdekker tolkningsavvik.

Nærmere om omsøkt kårbolig på gården
Kårbolig har blitt søkt der hvor Hovedutvalg for Samfunnstjenester hadde godkjent fradeling av en boligeiendom for familien – ref. UST-sak 34/21.

Familien ble imidlertid av Hovedutvalg for Plan og Byggesak etter en prosess i UPB-sak 92/21 hvor familien trakk søknaden for fradelingen av en boligeiendom, anbefalt heller å søke om en kårbolig.

Underveis i byggesaksbehandlingen har Hovedutvalg for Samfunnstjenester i UST-sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig, og har stilt seg positiv til omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, samme sted hvor kårboligen ble søkt 22.6.2022, og med krav om en egen adkomst fra Guiveien og om tilkobling til kommunalt vann og avløp. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Avslaget og uttalelser fra FK + SF er basert på utenforliggende hensyn
Avslaget begrunnes med at kårboligen er i strid med KP(2018-30)§22.1 (byggeforbud i LNF), KP(2018-30)§22.2 (kulturlandskap) og KP(2018-30)§5.2 (hensynssone viktig kulturmiljø).

Kommunedirektøren kan ikke høres med dette. Vi kan ikke se at tiltaket er i strid med disse krav. Dette utdypes nedenfor.

PBA har underveis i saksbehandlingen innhentet uttalelser fra overordnet myndighet Statsforvalter (SF) og Fylkeskommune (FK). Disse uttalelser er innhentet på feil premisser da PBA inviterte SF + FK til å inngi uttalelse ifm. dispensasjoner fra KP(2018-30)§§22.1, 22.2 og 5.2. I både saksbehandlingen og klagebehandlingen må det således ses bort fra uttalelsene fra SF + FK.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§22.1

Fra §22.1 hitsettes:

> *«I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*
>
> *[……]»*

Det vises til vedlagt protokoll fra UST-sak 22/23. Kårboligen er godkjent oppført på gårdens dyrka mark, og behovet for gården (stedbunden næring) har blitt dokumentert og debattert forut for USTs vedtak. Det er ikke PBA men landbruksmyndighet (her UST) som bestemmer behovet på gården, da dette behovet kun skal vurderes på premissene fra landbruket.

Nybygg av kårboligen er således ledd i stedbunden næring, og denne er således ikke rammet av byggeforbudet i KP§22.1.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§22.2

Fra §22.2 hitsettes:

> *«Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.*
>
> *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.»*

Bestemmelsen er ikke relevant for tiltaket. Kårbolig er verken opparbeidelsestiltak, eller skjøtsel. Kårbolig gjelder heller ikke de forhold nydyrking, massefylling eller bakkeplanering som bestemmelsen sikter til og har blitt praktisert etter i planperioden.

Kommunedirektøren tar utenforliggende hensyn når det med superlativer påstås at tiltaket som plasseres på stein kolle i utkanten av jordet vil «*forringe landskapskvalitetene i området*», og «*ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen».* Fra Guiveien og kårboligen har man utsyn til flere vanlige boliger (= ikke-gårdsbebyggelse) slik disse har blitt bygget i nærområdet gjennom tidene. Kårboligen med sin plassering og utforming vil ikke påvirke landskapskvalitetene i området.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§5.2

Fra §5.2 hitsettes:

> *«I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*
>
> *I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.*
>
> *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.*
>
> *[….]»*

Igjen tar kommunedirektøren frem superlativene og mener at kårboligen er et «*fremmedelement i et uberørt gammelt kulturlandskap».* Det vises igjen til søkers observasjon ovenfor: fra Guiveien og kårboligen har man i tillegg til gården utsyn til flere vanlige boliger (= ikke-gårdsbebyggelse) slik disse har blitt bygget i nærområdet gjennom tidene. Selv om området er fint, så kan man ikke si at dette er et uberørt gammelt kulturlandskap.

Vi har for øvrig ikke sett at samme negative argumentasjon har blitt brukt da Asker kommune fikk søkt og oppført pumpehuset på nedsiden av jordet (øst for tiltenkt plassering av kårboligen) – i samme kulturlandskapet.

Kårboligen slik den er omsøkt og plassert -med egen adkomst fra Guiveien innenfor en eksisterende ring av trær som opprettholdes og på en steinkolle i utkanten av jordet- tar spesielle hensyn til kulturlandskapet.

Kårboligen berører verken spor etter tradisjonell landbruksdrift, eller registrerte kulturminner og kulturmiljø. Kårboligen berører ingen kulturhistorisk verdifull bebyggelse, og påvirker ikke områdenes særpregede miljø. Samme hensynssone kulturmiljø strekker seg over Gui-platået ut til Vollenområdet, uten at det i planperiode har blitt praktisert at nye tiltak skal nektes, så lenge det er åpenbart til tiltaket tar hensyn til kulturlandskapet.

Kårboligen tar med sin nennsomme plassering godkjent av Hovedutvalg for Samfunnstjenester i UST-sak 22/23 hensyn slik at veifar, kulturlandskap, landskapsrom og verdifulle trær bevares, mens isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, bevares og ikke berøres (ikke aktuelt i dette område). Kårboligen begrenses og tilpasses således eksisterende kultur- og naturmiljø.

Kårboligens plassering og utforming ivaretar kravet at alle tiltak i LNF-områdene skal lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Dette får vi nettopp til gjennom den omsøkte lave og lavmælte bebyggelsen med sin ikke eksponerte plassering på steinkollen i utkanten av jordet under trærne, i stedet for den eksponerte plasseringen med utsikt til Heggedal og Gjellum som PBAs saksbehandler mener ville ha passet best for den nye kårboligen.

Nettopp omsøkt plassering avsides fra både Guiveien og gårdstunet viser at det i planleggingen er lagt spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

Nærmere om klage på avslaget

Omsøkt kårbolig er således ikke i strid med bestemmelser i KP2018-30, som ligger til grunn for saksbehandlingen

Kommunedirektørens vurderinger i avslaget lider av følgefeil av PBAs feilaktige påstander om behov for dispensasjon

Det er f.eks. direkte feil når kommunedirektøren i avslaget påstår «*Kårboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.*» En stedlig befaring vil avklare at kårboligen -tvert imot- ligger ikke eksponert i landskapsrommet, og ligger avsides til med egen adkomst fra Guiveien på en steinkolle i utkanten av jordet.

Kommunedirektøren kan heller ikke høres at *«det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene.»* Det er flere gårder hvor kårfolket har valgt å bygge sin kårbolig litt utenfor gårdstunet.
Vi kan heller ikke se at det i kommuneplan, i plan- og bygningsloven (eller i annet lovverk som jordlova) er definert og stilt krav at kårbolig skal ligge på tunet sammen med øvrige gårdsbygninger.

Når kommunedirektøren i avslaget siterer fra veilederen 'Garden som ressurs' pkt.1.4 og fremhever at *«kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.»* kan det se ut at kommunedirektøren går utenfor sin fullmakt i delegasjonsreglement. Det er Hovedutvalg for Samfunnstjenester som nok representerer kommunen i denne sammenhengen, som i UST-sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig hvoretter det ble gitt tillatelse til omdisponering av dyrka jord til kårbolig. Kommunedirektøren kan selvsagt ikke overprøve kommunens avgjørelse her.

Dessuten er veilederen ikke en forskrift med bestemmende rettsvirkning.

Kommunedirektøren har fremhevet at oppføring av kårbolig vil medføre at krav om maks antall boenheter jfr. KP§22.1 – 2. ledd overskrides. Dette er feil. Også påstander fra kommunedirektøren om *«strid med 3. og 5. ledd i kommuneplanen pkt. 22.1»* er feil.
Når tiltaket ny kårbolig ikke er i strid med det generelle byggeforbudet slik den gjelder i LNF-områder jfr KP§22.1 – 1.ledd, skal tiltaket ikke vurderes som *«eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom).»* slik det tydelig fremkommer i 2. ledd i kommuneplanens pkt.22.1. Det vises til ordlyden i KP(2018-22)§22.1 i sin helhet.

Kårboligen slik den er omsøkt vil være hensiktsmessig tilskudd til Gui Gård. Kårboligen er lav (kun 1.etasje) med horisontal utforming, og har livløpsstandard. Den plasseres på stein kolle i utkanten av jordet med egen adkomst fra Guiveien. Kårboligens arkitektur er godt tilpasset seg selv, og sin omgivelse. Kårboligen er respektfull utformet og plassert slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Oppsummerende har kommunedirektøren ikke hjemmel til å avslå kårboligen slik den er omsøkt etter Hovedutvalget for Samfunnstjenester sin behandling og sitt vedtak i UST-sak 22/23.

Avslaget anmodes opphevet, og omgjort til en tillatelse.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

(s)

Vedlegg:
- Protokoll UST-sak 22/23
- KP-bestemmelser 2018-30

Kopi: tiltakshaver Gui Gård v/Valborg og Eirik Helseth

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 6. juni 2023 20:53
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Eirik Helseth; Valborg Helseth
Emne: 22024 - kårbolig til Gui Gård - klage på kommuens avslag i byggesak
Vedlegg: 22024 - Kårbolig Gui Gård - klage på avslag.pdf; 22024 - protokoll UST-sak 22-23 - Gui - clh92uf3rh9sr0q1bhbkc990k (1).pdf; 2018001_Bestemmelser.pdf

Bes registrert i sak 22/2329

Viser til innsendt byggesak av 22.6.2022, og kommunedirektørens avslag av 19.5.2023.

Vedlagt sendes klage på avslaget. Klagen er rettidig.

Tiltaket fordrer ikke dispensasjon fra gjeldende kommuneplan 2018-30. Uttalelser fra SF + FK er innhentet og gitt på feil grunnlag, og må ses bort fra.

Saken har vist seg å være konfliktfull ift. PBA (det er ingen naboklager), og må anses som prinsipiell fordi den avdekker tolkningsavvik. Klagen bes således fremlagt for UPB etter forberedende klagebehandling.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Ta miljøhensyn – vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05641

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	22/23

76/1 - Søknad om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 22/23

Behandling

Rådgiver Silje Klo Hansen besvarte spørsmål.

Forslag fremmet til alternativt punkt 1 fra H og Frp:

1. Utvalg for Samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. jordlovens §9.
2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

Bakgrunn:

- Kårboligen er foreslått plassert på en stein kolle i utkanten av jordet. Boligen har et lite fotavtrykk, og vil bli universelt utformet.
- Produktiv dyrket mark vil ikke bli berørt. Kårboligen får egen adkomst fra Guiveien, og vil bli tilkoblet kommunalt vann og avløp.
- Kårbolig er et ekstra bolighus på gården og har en lang tradisjon i Norge. Det er et viktig ledd for å sikre drift og bosetting på
- gården i årene fremover.
- Det planlegges for et generasjonsskifte på Gui gård med egen gårdsdrift., og en kårbolig er med i disse planene. Driften skal omfatte bl.a.
- gress produksjon, grønnsaker, poteter, juletrær og vedproduksjon. Dette vil sikre gårdsdriften og bevare gårdsmiljøet, noe som er viktig for å overholde

- Asker kommunes plan om å opprettholde og styrke eksisterende gårdsdrift.

Forslaget fremmet av Kirsti Kierulf, H på vegne av H og FrP mot innstillingen ble vedtatt med 7 stemmer, Kirsti Kierulf, H, Stig Wettre-Johnsen, H, Trond Jerve, H, Roar Arne Skryseth, H, Kåre J. Møllerhagen, H, Kjersti T. Omejer, H og Espen Hansen Aspås, FrP.

Vedtak

1. Utvalg for samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. Jordlovens §9.

2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JKIND S22/2329	GBNR 76/1 L9307/23	19.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2329
Delegasjonssak: 23/734

76/1 Avslag på byggesøknad - Nybygg kårbolig
Guiveien 82
Tiltakshaver: Valborg og Eirik Helseth

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 27.6.2022, brev vedrørende ufullstendig søknad sendt 31.10.2022, brev fra søker mottatt 7.12.2022, purring på svar og informasjon sendt til søker 18.1.2023 og brev/ønske fra søker mottatt 19.1.2023.

Brev vedrørende anmodning om uttalelse ble sendt 7.2.2023 til henholdsvis fylkeskommunen, Statsforvalteren og Miljø/Samferdsel ved landbrukskontoret. Uttalelse ble mottatt fra fylkeskommunen 7.3.2023. Fra Statsforvalteren ble uttalelse mottatt av saksbehandler den 12.4.2023.
Innspill fra søker som gjaldt behandlingen av saken ble mottatt 4.5.2023.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.1 med bakgrunn i generelt byggeforbud i LNF-område.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.2 med bakgrunn i at tiltaket vil endre og forringe landskapskvalitetene i kulturlandskapet.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 5.2 med bakgrunn i at tiltaket er plassert i hensynssone for bevaring av viktig kulturmiljø hvor kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær etc. skal bevares.

Det er ikke søkt om dispensasjon.

Tidligere behandlinger - historikk
I 2020 i sak 20/6973 ble en tilsvarende søknad på samme areal avslått. Den gjaldt fradeling, ny kårbolig, og dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 22.1 vedrørende byggeforbudet i LNF-områder.

I 2021 i sak 21/4633 ble det ble det på nytt sendt inn og behandlet søknad om kårbolig. Etter det ble sendt ut mangelbrev trakk søker søknaden.

Beskrivelse av søknaden
Det er søkt om en kårbolig med BYA på 314 m2. Kårboligen med ny adkomst er tenkt plassert på et isolert areal i LNF-område på Gui-platået over Heggedal.

Søker mener at tiltaket/kårboligen ikke er avhengig av dispensasjon(er) og har derfor ikke sendt inn søknad om dispensasjoner til tross for flere mangelbrev.

Søker er blitt bedt om å varsle *alle* boliger på platået som vil ha interesse av- og bli berørt av tiltaket jf. PBL 21-3 andre ledd. De må få en mulighet til å uttale seg.

Naturmangfoldloven
Det er ikke dokumentert at forhold rundt naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 er ivaretatt. Byggesak har etterspurt en biologisk feltundersøkelse av det konkrete arealet hvor kårboligen og adkomsten skal plasseres.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Alle tiltak som gjelder bygging i LNF-områder skal til uttalelse til overordnet myndighet. Saken har derfor blitt sendt til fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Utdrag fra uttalelsen fra Viken fylkeskommune:
Dispensasjoner i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster, og er dermed i strid med intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Asker kommune har en stadig økende befolkningsvekst, og summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur. Tiltaket ligger over to kilometer fra Heggedal.

Det fremkommer ikke av søknaden at huset er nødvendig av hensyn til driften. Disse manglende vurderingene ved søknaden betyr at det er uklart om tiltaket er i konflikt med LNF-formålet.

Kårboligen er planlagt på en uregulert tomt, og nybygg på slike tomter kan utløse krav om arkeologiske registreringer dersom det er potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner.
Det er ikke anledning til å sette i gang noen form for gravearbeider eller tiltak på den omsøkte eiendommen før dere har mottatt uttalelsen fra oss i kulturarv.

Eiendommen ligger innenfor et av kommunens viktige kulturhistoriske områder; *Område 32 - Gui, Gisle, Østern, Yggeset og det gamle veifaret (Gui -Yggesetplatået).*

Kulturlandskapet har samlet høy kunnskaps- og opplevelsesverdi. Kulturlandskapet er i regional plan (tidligere fylkesdelplan) for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus vurdert til å ha regional/nasjonal verneverdi.

Det nye bolighuset er foreslått lagt på nordsiden av Guiveien, inntil og delvis på en lav forhøyning i landskapet, der det delvis er berg i dagen og vegetasjon, et naturelement som i seg selv utgjør en kvalitet i kulturlandskapet. Boligen vil bli godt synlig fra Guiveien. Fylkeskommunen mener at et nybygg som foreslått vil medføre en fragmentering og forringelse av det helhetlige kulturlandskapet på platået. Vi er bekymret for at opplevelsen av gårdsbebyggelsen og landskapets karakter svekkes, i et av kommunens viktige kulturlandskap. Fylkeskommunen vurderer at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 5.2 som sier at nye tiltak skal tilpasses kultur- og naturmiljøet.

Konklusjon - Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering av dispensasjonsforholdene.

Vi vil på bakgrunn i overordnede føringer for området sterkt fraråde at kommunen gir tillatelse til tiltaket. Viken fylkeskommune mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer. Videre mener vi at søknaden ikke oppfyller pbl § 19-2.
Viken fylkeskommune vil påklage vedtaket dersom vi mener hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Utdrag fra uttalelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Med grunnlag i opplysningene i saken vil vi ikke kunne anbefale at det blir gitt dispensasjon fra arealformålet.

Ny bolig skal plasseres nord for gårdstunet på Gui, fra eiendommen er det litt over to kilometer gangavstand til Heggedal stasjon.
Vi vil minne om at regional plan fremhever at utviklingen skal komme innenfor en radius på 2 km fra regionale byer, og 1 km fra sentralt kollektivknutepunkt. Tiltaket ligger over to kilometer fra kollektivknutepunktet på Heggedal, og vil ikke være i tråd med føringene i regional plan.

Vi vil vise til at kommuneplanen er et viktig styringsverktøy og at det i hovedsak ikke bør gis dispensasjon for etablering av nye boenheter i områder avsatt til LNF. Asker kommune har store boligområder avsatt i kommuneplanen, både innenfor og utenfor de prioriterte vekstområdene. Videre spredt utbygging utover de store boligreservene vil være i strid med kommuneplanen, svekke kommuneplanen som styringsverktøy og kan også gi uheldige signaler og presedens for lignende saker.

Konklusjon (Statsforvalteren) - Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for landbruk, jordvern og samordnet areal og transportplanlegging. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon, dersom tiltaket er avhengig av det. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering rundt avslaget
Opprettelse av en ny avsidesliggende kårbolig innenfor LNFR-område er avhengig av tillatelse både etter jordloven og etter plan og bygningsloven. Foreliggende søknad gjelder vurdering og behandling etter plan og bygningsloven (PBL). Tiltaket kårbolig er søknadspliktig etter PBL jf. veileder H-2401 *Garden som ressurs* pkt. 3.2.1 femte ledd.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse sagt at «*tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer*» og Statsforvalteren uttaler at «*tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for landbruk, jordvern og samordnet areal og transport-planlegging».*

Søker har ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor omsøkte kårbolig er nødvendig for driften av gården. Fylkeskommunen er av samme mening i sin uttalelse. Det er avslagsgrunn at man ikke har/kan dokumentere at ny kårbolig er nødvendig for driften av gården med bakgrunn i det generelle byggeforbud i LNF-områder. Det skal vises at kårboligen er et nødvendig «*ledd i stedbunden næring*» slik det framgår av kommuneplanen pkt. 22.1 første setning. I veileder H-2401 pkt. 1.4 står det at *kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*

Søker har heller ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor kårboligen må ligge isolert, på et uberørt naturareal, i god avstand til selve gardstunet.

Dette er svært uheldig med tanke på å ta vare på eksisterende grønnstrukturer, biotoper, kulturlandskap etc., slik kommuneplanen gir føringer om. Og det vil medføre at kulturlandskapet på Gui-platået fragmenteres ytterligere.

Det vektlegges også at det allerede eksisterer to godkjente boenheter i forbindelse med hovedbygningen på gårdstunet. Det betyr at det i dag er mulig å bo på eiendommen både for de som driver gården, og for de som eventuelt skal overta. Behov for ennå en boenhet i forbindelse med driften av gården er vanskelig å se.

Kårboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg. Tiltakshaver har tidligere også opplyst om at arealet der den planlagte kårboligen legges brukes til sporadisk beite. For landbruksdrift er det generelt uheldig å tillate nye boligeiendommer tett inntil landbruksarealene.
I dette område er hensynet til bevaring av eksisterende natur og kulturlandskapskvaliteter sentralt. Dette underbygges av at området ligger i en hensynssone for viktige kulturmiljøer og faller innunder pkt. 5.2. i kommuneplanen. Det er viktig at helheten her ivaretas, og at det ikke tillates fragmentering.

Det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene. Tidligere besiktigelse har vist en mulig solrik sørvendt plassering på gardstunet, på et flatt areal mellom hovedbygg og låve. Der ville kårboligen blitt lite synlig og ligget på allerede opparbeidet terreng.

Søknaden er i strid med Asker kommuneplan pkt. 22.1, pkt. 22.2 og pkt. 5.2. Kommunen kan kun gi tillatelse dersom tiltaket "ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov", jf. PBL § 21-4. Når det heller ikke er søkt om dispensasjon etter PBL § 19-2 kan kommunen følgelig ikke gi tillatelse. Kommunen har etterspurt dispensasjonssøknad, men ansvarlig søker har ikke ønsket å søke om dispensasjon. Ansvarlig søker mener tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon.

Vurdering rundt bestemmelsene det er unnlatt å søke dispensasjon for
Kommuneplanen pkt. 22.1 Generelt byggeforbud (PBL § 11-11 nr. 1 og 2)
-1.ledd: Kårboligen som ledd i stedbunden næring er ikke dokumentert av søker. Kårboligen ligger ikke i tilknytning til gårdstunet, og per i dag er den ikke nødvendig da jordbruksarealene leies ut og ikke driftes av gårdseier. «Garden som ressurs» er en veileder fra kommunal departementet og fra landbruksdepartementet, som ble utgitt i 2017. Den sier om kårbolig at «*hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården*» da inngår den i landbruksbegrepet LNFR, og vil da eventuelt kunne være unntatt det generelle byggeforbudet. Veilederen oppgir ytterligere 11 vurderingskriterier under pkt. 1.1 og disse må også være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet. Under veilederens pkt. 1.4 står det at «*kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*» Da det ikke dokumenteres at kårboligen er nødvendig for driften av gården rammes den av det generelle byggeforbudet i LNF-område og søknaden avslås.

Kommunen har i avsnittet over vist til hvorfor omsøkt tiltak ikke omfattes av unntaket i kommuneplanen pkt. 22.1 som gjelder for bygninger som er ledd i

stedbunden næring. Det er derfor det generelle byggeforbudet som gjør seg gjeldende. I det følgende argumenterer kommunen for hvorfor omsøkt tiltak også er i strid med 3. og 5. ledd i kommuneplanen pkt. 22.1.

-3.ledd: For tiltak på eksisterende boligbebyggelse har kommuneplanen pkt. 22.1 tredje ledd føringer for hvilken BYA som aksepteres. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA 15 %, og totalt uansett ikke overstige 200 m^2 BYA + eventuelt eksisterende uthus. Denne bestemmelsen får ikke direkte anvendelse i denne saken, da omsøkt tiltak ikke dreier seg om tiltak på eksisterende boligbebyggelse. Kommunen har likevel en praksis for å benytte denne bestemmelsen som veiledende for hva vi kan tillate dersom vi innvilger dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNFR-områder.

I denne saken er det ikke tvil om at total tillatt BYA på 200 m^2 blir overskredet. Søker viser at hovedbygningen har BYA 297 m^2 dvs. at den i seg selv er 97 m^2 over maks tillatt BYA. Omsøkte kårbolig er på 314 m^2. Totalt for disse to boligene blir dette BYA 611 m^2 dvs. en overskridelse av maks tillatt BYA med 411 m^2. Tiltaket er helt klart i strid med det generelle byggeforbudet og i tillegg i strid med de generelle føringene for bebyggelse på LNFR-områder. Omsøkt tiltak er derfor ikke innenfor de rammer som vi normalt krever dersom vi innvilger en dispensasjon.

-5.ledd: Dette ledd gjelder for garasje på eiendommer med slik boligbebyggelse som omtalt i 3. ledd. Som redegjort for under avsnittet om 3. ledd vil denne bestemmelsen kun komme til anvendelse for eiendommer som allerede har eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelsen er derfor kun veiledende/førende ved en dispensasjonsvurdering i forbindelse med dispensasjon fra det generelle byggeforbudet, jf. 1. ledd.

Garasje kan ha en maksimal gesimshøyde på 2,8 m. på portsiden målt fra ferdig planert terreng. Høyden på tegning fasade sør-vest viser gesims på 3,2 m. fra ferdig planert terreng. Tiltaket er i strid med bestemmelsen om generelt byggeforbud og i tillegg i strid med de generelle føringene for bebyggelse på LNFR-områder. Omsøkt tiltak er derfor ikke innenfor de rammer som vi normalt krever dersom vi innvilger en dispensasjon.

<u>Kommuneplanen pkt. 22.2 Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)</u>
2.ledd: Et tiltak i denne størrelsesorden (bolig 314 m^2, ny adkomstvei, og private utearealer/hage) vil i seg selv endre og forringe landskapskvalitetene i området med bakgrunn i at det vil være behov for massefylling og bakkeplanering, og at husets framtoning vil utgjøre et fremmedelement. Det visuelle inntrykket av et uberørt kulturlandskap vil bli forstyrret. Hensikten bak bestemmelsen er å bevare kulturlandskap og de eksisterende landskapskvaliteter. Tiltaket vil ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen og søknaden avslås derfor.

<u>Kommuneplanen pkt. 5.2 Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl 11-8 bokst. c og 11-9 nr. 7)</u>
-1.ledd: Når det planlegges for et stort bygg midt ute i et eksisterende kulturlandskap er det naturlig å tenke seg at det blir vanskelig å samtidig følge bestemmelsens ordlyd at det skal *«tas spesielle hensyn til kulturlandskapet»* – et slikt tiltak vil nødvendigvis være et fremmedelement i et uberørt gammelt kulturlandskap. Kulturlandskap, landskapsrom og verdifulle trær vil bli berørt, både direkte, og indirekte (bl.a. ved «støyen»/tilstedeværelsen av et slik byggetiltak i et fra før uberørt landskap). Det blir nesten umulig å bevare og sikre

områdets særpregede miljø, slik hensikten med bestemmelsen er. Vi ser heller ikke at det nye tiltaket/kårboligen er forsøkt begrenset (lengde på 35 m, bredde på 10 m. og BYA på 314,5 m^2) og dermed tilpasset det eksist. naturmiljøet, slik kravet er i 1.ledd siste punktum. At søker argumenterer med at kårboligen er beskjeden når den har BYA på 314 m^2 og at den ikke ligger eksponert er vanskelig å forstå. Også fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at «Boligen vil bli godt synlig fra Guiveien». Det skulle vært søkt dispensasjon fra pkt. 5.2 da tiltaket vurderes at være klart i strid med hensikten bak bestemmelsen. Tiltaket vil ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen og søknaden avslås derfor.

-2.ledd: Delvis samme argumentasjon som under 1.ledd her over. Vi kan ikke se at tiltaket er forsøkt lokalisert slik at landskapets karakter opprettholdes, da burde bygget ideelt sett vært lagt som en del av eksisterende gårdstun. Vi finner heller ikke at tiltaket med bakgrunn i sin BYA-størrelse på 314 m2 er utformet slik at landskapets karakter opprettholdes. Tiltaket vurderes derfor at være i strid med hensikten bak bestemmelsen og avslås derfor.

-3.ledd: Vi finner ikke at det er lagt *«spesiell vekt på å opprettholde verneverdig kulturlandskap»* ved planleggingen av tiltaket. Igjen, da burde bygget vært lagt som en del av den eksisterende gårdsbebyggelsen. Og, volumet/størrelsen på kårboligen burde vært langt mindre. Det vanskelig å få til en spesiell vektlegging av hensynet om å opprettholde verneverdig kulturlandskap med et tiltak av denne størrelsen. Å skulle opprettholde verneverdig kulturlandskap, samtidig som man planlegger å legge større bygninger, utearealer og ny adkomstvei der, blir en kontrovers i seg selv. Tiltaket vurderes at være i strid med hensikten bak bestemmelsen og avslås derfor.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er vurdert å være i strid med kommeplan for Asker 2018-30 pkt. 22.2, pkt. 22.1 og pkt. 5.2. En evt. tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjoner fra disse punktene jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Fylkeskommunen sier i sin uttalelse «*Fylkeskommunen* støtter kommunens vurdering av dispensasjonsforholdene». Videre at de vil «*sterkt fraråde at kommunen gir tillatelse til tiltaket»* og at «*søknaden ikke oppfyller pbl § 19-2*», dvs. kravene for å gi dispensasjon.

Statsforvalteren skriver *«Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon».*

Begge instanser skriver at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Veilederen «Garden som ressurs» fra kommunal- og landbruksdepartementet fra 2017 gir føringer for behandling av tiltak i LNF-områder. Den sier om kårbolig at hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården da inngår den i landbruksbegrepet LNFR, og vil da eventuelt kunne være unntatt det generelle byggeforbudet. Veilederen ramser i tillegg opp 11 vurderingskriterier under pkt. 1.1 og disse må, også, være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet. Under veilederens pkt. 1.4 står det at *kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*
Det betyr at kommunens vurdering av om tiltaket er i strid med LNF-formålet og derfor er avhengig av dispensasjoner er endelig.

Søker har nektet å søke om dispensasjoner og det har derfor ikke vært mulig å behandle og ta stilling til eventuelle begrunnelser for dispensasjon.

Om eventuelt krav til regulering
I veileder H-2401 pkt. 2.3 står at *I områder som er regulert til landbruk, kan det oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruket.* Det kan derfor ikke oppføres bygninger som ikke vurderes å direkte tilknytning til landbruket. Det står i samme punkt at *For større eller konfliktfylte landbruksrealterte tiltak kan utarbeiding av reguleringsplan være effektivt for å avklare lokalisering og utforming.* Videre står det at *Det generelle reguleringsplankravet i § 12-1 tredje ledd for større bygge og anleggsarbeider gjelder også for landbruksvirksomhet. Det er kommunene som, ut fra en konkret vurdering av tiltaket, må vurdere om et tiltak faller innenfor dette kravet. Noen tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. I landbruket kan dette for eksempel gjelde tiltak som plasseres i verdifulle kulturlandskap.*

Det er i denne sak ikke tatt stilling til spørsmålet om eventuelt krav til regulering.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2329**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr for avslag
Se vedlagt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak
for
Malvin Bjorøy
Virksomhetsleder Byggesak

Jarl Christian Kind
Saksbehandler Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
-Eirik Helseth, Guiveien 82, 1389 HEGGEDAL
-Valborg Helene Helseth, Guiveien 82, 1389 HEGGEDAL
-Asker kommune ved Miljø og Samferdsel, Avd. Natur, miljø og landbruk v/ Silje Klo Hansen, 1383 ASKER
-Statsforvalteren i Oslo og Viken v/landbruk, Postboks 325, 1502 MOSS
-Viken Fylkeskommune v/landbruk, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Fra: Pieter Paul Furnée <pieterpaul@boxs.no>
Sendt: 4. mai 2023 22:13
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Malvin Bjorøy; Eli Kristin Frøystadvåg Aubert; Håvard Vestgren - Politiker-2019; Eirik Helseth; Valborg Helseth
Emne: 22024 - Kårbolig til Gui Gård - innspill til prinsippsaken til UPB / innspill til ferdigbehandling av saken med positivt vedtak
Vedlegg: Saksprotokoll ST, 27042023, Sak 22_23, 76_1 - Søknad om omdispon.pdf

Bes registrert i sak 22/2329

Viser til innsendt byggesak, og søkers anmodning om fremleggelse som prinsippsak til UPB.

Til orientering vedlegges vedtak fra Hovedutvalget for Samfunnstjenester hvor utvalget godkjente omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. jordlovens §9.

Kårbolig medfører ingen dispensasjoner fra Pbl. eller KP 2018-30
Slik søker tidligere har anført er en kårbolig del av gårdsbebyggelse, og er ledd i stedbunden næring, og er således ikke i strid med LNF-formål (KP 2018-30 §22.1). Da det ikke er byggeforbud for kårboliger er tiltaket ikke i strid med KP§22.1 og LNF.

SFs og FKs uttalelser som PBA innhentet vinter 2023 baserer seg således på feil grunnlag, og avvises. Når et tiltak ikke er i strid med LNF, eller med hensynssoner fordi tiltaket tar hensyn, fordrer tiltaket ingen dispensasjoner. Når et tiltak ikke fordrer dispensasjoner er det unaturlig å innhente uttalelser fra overordnet myndighet.

I tillegg er det nå avklart at tiltaket heller ikke er i strid med jordlova, og dyrka jord tillates omdisponert til kårbolig. En kårbolig er et viktig ledd for å sikre drift og bosetting på gården i årene fremover.

Tiltaket tilfredsstiller alle materielle krav som stilles og har egen adkomst. Boligen er godt tilpasset terreng og vegetasjon, og ligger ikke eksponert i landskapet. Boligen får livsløpsstandard, og vil ha gangavstand til offentlig transport, og er således i tråd med Temaplan 'Leve hele livet' for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig. Boligen vil bli tilkoblet VA som nylig er etablert i området.

Tiltakshaver har krav på et positivt vedtak når et tiltak ikke strider med lov og forskrift.

Ønsker fremdrift i fremleggelse / vedtak
Søker anmoder at saken fremlegges som prinsippsak med det første, dersom ikke PBA selv snarlig kan fatte et positivt vedtak i medhold av Pbl.§§20.1 + 20.3, og KP§§5.2 og 22.1 .

Hilsen
Pieter Paul i Boxs
Mob: +47 4666 3862
Sendt fra iPhone

Fra: Pieter Paul Furnée
Sendt: torsdag 19. januar 2023 15.13
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Malvin Bjorøy <Malvin.Bjoroy@asker.kommune.no>; Håvard Vestgren - Politiker-2019 <Havard.Vestgren@politiker.asker.no>; Jarl Christian Kind <Jarl.Christian.Kind@asker.kommune.no>; Eirik Helseth <bonden99@gmail.com>; Valborg Helseth <valborg.helseth@gmail.com>
Emne: 22024 - Kårbolig til Gui Gård - sønsker at saken fremlegges som prinsippsak til UPB

Bes registrert i sak 22/2329

Viser til innsendt søknad av juni 2022, og PBAs oppfølging, senest i brev av 18.1.2023.

Det er åpenbart ulik tolkning av plangrunnlaget, og søker er ikke komfortabel med PBAs veiledning herunder påstander om behov for dispensasjoner.

Muligens fordi PBA ikke har erfaring med kårboliger på slike gårder.

Vi ønsker at saken uten videre utsettelser og forsinkelser fremlegges som prinsippsak til Utvalg for Plansak og Byggesak.

Takk.

Hilsen
Pieter Paul i Boxs
Mob: +47 4666 3862
Sendt fra iPhone

Fra: Pieter Paul Furnée
Sendt: onsdag 7. desember 2022 19.37
Til: post@asker.kommune.no
Kopi: Eirik Helseth <bonden99@gmail.com>; Valborg Helseth <valborg.helseth@gmail.com>; Malvin Bjorøy <Malvin.Bjoroy@asker.kommune.no>
Emne: 22024 - Kårbolig til Gui Gård - søkers svar til PBAs mottaksbrev av 31.10.2022

Bes registrert i sak 22/2329

Viser til innsendt søknad av 27.6.2022, og PBAs mottaksbrev, datert 31.10.2022, etter ca.18 uker saksbehandling.

I brevet påstås at det er gjennomført en besiktigelse 10.2.2022, og gis informasjon om at ny kårbolig i LNFR-området er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen på flere punkter.

Søker bestrider dette.

Forholdet utdypes nedenfor, men allerførst gis tilsvar til PBAs påståtte mangler i saken.

A. PBA etterlyser oppriss hvordan kårboligen fremstår sett fra Guiveien. Da kårboligen vil være usynlig derfra har vi for å opplyse saken ytterligere tegnet et terrengoppriss – snitt C – se vedlegg. Vi har også lagt kårboligen inn i Geodata-modellen, og forhåndsprogrammert ulike views fra ulike veier og steder i området. Se nedenfor. Da kårboligen heller ikke herfra er synlig, er kårboligens plassering markert med en rød pil.

https://boxs.maps.arcgis.com/apps/instant/3dviewer/index.html?appid=086c5e1f7a9b46a4a0f67da814e4681e



I linken ligger modellen. Det navigeres med mustastene. Forhåndsprogrammerte views ligger under 'Lysbilder'.

PBAs påstand i brevet om at *«Kårboligen vil ligge åpent og godt synlig i landskapet og omringet av landbruksarealer, i et område med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.»* er med dette tilbakevist.

Det synes åpenbart at kårboligen verken vil forringe nærmiljøet eller ødelegge gårdsdriften.

B. PBA etterlyser nærmere hvorfor kårboligen er nødvendig for driften av gården. PBA påpeker at jordbruksarealene pt. er forpaktet bort til kornproduksjon og husdyrbeite. Søker kan ikke se at dette har særlig relevans for nærværende sak som skal behandles etter Pbl. Forholdet er godt belyst i saken hvor Utvalg for samfunnstjenester i UST-sak 34/21 ga

tillatelse etter jordlovens §§9 + 12 til å fradele tomt for å kunne etablere bolig for den eldre generasjonen. Den politiske behandlingen er dokumentert i vår søknad.

Det er aktiv gårdsdrift på gården, slik det har vært i generasjoner. Om jordbruksarealer pt. er forpaktet er kun en moment i gårdens evighet, og noe som kan endres fra tid til annen. Dette har ikke noe å si ift. gårdsdriften: jordbruksarealene blir jo forvaltet. Hensikten med overføring av gården til en av gårdseiers barn er å bevare og sikre drift ved Gui gård. Gården har vært lenge i familien, og familien har driftet gården på en god måte. Alternativet med salg ut av familien fremstår som mye mere usikkert med henblikk på bevaring av området.

C. PBA forespørsel om redegjørelse for hvorfor kårboligen må ligge isolert og et eget uberørt naturareal. PBAs påstand om at dette skulle være uheldig ift. bevaring av eksisterende grønnstrukturer, biotoper, og kulturlandskapet, er svært underlig. Slik Utvalg for samfunnstjenester i UST-sak 34/21 allerede har vurdert er jordflekken egnet for boligbebyggelse. Kårboligen er tenkt plassert på et område hvor grunnfjellet ligger i dagen og ikke er dekket av jord. Denne er ikke del av en grønnstruktur som skal bevares, og boligen er svært godt plassert ift. kulturlandskapet og eksisterende vegetasjon.

D. PBAs anmodning om å plassere kårboligen på *«solrik sørvendt plassering på flate mellom hovedbygg og låve, med flott utsikt mot Heggedal.»* er svært underlig, når PBA i brevet uttaler seg kritisk til at *«Kårboligen vil ligge åpent og godt synlig i landskapet og omringet av landbruksarealer, i et område med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.»*

En slik alternativ plassering slik PBA synes å foreslå etter besiktigelse vil nettopp gi en kårboligen som vil ligge åpent og godt synlig i landskapet og omringet av landbruksarealer, i et område med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg, mens gårdseier med kårboligens plassering ønsker å trekke seg fysisk tilbake fra gården som overdras til yngre generasjoner, slik vanlig er på gårder.

E. PBA mener at følgende dispensasjoner skal sendes inn:

- *«Søknaden er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet jf. Asker kommuneplan § 22.1 (generelt byggeforbud og maks utnyttelse på BYA 200 m2).*
- *Søknaden er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet jf. Asker kommuneplan § 22.2 (kulturlandskap og eksisterende landskapskvaliteter)*
- *Søknaden er avhengig av dispensasjon fra Hensynssone/bevaring av viktig kulturmiljø (HK) jf. § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanen og som vist på kommuneplankartet.»*

Søker stiller seg uforstående til dette. Omsøkt kårbolig er ikke avhengig av dispensasjon fra KP§§22.1, 22.2 og 5.2.

Fra KP§22.1 hitsettes:

> *«§22.1 Generelt byggeforbud*
> *I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11). […]»*

Da kårbolig per definisjon er ledd i stedbunden næring er søknad om kårbolig ikke i strid med KP§22.1, og gjelder ikke det generelle byggeforbudet.

Fra KP§22.2 hitsettes:

> *«§22.2 Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)*
> *Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.*
>
> *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.»*

En kårbolig er verken et opparbeidelsestiltak eller skjøtsel. Kårboligen er godt tilpasset eksisterende terreng, og inkluderer således heller ikke en søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering som endrer eller forringer landskapskvalitetene i området. Kårboligen er således ikke i strid med KP§22.2.

Fra KP§5.2 hitsettes:

> *«5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr.7*
> *I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø*
> *.*

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase. […]»

Ved kårboligens beskjedne ikke eksponerte plassering innenfor en ring av eldre trær uten at trærne skal felles viser at det er tatt spesielle hensyn til kulturlandskapet, og at tilpassing til eksisterende kultur- og naturmiljø er ivaretatt.

Kårboligen er som kjent foreslått plassert i hensynssone bevaring av viktig kulturmiljø (HK). Samme hensynssone ligger over hele Vollen-området. Det er således godt dokumentert hvordan denne hensynssonen praktiseres.

Kårboligen er således ikke i strid med KP§5.2, og derfor skal det heller ikke her søkes dispensasjon.

Det synes å være en feilslutning når PBA synes å mene at det skal søkes dispensasjon fra bestemmelser fordi bestemmelser er berørt. Når tiltaket ikke er i strid med en bestemmelse skal det heller ikke søkes dispensasjon.

F. Det vises til den politiske behandlingen i Utvalg for samfunnstjenester som i UST-sak 34/21 ga tillatelse etter jordlovens §§9 + 12 til å omdisponere til boligformål ved å fradele tomt for å kunne etablere bolig for den eldre generasjonen. Forutsetningen for å kunne tillate en kårbolig samme sted uten tomtedeling bør være til stede. Dersom PBA mener at det er behov for en ny politisk behandling etter jordloven, så aksepteres at det i rammetillatelsen settes et vilkår om at IG først kan gis etter tillatelse for ny kårbolig etter jordloven.

G. PBA mener at en fagperson må foreta en biologisk feltundersøkelse, før det kan tas stilling til dispensasjonene.

Da tiltaket ikke fordrer dispensasjon så vil en slik feltundersøkelse ikke være påkrevd.

Kårboligen er tenkt plassert på et område hvor grunnfjellet ligger i dagen og ikke er dekket av jord. Denne er ikke del av en grønnstruktur som skal bevares, og kårboligen med adkomst er svært godt plassert ift. kulturlandskapet og eksisterende vegetasjon. Området er en del av en gård i drift, og det er ingen funn registrert i naturmangfolddatabase. Området er frigitt omdisponert til boligformål, og er pga. grunnfjellet og jordsmonn åpenbart ikke dyrkbar mark.

H. PBA etterlyser en redegjørelse for hvordan store trær er sikret tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Søker henviser til innsendt søknad med redegjørelse: kårboligen plasseres på jordet innenfor en naturlig lomme omringet av trær. Det er nettopp kvaliteten i prosjektet at disse trær søkes bevart – se innsendt utomhusplan kombinert med flyfoto.

Det fremheves i denne sammenhengen at boligen er på 1 plan, uten kjeller, slik at byggeriet blir enkelt, og ikke vil medføre behov for større inngrep i terreng, noe som igjen er viktig for rotsystemet til eksisterende større trær (trærs røtter er som regel sammenfallende med trærnes kroner).

Oppsummerende ønskes at søknaden nå ferdigbehandles. Søknaden er komplett for behandling jfr. Pbl.

Vennligst ta kontakt i tilfelle spørsmål eller bemerkninger

med vennlig hilsen

Pieter Paul Furnée
.....
ir Pieter Paul Furnée MArch (Delft)

b o x s arkitektstudio as

Alfheim 24, 1384 Asker (Norway)
Tel +47 66 78 60 60
Dir +47 66 78 60 67
Mobile +47 46 66 38 62
E-mail pieterpaul@boxs.no
www.boxs.no <http://www.boxs.no>

Se vår brosjyre



CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
Please note that this message may contain confidential information.
If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by e-mailing pieterpaul@boxs.no., then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it.
Any views or opinions presented are solely those of the sender and do not necessarily represent those of b o x s arkitektstudio a.s unless otherwise specifically stated.
Although we believe that the message and any attachments are free from viruse, the recipient opens the message at his or her own risk.
We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05641

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	22/23

76/1 - Søknad om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 22/23

Behandling

Rådgiver Silje Klo Hansen besvarte spørsmål.

Forslag fremmet til alternativt punkt 1 fra H og Frp:

1. Utvalg for Samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. jordlovens §9.
2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

Bakgrunn:

- Kårboligen er foreslått plassert på en stein kolle i utkanten av jordet. Boligen har et lite fotavtrykk, og vil bli universelt utformet.
- Produktiv dyrket mark vil ikke bli berørt. Kårboligen får egen adkomst fra Guiveien, og vil bli tilkoblet kommunalt vann og avløp.
- Kårbolig er et ekstra bolighus på gården og har en lang tradisjon i Norge. Det er et viktig ledd for å sikre drift og bosetting på
- gården i årene fremover.
- Det planlegges for et generasjonsskifte på Gui gård med egen gårdsdrift., og en kårbolig er med i disse planene. Driften skal omfatte bl.a.
- gress produksjon, grønnsaker, poteter, juletrær og vedproduksjon. Dette vil sikre gårdsdriften og bevare gårdsmiljøet, noe som er viktig for å overholde

- Asker kommunes plan om å opprettholde og styrke eksisterende gårdsdrift.

Forslaget fremmet av Kirsti Kierulf, H på vegne av H og FrP mot innstillingen ble vedtatt med 7 stemmer, Kirsti Kierulf, H, Stig Wettre-Johnsen, H, Trond Jerve, H, Roar Arne Skryseth, H, Kåre J. Møllerhagen, H, Kjersti T. Omejer, H og Espen Hansen Aspås, FrP.

Vedtak

1. Utvalg for samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. Jordlovens §9.

2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Vår ref.: 151946/2023 - 2020/112739
Deres ref.: 22/2329
Dato: 03.03.2023

Asker kommune - Byggesak - Gbnr 76/1 - Guiveien 82 - Nybygg kårbolig - Uttalelse

Vi viser til brev fra Asker kommune datert 07.02.2023.

Det fremstår noe uklart om kommunens anmodning er å anse som en søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av en ny kårbolig på Gui gård, men Viken fylkeskommune uttaler seg med dette som at det er en søknad om dispensasjon.

Søknaden gjelder tillatelse for etablering av en ny kårbolig på Gui gård i Asker.

Kommunen informerer i søknaden om at søker mener at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon. Etter kommunens vurdering medfører dette ikke riktighet i f.h.t. behandlingen etter plan- og bygningsloven. Søker er tilskrevet om mangler i saken to ganger (31.10.22 og 18.1.23), men ønsker, blant annet, ikke å søke dispensasjon.

Saken er oversendt selv om det ikke foreligger begrunnelser i søknaden for å kunne vurdere/behandle dispensasjon jf. Asker kommuneplan § 22.1, § 22.2 og § 5.2.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 "*Dispensasjon*". Fylkeskommunen har følgende merknader:

Den gjeldende reguleringsplanen for området er forankret i en omfattende prosess med god mulighet for medvirkning og er politisk vedtatt i kommunestyret. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er derfor avgrenset, etter plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Ved dispensasjon fra loven, forskriftene eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Det er altså ikke tilstrekkelig med at det er lokale fordeler ved å gi en dispensasjon, det må foreligge klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vi viser for øvrig til vår Dispensasjonsveileder, som er utarbeidet i samarbeid med Statsforvalteren i Oslo og Viken.

LNF

Dispensasjoner i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster, og er dermed i strid med intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Asker kommune har en stadig økende befolkningsvekst, og summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur. Tiltaket ligger over to kilometer fra Heggedal.

Utbyggingsmønsteret i kommunen skal følge prinsippene vedtatt i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Det fremkommer ikke av søknaden at huset er nødvendig av hensyn til driften. Disse manglende vurderingene ved søknaden betyr at det er uklart om tiltaket er i konflikt med LNF-formålet. Det medfører at det ikke kommer frem at søknaden ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og om det foreligger tilstrekkelig større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Samferdsel

Eventuell oppføring av ny boenhet på eiendommen vil kreve utvidet avkjøringstillatelse fra fylkesvei. Det må derfor søkes til Viken fylkeskommune om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 167 Røykenveien. Søknaden må inneholde informasjon om hvilken avkjørsel/privat adkomstvei som skal benyttes til og fra boligen. I denne saken vil Viken fylkeskommune/veimyndigheten kunne gi utvidet avkjøringstillatelse, dersom Asker kommune kommer til at det kan gis tillatelse til den omsøkte kårboligen.

Automatisk fredete kulturminner og forhåndsbefaring

Kårboligen er planlagt på en uregulert tomt, og nybygg på slike tomter kan utløse krav om arkeologiske registreringer dersom det er potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner. Normalt gjennomføres det en forhåndsbefaring av saksbehandler/rådgiver i Viken fylkeskommune, og så skriver vedkommende en uttalelse. En slik forhåndsbefaring er avhengig av at bakken er bar, så man kan se bergskjær, beiteområder, dyrkningsflater etc. På denne tiden av året, ligger det snø i Asker og det er ikke mulig å gjennomføre en befaring på nåværende tidspunkt.

Kulturarv ber om å bli holdt underrettet om når snøen har gått i omsøkte område, slik at saksbehandler kan gjennomføre befaringen.

Uttalelsen fra kulturarv vil komme etter at befaringen er gjennomført. Beskjed om når området er bart, kan gis til Pia Skipper Løken på epost pial@viken.no

Det er ikke anledning til å sette i gang noen form for gravearbeider eller tiltak på den omsøkte eiendommen før dere har mottatt uttalelsen fra oss i kulturarv.

Nyere tids kulturminner

Beskrivelse av vernestatus

Eiendommen ligger innenfor et av kommunens viktige kulturhistoriske områder; *Område 32 - Gui, Gisle, Østern, Yggeset og det gamle veifaret.* I kulturminneplanen blir området beskrevet slik:

> *«Den store leirsletta, Gui -Yggesetplatået, utgjør mesteparten av dette området. I dag et sammenhengende jordbruksområde. Et velholdt kulturlandskap med eldre preg dominerer landskapsbildet med rikt innslag av randvegetasjon, åkerholmer og rester av eldre hagemark. Frukthager og den store lindealleen på Østern er viktige innslag i bildet.*
>
> *Gårdene i området er blant de eldste i Asker og svært fruktbare. Tidligere strakk de seg helt ned til fjorden. Mot slutten av 1800-tallet ble hagebruket en viktig næringsvei i området - særlig på mindre bruk og plasser. Gjennom området går flere eldre veifar bl.a. et meget gammelt far som man kan følge fra Østenstad og videre til Yggeset og inn i Røyken. Den nye Vollenveien ble anlagt i 1910. Det finnes også rester av gamle forbindelser ned til fjorden*
>
> *Hele området har høy kunnskapshistorisk verdi - dette sett sammen med det vakre kulturlandskapet med eldre preg gir hele området høy opplevelsesverdi.»*

Området som er avsatt som hensynsone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Under kommuneplanens bestemmelsen § 5.2 står det:

> *«I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares.*
>
> *Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø. I LNFområdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase».*

Vurdering

Gui Store (vestre) ligger sentralt til oppe på sletta og er et viktig gårdsanlegg i kulturlandskapet. Gårdsanlegget har en hovedbygning fra siste halvdel av 1800-tallet, og bygningen i sveitserstil er godt bevart. Driftsbygningen er trolig oppført etter 1900 og har en tradisjonell utforming. Tunet ligger flott til omgitt av innmark med innslag av åkerholmer og skogholt. Guiveien, som har beholdt et opprinnelig preg, slynger seg gjennom landskapet.

Kulturlandskapet har samlet høy kunnskaps- og opplevelsesverdi. Kulturlandskapet er i regional plan (tidligere fylkesdelplan) for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus vurdert til å ha regional/nasjonal verneverdi.

Det nye bolighuset er foreslått lagt på nordsiden av Guiveien, inntil og delvis på en lav forhøyning i landskapet, der det delvis er berg i dagen og vegetasjon, et naturelement som i seg selv utgjør en kvalitet i kulturlandskapet. Boligen vil bli godt synlig fra Guiveien. Fylkeskommunen mener at et nybygg som foreslått vil medføre en fragmentering og forringelse av det helhetlige kulturlandskapet på platået. Vi er bekymret for at opplevelsen av gårdsbebyggelsen og landskapets karakter svekkes, i et av kommunens viktige kulturlandskap. Fylkeskommunen vurderer at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 5.2 som sier at nye tiltak skal tilpasses kultur- og naturmiljøet.

Konklusjon

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering av dispensasjonsforholdene.

Vi vil på bakgrunn i overordnede føringer for området sterkt fraråde at kommunen gir tillatelse til tiltaket. Viken fylkeskommune mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer. Videre mener vi at søknaden ikke oppfyller pbl § 19-2.

Viken fylkeskommune vil påklage vedtaket dersom vi mener hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vi ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	Mads Jørgen Lindahl
Automatisk fredete kulturminner:	Pia Skipper Løken
Nyere tids kulturminner:	Mildrid Melkild
Samferdsel.	Runa Himle

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
27.02.2023	2023/6466
Deres dato:	**Deres ref:**
07.02.2023	2022/2329

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15
Ståhle Bakstad, (landbruk) 22003698

Asker - Uttalelse til søknad om dispensasjon for ny kårbolig - 76/1 - Guiveien 82

Vi viser til brev datert 7. februar 2023. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av en ny kårbolig på Gui gård.

Saken gjelder
Det er søkt om tillatelse for etablering av en ny kårbolig på Gui gård i Asker, tiltaket er foreslått plassert på matjord

Asker kommune ønsker en generell uttalelse til tiltaket og en vurdering av dispensasjonsspørsmålet.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Etablering av et hus som omsøkt vil føre til nedbygging av dyrka jord. Tiltaket vil derfor kreve samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, også dersom huset skal være kårbolig. Samtykke til omdisponering bør bare gis når det, etter en konkret vurdering, ikke er tvil om at boligen er nødvendig av hensyn til driften av landbrukseiendommen (jf. rundskriv M 2-2021 fra Landbruks- og matdepartementet).

Dersom huset ikke er nødvendig av hensyn til driften, vil tiltaket etter vår oppfatning ikke falle inn under LNF-formålet og følgelig måtte behandles som en dispensasjonssak etter kap. 19 i pbl. Med grunnlag i opplysningene i saken vil vi ikke kunne anbefale at det blir gitt dispensasjon fra arealformålet.

Ny bolig skal plasseres nord for gårdstunet på Gui, fra eiendommen er det litt over to kilometer gangavstand til Heggedal stasjon. I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP), skisseres det et sett med planprinsipper som skal fremme bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. SPR-BATP og RP-ATP inneholder føringer for kommunens arealplanlegging som skal legges til grunn i både plansaker og behandling av dispensasjoner, jf. pbl. § 6-2 og § 8-2. RP-ATP fastsetter at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal foregå innenfor prioriterte vekstområder i kommune (for den delen av kommunen som tilhører gamle Akershus fylke: Asker, Heggedal og bybåndet), mens maksimalt 10 % av utviklingen kan skje utenfor. Det er også en forventning at utvikling utenfor vekstområdet legger til rette for kollektiv, sykkel og gange som transportformer, jf. retningslinje R4 i den regionale planen. Vi vil minne om at regional plan fremhever at utviklingen skal komme innenfor en radius på 2 km fra regionale byer, og 1 km fra sentralt kollektivknutepunkt. Tiltaket ligger over to kilometer fra kollektivknutepunktet på Heggedal, og vil ikke være i tråd med føringene i regional plan.

Vi vil vise til at kommuneplanen er et viktig styringsverktøy og at det i hovedsak ikke bør gis dispensasjon for etablering av nye boenheter i områder avsatt til LNF. Asker kommune har store boligområder avsatt i kommuneplanen, både innenfor og utenfor de prioriterte vekstområdene. Videre spredt utbygging utover de store boligreservene vil være i strid med kommuneplanen, svekke kommuneplanen som styringsverktøy og kan også gi uheldige signaler og presedens for lignende saker. Det er gjennom arealplanlegging at kommunen primært kan sikre at nasjonale, regionale og lokale mål og retningslinjer for areal og transport blir ivaretatt. Bruk av dispensasjoner kan bidra til å undergrave disse målene.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon
Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for landbruk, jordvern og samordnet areal og transportplanlegging. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon, dersom tiltaket er avhengig av det. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

Prosjektnavn: Gui Gård - Kårbolig

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
76	1	0	0

Kommune Asker

Adresse Guiveien 82, 1389 Heggedal

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: A Jordbruk, skogbruk og fiske

Bygningstype: Enebolig

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: kårbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Eirik og Valborg Helseth

Telefon: 99216406
99216406

E-postadresse: valborg.helseth@gmail.com

Adresse: Guiveien 82, 1389 Heggedal

ANSVARLIG SØKER

Navn: Boxs Arkitektstudio AS

Telefon: 46663862

E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

Adresse: Alfheim 24, 1384 ASKER

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

Organisasjonsnummer: 976548221

Kontaktperson:

Navn: Pieter Paul Furnee

Telefon: 46663862
46663862

E-postadresse: pieterpaul@boxs.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Nei

FØLGEBREV

se følgebrev

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan Arealdel av kommuneplan

Navn på plan Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Reguleringsformål LNFR

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 0 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn):	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

27.06.2022 09:21:49 AR495798999

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-02 Fasade Nord-øst.pdf
A40-01 Fasade Nord-vest.pdf
A40-03 Fasade Sør-øst.pdf
A40-04 Fasade Sør-vest.pdf
A20-01 Plan 1 Etasje.pdf
A30-02 Snitt B.pdf
A30-01 Snitt A.pdf
A50-02 Perspektiv B.pdf
A50-01 Perspektiv A.pdf
22024 - Kårbolig Gui Gård - følgebrev-.pdf
Gårdskart over gården Gui - 76-1.pdf
US-Sak 34_21 76_1 - Revidert saksframlegg - søknad om omdisponering og deling av jordbruksareal til boligtomt på Gui gård - beha ? Kopi.pd
A10-02 Utomhusplan S.pdf
A10-03 Utomhusplan L.pdf
Kvittering av sendt nabovasel - AR493056200.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro arkitektur.pdf
ansvar boxs arkitektstudio as - pro komplett.pdf
Nabovarsel - AR493056200.pdf
A10-04 Arealplan-r.pdf

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker, Norway
tlf.: +47 66 78 60 60 - faks: +47 66 78 60 61
mail: post@boxs.no - www.boxs.no

Til: **Asker kommune**

Dato: 22.6.2022

Gui Gård – gbnr 76/1 – følgebrev ifm søknad for kårbolig på gården

bakgrunnen
Eiendommen er en landbrukseiendom – Gui Gård.

Ifm generasjonsskifte på Gui Gård ønskes etablert en kårbolig på tomten.

beskrivelse
Kårboligen legges bevisst utenfor tunet, slik at den verken kommer i konflikt med gårdens drift, og med fulldyrka jord.

Kårboligen foreslås plassert på nordsiden av veien, i et område med skralt terreng ('overflate dyrket jord iht. gårdskart') omringet av trær som skal beholdes. Jordbruksareal er iht. politisk vedtak godkjent omdisponert til boligareal (Utvalg for samfunnstjenester – sak 34/21).

Slik blir den nye kårboligen liggende lavt i terrenget og tilpasser seg fint til eksisterende terreng. Huset er plassert i på en liten forhøyning i terrenget innrammet av trær som gjør at boligen får sin egen naturlige private plass på gården for den eldre garden som trekker seg mer tilbake fra gårdsdriften. Dette gjør også at boligen ligger usjenert til i forhold til naboskapet som mer eller mindre ikke vil se boligen fra deres respektive eiendommer.

Huset er på kun ett plan med livsløpsstandard for at tiltakshavere kan bo her så lenge som mulig.

Boligens arkitektur er godt tilpasset seg selv, og sin omgivelse, og viser med plassering og utforming både respekt for gårdsbebyggelsens og landskapets karakter. For å understreke dette anmodes om en stedlig befaring.

Fasaden har innslag av stein for å plassere den tydelig til bakken mens de resterende partier med trekledning er i dempet farge i samsvar med naturens egen palett for å tilpasse seg sin naturlige omgivelsene.

Husets takform er valgt for å holde bygget lavt og horisontalt. Taket har to høyder for å slippe inn lys fra nord inn igjennom vinduer opp under taket. Dette vil gi et gjevt fint lys, filtrert av naturen.

Adkomstvei og gårdsplassen er tenkt i armert gress for å lage et så skånsomt inngrep som mulig i naturen.

Opparbeidede uteplasser er tenkt med skiferdekke mens resterende del av utearealet er tenkt bevart slik det er i dag – naturtomt med gressinnslag og blomsterenger.

Etablering av kårbolig fordrer ingen dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Nærmere om tidligere behandling iht jordloven
Eiendommen er en landbrukseiendom – Gui Gård.

Arealet som kårboligen søkes plassert er godkjent omdisponert fra jordbruksareal til boligformål.

Hovedutvalget for samfunnstjenester har den 3.juni 2021 fattet vedtak (US-sak 34/21) som lyder:

«1. Med hjemmel i jordloven § 9 godkjennes søknad om omdisponering av jordbruksareal til boligformål.»

Den delen av gården som nå foreslås brukt for å bygge kårbolig, er således godkjent omdisponert, slik at kårboligbygging ikke strider mot hensikter som ligger både i LNF-formålet, jordloven, og 'gården som ressurs'. Kårboligen er del av naturlig bebyggelse på en gård som er i drift, og er et ledd i stedbunden næring, slik at kommuneplanens generelle byggeforbud (KP§22.1) ikke gjelder.

Nabovarsling
Tiltaket kårbolig er blitt nabovarslet, og det har ikke fremkommet noen merknader.

Adkomst
Tiltaket gir ikke ny adkomst for gården til offentlig vei. Intern adkomst fra gårdsveien blir lagt skånsomt i terrenget, godt tilpasset eksisterende terreng.

VA-anlegget
Kårboligen tilkobles eksisterende avløpssystemet på gården som igjen blir tilkoblet offentlig VA (krysset Sandveien/Guiveien – ca. 50m fra kårboligen).

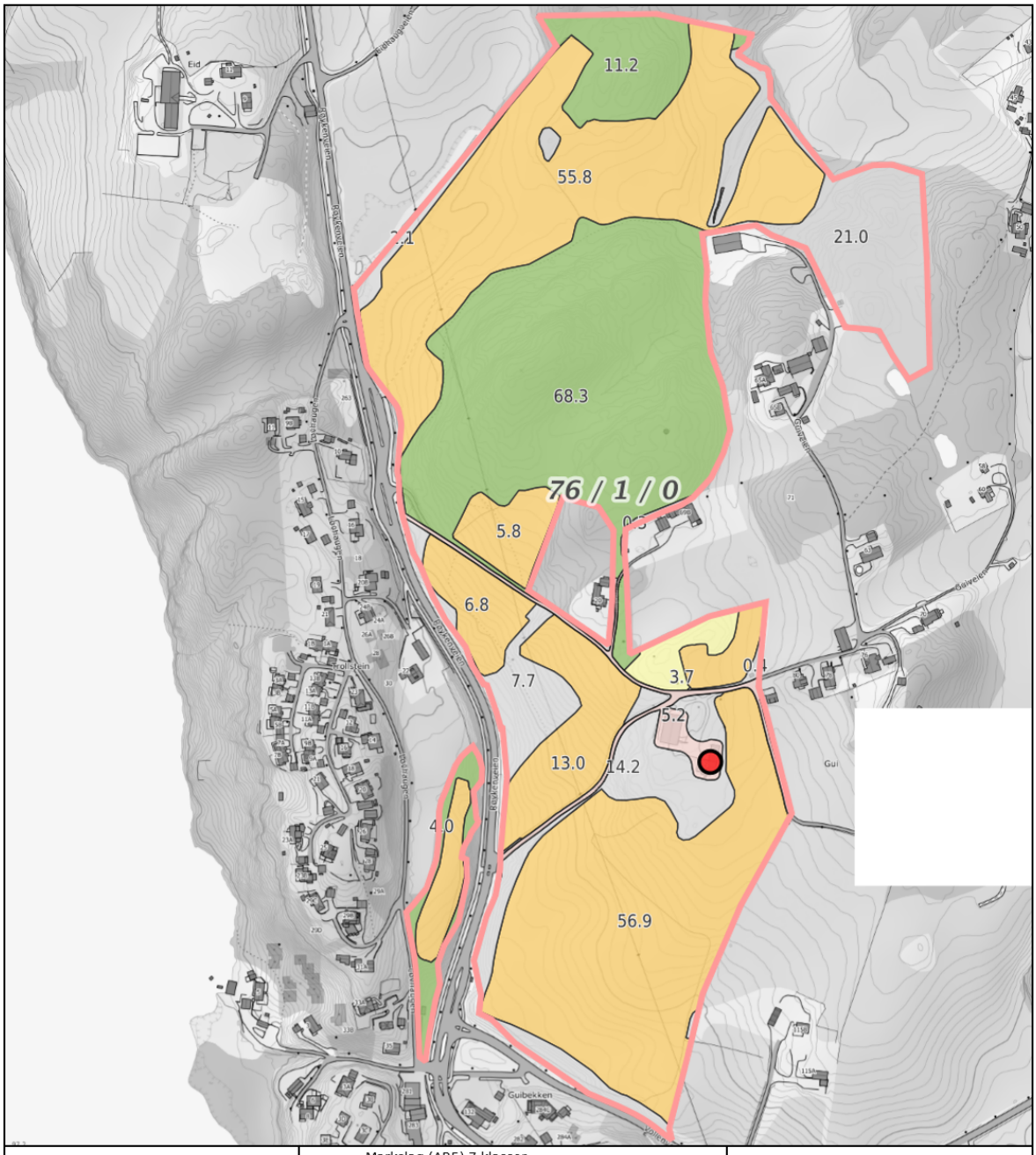
Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

(s)

Vedlegg:
- Komplett søknad om rammetillatelse, jfr. SAK§5.4

Kopi: tiltakshaver Gui Gård v/Valborg og Eirik Helseth

Vedlegg – Nibios gårdskart som viser gården «Gui»



0 50 100 150m
Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 13.04.2021 12:28
Eiendomsdata verifisert: 29.03.2021 13:11

GÅRDSKART 3025-76/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
76/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	145.7	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.7	149.4
Produktiv skog *	85.1	85.1
Annet markslag	47.7	
Bebygd, samf., vann, bre	6.8	54.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	289.0	289.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:500
Filbane: N:\PROSJEKTE\R2.0 2.2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A10-02
Rev.:
Type tegning: Utomhusplan S

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tomtegrense

4m grense

Snitt A

Snitt B

12,19

13,37

0,50

0,50

9,33

0,36

49,92

46,36

35,14

17,54

17,02

0,50

1,10

8,52

0,57

6,70

7,96

3,02

34,82

3,50

10,00

7,40

Stein dekke/terrasse

Armert gress

Nye busker

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:200

Filbane: N:\PROSJEKTER\2 2.2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A10-03
Rev.:
Type tegning: Utomhusplan L

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Guiveien 82, 1389 Heggedal		
Kommune:	Asker		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
76	1	0	0
Eier:	HELSETH VALBORG HELENE, HELSETH EIRIK		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	kårbolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Ifm generasjonsskifte på Gui Gård ønskes etablert en kårbolig på tomten.

Kårboligen legges bevisst utenfor tunet, slik at den verken kommer i konflikt med gårdens drift, og med fulldyrka jord.

Kårboligen foreslås plassert på nordsiden av veien, i et område med skralt terreng ('overflate dyrket jord iht. gårdskart') omringet av trær som skal beholdes. Jordbruksareal er iht. politisk vedtak godkjent omdisponert til boligareal.

Slik blir den nye kårboligen liggende lavt i terrenget og tilpasser seg fint til eksisterende terreng. Huset er plassert i på en liten forhøyning i terrenget innrammet av trær som gjør at boligen får sin egen naturlige private plass for den eldre garden som trekker seg mer tilbake fra gårdsdriften. Dette gjør også at boligen ligger usjenert til i forhold til naboskapet som mer eller mindre ikke vil se boligen fra deres respektive eiendommer.

Huset er på kun ett plan med livsløpsstandard for at tiltakshavere kan bo her så lenge som mulig.

Boligens arkitektur er godt tilpasset seg selv, og sin omgivelse, og viser med plassering og utforming både

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

respekt for gårdsbebyggelsens og landskapets karakter.

Fasaden har innslag av stein for å plassere den tydelig til bakken mens de resterende partier med trekledning er i dempet farge i samsvar med naturens egen palett for å tilpasse seg sin naturlige omgivelsene.

Husets takform er valgt for å holde bygget lavt og horisontalt. Taket har to høyder for å slippe inn lys fra nord inn igjennom vinduer opp under taket. Dette vil gi et gjevt fint lys, filtrert av naturen.

Adkomstvei og gårdsplassen er tenkt i armert gress for å lage et så skånsomt inngrep som mulig i naturen.

Opparbeidede uteplasser er tenkt med skiferdekke mens resterende del av utearealet er tenkt bevart slik det er i dag – naturtomt med gressinnslag og blomsterenger.

Etablering av kårbolig fordrer ingen dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. For ordens skyld gjøres naboene oppmerksom på at kommunen kan mene annerledes, og i dette tilfelle vil dispensasjon kunne søkes, med argumentasjon jfr. Pbl.§19.2 - etablering vil ikke vesentlig tilsidesette KP-hensikt med LNF-formålet, og ikke berøre nasjonale eller regionale interesser. Fordeler vil klart være større enn ulempene.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BOXS ARKITEKTSTUDIO AS v/Pieter Paul Furnée

E-post: pieterpaul@boxs.no

Telefon: 46663862

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Organisasjonsnummer: 976548221

E-post: pieterpaul@boxs.no

Postadresse: Alfheim 24, 1384 Asker

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

Nabovarselet er signert av

PIETER PAUL FURNÉE på vegne av BOXS ARKITEKTSTUDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

08.06.2022 11:57:20 AR493056200

Filvedlegg:

A10-03 Utomhusplan L.pdf
A10-02 Utomhusplan S.pdf
A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-03 Fasade Sør-øst.pdf
A40-02 Fasade Nord-øst.pdf
A40-01 Fasade Nord-vest.pdf
A40-04 Fasade Sør-vest.pdf
A20-01 Plan 1 Etasje.pdf
A30-02 Snitt B.pdf
A30-01 Snitt A.pdf
A50-02 Perspektiv B.pdf
A50-01 Perspektiv A.pdf
Gårdskart over gården Gui - 76-1.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Altinnreferanse: AR493056200

Eiendom/byggested

Adresse: Guiveien 82 , 1389 Heggedal
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
76	1	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10-03 Utomhusplan L.pdf
Situasjonsplan	A10-02 Utomhusplan S.pdf
Situasjonsplan	A10-01 Situasjonsplan.pdf
TegningNyFasade	A40-03 Fasade Sør-øst.pdf
TegningNyFasade	A40-02 Fasade Nord-øst.pdf
TegningNyFasade	A40-01 Fasade Nord-vest.pdf
TegningNyFasade	A40-04 Fasade Sør-vest.pdf
TegningNyPlan	A20-01 Plan 1 Etasje.pdf
TegningNyttSnitt	A30-02 Snitt B.pdf
TegningNyttSnitt	A30-01 Snitt A.pdf
RedegjoerelseEstetikk	A50-02 Perspektiv B.pdf
RedegjoerelseEstetikk	A50-01 Perspektiv A.pdf
AndreRedegjoerelser	Gårdskart over gården Gui - 76-1.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTIAN AABY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Gudolf Blakstads vei 42, 1392 VETTRE	62	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.23

Eier/fester av naboeiendom: Gaard Gisle AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	75	1	0	0
	76	67	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.29

Eier/fester av naboeiendom: ØYSTEIN SAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	76	3	0	0
Guiveien 65A, 1389 HEGGEDAL	76	10	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.35

Eier/fester av naboeiendom: ROZYCKI ANDREAS VON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vollenveien 115A, 1389 HEGGEDAL	76	9	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.43

Eier/fester av naboeiendom: TRYGVE GODHEIM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vollenveien 120, 1389 HEGGEDAL	76	55	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.51

Eier/fester av naboeiendom: WENCHE GODHEIM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vollenveien 120, 1389 HEGGEDAL	76	55	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.00.56

Eier/fester av naboeiendom: THOMAS GUNNERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Guiveien 69A, 1389 HEGGEDAL	76	59	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.03

Eier/fester av naboeiendom: MARI BIRKENES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Guiveien 69A, 1389 HEGGEDAL	76	59	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.11

Eier/fester av naboeiendom: RAGNHILD MERCKOLL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tåsengata 20, 1389 HEGGEDAL	76	93	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.19

Eier/fester av naboeiendom: KRISTIAN SELVIG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tåsengata 20, 1389 HEGGEDAL	76	93	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.23

Eier/fester av naboeiendom: BERIT FJELLDAL HELLUM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Guiveien 80, 1389 HEGGEDAL	76	111	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.28

Eier/fester av naboeiendom: KNUT VETHE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Eidveien 9, 1389 HEGGEDAL	77	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.37

Eier/fester av naboeiendom: JØRN EID

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Eidhaugveien 3, 1389 HEGGEDAL	77	13	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.45

Eier/fester av naboeiendom: JOHN KÅRE VIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Røykenveien 284C, 1389 HEGGEDAL	78	47	0	0
Røykenveien 284B, 1389 HEGGEDAL	78	385	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.51

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Røykenveien 290, 1389 HEGGEDAL	78	87	0	0
	119	1406	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.01.57

Eier/fester av naboeiendom: VIKEN FYLKESKOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	99	1	0	0
	113	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.02.03

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	113	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 08.06.2022 12.02.10

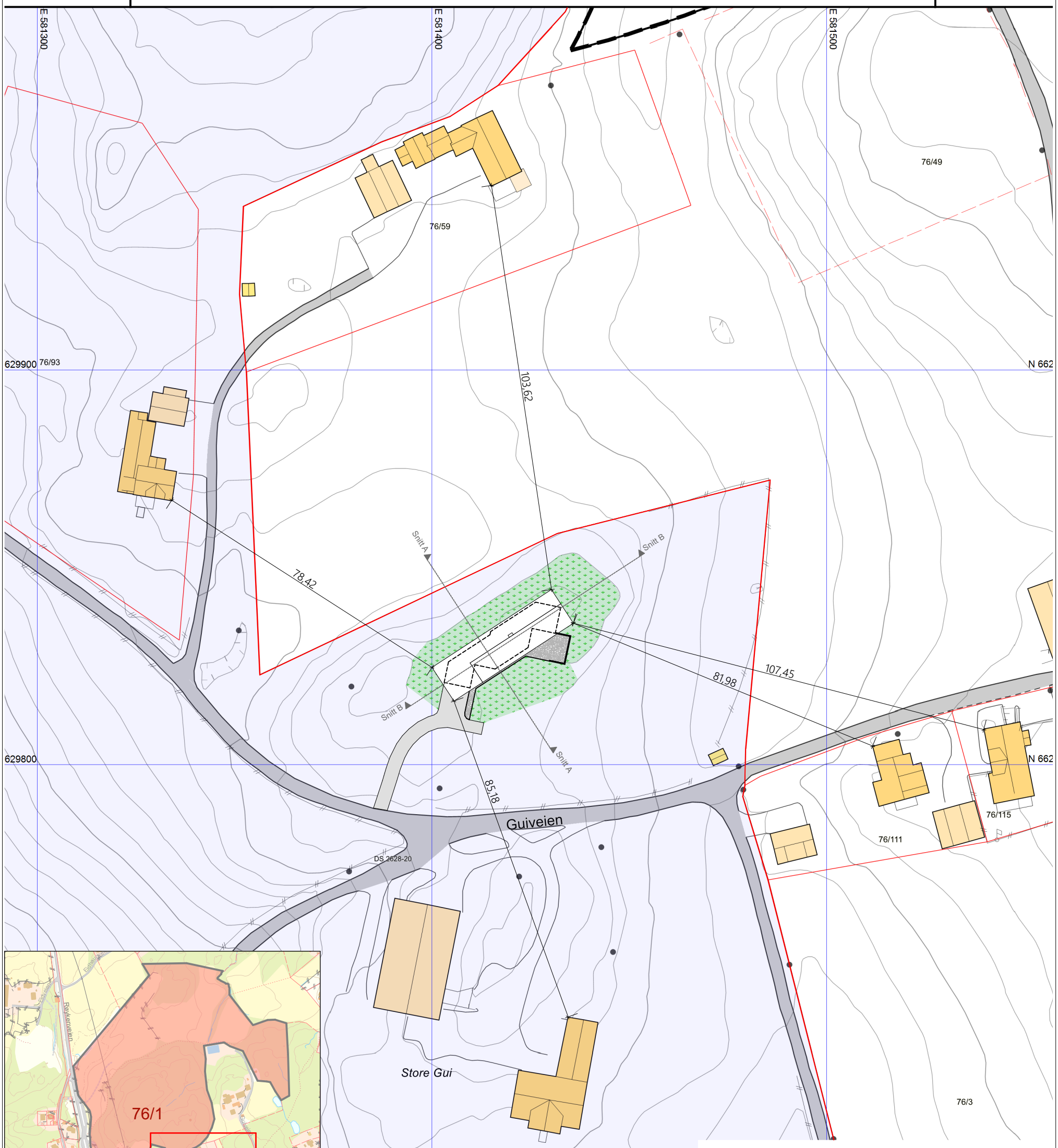
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 76/1
Adresse: Guiveien 82
Utskriftsdato: 01.03.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

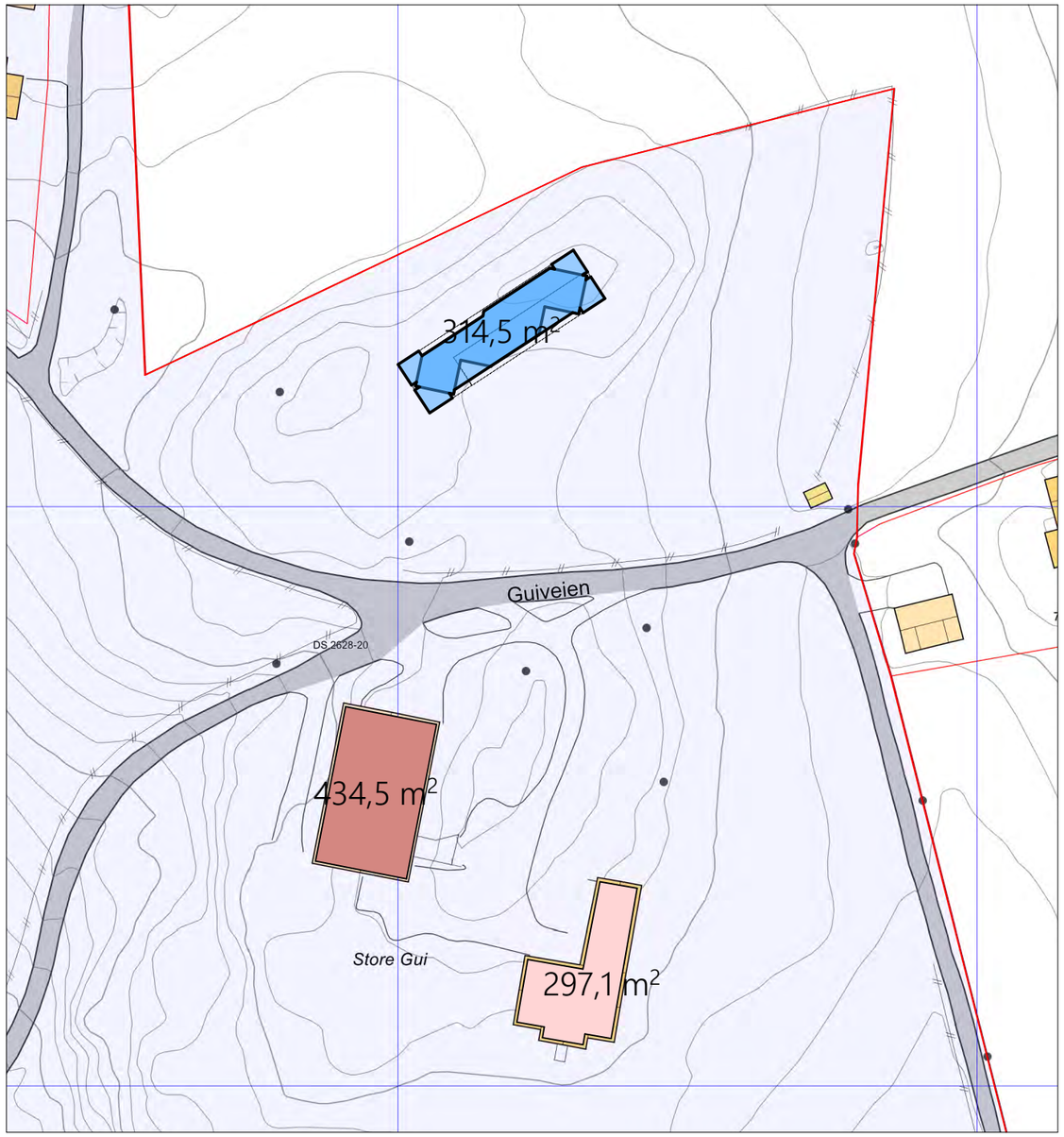
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

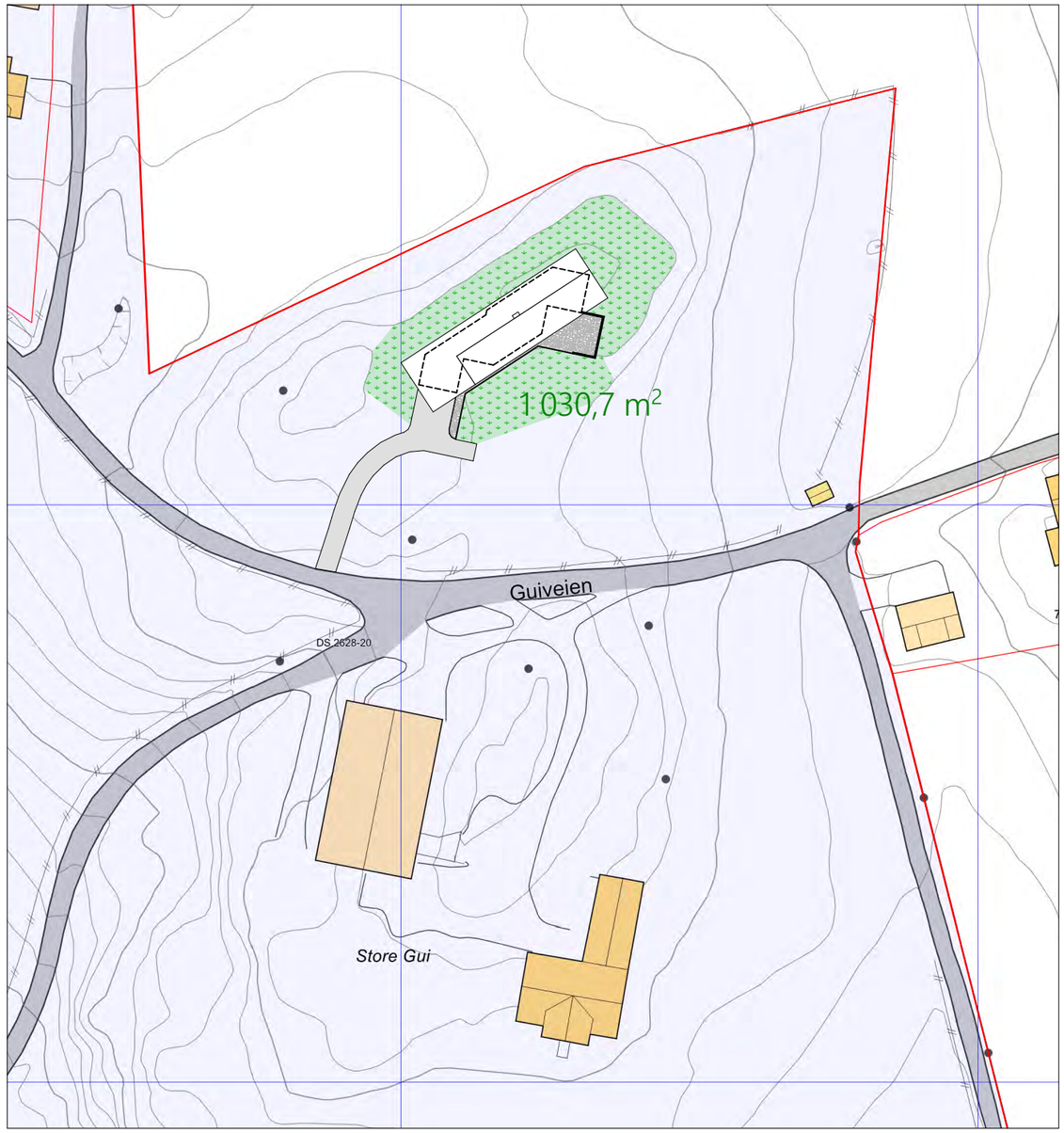
Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A3 1:1000
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs\22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A10-01		Situasjonsplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke





BYA

Tomte: 76/1
Areal: 279025 m²

Driftsbygninger:
Eks bolig: ca. 297,1m²
Eks. låve: ca.434,5m²
Ny kårbolig: 314,5 m²

Totalt: 1046,1 m² = ca.0,0037%

Eks. Gårdsbolig

Eks. Driftsbygning

Ny Kårbolig

MUA

Areale avsatt til MUA: 1030,7 m²

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

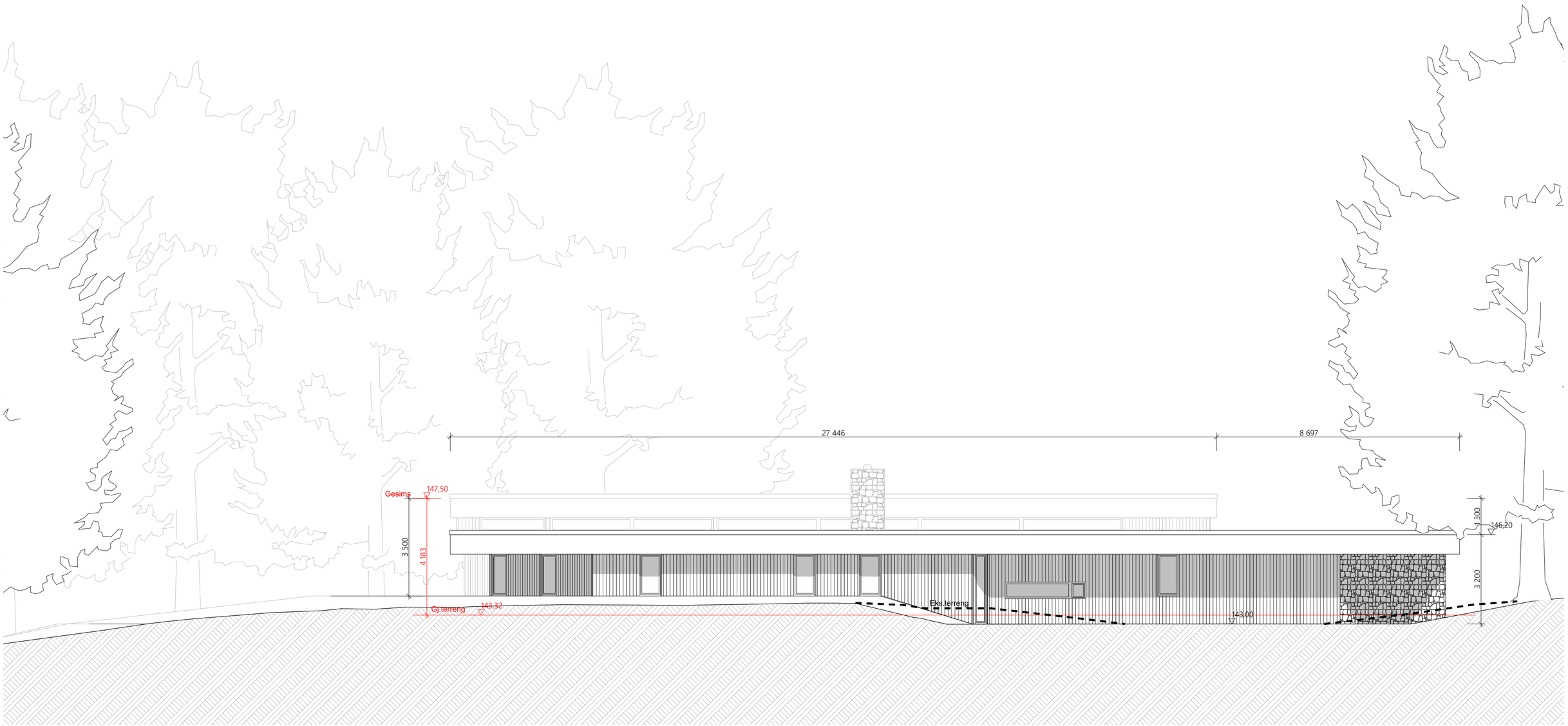
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A3
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A10-04		Arealplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Fasade Nord-øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

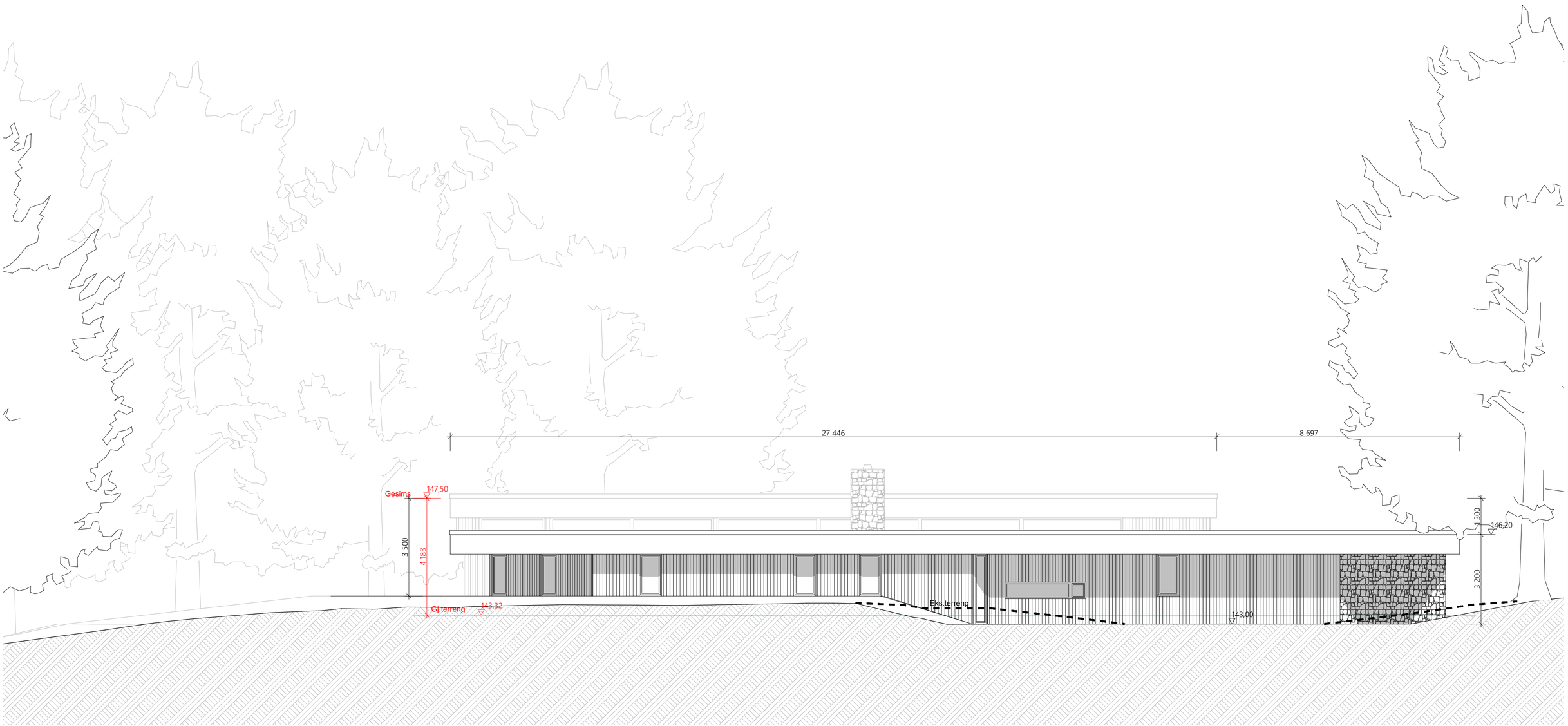
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering eksisterosjekt.pln

Tegningsnr.: A40-02
Rev.:
Type tegning: Fasade Nord-øst

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Fasade Nord-øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

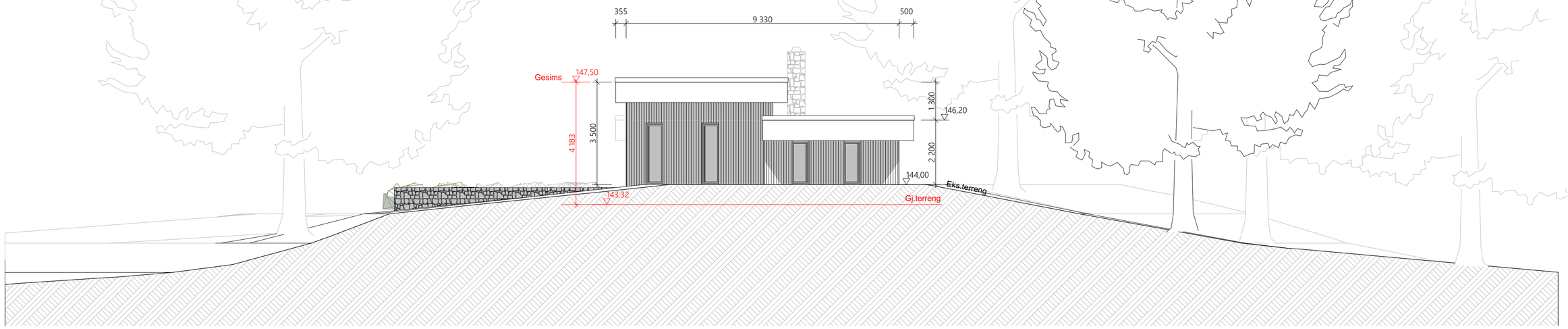
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering eksisterosjekt.pln

Tegningsnr.: A40-02
Rev.:
Type tegning: Fasade Nord-øst

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Fasade Sør-øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A40-03
Rev.:
Type tegning: Fasade Sør-øst

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Fasade Sør-vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Altheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

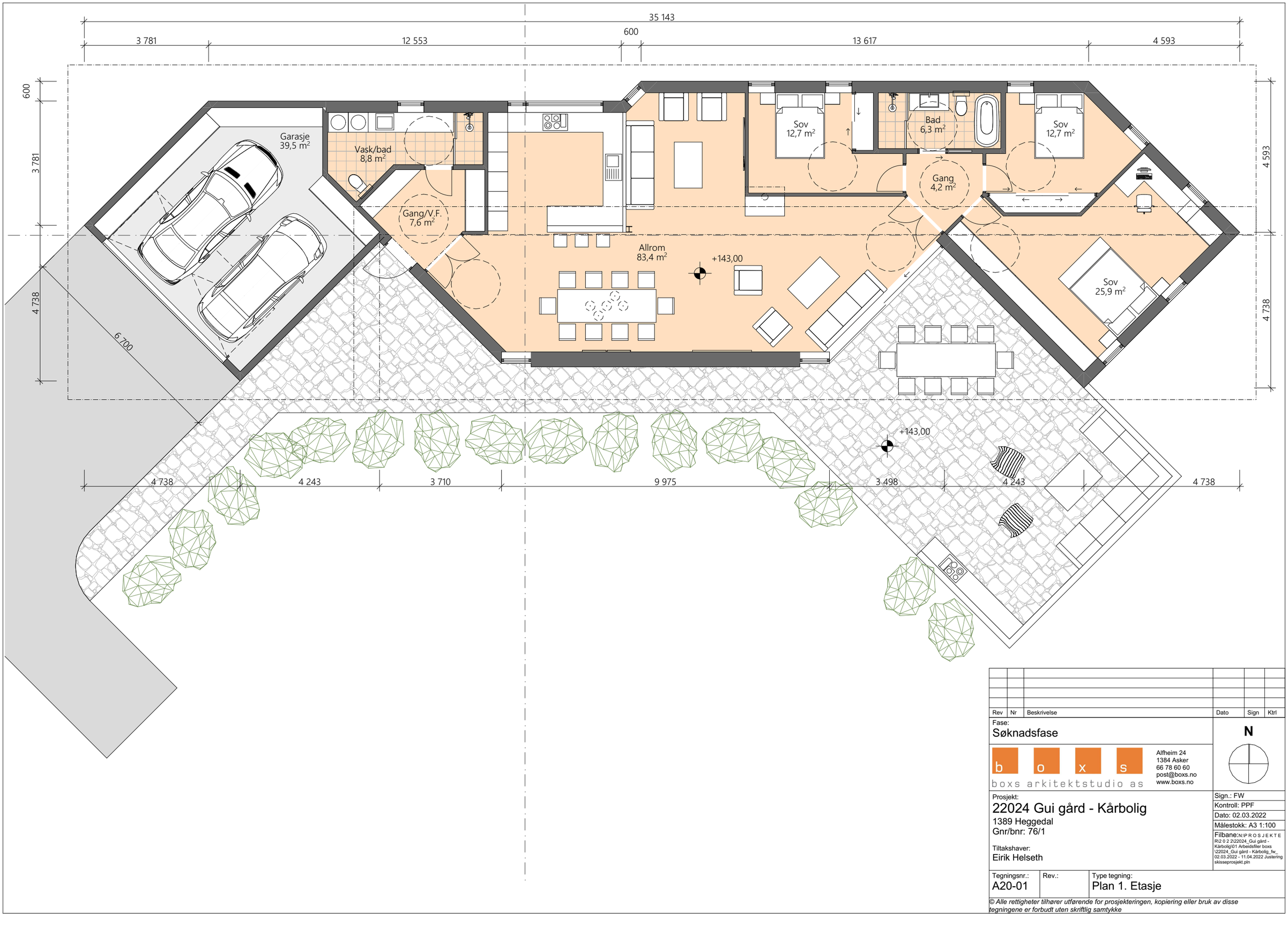
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A40-04
Rev.:
Type tegning: Fasade Sør-vest

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

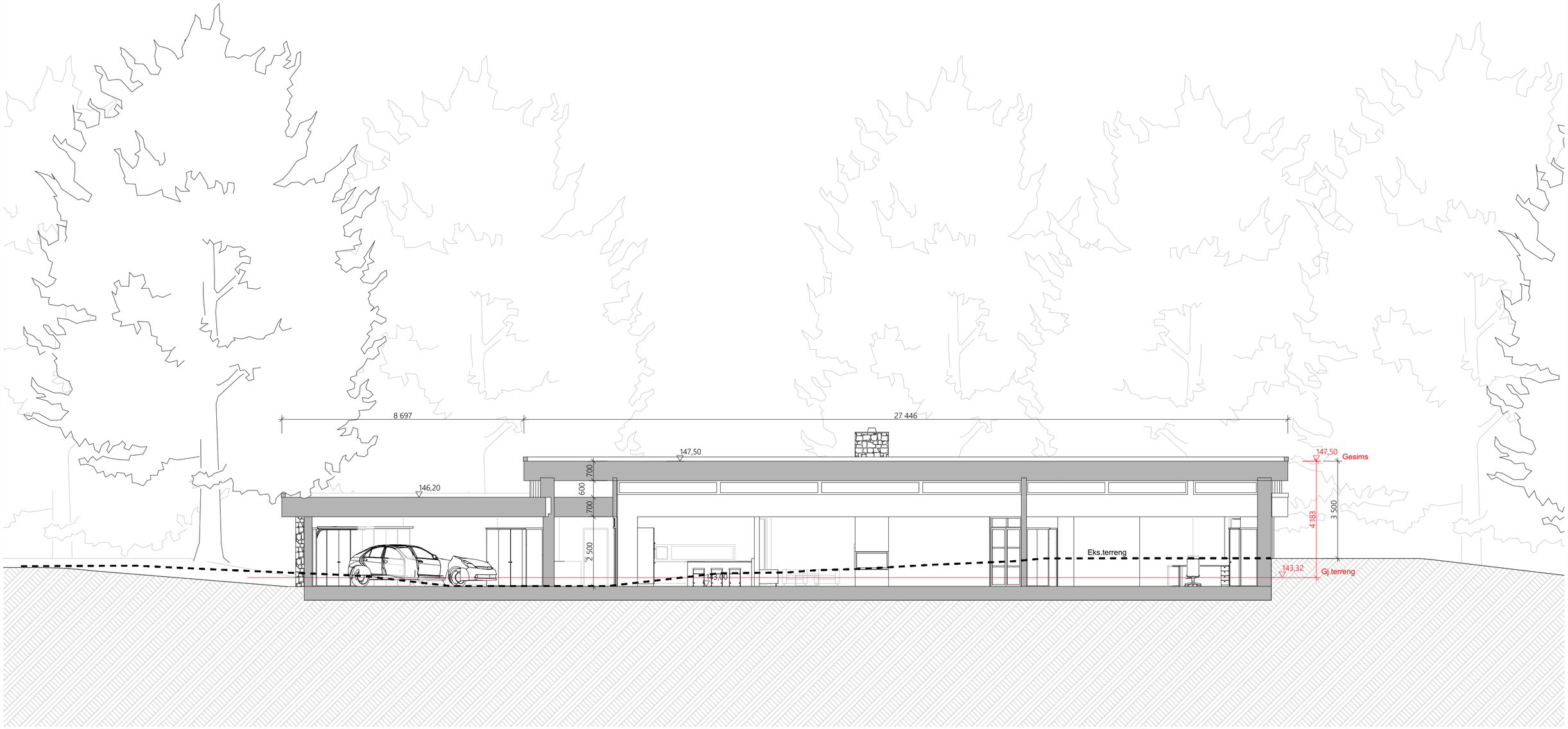
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A3 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A20-01		Plan 1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Snitt B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

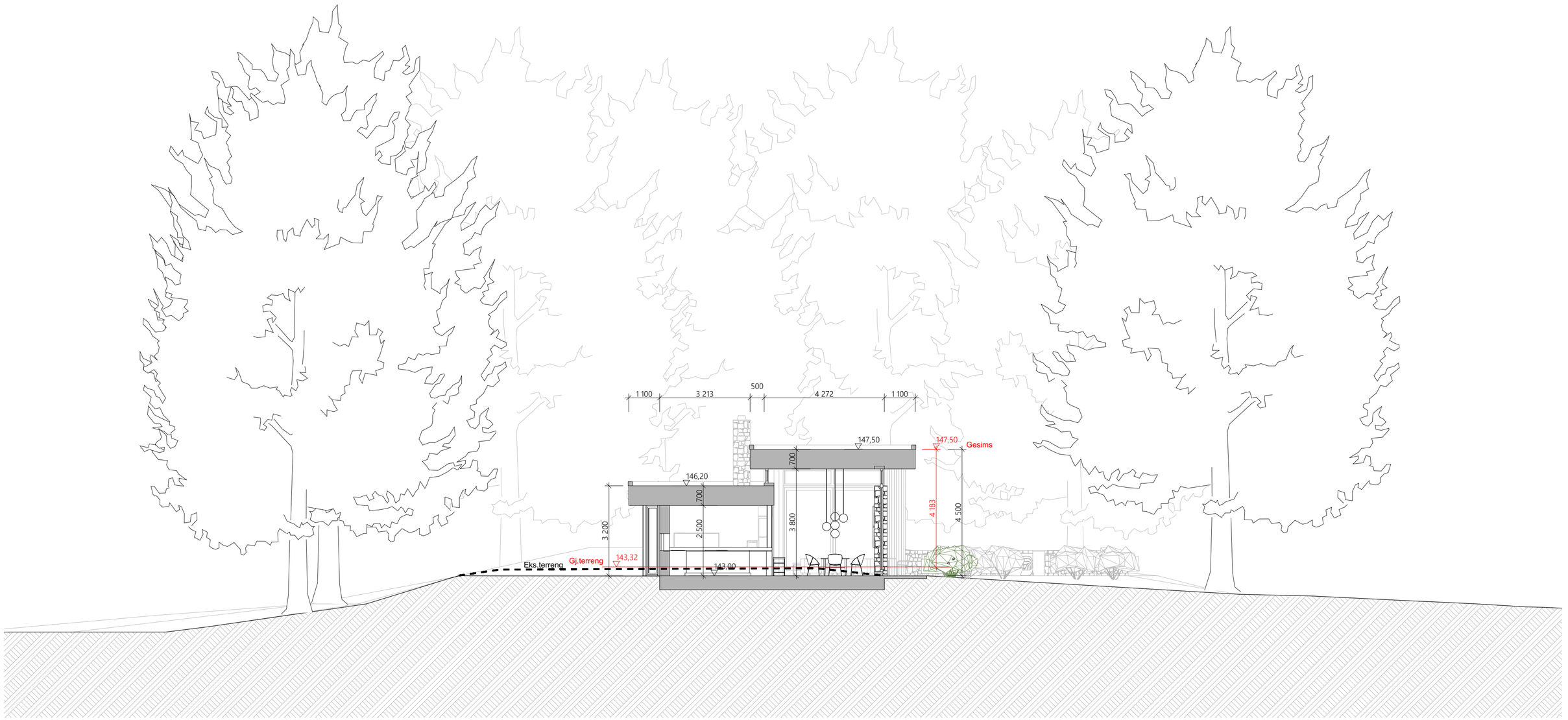
Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A30-02
Rev.:
Type tegning: Snitt B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A2 1:100

Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\301 Arkeadfiler boxs\22024_Gui gård - Kårbolig_fe_02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.: A30-01
Rev.:
Type tegning: Snitt A

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A3
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fv_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A50-02		Perspektiv B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktrl

Fase:
Søknadsfase

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

Prosjekt:
22024 Gui gård - Kårbolig
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 76/1

Tiltakshaver:
Eirik Helseth

Sign.: FW
Kontroll: PPF
Dato: 02.03.2022
Målestokk: A3
Filbane: N:\P R O S J E K T E R\2 0 2 2\22024_Gui gård - Kårbolig\01 Arbeidsfiler boxs \22024_Gui gård - Kårbolig_fw_ 02.03.2022 - 11.04.2022 Justering skisseprosjekt.pln

Tegningsnr.:	Rev.:	Type tegning:
A50-01		Perspektiv A

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
21/04410

Saksbehandler
Mary Tønder Vold

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	03.06.2021	34/21

76/1 - Revidert saksframlegg - søknad om omdisponering og deling av jordbruksareal til boligtomt på Gui gård - behandling etter jordloven §§ 9 og 12

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 03.06.2021 sak 34/21

Behandling

Alternativt forslaget fremmet av Trude Nygård Evensen, AP på vegne av AP, Trond Jerve, H og Espen Hansen Aspås, FrP:

1. Med hjemmel i jordloven § 9 godkjennes søknad om omdisponering av jordbruksareal til boligformål.

2. Med hjemmel i jordloven § 12 godkjennes søknad om deling av eiendommen 76/1 til boligformål.

Forslag fremmet av Trond Jerve, H til nytt vedtakspunkt 3:

Fradelt areal på inntil 1,5 da skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Alternativt forslag fremmet av Trude Nygård Evensen, AP til vedtakspunkt 1 og 2 ble vedtatt med 8 stemmer; Trude Nygård Evensen, AP, Svein Hillestad, AP, Espen Hansen Aspås, FrP, Trond Jerve, H, Kjersti T. Omejer, H, Roar Arne Skryseth, H, Kåre Johnny Møllerhagen, H, Kirsti Kierulf, H.

Forslag fremmet av Trond Jerve, H til nytt punkt 3 ble vedtatt med 8 stemmer, Trond Jerve, H, Espen Hansen Aspås, FrP, Kjersti T. Omejer, H, Kirsti Kierulf, H, Roar Arne Skryseth, H, Kåre Johnny Møllerhagen, H, Trude Nygård Evensen, AP og Svein Hillestad, AP

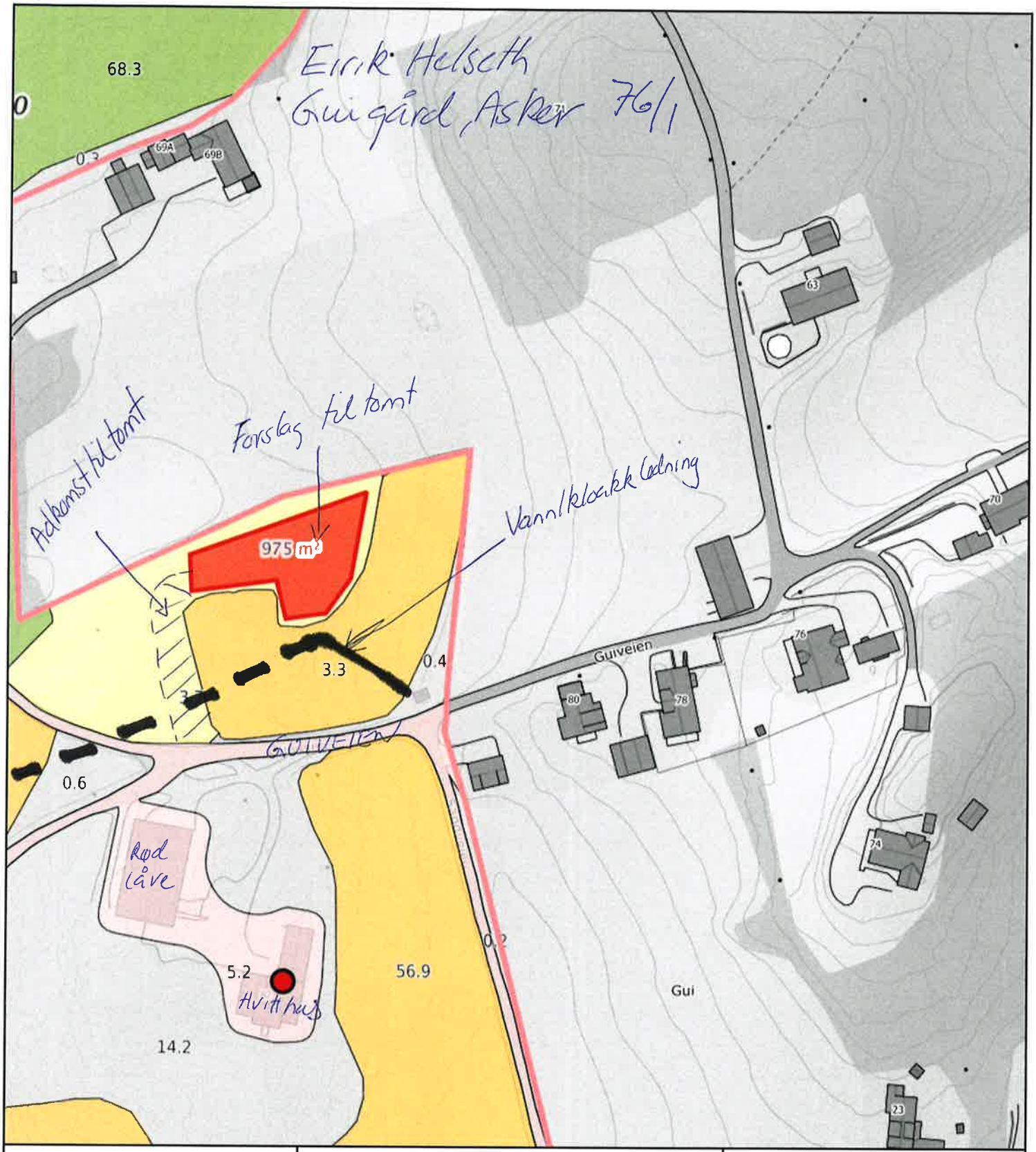
Etter voteringen fremmet Inger Johanne Aaby Sp, Emelie Spjuth-Haldorsen MDG, Jon Kirkerud MDG og Elisabeth Holter-Schøyen V mindretallsanke. Anken oppnådde ikke tilslutning fra 1/3 av utvalget, slik reglementet krever.

Vedtak

1. Med hjemmel i jordloven § 9 godkjennes søknad om omdisponering av jordbruksareal til boligformål.

2. Med hjemmel i jordloven § 12 godkjennes søknad om deling av eiendommen 76/1 til boligformål.

3. Fradelt areal på inntil 1,5 da skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.05.2021 11:42
Eiendomsdata verifisert: 10.05.2021 11:21

GÅRDSKART 3025-76/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
76/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	145.7	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	3.7	149.4
Produktiv skog *	85.1	85.1
Annet markslag	47.7	
Bebygd, samf., vann, bre	6.8	54.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	289.0	289.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

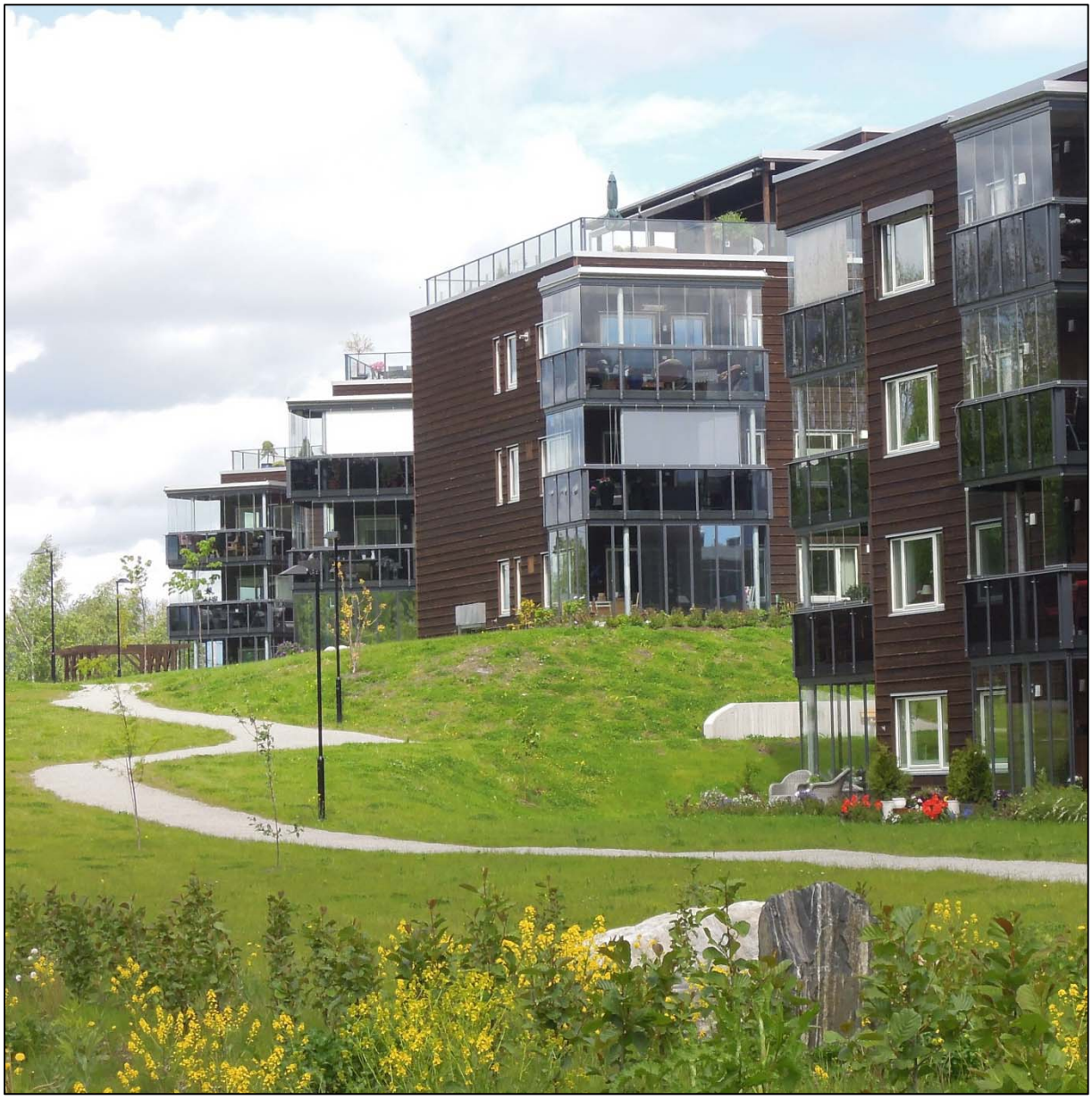
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.

Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Del 3 – Bestemmelser med:

- **Parkeringsnorm**
- **Retningslinjer**
- **Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler**
- **Utdypende forklaringer og definisjoner**



Vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017. 1
Kapittel 1 4
Bestemmelser 4
Hensikten med arealdelen 4
Kapittel 2 – Bestemmelser 5
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 5
Kulturminner og kulturmiljø 8
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 8
Transport og parkering 11
Handel og næringsområder 11
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 12
Estetikk og utforming 15
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10) 16
Boligområder – generelt 16
Nåværende boligområder 16
LNF-områder 24
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 24
Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene 29
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 29
Sentrale vekstområder 30
Kulturminner og kulturmiljø 30
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 31
Transport og parkering 32
Handel og næringsområder 33
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 33
Estetikk og utforming 35
Boligområder – generelt 36
Nåværende boligområder 37
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11) 39
LNF-områder 40
Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler 42
pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2 42
Bakgrunn 42
Teknisk og grønn infrastruktur 42
Bygningsmessig utforming 42
Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg 43
Kommunal forkjøpsrett 43
Forskuttering 43
Overdragelse av grunn til offentlige formål 43
Merverdiavgift 43

Geografisk avgrensning 43
Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner 44
Utdypende forklaringer 44
Definisjoner: 47

Kapittel 1

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer, boligkartet, samt temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo, for aktsomhetskart kvikkleire og ras, for støy, areal- og transport og for kulturminner og kulturmiljø. Temakartene er ikke uttømmende. Temakartene viser kjent kunnskap per 2017, og vil fortløpende bli oppdatert ved ny kunnskap. Henvisning til temakart i bestemmelsene/retningslinjene gjelder til enhver tid gjeldende situasjon.

Juridisk bindende bestemmelser er markert med boks/bakgrunnsfarge og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Kapittelnummerering er justert etter kommunestyrebehandlingen 16.06.2015.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 4 lokalsentre; Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, og kommunens 17 nærsentre.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Kapittel 2 – Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2.

Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling(kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelsen

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om ny reguleringsplan ved riving av kulturminne

Søknad om riving av kulturminner utløser plankrav.

1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

1.6. Føringer for samlet plan

Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:
- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Blakstad og Arnestad, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

b) Transportkapasitet:
Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert.
Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

- For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

- Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.

- For feltene A9, A11 og A12 skal det utarbeides en samlet transportutredning. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

c) Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser, bl.a. for skolekapasitet og transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

e) Innenfor delfelt A9, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

f) Nesbru senterområde (MN12).

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for E18-korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8.11.2016, med plankart datert 5.10.2016 og tilhørende planbestemmelser datert 5.10.2016, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, med plankart datert 1.11.2012 sist endret 29.1.2013 og tilhørende planbestemmelser datert 4.1.2013, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, datert januar 1998, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet.
Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.

Kulturminner og kulturmiljø

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.
Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

I område B08 skal viktige kulturminneverdier ivaretas, herunder særlig tun med hage , våningshus og sidebygning, samt låve.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. **Registreringer ved planarbeid**

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. **Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)[1]**

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1,* Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. **Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)[1]**

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende forbudsgrense mot bekk/vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områdene og i grønnstruktur-områdene
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområdene.

Avstander måles horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon gjelder i disse områdene.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonegrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)[1]

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Rammer for brygge

9. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

10. Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, jfr. arealplanen, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapitel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Handel og næringsområder

12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – *Sentrenes innhold og funksjon*.
Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen.
Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr. 67/16, Svinningen gartneri i Vollen.
Størrelse på de samlete handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

13. Dokumentasjonskrav for samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Utbygging i områder som kan påvirke samfunnssikkerheten, jf. hensynssoner i kommuneplanen del 2 - Arealplankart samt temakart opplistet nedenfor, kan tillates. Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for eventuelle sikkerhetstiltak. Det vises til følgende kart:

- Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo
- Aktsomhetskart kvikkleire og ras
- Støy
- Hensynssone – faresone for høyspenningsanlegg i kommuneplanen del 2 - Arealplankart

Dokumentasjonen skal vise at hensynet til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikkerhetstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

14. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering[1] (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.*

14.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

- Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Asker kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

14.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).
Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

14.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)[1]

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:

2. Se vedlegg 1, Energi

14.5. Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

14.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige (kommunale) veier skal bygges i henhold til kommunens retningslinjer for veibygging, rev. 2 november 2011, og Veibelysningsnorm for Asker kommune, datert oktober 2013.

14.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet.
Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei. Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

14.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg jf. kommuneplanen del 2 - Arealplankart, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

15. Støy og luftforurensning

15.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon[1] tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy(for rom med støyfølsom bruk[1]) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje:
1. Se vedlegg 3, definisjoner.

15.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

16. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

16.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

16.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

17. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan, skal gjerde ikke være høyere enn 1,2 m. Gjerde utformes med åpent rekkverk og må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

18. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt
og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 09.05.2014.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
   Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
   - Minimum 200 m² for enebolig
   - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
   - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensing av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen.
Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

20.2. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet[1] kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.
Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt.
Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse.
Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbinge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

20.5. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)1

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:
I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.[3]

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m^2 BYA tillates denne oppført på 36 m^2 BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter[2]. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet[3] eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.
Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer, «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje
For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2.

F. Parkering:
Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnytting enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet[3]. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnr.

B. Utnyttelse
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen i Kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje
Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

21. Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

LNF-områder

22. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

22.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom). Eiendommer med slik boligbebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 80 m² BRA, og garasje. Areal til utvendige boder og overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, kan komme i tillegg til garasje. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15 %, men skal uansett ikke overstige 200 m² BYA + eventuelt eksisterende uthus.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde.

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For garasjer skal gesimshøyden på portsiden ikke overstige 2,8 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke gesims på høyere nivå enn dette langs andre deler av fasaden. Garasjen skal for øvrig plasseres og utformes slik at den er best mulig tilpasset eksisterende terreng, og slik at garasjen holdes så lav som mulig.

22.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

22.3. Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensene vist på kommuneplankartet gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009 (markaloven).

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

23. Farled (pbl. § 11-7, nr. 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

Kapittel 3 – Parkeringsnorm

Parkeringsnormen i kommuneplanen skal legges til grunn for alt planarbeid. Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.
I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav skal disse vurderes opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

VIRKSOMHET	**ENHET**	**ANTALL BILPLASSER**		**Merknader** **Gjelder både minimums- og maksimumskrav**
		Min	**Max**	
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Eneboliger/tomannsboliger) Parkering på egen tomt.	Hovedbruksenhet	2		Min. 2 plasser pr. hovedbruksenhet skal være garasjeplasser.
	Sekundærleilighet	1		Sekundærleilighet (i enebolig) med BRA mindre enn 80 m².
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Kjedet bolig, rekkehus, mv.) Med parkering på egen tomt.	3-roms leilighet og større	2 (hvorav 1 gjesteplass)		Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass. Ved gjesteparkering i fellesanlegg kreves 0,5 P-plass pr leilighet, hvorav 5 % skal reserveres forflytningshemmede.
	1-2-roms leilighet	2 (hvorav 1 gjesteplass)		2 sykkelplasser pr. leilighet.
BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg.	3-roms leilighet og større	1,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
KOLLEKTIVNÆRE OMRÅDER MED BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg. Boligfelt med inntil 2 km gangavstand til Asker stasjon inngår i denne kategorien.	3-roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet. Kollektivnære områder er definert i Vedlegg 3 - Utdypende forklaringer *Kollektivnærhet.*
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
BOLIGER I ASKER SENTRUM, HEGGEDAL, HOLMEN, VOLLEN, NESBRU, DIKEMARK, samt Nedre Drengsrudvann, (felt VA8)	3-roms leilighet og større	1	1,5	Gjelder boliger innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet) i tillegg til felt på Nedre Drengsrudvann Normalt skal min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	0,5	0,5	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
SENTRUMSOMRÅDER (Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Nesbru, Vollen, Dikemark)	30 m² BRA		1	Gjelder alle arealformål innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet), med unntak av bolig og kontor. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 100 m². Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.
KONTOR	90 m² BRA		1	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING FOR PLASSKREVENDE VARER (Jf. fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001)	100 m² BRA	1	1,5	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING UTENOM SENTRUMSOMRÅDER	1 plass pr 30 m² BRA anbefales			Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 50 m² forretningsareal.
INDUSTRI/ LAGER Andre områder	100 m² BRA	1		Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
INSTITUSJONER (sykehjem, omsorgsboliger, bo- og service o.l.)	Senger + ansatte	0,8		For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet Parkeringsbehov for besøkende skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
VIDEREGÅENDE SKOLE	Ansatte (årsverk)		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og elever. * Parkeringsplasser for moped og MC.
	Elever		0,3*	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
BARNE- OG UNGDOMSSKOLE	Ansatte (årsverk)		0,6	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 50 % av ansatte og elever som tillates å sykle til skolen.
BARNEHAGER/ -PARKER	Barn		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av barnehage-anlegget. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og barn. Det skal tilrettelegges for parkering av sykkeltraller under tak.
IDRETTSANLEGG	Tilskuere, seter, samtidige brukere	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet . Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall tilskuere/ansatte/ antall samtidige brukere.
SMÅBÅTHAVNER	Båtplasser, inkl. bøyeplasser.	0,3		Anleggets reelle parkeringsbehov skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall båtplasser.
HOTELL	Gjesterom	0,8		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
BEVERTNINGSSTEDER UTENFOR SENTRUMSOMRÅDER	Sitteplasser	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte + gjester.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FORSAMLINGSLOKALE, KIRKE	Sitteplasser	0,2		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall sitteplasser.

Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Høyere utnyttelse kan vurderes i nærhet av senter (jfr. Temakart areal og transport samt Asker kommunes senterstruktur) og jernbanestasjon:

- Innenfor sentrale vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer ved fortetting i eksisterende boligområder. Byggehøyden bør begrenses til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 etasje i boligfelt avsatt for framtidig bebyggelse. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, jfr. kommunens senterstruktur, og/eller kollektivnære, jf. vedlegg 3 - *Kollektivnærhet*, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden bør normalt begrenses til 2 etasjer, og parkering bør normalt være i kjeller / under terreng. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer fysiske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Akershus fylkeskommune til uttalelse.

Føringer for samlet plan

Dikemark gårdsanlegg kan suppleres med nye anlegg/bebyggelse (f.eks. ridehall) innenfor avmerket område på kommuneplankartet, dersom dette er nødvendig for å sikre bevaring og/eller en helhetlig bruk av gårdsanlegget. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 22 - Gårdsbebyggelse og gartneriene.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Planpakken er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Sentrale vekstområder

Sentrale vekstområder er definert i kommuneplanens temakart for areal og transport. Innenfor sentrale vekstområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, basert på en overordnet tettsteds- og byromsstruktur, en overordnet vei- og gatebruksplan en overordnet blå- og grønnstruktur, en overordnet plan for overvann og flom. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Innenfor sentrale vekstområder stilles det krav om min. 50 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig, eksklusiv privat uteplass, med unntak av selve sentrumskjernen der min. uteoppholdsareal settes til 30 m^2. Det bør vurderes en restriktiv parkeringsnorm.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker av 2016, bør være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling. Gjeldende plan omfatter kulturminner frem til ca. 1950 og avløser plan for forvaltning av faste kulturminner av 1994. Se utdypende forklaring om kulturminner i vedlegg 3 utdypende forklaringer – Kulturminne.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger bør det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært

underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Åsrygger, høydedrag, landskaps- og vegetasjonssilhuetter er av stor verdi for Askerlandskapet, og hensynet til disse bør ivaretas ved regulering.
Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr.5)

Dersom reguleringsplanen åpner andre målgitte bryggestørrelser kan disse legges til grunn i stedet for kommuneplanens bestemmelse
Før kommunen behandler bryggesøknader, skal søknader som ikke er i samsvar med reguleringsplaner vedtatt etter år 2000, være forelagt overordnet berørt statlig myndighet til uttalelse jf. Plan- og bygningsloven. Ved utbygging av brygger i henhold til reguleringsplaner fra før 2000, kan det bli krevet marinbiologiske- og marinarkeologiske undersøkelser før tillatelse kan gis.

Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er fylkesmannen som behandler slike søknader.

Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Se vedlegg «Småbåthavner og brygger i Asker kommune, datert mai 2014», for nærmere definisjoner av havner og brygger, samt generelle føringer for videreutvikling av småbåthavner.

Transport og parkering

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Kommuneplankartet synliggjør kollektivtraséer hvor bussens fremkommelighet må sikres i form av kollektivfelt eller annen kollektivprioritering.

Sykkelveier

Ved etablering av nyanlegg langs hovedsykkelveinettet, jf. kommunens vedtatte sykkelstrategi med tilhørende kart for hovedsykkelveinett datert november 2008, skal syklister og gående separeres (sykkelvei med fortau eller sykkelfelt).

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Ved omregulering av det regulerte parkeringsanlegget på DnB-tomten på Nesøya kan det åpnes for en kombinasjon parkeringshus og andre offentlige formål.

Handel og næringsområder

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slependenområdet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon og stormflo

Temakart Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo angir soner som kan være utsatt for eller medføre fare. Sonene på aktsomhetskartet baserer seg på teoretiske modeller og fanger ikke opp alle områder som kan rammes av flom. Det skal derfor utøves stor aktsomhet både i og utenfor sonene.

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Dersom arealer som kan være utsatt for stormflo skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen må inneholde vurderinger av stormflo, og hvilke konsekvenser dette kan gi. TEK10/17 skal legges til grunn for planleggingen og ROS-analysen må foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde
omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for alt overvann; både takvann,
overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke
tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Energiløsningene skal bidra til oppnåelse av målene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Med referanse i målene i kommunens energi- og klimaplan og gjeldende teknisk standard skal behov for termisk og elektrisk energi til stasjonær bruk (all energi bruk uten om transport) kartlegges. Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader (LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Type oppsamlingsenhet/ renovasjonsløsning	Antall boliger
Småbeholder på hjul	< 20
Nedgravd konteiner	20-300 boliger
Stasjonært avfallssug*	> 300 boliger

*for nye boligprosjekter med mer enn 50 nye boenheter kan kommunen kreve tilknytning til stasjonært avfallssug dersom dette allerede er etablert og har tilstrekkelig kapasitet.

Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

Byggegrensene som er angitt i punkt 14.2 er ment for tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser.

Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei, enn i byggeområdene for øvrig.

Byggegrense måles fra senterlinje vei. Langs E18 måles byggegrense fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vei- og gatenormal bør legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Støy og luftforurensning

Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det vises til www.asker.kommune.no for kommunens anvisninger for støyfaglig utredning.
Det vises til punkt 15.5 for avviksområder for støy i definerte sentrumsområder.
Temakart Støy viser gul/rød støysone (beregninger utført 2016).

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Grønnstruktur og naturområder, som vist på kommuneplankartet, defineres som stille områder.
Angitte områder med grønnstruktur og naturområder bør bevares som stille og lite støypåvirkete. De grønne områdenes fremtidige kvalitet og brukbarhet, samt natur og kulturverdi skal sikres, dagens støynivå bør ikke økes som følge av nye støykilder, spesielt ikke fra veitrafikkstøy.
Det er et mål at støygrense i kommunedelplanens definerte grønne områder ikke overstiger L_{den} 50 dB. Tillatt støygrenser bør i det enkelte tilfelle vurderes i forhold til områdets kvalitet, bruk og samfunnsnytte.

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Asker kommune. Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreatkomster. Det er et mål å

legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Høyder

Reguleringsplaner hvor det i utgangspunktet tillates 1 etasje, men der det i tillegg er angitt at det kan tillates underetasje «hvor terrenget tillater det» eller «hvor terrenget gjør dette naturlig», forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk.
Gesimshøyden på husets overside skal da ikke overskride høyden for 1 etasje iht. bestemmelsene, mens gesimshøyden på husets nedside kan variere avhengig av terrengfallet. På nedsiden skal imidlertid maks. tillatt gesimshøyde eller høyden for 2 ordinære etasjer ikke overskrides.

Reguleringsplaner hvor det er angitt at det «i hellende terreng» tillates større gesimshøyde på husets nedside, skal forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk. (Høyden på oversiden ligger fast.)

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)

For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder, vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.

Boligområder – generelt

Bokvalitet i boligområdene (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Kommunens veileder i bokvalitet, fremlagt i bygningsrådet 7.3.2012, kan legges til grunn for utforming av boligområder, herunder lek- og uteoppholdsarealer. Veilederen er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer til punkt 19 a):
Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.
Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Retningslinje til punkt 19 a) og c):
Oversikt over krav til innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer er i vedlegg 3, - Oversikt over krav til innhold /funksjon i leke- og uteoppholdsarealer.

Nåværende boligområder

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

Fortetting utover gjeldende plan i områder regulert til frittliggende bebyggelse, unntatt kat. A og C

I områder regulert til frittliggende bebyggelse (unntatt kat. A og C) kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold, jf. punkt 1.2.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan.
- Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
  - ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
  - i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
  - i områder belastet med forurensning,
  - i områder som stenger for kaldluftdrenering,
  - i fareområder,
  - i områder som er del av viktig grønnstruktur,
  - i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
  - i områder med viktig biologisk mangfold, eller
  - der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert (200 m fra jernbaneknutepunkt eller i umiddelbar nærhet til sentrumsformål og nærsentre).
  - i Arnestad skolekrets utover gjeldende regulering eller som følge av ny regulering før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
  - Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
- Ved fortetting utover gjeldende plan bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Rammer:
- Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m². Tomten bør ikke være brattere enn at alminnelig

boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt bør tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.
Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. Sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligområder med spesielle kvaliteter er vist på boligkartet med rosa farge og omfatter:

- Bebyggelsesmessig enhetlige områder.
- Områder med bevaringsverdi.
- Områder med spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt.
- Feltutbygde områder med småhusbebyggelse.
- Områder med blokkbebyggelse.

Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.

For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Parkeringsnormens krav om to garasjeplasser, jf. punkt 12 / Kapittel 3 – Parkeringsnorm, kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevaringshensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

Høyder / tak:
Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Områder med skravur:
I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, og i feltutbygde områder med eneboliger og/eller tomannsboliger, bør antall boenheter være slik det var da området ble utbygd.

Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligområder med utfyllende bestemmelser er vist på boligkartet med gul farge. Disse områdene omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005, samt enkelte mindre områder/arealer i nyere planer, men der gjeldende reguleringsbestemmelser er stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som *kan* ha rom for fortetting. Områdene rommer også ferdig utbygde eiendommer/områder, herunder mindre feltutbygde områder.

Frittliggende sekundærbolig må tilfredsstille generelle krav til sekundærleilighet og plasseringen bør ikke stride med bebyggelsesstrukturen i området.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen med utfyllende bestemmelser

Områder vist med oransje farge på boligkartet omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Andre arealformål område for fritidsbebyggelse på Brønnøya (pbl. § 11-7, nr. 1)

Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:
"Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret."

Bygningsrådet har som en oppfølging av dette, vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.

- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og2)

Gårdsbebyggelse og gartneriene

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.
Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.
Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.
For aktive gartneribedrifter som ønsker å utvide gartnerivirksomheten på egen eiendom, vil dispensasjoner for å bygge på dyrket mark kunne praktiseres noe lempeligere.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Det kan vurderes dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig, i vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:
1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Det er etablert tilfredsstillende atkomst, vann og avløp i samsvar med pbl. kap. 27.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor markagrensen, naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.

Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med egne markagrenser. Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett.

Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.
Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan anpasses lovens formål og offentlige infrastrukturanlegg.

Departementet er øverste forvaltningsmyndighet etter markaloven. Departementet kan legge nærmere angitte oppgaver etter denne lov til den enkelte fylkesmann, fylkeskommune, kommune eller Direktoratet for naturforvaltning.

Kommunen kan gi tillatelser til tiltak som er i samsvar med planer godkjent etter 1.9.2009.

Dispensasjonssøknader skal alltid oversendes fylkesmannen.

Innenfor Marka er det avsatt to områder til idrettsformål. Det er reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, vedtatt av kommunestyret 22.6.1989 og det andre er Solli skianlegg, hvor departementet har gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid 18.4.2012.

Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen og erstatter tidligere vedtak fra forrige rullering av kommuneplanen):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Asker kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes vei (inkl. gang- og sykkelveier), kryss/rundkjøringer, anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn, parkeringsplasser og anlegg for avfallssug inkl. avfallsterminal.
Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl a krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie.
Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten.
Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Asker kommune.

Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

Utdypende forklaringer

Asker kommunes senterstruktur

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre

Asker kommunes senterstruktur er definert i kommuneplanen, del 1, kapittel 7 *Tettsteder og knutepunkter*. Kommunens 22 definerte sentre (Asker sentrum/kommunesenter, 4 lokalsentre og 17 nærsentre) forutsettes å dekke det lokale service- og tjenestetilbudet, de skal framstå som lokale møteplasser, og de ligger knyttet til det kollektive transporttilbudet (tog, buss eller båt).

Sentrenes innhold og funksjon

De fem tettstedene våre, Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, er definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Kommunesenteret og lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, servering, kontor og bolig. Kommunesenteret og lokalsentrene er avgrenset som sentrumsområder (stiplet, brun linje). Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlige krav til uteoppholdsareal og parkering.

De 17 definerte nærsentrene er vist med brun sirkel på kommuneplankartet. Også her kan det være aktuelt med blandede arealformål. Dette fastsettes ved regulering.

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre er viktige lokale møteplasser. Det bør i alle sentre legges til rette for at lokalbefolkningen kan møtes på en godt tilrettelagt, utvendig oppholdsplass, i tilknytning til dagligvareforretning, kafe eller lignende. Ved lokalisering av møteplass bør det legges vekt på klima, støy og omgivelser. Møteplassene knyttes til det lokale fotgjengernettverk og bør være allment tilgjengelige.

Tilgjengelighet til kollektivtilbud bør sikres for alle trafikantgrupper; gående, syklende, buss og bil. Omfang må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kollektivnærhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting) til kollektivtilbud:

- 1000 meter til Asker stasjon,
- 800 meter til øvrige stasjoner,
- 400 meter til busstopp med tilbud om minimum 6 avganger pr time i rush.

Nærmere vurdering i forhold til topografi og barrierer må gjøres i hvert enkelt tilfelle, hvilket tilsier evt. reduserte gangavstander.

Med begrepet «i kort gangavstand» menes inntil 200 m gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting, og minst mulig stigning).

Fortetting

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget. Terrenget og nærområdets bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.
For de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

I nåværende boligområder som ikke er kollektivnære, jfr. pkt - *Kollektivnærhet*, kan kommunen også åpne for høyere boligtetthet, dersom hensikten er:

- å sikre et mer variert boligtilbud,
- å sikre boliger i et lavt prisnivå,
- å sikre kulturminner.

Slik fortetting må være i samsvar med kommunens boligpolitikk, og skal videre være basert på reguleringsplan, og et kommunalt vedtak om at planarbeid kan igangsettes, jf § 2.1 – plankrav.

Oversikt over innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer:

Lekeplass ved inngang

bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek, som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker.

Nærlekeplass

bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant/benk for skatebord, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.

Strøkslekeplass

bør ha fotballbane, sykkelløype, skiløype, akebakke, klatrevegg, sitteplasser med bord og benker og kanskje et skatebordlandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Der det er naturlig kan den også dekke funksjonen som nærlekeplass. Strøkslekeplassen kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.

Kulturminne:

I Kulturminneloven av 1978 er kulturminner definert som 'alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminner tar ikke hensyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning'.

Ved vurdering om et tiltak kan få konsekvenser for kulturminner med bevaringsverdi vurderes tiltaket opp mot: Sefrak-registreringer, kommunens historiske kart fra 1950 tallet, plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 2016, temakart for kulturminner og kulturmiljø 28.08.2013 og rapport "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

Dokumentasjon av bygningens historie kan omfatte foto, tegning, bygningshistorie og byggeår, og vil bli registrert i kommunens kulturminnebase.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner.
Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**
  Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**
  Se frittliggende småhusbebyggelse.

- **Enebolig:**
  Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- **Enebolig med integrert sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten(én bygning).

- **Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- **Våningshus:**
  Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- **Tomannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

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

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- **Kjedehus:**
  Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- **Terrassert bebyggelse:**
  Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- **Tre-/firemannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- **Lavblokk**
  Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

boxs arkitektstudio as

Alfheim 24, N-1384 Asker, Norway
tlf.: +47 66 78 60 60 - faks: +47 66 78 60 61
mail: post@boxs.no - www.boxs.no

Til: **Asker kommune**

Dato: 6.6.2023

Gui Gård – gbnr 76/1 – klage på avslag om byggetillatelse kårbolig på gården
Bes registrert i sak 22/2329

Det vises til søknad av 22.6.2022, div. dialog med PBA ifm. det søker har oppfattet feil i saksbehandlingen, og PBAs avslag datert 19.5.2023.

På vegne av familien Helseth påklages vedtaket. Klagen er rettidig. Saken har vist seg å være konfliktfull med administrasjon (det er ingen naboklager), og må anses som prinsipiell fordi den avdekker tolkningsavvik.

Nærmere om omsøkt kårbolig på gården
Kårbolig har blitt søkt der hvor Hovedutvalg for Samfunnstjenester hadde godkjent fradeling av en boligeiendom for familien – ref. UST-sak 34/21.

Familien ble imidlertid av Hovedutvalg for Plan og Byggesak etter en prosess i UPB-sak 92/21 hvor familien trakk søknaden for fradelingen av en boligeiendom, anbefalt heller å søke om en kårbolig.

Underveis i byggesaksbehandlingen har Hovedutvalg for Samfunnstjenester i UST-sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig, og har stilt seg positiv til omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, samme sted hvor kårboligen ble søkt 22.6.2022, og med krav om en egen adkomst fra Guiveien og om tilkobling til kommunalt vann og avløp. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Avslaget og uttalelser fra FK + SF er basert på utenforliggende hensyn
Avslaget begrunnes med at kårboligen er i strid med KP(2018-30)§22.1 (byggeforbud i LNF), KP(2018-30)§22.2 (kulturlandskap) og KP(2018-30)§5.2 (hensynssone viktig kulturmiljø).

Kommunedirektøren kan ikke høres med dette. Vi kan ikke se at tiltaket er i strid med disse krav. Dette utdypes nedenfor.

PBA har underveis i saksbehandlingen innhentet uttalelser fra overordnet myndighet Statsforvalter (SF) og Fylkeskommune (FK). Disse uttalelser er innhentet på feil premisser da PBA inviterte SF + FK til å inngi uttalelse ifm. dispensasjoner fra KP(2018-30)§§22.1, 22.2 og 5.2. I både saksbehandlingen og klagebehandlingen må det således ses bort fra uttalelsene fra SF + FK.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§22.1

Fra §22.1 hitsettes:

> *«I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*
>
> *[……]»*

Det vises til vedlagt protokoll fra UST-sak 22/23. Kårboligen er godkjent oppført på gårdens dyrka mark, og behovet for gården (stedbunden næring) har blitt dokumentert og debattert forut for USTs vedtak. Det er ikke PBA men landbruksmyndighet (her UST) som bestemmer behovet på gården, da dette behovet kun skal vurderes på premissene fra landbruket.

Nybygg av kårboligen er således ledd i stedbunden næring, og denne er således ikke rammet av byggeforbudet i KP§22.1.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§22.2

Fra §22.2 hitsettes:

> *«Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.*
>
> *I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.»*

Bestemmelsen er ikke relevant for tiltaket. Kårbolig er verken opparbeidelsestiltak, eller skjøtsel. Kårbolig gjelder heller ikke de forhold nydyrking, massefylling eller bakkeplanering som bestemmelsen sikter til og har blitt praktisert etter i planperioden.

Kommunedirektøren tar utenforliggende hensyn når det med superlativer påstås at tiltaket som plasseres på stein kolle i utkanten av jordet vil «*forringe landskapskvalitetene i området*», og «*ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen».* Fra Guiveien og kårboligen har man utsyn til flere vanlige boliger (= ikke-gårdsbebyggelse) slik disse har blitt bygget i nærområdet gjennom tidene. Kårboligen med sin plassering og utforming vil ikke påvirke landskapskvalitetene i området.

Kårbolig er ikke i strid med KP(2018-30)§5.2

Fra §5.2 hitsettes:

> *«I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*
>
> *I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.*
>
> *Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.*
>
> *[….]»*

Igjen tar kommunedirektøren frem superlativene og mener at kårboligen er et «*fremmedelement i et uberørt gammelt kulturlandskap».* Det vises igjen til søkers observasjon ovenfor: fra Guiveien og kårboligen har man i tillegg til gården utsyn til flere vanlige boliger (= ikke-gårdsbebyggelse) slik disse har blitt bygget i nærområdet gjennom tidene. Selv om området er fint, så kan man ikke si at dette er et uberørt gammelt kulturlandskap.

Vi har for øvrig ikke sett at samme negative argumentasjon har blitt brukt da Asker kommune fikk søkt og oppført pumpehuset på nedsiden av jordet (øst for tiltenkt plassering av kårboligen) – i samme kulturlandskapet.

Kårboligen slik den er omsøkt og plassert -med egen adkomst fra Guiveien innenfor en eksisterende ring av trær som opprettholdes og på en steinkolle i utkanten av jordet- tar spesielle hensyn til kulturlandskapet.

Kårboligen berører verken spor etter tradisjonell landbruksdrift, eller registrerte kulturminner og kulturmiljø. Kårboligen berører ingen kulturhistorisk verdifull bebyggelse, og påvirker ikke områdenes særpregede miljø. Samme hensynssone kulturmiljø strekker seg over Gui-platået ut til Vollenområdet, uten at det i planperiode har blitt praktisert at nye tiltak skal nektes, så lenge det er åpenbart til tiltaket tar hensyn til kulturlandskapet.

Kårboligen tar med sin nennsomme plassering godkjent av Hovedutvalg for Samfunnstjenester i UST-sak 22/23 hensyn slik at veifar, kulturlandskap, landskapsrom og verdifulle trær bevares, mens isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, bevares og ikke berøres (ikke aktuelt i dette område). Kårboligen begrenses og tilpasses således eksisterende kultur- og naturmiljø.

Kårboligens plassering og utforming ivaretar kravet at alle tiltak i LNF-områdene skal lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Dette får vi nettopp til gjennom den omsøkte lave og lavmælte bebyggelsen med sin ikke eksponerte plassering på steinkollen i utkanten av jordet under trærne, i stedet for den eksponerte plasseringen med utsikt til Heggedal og Gjellum som PBAs saksbehandler mener ville ha passet best for den nye kårboligen.

Nettopp omsøkt plassering avsides fra både Guiveien og gårdstunet viser at det i planleggingen er lagt spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

Nærmere om klage på avslaget

Omsøkt kårbolig er således ikke i strid med bestemmelser i KP2018-30, som ligger til grunn for saksbehandlingen

Kommunedirektørens vurderinger i avslaget lider av følgefeil av PBAs feilaktige påstander om behov for dispensasjon

Det er f.eks. direkte feil når kommunedirektøren i avslaget påstår «*Kårboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.*» En stedlig befaring vil avklare at kårboligen -tvert imot- ligger ikke eksponert i landskapsrommet, og ligger avsides til med egen adkomst fra Guiveien på en steinkolle i utkanten av jordet.

Kommunedirektøren kan heller ikke høres at *«det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene.»* Det er flere gårder hvor kårfolket har valgt å bygge sin kårbolig litt utenfor gårdstunet.
Vi kan heller ikke se at det i kommuneplan, i plan- og bygningsloven (eller i annet lovverk som jordlova) er definert og stilt krav at kårbolig skal ligge på tunet sammen med øvrige gårdsbygninger.

Når kommunedirektøren i avslaget siterer fra veilederen 'Garden som ressurs' pkt.1.4 og fremhever at *«kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.»* kan det se ut at kommunedirektøren går utenfor sin fullmakt i delegasjonsreglement. Det er Hovedutvalg for Samfunnstjenester som nok representerer kommunen i denne sammenhengen, som i UST-sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig hvoretter det ble gitt tillatelse til omdisponering av dyrka jord til kårbolig. Kommunedirektøren kan selvsagt ikke overprøve kommunens avgjørelse her.

Dessuten er veilederen ikke en forskrift med bestemmende rettsvirkning.

Kommunedirektøren har fremhevet at oppføring av kårbolig vil medføre at krav om maks antall boenheter jfr. KP§22.1 – 2. ledd overskrides. Dette er feil. Også påstander fra kommunedirektøren om *«strid med 3. og 5. ledd i kommuneplanen pkt. 22.1»* er feil.
Når tiltaket ny kårbolig ikke er i strid med det generelle byggeforbudet slik den gjelder i LNF-områder jfr KP§22.1 – 1.ledd, skal tiltaket ikke vurderes som *«eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom).»* slik det tydelig fremkommer i 2. ledd i kommuneplanens pkt.22.1. Det vises til ordlyden i KP(2018-22)§22.1 i sin helhet.

Kårboligen slik den er omsøkt vil være hensiktsmessig tilskudd til Gui Gård. Kårboligen er lav (kun 1.etasje) med horisontal utforming, og har livløpsstandard. Den plasseres på stein kolle i utkanten av jordet med egen adkomst fra Guiveien. Kårboligens arkitektur er godt tilpasset seg selv, og sin omgivelse. Kårboligen er respektfull utformet og plassert slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Oppsummerende har kommunedirektøren ikke hjemmel til å avslå kårboligen slik den er omsøkt etter Hovedutvalget for Samfunnstjenester sin behandling og sitt vedtak i UST-sak 22/23.

Avslaget anmodes opphevet, og omgjort til en tillatelse.

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio

(s)

Vedlegg:
- Protokoll UST-sak 22/23
- KP-bestemmelser 2018-30

Kopi: tiltakshaver Gui Gård v/Valborg og Eirik Helseth

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	JKIND S22/2329	GBNR 76/1 L9307/23	19.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2329
Delegasjonssak: 23/734

76/1 Avslag på byggesøknad - Nybygg kårbolig
Guiveien 82
Tiltakshaver: Valborg og Eirik Helseth

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 27.6.2022, brev vedrørende ufullstendig søknad sendt 31.10.2022, brev fra søker mottatt 7.12.2022, purring på svar og informasjon sendt til søker 18.1.2023 og brev/ønske fra søker mottatt 19.1.2023.

Brev vedrørende anmodning om uttalelse ble sendt 7.2.2023 til henholdsvis fylkeskommunen, Statsforvalteren og Miljø/Samferdsel ved landbrukskontoret. Uttalelse ble mottatt fra fylkeskommunen 7.3.2023. Fra Statsforvalteren ble uttalelse mottatt av saksbehandler den 12.4.2023.
Innspill fra søker som gjaldt behandlingen av saken ble mottatt 4.5.2023.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.1 med bakgrunn i generelt byggeforbud i LNF-område.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.2 med bakgrunn i at tiltaket vil endre og forringe landskapskvalitetene i kulturlandskapet.

Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 5.2 med bakgrunn i at tiltaket er plassert i hensynssone for bevaring av viktig kulturmiljø hvor kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær etc. skal bevares.

Det er ikke søkt om dispensasjon.

Tidligere behandlinger - historikk
I 2020 i sak 20/6973 ble en tilsvarende søknad på samme areal avslått. Den gjaldt fradeling, ny kårbolig, og dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 22.1 vedrørende byggeforbudet i LNF-områder.

I 2021 i sak 21/4633 ble det ble det på nytt sendt inn og behandlet søknad om kårbolig. Etter det ble sendt ut mangelbrev trakk søker søknaden.

Beskrivelse av søknaden
Det er søkt om en kårbolig med BYA på 314 m2. Kårboligen med ny adkomst er tenkt plassert på et isolert areal i LNF-område på Gui-platået over Heggedal.

Søker mener at tiltaket/kårboligen ikke er avhengig av dispensasjon(er) og har derfor ikke sendt inn søknad om dispensasjoner til tross for flere mangelbrev.

Søker er blitt bedt om å varsle *alle* boliger på platået som vil ha interesse av- og bli berørt av tiltaket jf. PBL 21-3 andre ledd. De må få en mulighet til å uttale seg.

Naturmangfoldloven
Det er ikke dokumentert at forhold rundt naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 er ivaretatt. Byggesak har etterspurt en biologisk feltundersøkelse av det konkrete arealet hvor kårboligen og adkomsten skal plasseres.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Alle tiltak som gjelder bygging i LNF-områder skal til uttalelse til overordnet myndighet. Saken har derfor blitt sendt til fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Utdrag fra uttalelsen fra Viken fylkeskommune:
Dispensasjoner i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster, og er dermed i strid med intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Asker kommune har en stadig økende befolkningsvekst, og summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur. Tiltaket ligger over to kilometer fra Heggedal.

Det fremkommer ikke av søknaden at huset er nødvendig av hensyn til driften. Disse manglende vurderingene ved søknaden betyr at det er uklart om tiltaket er i konflikt med LNF-formålet.

Kårboligen er planlagt på en uregulert tomt, og nybygg på slike tomter kan utløse krav om arkeologiske registreringer dersom det er potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner.
Det er ikke anledning til å sette i gang noen form for gravearbeider eller tiltak på den omsøkte eiendommen før dere har mottatt uttalelsen fra oss i kulturarv.

Eiendommen ligger innenfor et av kommunens viktige kulturhistoriske områder; *Område 32 - Gui, Gisle, Østern, Yggeset og det gamle veifaret (Gui -Yggesetplatået).*

Kulturlandskapet har samlet høy kunnskaps- og opplevelsesverdi. Kulturlandskapet er i regional plan (tidligere fylkesdelplan) for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus vurdert til å ha regional/nasjonal verneverdi.

Det nye bolighuset er foreslått lagt på nordsiden av Guiveien, inntil og delvis på en lav forhøyning i landskapet, der det delvis er berg i dagen og vegetasjon, et naturelement som i seg selv utgjør en kvalitet i kulturlandskapet. Boligen vil bli godt synlig fra Guiveien. Fylkeskommunen mener at et nybygg som foreslått vil medføre en fragmentering og forringelse av det helhetlige kulturlandskapet på platået. Vi er bekymret for at opplevelsen av gårdsbebyggelsen og landskapets karakter svekkes, i et av kommunens viktige kulturlandskap. Fylkeskommunen vurderer at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 5.2 som sier at nye tiltak skal tilpasses kultur- og naturmiljøet.

Konklusjon - Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering av dispensasjonsforholdene.

Vi vil på bakgrunn i overordnede føringer for området sterkt fraråde at kommunen gir tillatelse til tiltaket. Viken fylkeskommune mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer. Videre mener vi at søknaden ikke oppfyller pbl § 19-2.
Viken fylkeskommune vil påklage vedtaket dersom vi mener hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Utdrag fra uttalelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Med grunnlag i opplysningene i saken vil vi ikke kunne anbefale at det blir gitt dispensasjon fra arealformålet.

Ny bolig skal plasseres nord for gårdstunet på Gui, fra eiendommen er det litt over to kilometer gangavstand til Heggedal stasjon.
Vi vil minne om at regional plan fremhever at utviklingen skal komme innenfor en radius på 2 km fra regionale byer, og 1 km fra sentralt kollektivknutepunkt. Tiltaket ligger over to kilometer fra kollektivknutepunktet på Heggedal, og vil ikke være i tråd med føringene i regional plan.

Vi vil vise til at kommuneplanen er et viktig styringsverktøy og at det i hovedsak ikke bør gis dispensasjon for etablering av nye boenheter i områder avsatt til LNF. Asker kommune har store boligområder avsatt i kommuneplanen, både innenfor og utenfor de prioriterte vekstområdene. Videre spredt utbygging utover de store boligreservene vil være i strid med kommuneplanen, svekke kommuneplanen som styringsverktøy og kan også gi uheldige signaler og presedens for lignende saker.

Konklusjon (Statsforvalteren) - Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for landbruk, jordvern og samordnet areal og transportplanlegging. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon, dersom tiltaket er avhengig av det. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering rundt avslaget
Opprettelse av en ny avsidesliggende kårbolig innenfor LNFR-område er avhengig av tillatelse både etter jordloven og etter plan og bygningsloven. Foreliggende søknad gjelder vurdering og behandling etter plan og bygningsloven (PBL). Tiltaket kårbolig er søknadspliktig etter PBL jf. veileder H-2401 *Garden som ressurs* pkt. 3.2.1 femte ledd.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse sagt at «*tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer*» og Statsforvalteren uttaler at «*tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for landbruk, jordvern og samordnet areal og transport-planlegging».*

Søker har ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor omsøkte kårbolig er nødvendig for driften av gården. Fylkeskommunen er av samme mening i sin uttalelse. Det er avslagsgrunn at man ikke har/kan dokumentere at ny kårbolig er nødvendig for driften av gården med bakgrunn i det generelle byggeforbud i LNF-områder. Det skal vises at kårboligen er et nødvendig «*ledd i stedbunden næring*» slik det framgår av kommuneplanen pkt. 22.1 første setning. I veileder H-2401 pkt. 1.4 står det at *kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*

Søker har heller ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor kårboligen må ligge isolert, på et uberørt naturareal, i god avstand til selve gardstunet.

Dette er svært uheldig med tanke på å ta vare på eksisterende grønnstrukturer, biotoper, kulturlandskap etc., slik kommuneplanen gir føringer om. Og det vil medføre at kulturlandskapet på Gui-platået fragmenteres ytterligere.

Det vektlegges også at det allerede eksisterer to godkjente boenheter i forbindelse med hovedbygningen på gårdstunet. Det betyr at det i dag er mulig å bo på eiendommen både for de som driver gården, og for de som eventuelt skal overta. Behov for ennå en boenhet i forbindelse med driften av gården er vanskelig å se.

Kårboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg. Tiltakshaver har tidligere også opplyst om at arealet der den planlagte kårboligen legges brukes til sporadisk beite. For landbruksdrift er det generelt uheldig å tillate nye boligeiendommer tett inntil landbruksarealene.
I dette område er hensynet til bevaring av eksisterende natur og kulturlandskapskvaliteter sentralt. Dette underbygges av at området ligger i en hensynssone for viktige kulturmiljøer og faller innunder pkt. 5.2. i kommuneplanen. Det er viktig at helheten her ivaretas, og at det ikke tillates fragmentering.

Det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene. Tidligere besiktigelse har vist en mulig solrik sørvendt plassering på gardstunet, på et flatt areal mellom hovedbygg og låve. Der ville kårboligen blitt lite synlig og ligget på allerede opparbeidet terreng.

Søknaden er i strid med Asker kommuneplan pkt. 22.1, pkt. 22.2 og pkt. 5.2. Kommunen kan kun gi tillatelse dersom tiltaket "ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov", jf. PBL § 21-4. Når det heller ikke er søkt om dispensasjon etter PBL § 19-2 kan kommunen følgelig ikke gi tillatelse. Kommunen har etterspurt dispensasjonssøknad, men ansvarlig søker har ikke ønsket å søke om dispensasjon. Ansvarlig søker mener tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon.

Vurdering rundt bestemmelsene det er unnlatt å søke dispensasjon for
Kommuneplanen pkt. 22.1 Generelt byggeforbud (PBL § 11-11 nr. 1 og 2)
-1.ledd: Kårboligen som ledd i stedbunden næring er ikke dokumentert av søker. Kårboligen ligger ikke i tilknytning til gårdstunet, og per i dag er den ikke nødvendig da jordbruksarealene leies ut og ikke driftes av gårdseier. «Garden som ressurs» er en veileder fra kommunal departementet og fra landbruksdepartementet, som ble utgitt i 2017. Den sier om kårbolig at «*hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården*» da inngår den i landbruksbegrepet LNFR, og vil da eventuelt kunne være unntatt det generelle byggeforbudet. Veilederen oppgir ytterligere 11 vurderingskriterier under pkt. 1.1 og disse må også være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet. Under veilederens pkt. 1.4 står det at «*kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*» Da det ikke dokumenteres at kårboligen er nødvendig for driften av gården rammes den av det generelle byggeforbudet i LNF-område og søknaden avslås.

Kommunen har i avsnittet over vist til hvorfor omsøkt tiltak ikke omfattes av unntaket i kommuneplanen pkt. 22.1 som gjelder for bygninger som er ledd i

stedbunden næring. Det er derfor det generelle byggeforbudet som gjør seg gjeldende. I det følgende argumenterer kommunen for hvorfor omsøkt tiltak også er i strid med 3. og 5. ledd i kommuneplanen pkt. 22.1.

-3.ledd: For tiltak på eksisterende boligbebyggelse har kommuneplanen pkt. 22.1 tredje ledd føringer for hvilken BYA som aksepteres. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA 15 %, og totalt uansett ikke overstige 200 m^2 BYA + eventuelt eksisterende uthus. Denne bestemmelsen får ikke direkte anvendelse i denne saken, da omsøkt tiltak ikke dreier seg om tiltak på eksisterende boligbebyggelse. Kommunen har likevel en praksis for å benytte denne bestemmelsen som veiledende for hva vi kan tillate dersom vi innvilger dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNFR-områder.

I denne saken er det ikke tvil om at total tillatt BYA på 200 m^2 blir overskredet. Søker viser at hovedbygningen har BYA 297 m^2 dvs. at den i seg selv er 97 m^2 over maks tillatt BYA. Omsøkte kårbolig er på 314 m^2. Totalt for disse to boligene blir dette BYA 611 m^2 dvs. en overskridelse av maks tillatt BYA med 411 m^2. Tiltaket er helt klart i strid med det generelle byggeforbudet og i tillegg i strid med de generelle føringene for bebyggelse på LNFR-områder. Omsøkt tiltak er derfor ikke innenfor de rammer som vi normalt krever dersom vi innvilger en dispensasjon.

-5.ledd: Dette ledd gjelder for garasje på eiendommer med slik boligbebyggelse som omtalt i 3. ledd. Som redegjort for under avsnittet om 3. ledd vil denne bestemmelsen kun komme til anvendelse for eiendommer som allerede har eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelsen er derfor kun veiledende/førende ved en dispensasjonsvurdering i forbindelse med dispensasjon fra det generelle byggeforbudet, jf. 1. ledd.

Garasje kan ha en maksimal gesimshøyde på 2,8 m. på portsiden målt fra ferdig planert terreng. Høyden på tegning fasade sør-vest viser gesims på 3,2 m. fra ferdig planert terreng. Tiltaket er i strid med bestemmelsen om generelt byggeforbud og i tillegg i strid med de generelle føringene for bebyggelse på LNFR-områder. Omsøkt tiltak er derfor ikke innenfor de rammer som vi normalt krever dersom vi innvilger en dispensasjon.

<u>Kommuneplanen pkt. 22.2 Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)</u>
2.ledd: Et tiltak i denne størrelsesorden (bolig 314 m^2, ny adkomstvei, og private utearealer/hage) vil i seg selv endre og forringe landskapskvalitetene i området med bakgrunn i at det vil være behov for massefylling og bakkeplanering, og at husets framtoning vil utgjøre et fremmedelement. Det visuelle inntrykket av et uberørt kulturlandskap vil bli forstyrret. Hensikten bak bestemmelsen er å bevare kulturlandskap og de eksisterende landskapskvaliteter. Tiltaket vil ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen og søknaden avslås derfor.

<u>Kommuneplanen pkt. 5.2 Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl 11-8 bokst. c og 11-9 nr. 7)</u>
-1.ledd: Når det planlegges for et stort bygg midt ute i et eksisterende kulturlandskap er det naturlig å tenke seg at det blir vanskelig å samtidig følge bestemmelsens ordlyd at det skal *«tas spesielle hensyn til kulturlandskapet»* – et slikt tiltak vil nødvendigvis være et fremmedelement i et uberørt gammelt kulturlandskap. Kulturlandskap, landskapsrom og verdifulle trær vil bli berørt, både direkte, og indirekte (bl.a. ved «støyen»/tilstedeværelsen av et slik byggetiltak i et fra før uberørt landskap). Det blir nesten umulig å bevare og sikre

områdets særpregede miljø, slik hensikten med bestemmelsen er. Vi ser heller ikke at det nye tiltaket/kårboligen er forsøkt begrenset (lengde på 35 m, bredde på 10 m. og BYA på 314,5 m^2) og dermed tilpasset det eksist. naturmiljøet, slik kravet er i 1.ledd siste punktum. At søker argumenterer med at kårboligen er beskjeden når den har BYA på 314 m^2 og at den ikke ligger eksponert er vanskelig å forstå. Også fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at «Boligen vil bli godt synlig fra Guiveien». Det skulle vært søkt dispensasjon fra pkt. 5.2 da tiltaket vurderes at være klart i strid med hensikten bak bestemmelsen. Tiltaket vil ha en betydelig negativ innvirkning på hensikten bak bestemmelsen og søknaden avslås derfor.

-2.ledd: Delvis samme argumentasjon som under 1.ledd her over. Vi kan ikke se at tiltaket er forsøkt lokalisert slik at landskapets karakter opprettholdes, da burde bygget ideelt sett vært lagt som en del av eksisterende gårdstun. Vi finner heller ikke at tiltaket med bakgrunn i sin BYA-størrelse på 314 m2 er utformet slik at landskapets karakter opprettholdes. Tiltaket vurderes derfor at være i strid med hensikten bak bestemmelsen og avslås derfor.

-3.ledd: Vi finner ikke at det er lagt *«spesiell vekt på å opprettholde verneverdig kulturlandskap»* ved planleggingen av tiltaket. Igjen, da burde bygget vært lagt som en del av den eksisterende gårdsbebyggelsen. Og, volumet/størrelsen på kårboligen burde vært langt mindre. Det vanskelig å få til en spesiell vektlegging av hensynet om å opprettholde verneverdig kulturlandskap med et tiltak av denne størrelsen. Å skulle opprettholde verneverdig kulturlandskap, samtidig som man planlegger å legge større bygninger, utearealer og ny adkomstvei der, blir en kontrovers i seg selv. Tiltaket vurderes at være i strid med hensikten bak bestemmelsen og avslås derfor.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er vurdert å være i strid med kommeplan for Asker 2018-30 pkt. 22.2, pkt. 22.1 og pkt. 5.2. En evt. tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjoner fra disse punktene jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Fylkeskommunen sier i sin uttalelse «*Fylkeskommunen* støtter kommunens vurdering av dispensasjonsforholdene». Videre at de vil «*sterkt fraråde at kommunen gir tillatelse til tiltaket»* og at «*søknaden ikke oppfyller pbl § 19-2*», dvs. kravene for å gi dispensasjon.

Statsforvalteren skriver *«Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon».*

Begge instanser skriver at de vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Veilederen «Garden som ressurs» fra kommunal- og landbruksdepartementet fra 2017 gir føringer for behandling av tiltak i LNF-områder. Den sier om kårbolig at hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården da inngår den i landbruksbegrepet LNFR, og vil da eventuelt kunne være unntatt det generelle byggeforbudet. Veilederen ramser i tillegg opp 11 vurderingskriterier under pkt. 1.1 og disse må, også, være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet. Under veilederens pkt. 1.4 står det at *kommunens vurdering av om tiltaket er i tråd med LNFR-formålet er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Derfor kan ikke denne avgjørelsen påklages til overordnet myndighet.*
Det betyr at kommunens vurdering av om tiltaket er i strid med LNF-formålet og derfor er avhengig av dispensasjoner er endelig.

Søker har nektet å søke om dispensasjoner og det har derfor ikke vært mulig å behandle og ta stilling til eventuelle begrunnelser for dispensasjon.

Om eventuelt krav til regulering
I veileder H-2401 pkt. 2.3 står at *I områder som er regulert til landbruk, kan det oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruket.* Det kan derfor ikke oppføres bygninger som ikke vurderes å direkte tilknytning til landbruket. Det står i samme punkt at *For større eller konfliktfylte landbruksrealterte tiltak kan utarbeiding av reguleringsplan være effektivt for å avklare lokalisering og utforming.* Videre står det at *Det generelle reguleringsplankravet i § 12-1 tredje ledd for større bygge og anleggsarbeider gjelder også for landbruksvirksomhet. Det er kommunene som, ut fra en konkret vurdering av tiltaket, må vurdere om et tiltak faller innenfor dette kravet. Noen tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. I landbruket kan dette for eksempel gjelde tiltak som plasseres i verdifulle kulturlandskap.*

Det er i denne sak ikke tatt stilling til spørsmålet om eventuelt krav til regulering.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**2329**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr for avslag
Se vedlagt. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder Byggesak
for
Malvin Bjorøy
Virksomhetsleder Byggesak

Jarl Christian Kind
Saksbehandler Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi:
-Eirik Helseth, Guiveien 82, 1389 HEGGEDAL
-Valborg Helene Helseth, Guiveien 82, 1389 HEGGEDAL
-Asker kommune ved Miljø og Samferdsel, Avd. Natur, miljø og landbruk v/ Silje Klo Hansen, 1383 ASKER
-Statsforvalteren i Oslo og Viken v/landbruk, Postboks 325, 1502 MOSS
-Viken Fylkeskommune v/landbruk, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/05641

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	27.04.2023	22/23

76/1 - Søknad om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 27.04.2023 sak 22/23

Behandling

Rådgiver Silje Klo Hansen besvarte spørsmål.

Forslag fremmet til alternativt punkt 1 fra H og Frp:

1. Utvalg for Samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. jordlovens §9.
2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

Bakgrunn:

- Kårboligen er foreslått plassert på en stein kolle i utkanten av jordet. Boligen har et lite fotavtrykk, og vil bli universelt utformet.
- Produktiv dyrket mark vil ikke bli berørt. Kårboligen får egen adkomst fra Guiveien, og vil bli tilkoblet kommunalt vann og avløp.
- Kårbolig er et ekstra bolighus på gården og har en lang tradisjon i Norge. Det er et viktig ledd for å sikre drift og bosetting på
- gården i årene fremover.
- Det planlegges for et generasjonsskifte på Gui gård med egen gårdsdrift., og en kårbolig er med i disse planene. Driften skal omfatte bl.a.
- gress produksjon, grønnsaker, poteter, juletrær og vedproduksjon. Dette vil sikre gårdsdriften og bevare gårdsmiljøet, noe som er viktig for å overholde

- Asker kommunes plan om å opprettholde og styrke eksisterende gårdsdrift.

Forslaget fremmet av Kirsti Kierulf, H på vegne av H og FrP mot innstillingen ble vedtatt med 7 stemmer, Kirsti Kierulf, H, Stig Wettre-Johnsen, H, Trond Jerve, H, Roar Arne Skryseth, H, Kåre J. Møllerhagen, H, Kjersti T. Omejer, H og Espen Hansen Aspås, FrP.

Vedtak

1. Utvalg for samfunnstjenester godkjenner omsøkt omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på Gui Gård, jfr. Jordlovens §9.

2. Kårboligen skal ha egen adkomst. Tiltaket skal utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

3. En kårbolig i gangavstand til offentlig transport er i tråd med Temaplan Leve hele livet for å sikre at kommunens innbyggere bor i egen bolig så lenge som mulig.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/05641-3

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
27.04.2023

76/1 - Søknad om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i jordloven §1, jfr. § 9 avslås søknad om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig.

1. Sammendrag og konklusjon

Det søkes om omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig på gården Gui med gbnr. 76/1 i Asker. Søknaden begrunnes med et forestående generasjonsskifte, for å sikre en god overgang av driften til neste generasjon. Gårdens jordbruksarealer leies i dag bort, men det er planlagt egen drift i fremtiden.

Kommunedirektøren konkluderer med at en slik omdisponering ikke bør tillates. Slik kommunedirektøren ser det, er det ingen av vurderingskriteriene som tilsier at tillatelse til omdisponering bør gis. Omdisponeringen vil redusere driftsgrunnlaget på gården, tiltaket er ikke samfunnsgagnlig, og arealet kan ikke tilbakeføres til jordbruksareal. Det er tvil om en kårbolig er nødvendig for tiltenkt drift, noe som gjør det vanskelig å tillate omdisponering til dette formålet. Det er et strengt vern om dyrka jord både nasjonalt og på fylkesnivå, som Asker kommune er forpliktet til å følge. Det er også verdt å merke seg at gården tilhører et av 32 områder som i Asker nord er definert som områder med høyt kulturhistorisk innhold.

Det har tidligere (3.juni 2021) vært behandlet sak om fradeling og omdisponering av det samme arealet. Den gang gjaldt søknaden fradeling og omdisponering til *alminnelig boligformål*. Denne gang gjelder søknaden omdisponering til *kårbolig*.

Søknaden behandles parallelt etter plan- og bygningsloven.



Figur 1. Utsnitt av oversiktskart over eiendommen 76/1 (Askerkart)

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Det søkes om å oppføre kårbolig på gården Gui med gbnr. 76/1 i Asker. Søknaden begrunnes med et forestående generasjonsskifte, for å sikre en god overgang av driften til neste generasjon.

Eiendommen er på totalt 289 dekar, fordelt på 146 dekar fulldyrka jord, 4 dekar innmarksbeite, 85 dekar produktiv skog, 54 dekar annet markslag og resten er bebygd areal. På eiendommen er det i dag et bolighus med tilbygg og en driftsbygning. Bolighuset er i matrikkelen registrert med to boenheter.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Deler av eiendommen har hensynssone «bevaring kulturmiljø» og «ny Røykenvei». Det er ikke funnet registreringer av naturverdier på omsøkt areal.

Jordbruksarealene på eiendommen er i dag bortleid til beite og grasproduksjon med langsiktige jordleieavtaler. Omsøkt areal er i gårdskart klassifisert som innmarksbeite og fulldyrka jord. Ifølge søknaden brukes området i dag til sporadisk beite for å unngå gjengroing.



Figur 2. Søkers situasjonsplan (t.v.) og utsnitt fra gårdskart (t.h.) (NIBIO)

Søker begrunner behovet for kårbolig i tilleggsbrev til søknaden datert 28. mars 2023. Det skal foregå et generasjonsskifte, og søker er inne i en fase med reetablering av egen gårdsdrift. I tilleggsbrevet står det at etablering av virksomhetene nedenfor vil kreve arbeidsinnsats og kapital, at kårfolk (i kårbolig) i arbeidsdyktig alder vil være en meget viktig ressurs og en forutsetning for å få dette i gang. Videre står det at kårfolk i kårbolig vil gjøre «kjøpet» av gården betydelig billigere for neste generasjon, og gjøre de i stand til ytterligere investeringer i gården.

Det er oppgitt følgende planlagte inntektsgivende drift:

- Grasproduksjon
- Grønnsaker/poteter
- Juletrær/julenek
- Vedproduksjon
- Sykkelverksted
- Lagerutleie – Ca. 1/3 av driftsbygning

Det er tidligere i sak 21/04410 foretatt befaring på området, både med den kommunale landbruksforvaltningen og utvalgsmedlemmer i Hovedutvalg for samfunnstjenester.

Lovgrunnlaget

Jordlova §§ 1 og 9

Naturmangfoldloven § 7, §§ 8-12

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23

Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-35/1995 Jordlovens formål

Denne saken gjelder søknad om omdisponering av dyrka jord, og behandles her etter jordlova. For endelig godkjenning av tiltaket må saken også behandles etter plan- og bygningsloven. Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har i brev datert hhv. 27.2.23 og 3.3.23 gitt sine uttalelser til byggesaken. Disse er vedlagt til orientering.

Jordloven § 9

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Forbudet mot omdisponering gjelder etter bestemmelsens ordlyd all dyrka og dyrkbar jord. Som dyrka jord regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.
I henhold til rundskriv M-2/2021 om driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven krever oppføring av kårbolig samtykke til omdisponering. Ifølge rundskrivet bør samtykke til omdisponering bare gis når det ikke er tvil om at boligen er nødvendig av hensyn til driften.

Man kan i særlige tilfeller gi dispensasjon dersom man etter en samlet vurdering finner at jordbruksinteressene bør vike. I slike vurderinger skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon.

Godkjente planer etter plan- og bygningsloven:
Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF, med hensynssone *bevaring kulturmiljø*. Parallelt med søknaden om omdisponering etter jordloven behandles saken etter plan- og bygningsloven.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket:
Omsøkt areal er klassifisert som innmarksbeite og fulldyrka jord. I søknaden står det at det aktuelle arealet er det minst produktive, at grunnen er steinete og lite egnet for dagens jordbruk.

NIBIO forklarer innmarksbeite med et «*jordbruksareal som kan brukes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av kulturgras og beitetålende urter*».

I NIBIO bok 5 (5) 2019 AR5 klassifikasjonssystem står det videre at det som skiller innmarksbeite fra overflatedyrka jord er forhold som er til hinder for maskinell høsting, slik som at arealet har ujevn overflate og at arealet er sterkt oppstykket av treklynger, stubber, steiner, blokker og lignende.

Jordloven skiller ikke på om arealet er klassifisert som fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite. Areal i alle klassene har det samme vernet, selv om noe areal kan oppleves som uproduktivt og er steinete.

Kommunedirektørens oppmåling i gårdskart viser at det omtrent vil gå med 5-600 m² innmarksbeite og fulldyrka jord til boligen (figur 3). Det reelle omdisponerte arealet vil derimot bli større, ettersom det trolig ikke vil være aktuelt med beitedyr og/eller annen aktiv drift på arealet rundt boligen.

Ved å omdisponere arealet, vil jordbruksarealet på gården reduseres. Arealet ligger midt i et aktivt drevet landbruksområde, og nyere flybilder viser at det går husdyr på beite på arealet.

Kommunedirektøren anser derfor at arealet har en verdi for landbruket. Det er heller ikke heldig med fragmentering av jordbruksareal, da det er større sjanse for at restarealet faller ut av drift.



Figur 3. Kommunedirektørens opptegning i gårdskart (NIBIO)

Behovet for kårbolig

Ifølge rundskrivet bør det ikke tillates omdisponering av jordbruksareal til kårbolig med mindre det ikke er tvil om at den er nødvendig i drifta. Det står videre at behovet for kårbolig ikke lenger synes å være like stort som før. Søker har i tilleggsbrev til søknaden utdypet behovet og hvilken drift som er påtenkt.

I dag leies jordbruksarealene ut med langsiktige leieavtaler. I tilleggsbrevet til søknaden står det at det er avtalefestet at endringer vil skje når søker reetablerer aktiv egen drift på gården.

Behov for kårbolig gjør seg gjerne gjeldende ved arbeidskrevende produksjoner, slik som husdyrhold, grønnsaker, frukt og bær. I tilleggsbrevet står det oppført grønnsaker/poteter, men omfanget er ikke konkretisert. Kommunedirektøren kan være tilbøyelig til å akseptere kårbolig på eiendommen som sådan, selv om det er noe tvil om det reelle behovet ut fra de tiltenkte produksjoner. Dersom kårbolig skal tillates,

må den plasseres på en del av eiendommen som ikke berører dyrka eller dyrkbar jord. Det er vanskelig å tillate omdisponering av dyrka jord til dette formålet. Eiendommen er allerede registrert med to boenheter, slik at en kårbolig ville blitt en tredje boenhet.

Kulturlandskapet
I gamle Asker er 32 områder med høyt kulturhistorisk innhold blitt definert i «Plan for faste kulturminner i Asker». Gui-Gisle-Østern-Yggeset er et av de definerte områdene. Området er beskrevet slik; «*I dag et sammenhengende jordbruksområde. Et velholdt kulturlandskap med eldre preg dominerer landskapsbildet med rikt innslag av randvegetasjon, åkerholmer og rester av eldre hagemark. (…) Dette arealet har mange fornminner og godt bevarte gårdstun*».

Det er ikke registrert kulturminner på det omsøkte arealet, men det er et stort potensial for ikke kjente eller synlige fornminner. Det er viktig at helheten her ivaretas, og at det ikke tillates fragmentering i for stor grad.

Samfunnsgagn
Med dette menes tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. Kårboligen vil hovedsakelig ha verdi for søker.

Kan arealet tilbakeføres til jordbruksproduksjon
Arealet vil ikke kunne tilbakeføres til jordbruksareal ettersom det skal bebygges med bolighus og anlegges vei.

Naturmangfoldloven § 7 og §§ 8-12
I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8 til 12 «legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen».

På omsøkt areal er det ikke funnet registreringer av naturverdier ved søk i følgende databaser: Gårdskart.no (NIBIO) – herunder artsdatabanken og Naturbase. jfr. krav i § 8 om kunnskapsgrunnlaget. Kommunen vurderer derfor at kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt etter lovens § 8.

I og med at det ikke er registrert naturverdier på området, og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i §§ 9 og 12.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Jordloven er ment å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Det er knyttet særlige kriterier til en slik vurdering, gitt i rundskriv M-1/2013. Spesielt er hensynet til arealressursene relevante for bærekraftsmål 11, som er et av Asker kommunes utvalgte mål. Målet er at «*Asker-samfunnet skal verne om og sikre naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk*». I rundskriv M-35/1995 Jordlovens formål, står det at «*når arealene skal brukes på en best mulig måte, skal de også gis vern slik at produksjonsevne og utnyttelsesmuligheter sikres for framtidige generasjoner*». Ved å omdisponere det aktuelle arealet til boligareal, mister eiendommen en potensielt viktig ressurs. Omdisponeringen anses derfor å være relevant for FNs bærekraftsmål.

4. Tidligere behandling

Det har tidligere vært behandlet sak om fradeling og omdisponering til bolighus på samme areal.

Saken ble behandlet i Utvalg for samfunnstjenester 3. juni 2021. Her ga Utvalget tillatelse til fradeling og omdisponering av jordbruksareal til boligformål, mot kommunedirektørens anbefaling. Grunnen til kommunedirektørens anbefaling var at tiltaket ville berøre dyrka jord.

Denne saken som nå behandles gjelder oppføring av kårbolig, og er dermed et annet saksforhold. Ifølge rundskrivet skal en kårbolig i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre, og er ikke direkte knyttet til driften. Kårboligen er likevel ikke et alminnelig bolig- eller fritidshus. Forrige sak gjaldt fradeling av tomt og oppføring av et alminnelig bolighus, som på den måten ikke lengre ville vært tilknyttet landbrukseiendommen.

Parallelt med søknaden etter jordloven behandles saken etter plan- og bygningsloven.

5. Kommunedirektørens vurdering

Slik kommunedirektøren ser det, er det ingen av vurderingskriteriene rundt omdisponering som tilsier at tiltaket bør gjennomføres. Ved samfunnsgagnlige formål kan en omdisponering tillates, men kommunedirektøren kan ikke se at det er tilfellet her. Som kommune skal vi også ta hensyn til den nasjonale jordvernstrategien, som gir et strengt vern om dyrka jord, dette selv om omsøkt areal oppleves som uproduktivt. Kommunens egne planer gir også et strengt vern av dyrka og dyrkbar jord, slik som kommuneplanens arealdel, *temaplan næring*, *temaplan handling mot klimaendringene* og *temaplan naturmangfold* (på høring). En tillatelse ville kunne gitt presedens i lignende saker.

Tilsvarende saker har ikke vært oppe for utvalget etter kommunesammenslåingen. Det finnes derfor ingen praksis som omhandler kårboliger etter kommunesammenslåingen.

Som regel har landbrukseiendommer en driftsform som ikke krever at to generasjoner til enhver tid bor på eiendommen. Men i forbindelse med generasjonsskifte vil det ofte være behov for en kårbolig for å sikre kontinuerlig drift, uavhengig av produksjon og størrelse på gården. Ofte synes den avtroppende generasjonen at det er vanskelig å måtte flytte fra gården når neste generasjon tar over. Dette gjør at mange sitter på eiendommen lengre enn nødvendig. At neste generasjon ikke får overta gården før de selv når en anselig alder kan være et problem i landbruksnæringa. Slik sett kan en kårbolig være med å legge til rette for rekruttering på gården.

Likevel er det essensielt at ressursen dyrka og dyrkbar jord bevares for å sikre matproduserende areal for nåværende og kommende generasjoner. Dersom utvalget ønsker å tillate kårbolig må kårboligen plasseres på en del av eiendommen som ikke påvirker dyrka eller dyrkbar jord.

På denne bakgrunnen anbefaler kommunedirektøren at inneværende søknad om omdisponering av dyrka jord til kårbolig avslås.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

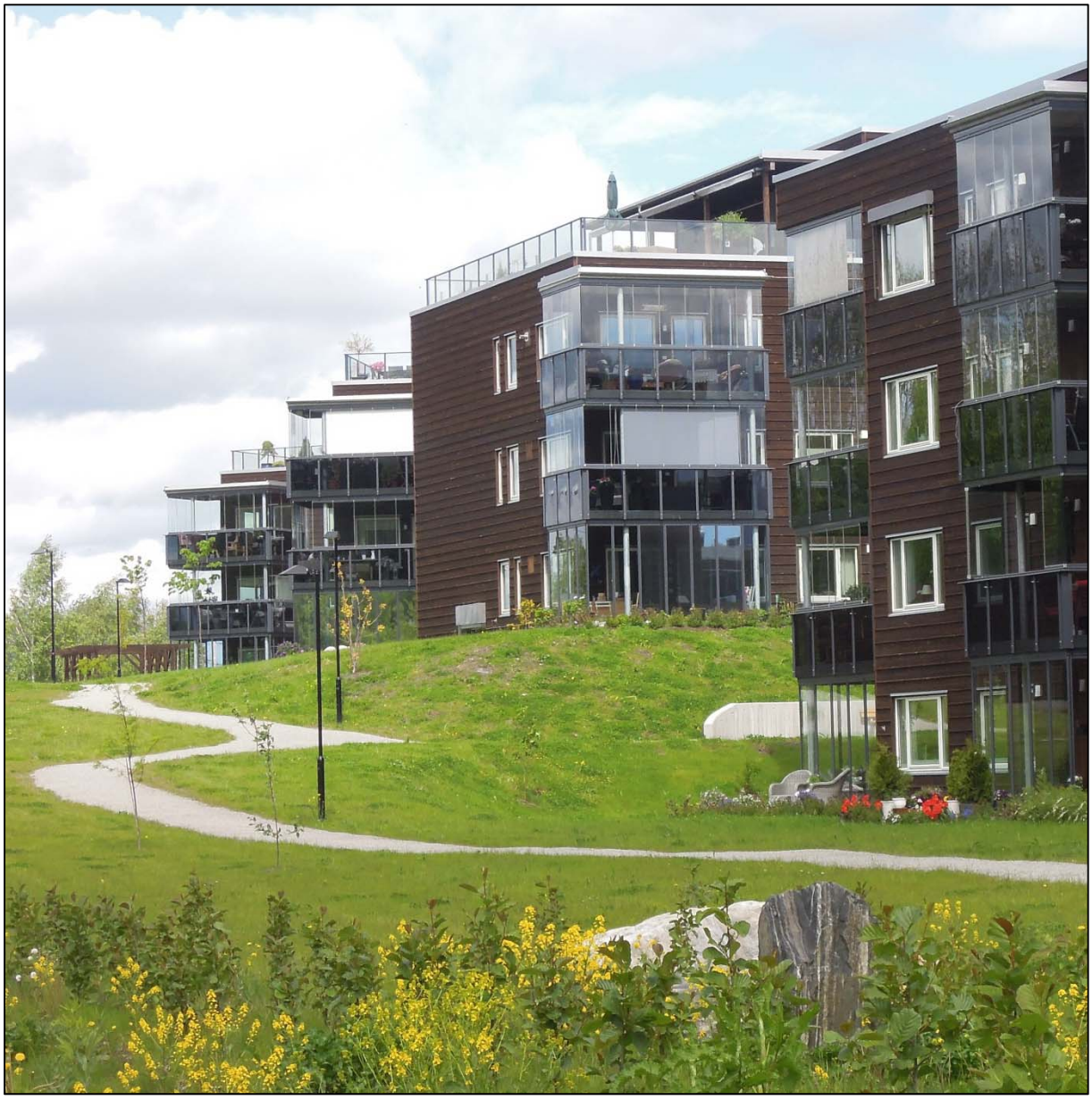
Søknad om omdisponering til kårbolig
1 - Gårdskart over gården Gui - 76-1
2 - A10-01+02 - Situasjonsplan - utomhusplan
3 - protokoll - UST-sak 34-21 - boligtomt på Gui gård - behandling etter jordloven §§ 9 og 12
Tillegg til søknaden
76-1 Uttalelse fra fylkeskommunen vedr kårbolig
Uttalelse - dispensasjon - Asker - 761 - Guiveien 82 - nybygg kårbolig

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.

Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Del 3 – Bestemmelser med:

- **Parkeringsnorm**
- **Retningslinjer**
- **Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler**
- **Utdypende forklaringer og definisjoner**



Vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017. 1
Kapittel 1 4
Bestemmelser 4
Hensikten med arealdelen 4
Kapittel 2 – Bestemmelser 5
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 5
Kulturminner og kulturmiljø 8
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 8
Transport og parkering 11
Handel og næringsområder 11
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 12
Estetikk og utforming 15
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10) 16
Boligområder – generelt 16
Nåværende boligområder 16
LNF-områder 24
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 24
Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene 29
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 29
Sentrale vekstområder 30
Kulturminner og kulturmiljø 30
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 31
Transport og parkering 32
Handel og næringsområder 33
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 33
Estetikk og utforming 35
Boligområder – generelt 36
Nåværende boligområder 37
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11) 39
LNF-områder 40
Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler 42
pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2 42
Bakgrunn 42
Teknisk og grønn infrastruktur 42
Bygningsmessig utforming 42
Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg 43
Kommunal forkjøpsrett 43
Forskuttering 43
Overdragelse av grunn til offentlige formål 43
Merverdiavgift 43

Geografisk avgrensning 43
Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner 44
Utdypende forklaringer 44
Definisjoner: 47

Kapittel 1

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer, boligkartet, samt temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo, for aktsomhetskart kvikkleire og ras, for støy, areal- og transport og for kulturminner og kulturmiljø. Temakartene er ikke uttømmende. Temakartene viser kjent kunnskap per 2017, og vil fortløpende bli oppdatert ved ny kunnskap. Henvisning til temakart i bestemmelsene/retningslinjene gjelder til enhver tid gjeldende situasjon.

Juridisk bindende bestemmelser er markert med boks/bakgrunnsfarge og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Kapittelnummerering er justert etter kommunestyrebehandlingen 16.06.2015.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 4 lokalsentre; Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, og kommunens 17 nærsentre.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Kapittel 2 – Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2.

Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling(kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelsen

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om ny reguleringsplan ved riving av kulturminne

Søknad om riving av kulturminner utløser plankrav.

1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

1.6. Føringer for samlet plan

Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:
- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Blakstad og Arnestad, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

b) Transportkapasitet:
Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert.
Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

- For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

- Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.

- For feltene A9, A11 og A12 skal det utarbeides en samlet transportutredning. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

c) Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser, bl.a. for skolekapasitet og transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

e) Innenfor delfelt A9, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

f) Nesbru senterområde (MN12).

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for E18-korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8.11.2016, med plankart datert 5.10.2016 og tilhørende planbestemmelser datert 5.10.2016, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, med plankart datert 1.11.2012 sist endret 29.1.2013 og tilhørende planbestemmelser datert 4.1.2013, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, datert januar 1998, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet.
Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.

Kulturminner og kulturmiljø

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.
Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

I område B08 skal viktige kulturminneverdier ivaretas, herunder særlig tun med hage , våningshus og sidebygning, samt låve.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. **Registreringer ved planarbeid**

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. **Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)[1]**

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1,* Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. **Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)[1]**

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende forbudsgrense mot bekk/vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områdene og i grønnstruktur-områdene
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområdene.

Avstander måles horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon gjelder i disse områdene.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonegrense, gjelder grensen i reguleringsplanen.

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjon gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)[1]

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Rammer for brygge

9. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

10. Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, jfr. arealplanen, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapitel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Handel og næringsområder

12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – *Sentrenes innhold og funksjon*.
Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen.
Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr. 67/16, Svinningen gartneri i Vollen.
Størrelse på de samlete handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

13. Dokumentasjonskrav for samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Utbygging i områder som kan påvirke samfunnssikkerheten, jf. hensynssoner i kommuneplanen del 2 - Arealplankart samt temakart opplistet nedenfor, kan tillates. Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for eventuelle sikkerhetstiltak. Det vises til følgende kart:

- Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo
- Aktsomhetskart kvikkleire og ras
- Støy
- Hensynssone – faresone for høyspenningsanlegg i kommuneplanen del 2 - Arealplankart

Dokumentasjonen skal vise at hensynet til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikkerhetstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

14. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering[1] (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.*

14.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

- Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Asker kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

14.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).
Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

14.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)[1]

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:

2. Se vedlegg 1, Energi

14.5. Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

14.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige (kommunale) veier skal bygges i henhold til kommunens retningslinjer for veibygging, rev. 2 november 2011, og Veibelysningsnorm for Asker kommune, datert oktober 2013.

14.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet.
Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei. Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

14.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg jf. kommuneplanen del 2 - Arealplankart, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

15. Støy og luftforurensning

15.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon[1] tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy(for rom med støyfølsom bruk[1]) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje:
1. Se vedlegg 3, definisjoner.

15.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

16. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

16.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

16.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

17. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan, skal gjerde ikke være høyere enn 1,2 m. Gjerde utformes med åpent rekkverk og må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

18. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt
og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 09.05.2014.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
   Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
   - Minimum 200 m² for enebolig
   - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
   - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensing av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen.
Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

20.2. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet[1] kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.
Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt.
Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse.
Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbinge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

20.5. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)1

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:
I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.[3]

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m^2 BYA tillates denne oppført på 36 m^2 BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter[2]. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet[3] eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.
Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer, «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje
For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2.

F. Parkering:
Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnytting enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet[3]. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnr.

B. Utnyttelse
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen i Kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje
Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

21. Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

LNF-områder

22. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

22.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom). Eiendommer med slik boligbebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 80 m² BRA, og garasje. Areal til utvendige boder og overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, kan komme i tillegg til garasje. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15 %, men skal uansett ikke overstige 200 m² BYA + eventuelt eksisterende uthus.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde.

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For garasjer skal gesimshøyden på portsiden ikke overstige 2,8 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke gesims på høyere nivå enn dette langs andre deler av fasaden. Garasjen skal for øvrig plasseres og utformes slik at den er best mulig tilpasset eksisterende terreng, og slik at garasjen holdes så lav som mulig.

22.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

22.3. Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensene vist på kommuneplankartet gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009 (markaloven).

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

23. Farled (pbl. § 11-7, nr. 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

Kapittel 3 – Parkeringsnorm

Parkeringsnormen i kommuneplanen skal legges til grunn for alt planarbeid. Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.
I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav skal disse vurderes opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

VIRKSOMHET	**ENHET**	**ANTALL BILPLASSER**		**Merknader** **Gjelder både minimums- og maksimumskrav**
		Min	**Max**	
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Eneboliger/tomannsboliger) Parkering på egen tomt.	Hovedbruksenhet	2		Min. 2 plasser pr. hovedbruksenhet skal være garasjeplasser.
	Sekundærleilighet	1		Sekundærleilighet (i enebolig) med BRA mindre enn 80 m².
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Kjedet bolig, rekkehus, mv.) Med parkering på egen tomt.	3-roms leilighet og større	2 (hvorav 1 gjesteplass)		Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass. Ved gjesteparkering i fellesanlegg kreves 0,5 P-plass pr leilighet, hvorav 5 % skal reserveres forflytningshemmede.
	1-2-roms leilighet	2 (hvorav 1 gjesteplass)		2 sykkelplasser pr. leilighet.
BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg.	3-roms leilighet og større	1,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
KOLLEKTIVNÆRE OMRÅDER MED BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg. Boligfelt med inntil 2 km gangavstand til Asker stasjon inngår i denne kategorien.	3-roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet. Kollektivnære områder er definert i Vedlegg 3 - Utdypende forklaringer *Kollektivnærhet.*
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
BOLIGER I ASKER SENTRUM, HEGGEDAL, HOLMEN, VOLLEN, NESBRU, DIKEMARK, samt Nedre Drengsrudvann, (felt VA8)	3-roms leilighet og større	1	1,5	Gjelder boliger innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet) i tillegg til felt på Nedre Drengsrudvann Normalt skal min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	0,5	0,5	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
SENTRUMSOMRÅDER (Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Nesbru, Vollen, Dikemark)	30 m² BRA		1	Gjelder alle arealformål innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet), med unntak av bolig og kontor. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 100 m². Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.
KONTOR	90 m² BRA		1	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING FOR PLASSKREVENDE VARER (Jf. fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001)	100 m² BRA	1	1,5	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING UTENOM SENTRUMSOMRÅDER	1 plass pr 30 m² BRA anbefales			Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 50 m² forretningsareal.
INDUSTRI/ LAGER Andre områder	100 m² BRA	1		Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
INSTITUSJONER (sykehjem, omsorgsboliger, bo- og service o.l.)	Senger + ansatte	0,8		For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet Parkeringsbehov for besøkende skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
VIDEREGÅENDE SKOLE	Ansatte (årsverk)		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og elever. * Parkeringsplasser for moped og MC.
	Elever		0,3*	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
BARNE- OG UNGDOMSSKOLE	Ansatte (årsverk)		0,6	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 50 % av ansatte og elever som tillates å sykle til skolen.
BARNEHAGER/ -PARKER	Barn		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av barnehage-anlegget. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og barn. Det skal tilrettelegges for parkering av sykkeltraller under tak.
IDRETTSANLEGG	Tilskuere, seter, samtidige brukere	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet . Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall tilskuere/ansatte/ antall samtidige brukere.
SMÅBÅTHAVNER	Båtplasser, inkl. bøyeplasser.	0,3		Anleggets reelle parkeringsbehov skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall båtplasser.
HOTELL	Gjesterom	0,8		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
BEVERTNINGSSTEDER UTENFOR SENTRUMSOMRÅDER	Sitteplasser	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte + gjester.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FORSAMLINGSLOKALE, KIRKE	Sitteplasser	0,2		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall sitteplasser.

Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Høyere utnyttelse kan vurderes i nærhet av senter (jfr. Temakart areal og transport samt Asker kommunes senterstruktur) og jernbanestasjon:

- Innenfor sentrale vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer ved fortetting i eksisterende boligområder. Byggehøyden bør begrenses til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 etasje i boligfelt avsatt for framtidig bebyggelse. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, jfr. kommunens senterstruktur, og/eller kollektivnære, jf. vedlegg 3 - *Kollektivnærhet*, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden bør normalt begrenses til 2 etasjer, og parkering bør normalt være i kjeller / under terreng. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer fysiske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Akershus fylkeskommune til uttalelse.

Føringer for samlet plan

Dikemark gårdsanlegg kan suppleres med nye anlegg/bebyggelse (f.eks. ridehall) innenfor avmerket område på kommuneplankartet, dersom dette er nødvendig for å sikre bevaring og/eller en helhetlig bruk av gårdsanlegget. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 22 - Gårdsbebyggelse og gartneriene.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Planpakken er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Sentrale vekstområder

Sentrale vekstområder er definert i kommuneplanens temakart for areal og transport. Innenfor sentrale vekstområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, basert på en overordnet tettsteds- og byromsstruktur, en overordnet vei- og gatebruksplan en overordnet blå- og grønnstruktur, en overordnet plan for overvann og flom. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Innenfor sentrale vekstområder stilles det krav om min. 50 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig, eksklusiv privat uteplass, med unntak av selve sentrumskjernen der min. uteoppholdsareal settes til 30 m^2. Det bør vurderes en restriktiv parkeringsnorm.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker av 2016, bør være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling. Gjeldende plan omfatter kulturminner frem til ca. 1950 og avløser plan for forvaltning av faste kulturminner av 1994. Se utdypende forklaring om kulturminner i vedlegg 3 utdypende forklaringer – Kulturminne.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger bør det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært

underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Åsrygger, høydedrag, landskaps- og vegetasjonssilhuetter er av stor verdi for Askerlandskapet, og hensynet til disse bør ivaretas ved regulering.
Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr.5)

Dersom reguleringsplanen åpner andre målgitte bryggestørrelser kan disse legges til grunn i stedet for kommuneplanens bestemmelse
Før kommunen behandler bryggesøknader, skal søknader som ikke er i samsvar med reguleringsplaner vedtatt etter år 2000, være forelagt overordnet berørt statlig myndighet til uttalelse jf. Plan- og bygningsloven. Ved utbygging av brygger i henhold til reguleringsplaner fra før 2000, kan det bli krevet marinbiologiske- og marinarkeologiske undersøkelser før tillatelse kan gis.

Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er fylkesmannen som behandler slike søknader.

Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Se vedlegg «Småbåthavner og brygger i Asker kommune, datert mai 2014», for nærmere definisjoner av havner og brygger, samt generelle føringer for videreutvikling av småbåthavner.

Transport og parkering

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Kommuneplankartet synliggjør kollektivtraséer hvor bussens fremkommelighet må sikres i form av kollektivfelt eller annen kollektivprioritering.

Sykkelveier

Ved etablering av nyanlegg langs hovedsykkelveinettet, jf. kommunens vedtatte sykkelstrategi med tilhørende kart for hovedsykkelveinett datert november 2008, skal syklister og gående separeres (sykkelvei med fortau eller sykkelfelt).

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Ved omregulering av det regulerte parkeringsanlegget på DnB-tomten på Nesøya kan det åpnes for en kombinasjon parkeringshus og andre offentlige formål.

Handel og næringsområder

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slependenområdet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon og stormflo

Temakart Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo angir soner som kan være utsatt for eller medføre fare. Sonene på aktsomhetskartet baserer seg på teoretiske modeller og fanger ikke opp alle områder som kan rammes av flom. Det skal derfor utøves stor aktsomhet både i og utenfor sonene.

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Dersom arealer som kan være utsatt for stormflo skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen må inneholde vurderinger av stormflo, og hvilke konsekvenser dette kan gi. TEK10/17 skal legges til grunn for planleggingen og ROS-analysen må foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde
omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for alt overvann; både takvann,
overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke
tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Energiløsningene skal bidra til oppnåelse av målene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Med referanse i målene i kommunens energi- og klimaplan og gjeldende teknisk standard skal behov for termisk og elektrisk energi til stasjonær bruk (all energi bruk uten om transport) kartlegges. Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader (LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Type oppsamlingsenhet/ renovasjonsløsning	Antall boliger
Småbeholder på hjul	< 20
Nedgravd konteiner	20-300 boliger
Stasjonært avfallssug*	> 300 boliger

*for nye boligprosjekter med mer enn 50 nye boenheter kan kommunen kreve tilknytning til stasjonært avfallssug dersom dette allerede er etablert og har tilstrekkelig kapasitet.

Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

Byggegrensene som er angitt i punkt 14.2 er ment for tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser.

Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei, enn i byggeområdene for øvrig.

Byggegrense måles fra senterlinje vei. Langs E18 måles byggegrense fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vei- og gatenormal bør legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Støy og luftforurensning

Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det vises til www.asker.kommune.no for kommunens anvisninger for støyfaglig utredning.
Det vises til punkt 15.5 for avviksområder for støy i definerte sentrumsområder.
Temakart Støy viser gul/rød støysone (beregninger utført 2016).

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Grønnstruktur og naturområder, som vist på kommuneplankartet, defineres som stille områder.
Angitte områder med grønnstruktur og naturområder bør bevares som stille og lite støypåvirkete. De grønne områdenes fremtidige kvalitet og brukbarhet, samt natur og kulturverdi skal sikres, dagens støynivå bør ikke økes som følge av nye støykilder, spesielt ikke fra veitrafikkstøy.
Det er et mål at støygrense i kommunedelplanens definerte grønne områder ikke overstiger L_{den} 50 dB. Tillatt støygrenser bør i det enkelte tilfelle vurderes i forhold til områdets kvalitet, bruk og samfunnsnytte.

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Asker kommune. Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreatkomster. Det er et mål å

legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Høyder

Reguleringsplaner hvor det i utgangspunktet tillates 1 etasje, men der det i tillegg er angitt at det kan tillates underetasje «hvor terrenget tillater det» eller «hvor terrenget gjør dette naturlig», forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk.
Gesimshøyden på husets overside skal da ikke overskride høyden for 1 etasje iht. bestemmelsene, mens gesimshøyden på husets nedside kan variere avhengig av terrengfallet. På nedsiden skal imidlertid maks. tillatt gesimshøyde eller høyden for 2 ordinære etasjer ikke overskrides.

Reguleringsplaner hvor det er angitt at det «i hellende terreng» tillates større gesimshøyde på husets nedside, skal forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk. (Høyden på oversiden ligger fast.)

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)

For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder, vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.

Boligområder – generelt

Bokvalitet i boligområdene (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Kommunens veileder i bokvalitet, fremlagt i bygningsrådet 7.3.2012, kan legges til grunn for utforming av boligområder, herunder lek- og uteoppholdsarealer. Veilederen er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer til punkt 19 a):
Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.
Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Retningslinje til punkt 19 a) og c):
Oversikt over krav til innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer er i vedlegg 3, - Oversikt over krav til innhold /funksjon i leke- og uteoppholdsarealer.

Nåværende boligområder

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

Fortetting utover gjeldende plan i områder regulert til frittliggende bebyggelse, unntatt kat. A og C

I områder regulert til frittliggende bebyggelse (unntatt kat. A og C) kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold, jf. punkt 1.2.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan.
- Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
  - ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
  - i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
  - i områder belastet med forurensning,
  - i områder som stenger for kaldluftdrenering,
  - i fareområder,
  - i områder som er del av viktig grønnstruktur,
  - i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
  - i områder med viktig biologisk mangfold, eller
  - der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert (200 m fra jernbaneknutepunkt eller i umiddelbar nærhet til sentrumsformål og nærsentre).
  - i Arnestad skolekrets utover gjeldende regulering eller som følge av ny regulering før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
  - Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
- Ved fortetting utover gjeldende plan bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Rammer:
- Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m². Tomten bør ikke være brattere enn at alminnelig

boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt bør tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.
Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. Sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligområder med spesielle kvaliteter er vist på boligkartet med rosa farge og omfatter:

- Bebyggelsesmessig enhetlige områder.
- Områder med bevaringsverdi.
- Områder med spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt.
- Feltutbygde områder med småhusbebyggelse.
- Områder med blokkbebyggelse.

Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.

For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Parkeringsnormens krav om to garasjeplasser, jf. punkt 12 / Kapittel 3 – Parkeringsnorm, kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevaringshensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

Høyder / tak:
Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Områder med skravur:
I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, og i feltutbygde områder med eneboliger og/eller tomannsboliger, bør antall boenheter være slik det var da området ble utbygd.

Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligområder med utfyllende bestemmelser er vist på boligkartet med gul farge. Disse områdene omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005, samt enkelte mindre områder/arealer i nyere planer, men der gjeldende reguleringsbestemmelser er stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som *kan* ha rom for fortetting. Områdene rommer også ferdig utbygde eiendommer/områder, herunder mindre feltutbygde områder.

Frittliggende sekundærbolig må tilfredsstille generelle krav til sekundærleilighet og plasseringen bør ikke stride med bebyggelsesstrukturen i området.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen med utfyllende bestemmelser

Områder vist med oransje farge på boligkartet omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Andre arealformål område for fritidsbebyggelse på Brønnøya (pbl. § 11-7, nr. 1)

Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:
"Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret."

Bygningsrådet har som en oppfølging av dette, vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.

- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og2)

Gårdsbebyggelse og gartneriene

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.
Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.
Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.
For aktive gartneribedrifter som ønsker å utvide gartnerivirksomheten på egen eiendom, vil dispensasjoner for å bygge på dyrket mark kunne praktiseres noe lempeligere.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Det kan vurderes dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig, i vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:
1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Det er etablert tilfredsstillende atkomst, vann og avløp i samsvar med pbl. kap. 27.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor markagrensen, naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.

Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med egne markagrenser. Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett.

Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.
Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan anpasses lovens formål og offentlige infrastrukturanlegg.

Departementet er øverste forvaltningsmyndighet etter markaloven. Departementet kan legge nærmere angitte oppgaver etter denne lov til den enkelte fylkesmann, fylkeskommune, kommune eller Direktoratet for naturforvaltning.

Kommunen kan gi tillatelser til tiltak som er i samsvar med planer godkjent etter 1.9.2009.

Dispensasjonssøknader skal alltid oversendes fylkesmannen.

Innenfor Marka er det avsatt to områder til idrettsformål. Det er reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, vedtatt av kommunestyret 22.6.1989 og det andre er Solli skianlegg, hvor departementet har gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid 18.4.2012.

Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen og erstatter tidligere vedtak fra forrige rullering av kommuneplanen):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Asker kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes vei (inkl. gang- og sykkelveier), kryss/rundkjøringer, anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn, parkeringsplasser og anlegg for avfallssug inkl. avfallsterminal.
Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl a krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie.
Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten.
Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Asker kommune.

Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

Utdypende forklaringer

Asker kommunes senterstruktur

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre

Asker kommunes senterstruktur er definert i kommuneplanen, del 1, kapittel 7 *Tettsteder og knutepunkter*. Kommunens 22 definerte sentre (Asker sentrum/kommunesenter, 4 lokalsentre og 17 nærsentre) forutsettes å dekke det lokale service- og tjenestetilbudet, de skal framstå som lokale møteplasser, og de ligger knyttet til det kollektive transporttilbudet (tog, buss eller båt).

Sentrenes innhold og funksjon

De fem tettstedene våre, Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, er definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Kommunesenteret og lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, servering, kontor og bolig. Kommunesenteret og lokalsentrene er avgrenset som sentrumsområder (stiplet, brun linje). Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlige krav til uteoppholdsareal og parkering.

De 17 definerte nærsentrene er vist med brun sirkel på kommuneplankartet. Også her kan det være aktuelt med blandede arealformål. Dette fastsettes ved regulering.

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre er viktige lokale møteplasser. Det bør i alle sentre legges til rette for at lokalbefolkningen kan møtes på en godt tilrettelagt, utvendig oppholdsplass, i tilknytning til dagligvareforretning, kafe eller lignende. Ved lokalisering av møteplass bør det legges vekt på klima, støy og omgivelser. Møteplassene knyttes til det lokale fotgjengernettverk og bør være allment tilgjengelige.

Tilgjengelighet til kollektivtilbud bør sikres for alle trafikantgrupper; gående, syklende, buss og bil. Omfang må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kollektivnærhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting) til kollektivtilbud:

- 1000 meter til Asker stasjon,
- 800 meter til øvrige stasjoner,
- 400 meter til busstopp med tilbud om minimum 6 avganger pr time i rush.

Nærmere vurdering i forhold til topografi og barrierer må gjøres i hvert enkelt tilfelle, hvilket tilsier evt. reduserte gangavstander.

Med begrepet «i kort gangavstand» menes inntil 200 m gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting, og minst mulig stigning).

Fortetting

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget. Terrenget og nærområdets bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.
For de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

I nåværende boligområder som ikke er kollektivnære, jfr. pkt - *Kollektivnærhet*, kan kommunen også åpne for høyere boligtetthet, dersom hensikten er:

- å sikre et mer variert boligtilbud,
- å sikre boliger i et lavt prisnivå,
- å sikre kulturminner.

Slik fortetting må være i samsvar med kommunens boligpolitikk, og skal videre være basert på reguleringsplan, og et kommunalt vedtak om at planarbeid kan igangsettes, jf § 2.1 – plankrav.

Oversikt over innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer:

Lekeplass ved inngang

bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek, som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker.

Nærlekeplass

bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant/benk for skatebord, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.

Strøkslekeplass

bør ha fotballbane, sykkelløype, skiløype, akebakke, klatrevegg, sitteplasser med bord og benker og kanskje et skatebordlandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Der det er naturlig kan den også dekke funksjonen som nærlekeplass. Strøkslekeplassen kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.

Kulturminne:

I Kulturminneloven av 1978 er kulturminner definert som 'alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminner tar ikke hensyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning'.

Ved vurdering om et tiltak kan få konsekvenser for kulturminner med bevaringsverdi vurderes tiltaket opp mot: Sefrak-registreringer, kommunens historiske kart fra 1950 tallet, plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 2016, temakart for kulturminner og kulturmiljø 28.08.2013 og rapport "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

Dokumentasjon av bygningens historie kan omfatte foto, tegning, bygningshistorie og byggeår, og vil bli registrert i kommunens kulturminnebase.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner.
Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**
  Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**
  Se frittliggende småhusbebyggelse.

- **Enebolig:**
  Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- **Enebolig med integrert sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten(én bygning).

- **Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- **Våningshus:**
  Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- **Tomannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

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

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- **Kjedehus:**
  Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- **Terrassert bebyggelse:**
  Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- **Tre-/firemannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- **Lavblokk**
  Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15787-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på kommunestyrets vedtak av 07.03.23, sak 17/23, om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D gnr. 7 bnr. 38, 549, 550 m.fl.

Planen tilrettelegger for fire nye eneboliger på to etablerte eneboligtomter på Elnes, mellom Vollen og Slemmestad. De fire nye parsellene er i tillegg til de to eksisterende eiendommene. Planen skal også sikre at offentlig atkomstveg i Øvre Elnes vei reguleres fram til de nye boligtomtene, samt felles lekeplass og avfallshåndtering. I planvedtaket er det tatt inn et eget punkt om at «[d]et forutsettes at utfordringer vedr. veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess».

Klagerne eier eiendommen gbnr 67/122, som regulert atkomstvei delvis går over. De ønsker ikke å avstå grunn for anleggelse av vei, og anfører i hovedsak at det har vært feil ved saksbehandlingen av saken, og at de som part i saken ikke er holdt tilstrekkelig orientert om saken i planprosessen. Videre mener de at politiske vedtak og føringer ikke er fulgt opp i planprosessen, og at det vedtatte punktet om at det forutsettes at utfordringer vedr. veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess, er uklart og kan tolkes på flere måter.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen er i samsvar med tidligere politiske vedtak og oppfyller aktuelle planforutsetninger. Kommunedirektøren anser at forholdene som klagerne peker på, er tilstrekkelig vurdert i den vedtatte planen. Klagerne har også kommet med innspill under planprosessen og har hatt mulighet til å medvirke til det endelige resultatet. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge. På denne bakgrunn anbefaler kommune-direktøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder planvedtaket av 07.03.2023 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken og tidligere behandlinger

Planområdet ligger i utkanten av Vollen sentrum. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde. En betydelig arealmessig del ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og er omfattet av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det er utarbeidet en detaljregulering hvor det åpnes for fire nye eneboligtomter i tillegg til de to eksisterende boligene. Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.

Det fremgår av planbeskrivelsen at intensjonen med planen er å legge rammer for en utvikling av området i tråd med kommuneplanen, og samtidig finne løsninger som tilgodeser viktige overordnete hensyn som fjernvirkning fra sjøen. For nærmere beskrivelse av planen, vises det til planbeskrivelsen.

Planprosessen startet opp i 2016. Saken var til 1. gangs behandling i utvalg for plan og byggesak 04.03.2020, som sak 19/20 og i formannskapet 02.04.2020 som sak 38/20.

Formannskapet vedtok å legge saken ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble satt følgende forutsetninger som måtte vurderes i det videre planarbeidet:

1. **Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D, som vist på plankart, datert 26.06.2019 og bestemmelser datert 24.06.2019.**
2. **Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10**
3. **Følgende forutsetninger må imidlertid vurderes i det videre planarbeid.**
    - **Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med, boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i helhet ligger over terreng (medregnes i BYA). Garasjer må være underordnet boligene i volum og høyde. Dette er vurdert utfra mulige bygningsvolumer ved forslått bebygd areal på 20 % BYA.**
    - **Byggegrense på parsell 2 må vurderes endret med tanke på skredfare/ras i skråningen mot nord. Dette må skje på bakgrunn av geoteknisk rapport, som må utarbeides innen 2. gangsbehandling.**
    - **Illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligers tillatte høyde mot sjøen) må gis større detaljeringsgrad og bindes opp i bestemmelsene**
4. **Stiforbindelse på gbnr. 67/68, langs planområdets østside, er sikret i privat avtale. Tiltak som åpner for allmenn ferdsel på stien skal avklares forut for 2. gangsbehandling.**
5 **Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling.**

Det kom inn 7 merknader ved høring og offentlig ettersyn. Disse var fra Statsforvalteren, NVE, Naturvernforbundet i Asker i tillegg til fire merknader fra naboer.

Verken Statsforvalter eller NVE hadde noen vesentlige merknader til planen. Naturvernforbundet i Asker mener planen må avvises. Dette ble begrunnes i fire punkter: 100-metersbeltet, fjernvirkning fra sjøen, landbruksjord og hensyn til dyreliv og nærliggende viktige naturområder. De viser også til at det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot Sjøstrand. Hoveddelen av nabomerknadene omhandlet stiforbindelse, veistandard, byggegrense, alternativ adkomst, regulering av felt B2 og forringet utsikt og soltimer for naboeiendommer.

Før sluttbehandling ble formannskapets vedtakspunkt om garasje er fulgt opp ved å innarbeide dette i planbestemmelsene. Videre ble det lagt vekt på en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges. Det ble utarbeidet profiler som viser høyde og plassering av ny bebyggelse i terrenget. Når det gjelder stiforbindelsen, ble det vist til at den allerede er ivaretatt utenfor planområdet på naboeiendom og således ikke berøres av reguleringsplanen. Vedr. punktet om veirett, opplyste forslagsstiller at det er gjennomført ytterligere forsøk på å få til en avtale med aktuelle grunneieren, men dette har blitt avvist og det er ikke kommet til en privatrettslig løsning.

Vedr. formannskapets vedtak pkt. 5, hitsettes følgende fra kommunedirektørens saksfremlegg i forbindelse med sluttbehandlingen:

> *Det er gjort flere forsøk med grunneier av 67/122 om å få på plass en avtale om utvidet veirett over eiendommen. Dette har ikke lykkes. For at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen som mulig er o_v2 regulert til veiklasse B1 med 6 meters bredde reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebanebredde. Veien er regulert til offentlig vei og det er derfor mulig for kommunen å ekspropriere denne retten når de fire nye parsellene bygges ut. Det er et beskjedent antall biler som vil kjøre over 67/122 og kommune-direktøren mener dette er en akseptabel løsning. Gjennomføring av planen er avhengig av at grunneierne har rettighet til å kunne gjennomføre atkomsten frem til området. Nabo i gbnr. 67/122 er svært kritisk til forslaget. Øvrige naboer langs Øvre Elnes vei er likeledes negative til at adkomstveien oppgraderes for å kunne bygge nye boliger innerst i veien. Veien driftes kommunalt i dag og det er positivt at veien oppgraderes til kommunal veistandard og overdras til kommunen. Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt.*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planforslaget legger opp til en utbygging i eksisterende hager i 100-metersbeltet langs sjøen noe som gjør at det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet utgjør private eiendommer, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Forslaget vurderes derfor å ha lite negativ konsekvens for friluftsliv, og allmenne interesser, herunder kystkulturstil som ligger i Sjøstrandveien nedenfor området. Den østlige delen av kollen avsettes med hensynsone naturmiljø, hvor terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

4. Vedtaket som påklages

Kommunestyret i Asker vedtok følgende vedtak i møte den 07.03.23, som sak 17/23:

1. *Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12. 2.*

2. *Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess.*

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 25.04.23 med vedlegg av eierne av eiendommen gbnr 67/122, som atkomstvei er regulert over. De mener at saksbehandlingen har skjedd på en uakseptabel og urimelig måte som kun tar hensyn til den ene partens interesser, og krever oppheving av vedtaket. I klagen er det i hovedsak anført:

- Eksisterende avtale fra 2002 omfatter kun atkomstrett over deres eiendommer til eiendommene 18 C og D, og gir heller ingen rett til å forlenge Øvre Elnes vei. Klager viser til at Asker kommune deltok i utarbeidelsen av avtalen og fremsto derfor i realiteten som en garantist for avtalen og fremtidige beslutninger.

- Planarbeidet startet opp i 2016, og klagerne hadde da oppfatning av at prosessen stoppet opp ettersom de hadde gitt klart uttrykk for at de ikke ønsket at deres eiendom skulle innlemmes i planforslaget. De visste ikke noe om at planforslaget skulle behandles i 2020, og ble ved en tilfeldighet klar over dette.

- Formannskapet vedtok som punkt. 5 om at veirett må være avklart før 2. gangs behandling. Klagerne innga merknader etter 1. gangs behandlingen i et lengre notat den 17.06.20, og i 2021 avslo klagerne et tilbud om kjøp av veigrunn. De ble derfor igjen overrasket da de i februar 2023 ble kjent med at planforslaget skulle sluttbehandles uten at enighet om veirett var oppnådd, og stiller spørsmål ved bakgrunnen for dette.

- Kommunestyrets vedtok et eget punkt om at «[d]et forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess». Klagerne tolker dette dithen at manglende enighet om veiforbindelse over deres eiendom vil medføre at reguleringsplanen ikke vil bli gjennomført. Men det påpekes at det er mulig å tolke punktet på andre måter, og dette har skapt betydelig usikkerhet.

Eierne av Øvre Elnes vei 18 c og d, har i brev av 07.07.23 inngitt tilsvar til klagen. I tilsvaret avvises det at kommunen er part i den private veirettsavtalen fra 2002, og at denne uansett ikke omhandler en mulig regulering. Det vises videre til et brev av 11.05.2002 fra klagerne til Thommassen, der klagerne inntar andre standpunkt enn de nå gjør i klagen. Når det gjelder planprosessen, er det gjort en rekke forsøk etter 1. gangs behandlingen av planforslaget i 2020 å oppnå enighet med klagerne, uten å lykkes. Forholdet omkring atkomst var med dette avklart, i tråd med vedtaket fra formannskapet.

Kommunedirektøren opplyser også om at det også er mottatt brev av 27.04.23 fra sameiet gbnr. 37/118, som eier et fellesareal i enden av Øvre Elnes vei. Sameiet

ønsker at eksisterende stier opprettholdes gjennom planbestemmelser og antegning i plankartet, og beklager at dette ikke har blitt påpekt tidligere.

Kommunen ba i e-post av 05.05.23 om en tilbakemelding på om henvendelsen var å anse som en klage på reguleringsplanen. Det er ikke mottatt tilbakemelding, og kommunedirektøren legger derfor til grunn at brev av 27.04.23 ikke er å anse som en klage på vedtatt reguleringsplan.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Klagerne har innledningsvis i klagen vist til at eksisterende avtale fra 2002 omfatter kun atkomstrett over deres eiendommer til eiendommene 18 C og D, og gir heller ingen rett til å forlenge Øvre Elnes vei. Klagerne viser til at Asker kommune deltok i utarbeidelsen av avtalen og fremsto derfor i realiteten som en garantist for avtalen og fremtidige beslutninger. Til dette bemerker kommunedirektøren at det ikke er uenighet om innholdet i avtalen fra 2002 og at veiretten ikke omfatter ny bebyggelse. Dette har under hele planprosessen vært et sentralt tema. Kommunen er imidlertid ikke part i den privatrettslige avtalen, og en privatrettslig avtale er uansett ingen hindring for at det kan vedtas reguleringsplaner som er i strid med private rettigheter.

Det er i klagen videre påpekt manglende informasjon fra kommunens side om at planprosessen fortsatte, til tross for at de i forbindelse med planoppstart i 2016 ga klart uttrykk for at de ikke ønsket at deres eiendom skulle innlemmes i planforslaget. De visste ikke noe om at planforslaget skulle behandles i 2020, og ble ved en tilfeldighet klar over dette.

Kommunedirektøren viser til saksbehandlingsreglene vedr. reguleringsplaner, som følger av pbl kap 12. Ivaretakelse av lovens saksbehandlingsregler når det gjelder reguleringsplaner skal sikre at planforslaget blir gjort kjent for direkte berørte parter og andre berørte myndigheter og at disse gis mulighet til å komme med eventuelle merknader til forslaget. Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av sakens historikk, og det legges til grunn at lovens krav til oppstart i § 12-8 er oppfylt, det samme gjelder reglene om varsling, høring og ettersyn i § 12-9.

Utover saksbehandlingsreglene i kap. 2 gjelder det ikke noe krav om å holde parter orientert om planprosessen for øvrig og kommunedirektøren anser at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven kap 12 er fulgt.

Klagerne har vist til at siden formannskapet vedtok som pkt. 5 i vedtak av 02.04.2020 at veirett måtte være avklart før 2. gangs behandling, ble de igjen overrasket da de i februar 2023 ble kjent med at planforslaget skulle sluttbehandles uten at enighet om veirett var oppnådd, og stiller spørsmål ved bakgrunnen for dette.

Kommunedirektøren viser til at punkt 5 i formannskapets vedtak i 2020 i forbindelse med 1. gangs behandlingen, må ses i sammenheng med kommunedirektørens konklusjon i saksfremlegg til behandlingen. Fra saksfremlegget hitsettes:

> *Kommunedirektøren er kjent med at det er uenighet mellom oppdragsgiver og nabo i nummer 18B omkring avtaleforhold for atkomsten. Se innkomne forhåndsuttalelse fra nabo i vedlegg 5, side 12-17. Det henstilles til at oppdragsgiver må sikre seg en privatrettslig avtale for å kunne gjennomføre adkomsten over annen manns grunn. Forsøk på å komme i mål med en avtale må gjøres før saken legges frem til sluttbehandling.*

Under henvisning til ovennevnte kan det derfor ikke legges til grunn at formannskapets vedtak pkt. 5 innebar et krav om at dette måtte *oppnås* privatrettslig enighet vedr. veirett og atkomstforholdene for at planprosessen skulle fortsette, men at forholdet skulle *avklares* gjennom å forsøk på minnelig løsning.

Klagerne har anført at kommunestyrets vedtak om at «[d]et forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess» kan tolkes på flere måter. Klagerne legger til grunn at manglende enighet om veiforbindelse over deres eiendom vil medføre at reguleringsplanen ikke vil bli gjennomført. Men det påpekes at det er mulig å tolke punktet på andre måter, og dette har skapt betydelig usikkerhet.

Kommunedirektøren er enig med klagerne i at formuleringen er uklar i den forstand at den kan tolkes på ulike måter. Klagerne legger til grunn at formuleringen innebærer en skranke mot at det ikke kan foretas ekspropriasjon til gjennomføring av planvedtaket hva gjelder veigrunn til den regulerte veien. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at dette er en tolkning som kan legges til grunn, da en sentral rettsvirkning av vedtatt reguleringsplan er at den nettopp gir grunnlag for ekspropriasjon jf. pbl § 12-4, 4. ledd.

Med bakgrunn i pbl § 12-4, 4. ledd kan det ikke gyldig vedtas at planen kun kan iverksettes dersom det oppnås avtale mellom private parter og at kommunen fraskriver seg adgangen til å foreta ekspropriasjon dersom eier av arealet ikke selv er interessert i å medvirke til gjennomføring. En sondring i utgangspunktet mellom planen som gyldig planvedtak og planen som gyldig ekspropriasjonsvedtak gir ingen mening. Kommunedirektøren legger til grunn at formuleringen anses som en sterk oppfordring eller signal om kommunen fortrinnsvis ønsker at spørsmålene rundt veigrunn og veiatkomst løses privatrettslig. Under sluttbehandlingen av saken i utvalg for plan og byggesak, ble det også nevnt mulighet for å ta saken inn til Jordskifteretten.

Det fremgår av planprosessen at de ulike atkomstalternativer er utredet og videre bakgrunnen for hvorfor man har landet på at den innregulert atkomsten er den mest

hensiktsmessige på grunn av beliggenheten nært sjøen og de topografiske forholdene på stedet.

Kommunedirektøren anser at reguleringsvedtaket er truffet på grunnlag av en gyldig planbehandling med uttalelser fra berørte interesser og myndigheter, og at interesseavveiningen bak den regulerte arealbruken også tilfredsstiller avveiningskravet i ekspropriasjonsloven § 2,2. ledd i en eventuell senere ekspropriasjonssak («*ekspropriasjonen skal «tvillaust» være «til meir gagn enn skade»).*

Etter gjennomgang av klagen kan ikke kommunedirektøren se at klagen gir grunnlag for å oppheve eller endre reguleringsplanen for Øvre Elnes vei 18 C og D. Kommunen har under sakens behandling vært oppmerksom på viktige og berørte interesser, herunder klagers synspunkter og har vurdert disse opp mot hverandre på en forsvarlig måte. Det fremkommer ingen nye opplysninger eller relevante forhold som ikke tidligere er vurdert ved planbehandlingen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det er skjedd feil ved behandlingen av saken som medfører at planvedtaket er helt eller delvis ugyldig.

Under henvisning til ovennevnte, er kommunedirektøren kommet til at klagen ikke kan tas til følge.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.23, sak 17/23, og at klagen sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage av 25.04.23
Vedlegg 1 til klage
Merknader offentlig ettersyn.pdf
Vedlegg 2 til klage
Vedlegg 3 til klage
Vedlegg 7 til klage
Vedlegg 4 til klage
Vedlegg 5 til klage

Vedlegg 6 til klage
Tilsvar av 07.07.23
Brev av 27.04.23 fra Sameiet gbnr. 37-118
E-post av 05.05.23
Protokoll KS 07.03.23
Plankart
Planbestemmelser
Saksfremlegg til sluttbehandling
Planbeskrivelse av 30.04.19
Illustrasjonsplan
Profiler
Brev fra forslagsstiller av 25.10.22
Forslagsstillers kommentarer til merknader
Geoteknisk vurdering
Saksfremlegg til 1. gangs behandling

1. Klage av 25.04.23 m/ vedlegg (7)
2. Tilsvar av 07.07.23
3. Brev av 27.04.23
4. E-post av 05.05.23
5. Protokoll planvedtak 07.03.23
6. Plankart
7. Planbestemmelser
8. Saksfremlegg til sluttbehandling
9. Planbeskrivelse
10. Illustrasjonsplan
11. Profiler
12. Brev fra forslagsstiller av 25.10.22
13. Innkomne merknader til sluttbehandling
14. Forslagsstillers kommentarer til merknader
15. Geoteknisk notat
16. Saksfremlegg til 1. gangs behandling 2020

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15787

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	95/23

Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 95/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG)

Vedtak

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vollen 25. april 2023

Statsforvalteren i Oslo og Viken
c/o Asker Kommune v/Samfunnsutvikling
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

67/38, 67/550, 67/549 - Vedtatt reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d

Asker kommunestyre behandlet forslag til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d i møte 07.03.2023 sak 17/23. Vi ble informert om utfallet i brev datert 31.3.2023 og med følgende vedtak:

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess.

Kommunestyrets vedtak kan, i henhold til brevet, påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen 2.5.2023. Rettidig påklaging, i tråd med dette, følger herved.

Vedtaket legger til grunn at adkomst til de planlagte 4 nye eneboligene og dagens 2 eneboliger (18 c og d) skal skje ved å anlegge ny vei over naboeiendommen 67/122 som eies av undertegnede. Reguleringsforslaget og vedtaket har gjennom lang tid vært omstridt og da i særdeleshet på grunn av forslaget til adkomst.

Det er vår oppfatning at saksbehandlingen har skjedd på en uakseptabel måte. Etter vår mening er avgjørende forhold sett bort fra og følgelig ikke tatt hensyn til. Selve reguleringsforslaget har derfor betydelige mangler og tar på en urimelig måte bare hensyn til den ene parts interesser på tross av entydige avtaler hvor Asker Kommune er part. I tråd med dette bes Statsforvalteren om å avvise vedtaket fra kommunen.

<u>Eksisterende avtale om adkomst</u>
Boligene 18 C og 18 D har i dag adkomst over vår eiendom 67/122. Følgende ligger til grunn for dette:

- Eiendommene 18C og 18D har i om lag 20 år hatt en betinget adkomstrett over 67/122. Retten er nedfelt i en tinglyst erklæring hvor det vises til avtale inngått 10.11 2002.
- **Asker kommune deltok i utarbeidelsen av avtalen og fremsto derved i realiteten som garantist for partenes rettigheter og plikter og som garantist for fremtidige beslutninger.**
- Avtalen har to begrensninger. For det første gjelder adkomstretten kun «nåværende bebyggelse» (dagens 18C/D). Hensikten var å sikre mot fremtidige utvidelser.
- Dernest gjelder retten «å ta innkjørsel over 67/122». Det foreligger følgelig ingen rett til å anlegge vei gjennom å forlenge Øvre Elnes vei slik planarbeidet er basert på.

I brev av 10.5.2016 til Asker kommune er disse forholdene gjort rede for i detalj. Kopi av brevet følger vedlagt (vedlegg 1).

Varselet om oppstart av planarbeidet

Vi ble varslet om et kommende reguleringsplanforslag i et møte med Hartmann arkitekter (februar 2016) og i et brev fra samme (mars 2016). Vi ble i den sammenheng etter hvert kjent med at det hadde funnet sted et oppstartmøte i november 2015.

Den påfølgende dialogen avklarte en felles forståelse mellom oss og 18C/D. Forståelsen innebar at beboerne i henholdsvis 18C og 18D erkjente atkomstavtalen og dens begrensninger. Videre avklarte den at vi som eier av 67/122 motsatte oss å avgi grunn for å anlegge en permanent vei over vår eiendom. Videre avklarte den en klar motstand, hos naboene for øvrig i denne delen av Øvre Elnes vei, mot økt bruk og utvidelse. Som følge av dette fant vi det nødvendig å oppsummere bakgrunnen i et brev til Hartmann arkitekter (11. april 2016). Brevet følger vedlagt (vedlegg 2).

Etter vårt syn var det en selvfølge at kommunen burde avvise en planprosess så lenge de sivilrettslige forhold omkring atkomsten manglet i forhold til den tiltenkte løsningen i reguleringsforslaget. En videre planprosess og bruk av kommunale ressurser var etter vår mening urimelig sløsing. Dessuten var en slik reaksjon helt i tråd med forutsetningene for kommunen den gang avtalen ble opprettet.

Likeledes var det en selvfølge at forslagstillerne ikke fremmet saken uten at de samme forholdene var på plass. I motsatt fall ville dette åpenbart stride mot forpliktelsene deres og være et grovt avtalebrudd. Vi fant det videre nødvendig å gi uttrykk for begge disse forholdene i eposter våren 2016.

Mot slutten av denne dialogen oppsummerte Hurlen (18 c), i en epost av 23.juni 2016, status for spørsmålet om å få kjøpt nødvendig grunn for å etablere vei over 67/122: «Dere har i svar den 13. mai 2016 medelt oss «….at det ikke er grunnlag for et slikt salg og vi må følgelig i utgangspunktet avslå dette.» Vi i nr. 18c og18d er lei oss for dette, men vi tar selvsagt svaret til etterretning. Vi legger derfor til grunn at vår dialog med dere om å få kjøpe angjeldende veigrunn er avsluttet.»

Vår forståelse etter dialogen ble etter dette at det ikke lenger var aktuelt å fremme søknad om regulering som forutsatt i varselet av 26.4.2016. For sikkerhets skyld sendte vi et brev i september som bekreftet vår forståelse og ba om en skriftlig bekreftelse. Dessverre ble dette i realiteten ubesvart frem til februar 2020.

Førstegangs behandling av reguleringsforslaget

Ved en ren tilfeldighet ble vi kjent med en omtale i Budstikka om «Kø av plansaker i Asker» onsdag 5. februar 2020 og derigjennom en plansak «Øvre Elnes vei 18, Bjerkås i Vollen». I en påfølgende utveksling av eposter, med Asker kommune, viste det seg vanskelig å få bekreftet hva som foregikk. Uavhengig av dette ble vi imidlertid gjort oppmerksom på «teknisk postliste» og fant der sakens dokumenter.

Med all tydelighet fremkom det, av dokumentasjonen, at de mest avgjørende problemstillingene knyttet til plansaken ikke var berørt eller var feil i faktagrunnlaget.

I en oppsummerende epost 23.02.2020 bekreftet vi at verken vi eller øvrige naboer langs denne delen av Øvre Elnes vei, hadde vært kjent med at det etter 2016 hadde foregått en prosess som hadde ledet opp til den forestående behandling av saken. Kopi av eposten følger vedlagt (vedlegg 3).

I et forsøk på å rette opp det manglende faktagrunnlaget før møtet i Planutvalget 4.3.2020 fant det sted ytterligere kommunikasjon fra oss i de få dagene før dette møtet. Det gjaldt eposter fra torsdag 27.2.2020 og lørdag 29.2.2020. Kopi av disse epostene følger for ordens skyld vedlagt (vedlegg 4 og vedlegg 5). Som respons ble det etter hvert mottatt beklagelser fra saksbehandlende enhet hvor det ble beklaget at innspillene ikke var blitt inkludert i saksinformasjonen.

I et tilleggsnotat til møtet i Planutvalget, omhandlende noe av saksinformasjonen, ga Kommunedirektøren uttrykk for følgende: «Det er alltid fornuftig å avklare eiendomsforholdene før en reguleringsplan fremmes. Det er likevel ikke noen betingelse**. Tvert imot gir en eventuell vedtatt reguleringsplan hjemmel til å søke om ekspropriasjon. I så tilfelle vil saken fremmes for kommunestyret som en egen sak før skjønn begjæres ved tingretten. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til vedtak opprettholdes.»**

Planutvalget behandlet saken 4.3.2020 og vedtok planen med et tillegg. I protokollen og derved innstillingen til Formannskapet var det føyd til et vesentlig og avgjørende punkt utover den foreslåtte konklusjonen. **Det nye pkt 5 lød: «Veirett må være avklart før 2. gangsbehandling».** På forespørsel ble det bekreftet at punktet var ment å bekrefte at forslagsstillerne selv måtte sørge for at de privatrettslige forholdene var i orden hva gjaldt å etablere veiforbindelsen over vår eiendom (67/122). Videre var hensikten med punktet å understreke at ekspropriasjon ikke var aktuelt. Hensikten var med andre ord å bekrefte at **manglende enighet om veiforbindelse over 67/122 ville medføre at reguleringsplanen Ikke ville bli vedtatt.** Fra vårt ståsted innebar dette at de forpliktelsene Asker kommune i realiteten påtok seg i 2002, vedrørende avtalen om å kunne ta innkjørsel over vår eiendom, langt på vei ble fulgt opp i tråd med intensjonen.

Formannskapet behandlet saken i et møte 2.4.2020 etter først å utsette behandlingen fra 17.3.2020 pga pandemien. Det tilføyde pkt 5 om at «veirett må være avklart før 2.gangsbehandling» ble vedtatt også her foruten at offentlig ettersyn av forslaget var en del av vedtaket. I forkant av Formannskapsmøtet forelå en utdypning om pkt 5 fra vår side uten at Kommunen fant rom for å inkludere dette, verken ved denne anledning eller senere. Kopi av eposten datert 30.3.2020 følger vedlagt (vedlegg 6).

<u>Den offentlige høringsprosessen</u>
Etter behandlingen i Formannskapet hadde vi svært dårlig tid til å sette oss inn i detaljene i forslaget. I tillegg oppsto det rot med utsendt informasjon og med tilgangen til sakspapirene på nettet. Konsekvensen av dette var at vi beboere i Øvre Elnes vei delvis ikke ble informert og dernest ikke fikk tilgang til grunnlagsmaterialet om saken før det var gått noen uker av merknadsfristen. Anmodning om forlenget frist ble først avvist, men ble ved ny anmodning til en viss grad imøtekommet.

Som eiere av 67/122 og nærmeste nabo til de aktuelle tomtene, fant vi det naturlig å gi egne merknader. **Disse ble rettidig sendt kommunen 17.6.2020 i et lengere notat. Hensikten var å gi et samlet innspill fra vår side, så langt, på de forhold som berørte oss i reguleringsforslaget.** Kopi av «Merknader til offentlig høring med frist 24.06.2020» følger vedlagt (vedlegg 7).

Øvrige naboer i den aktuelle delen av Øvre Elnes vei sendte parallelt og samlet en egen uttalelse hvor de tok avstand fra reguleringsplanen og konsekvensene for deres vedkommende.

Merknadene våre ble avsluttet med følgende hjertesukk: «Det er åpenbart mulig at det i en prosess som dette kan oppstå feil og misforståelser. Denne prosessen har nå pågått i fire år og det er gitt inntrykk av hemmelighold og mangel på åpenhet både hos forslagstillerne og hos kommunen. Det er leit og skuffende. Vi og naboene (nr.10-18A) vil åpenbart være sterkt berørt av en evt forandring som den i reguleringsforslaget. I denne sammenheng er det mest overraskende at det ikke i løpet av disse

fire årene har blitt gjort et aktivt forsøk på å gi informasjon og fremfor alt å organisere en grundig gjennomgang og befaring av hva som i realiteten er foreslått.»

Endrede forutsetninger for behandlingen av reguleringsforslaget

Etter førstegangs behandlingen av reguleringsforslaget oppstod det i realiteten en ny situasjon. Som følge av behandlingen og vedtakets pkt 5 («Veirett må være avklart før 2. gangsbehandling»), fremkom det for første gang, i mars 2021, et konkret tilbud om kjøp av veigrunn. I vårt tilsvar til tilbudet konkluderte vi med «Spørsmålet nå er derfor om tilbudet er tilstrekkelig som grunnlag for en endret avtale om adkomstrettigheter. Det er av flere grunner definitivt ikke tilfelle og tilbudet må, etter en helhetsvurdering, følgelig avslås fra vår side.» Vi fant følgelig tilbudet uten interesse både økonomisk og ikke minst praktisk. Videre viste vi til og gjentok vår oppsummering fra mai 2016 hvor det het: «Vi kan heller ikke se at det er grunn til å tro at det vil kunne foreligge forutsetninger fremover som gjør det mulig å komme til enighet om en slik eiendomsoverdragelse».

Det var derfor nok en gang overraskende da vi, i februar 2023, tilfeldigvis ble kjent med at reguleringsforslaget skulle sluttbehandles i løpet av få dager og da først i Planutvalget. Det vedtaket som ble fattet i 2016 – «Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling» - var krystallklart og vi var naturligvis innforstått med at noen avtale om veigrunn ikke var etablert. Fra vårt ståsted syntes en slik utvikling mindre sannsynlig enn noen gang.

Det var ikke mulig å få innsikt i hvorfor denne endringen hadde oppstått, men det synes klart at den ikke hadde vært gjenstand for noen ny behandling i de samme fora som fattet vedtaket i 2016. Forutsetningen fra Planutvalget og Formannskapet den gang om at - «Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling» - var tilsynelatende fjernet uten ny behandling og uten at forholdet var forklart i sakspapirene til sluttbehandlingen.

Et brev fra forslagsstillernes advokat datert 25.10.2022 kan ha betydning. Det synes imidlertid svært rart dersom kommunen uten annen begrunnelse forlater den prosess de følger som følgende av noen forenklede betraktninger. Brevet synes å ha hatt den intensjonen å reise tvil om kommunens anledning til å fatte den forutsetning som ble gjort i 2016. Det er mildt sagt en svært tvilsom og overraskende lovforståelse. Denne saken er dessuten såpass spesiell at den åpenbart har behov for å ta særskilte hensyn. Det synes enda mer urimelig når argumentasjonen i brevet endres til at det vesentlige er å legge forholdene til rette for ekspropriasjon av den nødvendige veigrunnen.

Foruten å være i konflikt med vedtakene i 2016, var det nå blitt disharmoni for Asker kommunes rolle. Kommunens forpliktelser, fra etableringen av adkomstavtalen (2002), står i kontrast til dagens forutsetninger og beskrivelser i sakspapirene. Det er dessverre liten tvil om at kommunens behandling av saken fører til mistillit overfor kommunen.

Sluttbehandlingen av reguleringsforslaget

Utvalget for plan og byggesak møtes 15.2.2023 for sluttbehandling av reguleringsforslaget. **Sakspapirene til møtet, med saksinnstillingen, var uten det avgjørende vedtaket om at «Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling». Sakspapirene for øvrig inneholdt heller ikke noen form for forklaring på at dette var fjernet eller hvordan det var besluttet.**

Imidlertid gjentar kommunedirektøren sitt tidligere utsagn om «Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt». Videre uttaler han i sakspapiret at «For å gjennomføre planen er grunneier avhengig av at kommunen eksproprierer veien som er regulert til offentlig veiformål».

Saken er nå milelangt fra de holdninger som kommunen uttrykte da adkomstavtalen ble etablert i 2002. Dagens regime synes ikke å ha respekt for den rolle og de forpliktelser kommunen påtok seg på det tidspunktet.

Imidlertid synes planutvalget ikke å akseptere en slik endring uten videre. Det vedtas derfor et tillegg til kommunedirektørens forslag til vedtak. I et nytt pkt 2 heter det: «Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess».

Sett i sammenheng med tidligere vedtak om samme problemstilling er det all grunn til å anta at formålet i hovedsak er det samme som utvalget vedtok i forbindelse med førstegangs behandlingen. Det vil i så tilfelle innebære at forslagsstillerne selv må sørge for at de privatrettslige forholdene blir i orden hva gjelder å etablere veiforbindelsen over vår eiendom (67/122). Videre er i så tilfelle hensikten med punktet å understreke at ekspropriasjon ikke er aktuelt. Hensikten er med andre ord å bekrefte at **manglende enighet om veiforbindelse over 67/122 ville medføre at reguleringsplanen Ikke ville bli gjennomført.** Fra vårt ståsted innebærer dette i så tilfelle at de forpliktelsene Asker kommune i realiteten påtok seg i 2002, vedrørende avtalen om å kunne ta innkjørsel over vår eiendom, langt på vei blir fulgt opp i tråd med intensjonen.

Imidlertid er det mulig å tolke vedtaket på andre måter og det er derved skapt en betydelig og uakseptabel usikkerhet. Det har videre dessverre ikke vært mulig å få frem en klar forståelse av vedtaket og det må derfor fastslås at det i beste fall er uklart.

Med i realiteten ny innstilling, ble saken behandlet i Formannskapet (28.2.2023) og Kommunestyret (7.3.2023). Det var uenighet om vedtaket hva gjelder selve reguleringsforslaget, men tilstrekkelig flertall slik at det blir vedtatt mot 19 stemmer. Imidlertid blir det nye pkt 2 – «Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess» - enstemmig vedtatt.

<u>Statsforvalteren i Oslo og Viken</u>
Kommunestyrets vedtak påklages med dette til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Statsforvalteren anmodes om

- å underkjenne Kommunestyrets vedtak av 7.3.2023
- å pålegge Asker Kommune å klargjøre pkt 2 i vedtaket av 7.3.2023 - «Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess».
- å pålegge Asker Kommune å klargjøre pkt 5 i vedtaket av 17.3.2020 – «Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling».
- å foreta en ny offentlig høring basert på vedtaket i 1.gangsbehandlingen i sin helhet dvs inklusive pkt 5 – «Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling».
- å avvente sluttbehandlingen av forslaget til det evt foreligger en ny privatrettslig situasjon for veigrunnen over naboeiendommen (67/122).

I utgangspunktet burde dette være en svært enkel sak. Det er enighet om at avtalen begrenser retten til å ta innkjørsel over vår eiendom (67/122) til dagens to boliger (18 c og d). Det er ingen enighet om noen form for utvidelse av denne retten til flere boliger. Det burde da være en ukomplisert sak selv om den ene part ønsker seg en slik utvidelse. Dessverre har det isteden blitt en sak som har krevd enormt mye tid. Det er leit og har bare bidratt negativt for saken.

En vesentlig grunn for denne utviklingen synes å ligge i den behandlingen saken har fått av kommunen. Ved å støtte opp om forslaget, selv om det ikke var privatrettslig grunnlag for det, har kommunen bidratt til å skape en urealistisk forventning. Det har ikke blitt bedre av at administrasjonen i kommunen synes å ha lovet ekspropriasjon dersom det ikke oppnås enighet om veigrunn til anlegg av ny vei som adkomst for forslagstillerne. Hele saken er derfor en trist erfaring

med kommunen. Det gjør ikke saken bedre at reguleringsplanen forutsetter utbygging med dispensasjon fra 100 meters grensen, dispensasjon av minsteavstanden til tomtegrensen og med en husplassering som er uønsket og ødeleggende for naboenes utsikt.

Det minnes i denne forbindelse om at tilsvarende igangsettelse skjedde også i henholdsvis 2005 og 2008, men den gang stoppet da ikke enighet var til stede. Fra vårt ståsted fremstår det som utrolig at et såpass omfattende reguleringsarbeid blir igangsatt og gjennomført uten at veiadkomst avklares på forhånd. På tross av en krystallklar avtale ventes det i årevis før realiteten i saken blir tatt opp. Det er kjent at det har vært et ønske om å bygge ut tomtene fra avtalen ble inngått. Dette var i sin tid mye av årsaken for å etablere avtalen og for at avtalen har virket i 20 år uten at det har vært tvil om hva den innebar. Det pekes i den forbindelse på den rett tomtene har til å ha adkomst fra øst (sjøsiden) i likhet med hva øvrige naboer nærmere sjøen har i dag. En tilpasset løsning for fire nye boliger, synes å være et åpenbart alternativ når sjønære arealer skal bebygges uansett.

Slik det nå fremstår etter en omfattende prosess og med en foreliggende reguleringsplan, er det åpenbart for oss at adkomstavtalen er gjenstand for et grovt avtalebrudd.

Vollen 25.04.2023

Gro Weltzien

Trond Weltzien

VEDLEGG 1

Vollen, 10. mai 2016

Asker Kommune
Avdeling Plan, bygg og eiendom
Postboks 353
1372 Asker

Reguleringsplanforslag Øvre Elnesvei 18C og 18D - Asker kommune gnr. 67 bnr. 169, 171, 122, 550, 38, 549 - Adkomst til gnr. 67 bnr. 38 og 549

Det vises til mottatt «Varsel om oppstart planarbeid» fra Hartmann Arkitekter AS datert 26.4.2016. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter på eiendommene 67/549 og 67/38 - Øvre Elnes vei 18C og 18D. Videre vises til forhåndsreferat fra oppstartsmøte avholdt 26.11.2015 om samme. En kopi av referatet, som er datert 25.11.2015, ble overlevert oss av Hartmann Arkitekter AS tidligere i år.

Dessuten viser vi til diverse korrespondanse i forbindelse med delingen av naboeiendommen 67/38 i år 2000-2002 samt korrespondanse i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Øvre Elnesvei 18 C, D og B i 2008/09 og for Øvre Elnes vei 18C og B i 2005.

Undertegnede eier og bebor Øvre Elnes vei 18B - 67/122. Vi erfarer at planarbeidet, i henhold til varselet, inkluderer vår eiendom ved at adkomst til nye boenheter forutsettes å skje over eiendommen ved en forlengelse av Øvre Elnes vei. Likeledes inkluderer planarbeidet dagens veitrase frem til vår eiendom - 67/169.

Vi erfarer videre at varselet og referatet overhodet ikke berører de sivilrettslige avtaler som er til stede mellom grunneierne vedrørende adkomst til 67/38 og 67/549. De berører heller ikke det forhold at undertegnede både i denne sammenheng og tidligere har avvist at vår eiendom blir en del av planarbeidet uansett om formålet begrenser seg til adkomst for nye tomter på de aktuelle eiendommene. Det gir inntrykk av at kommunen ved denne korsvei ikke har blitt presentert de formelle og reelle forhold som har avgjørende betydning for adkomstspørsmålet.

I lys av ovennevnte finner vi grunn til å oppsummere og orientere kommunen om de sivilrettslige forholdene mellom grunneierne samt relevante holdninger til de foreliggende planene. For ordens skyld bekrefter vi at både Hartmann Arkitekter og naboene er vel kjent med disse forholdene og synspunktene. Det er derfor med noe undring vi erfarer at planarbeidet iverksettes uavhengig av dette.

Følgende ligger til grunn for adkomsten til 18C og 18D:

- Eiendommene 18C og 18D har i dag en betinget adkomstrett over vår eiendom 67/122. Retten er nedfelt i en tinglyst erklæring av 4.3.2004 hvor det vises til avtale inngått 10.11.2002.

- Adkomstretten har to avgjørende begrensninger. For det første gjelder den bare «nåværende bebyggelse» på avtaletidspunktet hvilket i praksis vil si dagens boliger 18C og 18D. For det andre gjelder retten bare kjøreadkomst gjennom «å ta innkjørsel over 67/122». **Det foreligger følgelig ingen rett til å anlegge vei gjennom å forlenge Øvre Elnes vei slik planarbeidet nå baseres på.**
- Erklæringen og avtalen er utvetydig hva gjelder disse begrensningene. De er heller ikke bestridt men heller ikke bekreftet. Det har frem til i dag ikke vært noen pågående diskusjon om endring av rettighetene. **På bakgrunn av varselet har vi varslet naboene (18C/18D) om at vi anser at en prosess og et arbeid som tar sikte på å anlegge vei over 67/122 uten et sivilrettslig endret forhold oss imellom, strider mot forpliktelsene deres og følgelig er et grovt avtalebrudd.** I etterkant av at dette brevet var ferdig, har vi i dag mottatt en epost fra naboene i 18C og 18D. I eposten bekrefter de fullt ut de begrensninger deres rettigheter har.
- Kommunen har tidligere gitt uttrykk for at problemstillinger knyttet til adkomst over 67/122 for 18C og 18D er en sak mellom partene og følgelig kommunen uvedkommende. **Vi legger derfor til grunn at kommunen vil avvise behandling av planforslaget såfremt de sivilrettslige forhold ikke er på plass.** Det synes meningsløst at kommunale ressurser skal brukes hvis det ikke er grunnlag for en slik løsning.
- Vi finner derfor at det overhodet ikke er grunnlag for at vår eiendom er en del av planforslaget såfremt det ikke først er inngått nye avtaler mellom grunneierne. **Med utgangspunkt i dette motsetter vi oss at 67/122 på noen måte skal være en del av det varslete reguleringsforslaget.**

Det synes vanskelig å forstå ovennevnte sivilrettslige forhold omkring adkomsten uten å kjenne til bakgrunnen for inngåelsen av gjeldende avtale. Siden de sivilrettslige forhold ikke har blitt viet oppmerksomhet, finner vi dessverre grunn til å bruke en del ord på å gjennomgå forløpet frem til avtalen ble inngått:

- Gro Weltzien og hennes bror arvet i 1973 formelt 67/3 (naboeiendommen til 67/38 og resterende del av Marken boligfelt) fra sin far Karl Mydske som opprinnelig hadde eid nær hele boligområdet knyttet til Øvre Elnes vei (Marken boligfelt anlagt fra om lag 1960 og utover).
- Sammen hadde undertegnede og Jan Mydske da bygget vei over daværende 67/3 frem til nåværende 67/122. Formålet var adkomst til fremtidig parsellering og utbygging av 67/3. Denne eiendommen, som samlet var på 13-14 mål, ble delt mellom nevnte slik at vi fikk nåværende eiendom 67/122 mens Jan Mydske fikk den resterende delen av 67/3. Denne delen ble senere oppdelt og består i dag av 5 bebyggede eiendommer.
- Vi fikk, etter å ha forsøkt noen år, byggetillatelse for vår eiendom som første hus på området. Det resulterte i en enebolig som vi har bebodd siden våren 1974. Boligen ble plassert på eiendommen med tanke på mulig fremtidig ytterligere bebyggelse.
- Henry Damhoff hadde den gang sommerhus på naboeiendommen (67/38) som opprinnelig var ervervet og utskilt fra 67/3. Adkomsten til denne eiendommen hadde i alle år vært fra sjøsiden (nedenfra). I tilknytning til veien over 67/3 frem til 67/122 forespurte Damhoff om muligheten for å benytte denne samt få anledning til å kjøre over 67/122 til sin eiendom. Formålet var å lette adkomsten generelt og også å se dette i forbindelse med mulig ombygging av sommerhuset til helårsbolig. Bakgrunnen for den betingede adkomstretten han da ble gitt, var det årelange naboforholdet som gjorde det vanskelig å avslå en slik forespørsel samt det forhold at adkomstmuligheten fra sjøsiden fortsatt ville bestå.
- Adkomstretten ble gitt til Henry Damhoff personlig og begrenset til daværende bebyggelse (sommerhuset / helårsboligen). Det var kun en kjørerett og berørte følgelig ikke eierforholdet til grunnen. Videre ble det avtalt at vi kostnadsfritt kunne disponere grunnen etter 15 år. Grunnlaget for å kunne gjøre dette var at 67/38 fortsatt hadde adkomst nedenfra

og det forhold at Damhoff allerede den gang hadde adskillige år bak seg. Adkomsten ble regulert i to enkle avtaler formulert etter beste skjønn av Damhoff og oss.

- Innkjørselen over 67/122 ble anlagt på enklest mulige måte ved å fjerne et lag med matjord og jevne ut en kjørevei med noe fyllmasse. Den hadde følgelig ikke karakter av et permanent veianlegg. Damhoff betalte kostnadene med innkjørselen, en andel av veien frem til 67/122 samt en engangsgodtgjørelse. Totalbeløpet som var involvert, var imidlertid av en beskjeden størrelse.
- I tilknytning til ombyggingen av sommerhuset satte kommunen ikke krav om noen form for erklæring om adkomstretten og det ble heller ikke utstedt noen ytterligere dokumenter utover nevnte to avtaler. Det fremkom overhodet ingen krav knyttet til adkomsten over vår eiendom som vi ble gjort kjent med. Det fremstod derfor utvetydig klart at adkomsten nedenfra fortsatt var en realitet for 67/38.
- Boligen til Kirsti og Terje Thomassen (18D) ble oppført noen år senere, var ikke planlagt i 1973 og følgelig ikke på noe tidspunkt i forbindelse med ovennevnte del av adkomstspørsmålet. Byggingen av boligen skjedde dessuten i 1979, i en periode hvor vi bodde og jobbet i Bergen med vår bolig her utleid (1976-80). Spørsmålet om adkomst for 18D over 67/122 ble den gang ikke reist og det ble ikke på noe tidspunkt avgitt noen form for erklæring til kommunen om slik adkomst eller inngått noen ny avtale om slik bruk av innkjørselen. Det var naturlig nok heller ikke grunnlag for oss til å ha merknader til byggemeldingene idet behovet for adkomst over 67/122 aldri var diskutert og den nye boligen derfor i utgangspunktet ville ha adkomst fra sjøsiden. Det er på denne bakgrunn hevet over enhver tvil at bruken av innkjørselen fra dette tidspunktet ikke var hjemlet i noen form for avtale. På grunn av naboskapet og forholdet til Damhoff lot vi stilltiende denne bruken fortsette midlertidig i de påfølgende årene begrunnet blant annet i det faktum at adkomsten nedenfra hele tiden var et alternativ.
- Denne situasjonen var uendret frem til slutten av år 2000. Eiendommen hadde da blitt overtatt av døtrene til Henry Damhoff - Kirsti Thomassen og Astri Elisabet Damhoff. Disse ønsket å dele eiendommen seg imellom og vi mottok varsel om dette fra den ene partens advokat. I et tilsvar til adv. Myklebust av 18.12.2000, med kopi til Asker kommune, redegjorde vi for de forhold som er beskrevet over uten at dette fremstod som spesielt problematisk.
- I tiden etter dette ble det klart at Kirsti og Terje Thomassen hadde hatt og hadde et annet syn på adkomstspørsmålet idet de mente at de var i sin fulle rett til å benytte innkjørselen. Det oppstod derfor betydelig uenighet rundt dette spørsmålet.
- I juni 2001 mottok vi brev fra kommunen om vedtak i sakens anledning. Vedtaket var uklart om betydningen av adkomsten over 67/122 til de to eiendommene. I brev av 8.7.2001 til Asker kommune ba vi om en klargjøring og orienterte ytterligere om de avtalemessige forhold rundt adkomsten.
- På bakgrunn av uenigheten og de ønskede klargjøringer fra Asker kommune, bekreftet vi klage på delingsvedtaket og forutsetningen om adkomst over 67/122.
- I forbindelse med de klargjøringer som fant sted i den sammenheng, uttalte kommunen i brev av 1.8.2001 blant annet: «Det er videre lagt til grunn at delingen hverken medfører nye ubebygde tomter eller åpner for ytterligere deling og utbygging i området.»
- I et brev av 30.09.2001 med kommentarer til saksdokumentasjonen til bygningsrådets møte bekreftet vi følgende: «Undertegnede deler kommunens holdning om at avtalene er av privatrettslig karakter og uenighet mellom partene er kommunen uvedkommende.»
- I den påfølgende klagebehandlingen 2.10.2001 ble det fattet nytt vedtak om delingen hvor Bygningsrådet tok klagen delvis til følge. I sammenheng med dette fastslo kommunen at spørsmålet om adkomst over 67/122 var en forutsetning for delingsvedtaket. Videre fastslo kommunen at avtale om slik adkomst måtte foreligge, var et privatrettslig forhold som måtte løses av partene og var kommunen uvedkommende.

- Vi la etter dette til grunn at alle forhold knyttet til adkomst over 67/122 til den tidligere eiendommen 67/38, i dag bebodd av 18C og 18D, er et privatrettslig spørsmål som må løses mellom partene og er kommunen uvedkommende. Det er videre grunn til å understreke at kommunen ikke på noe tidspunkt i prosessen avviste at eiendommene også har veirett nedenfra på tross av at dette var et tema i kommunikasjonen med kommunen ved en rekke anledninger.
- I kjølvannet av bygningsrådets vedtak ble det en reell prosess om en ny avtale for begge boligene. Vi vektla da at vi ville bidra til at naboene fikk delingen av eiendommen i orden og godtok at begge boligene fikk en ikke tidsbegrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122. Prosessen førte frem til den tidligere beskrevne avtalen av 10. november 2002 hvor begge eiendommer fikk en begrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122.
- I forbindelse med avslutningen av avtaleprosessen mottok vi et brev fra adv. Pål Øivind Tjernshaugen datert 4.11.2002. I egenskap av advokat for en av partene i spørsmålet om oppdelingen av 67/38 førte Tjernshaugen den gang avtalen og erklæringen i pennen. I tilknytning til de begrensningene som var avtalt skrev han følgende: Elisabet Damhoff og Kirsti og Terje Thomassen har etter en vurdering av situasjonen med alle eventualiteter, kommet til at de ønsker å inngå en avtale som sikrer nåværende bebyggelse på 67/38 en evigvarende adkomstrett over 67/122. I tråd med hva som ble diskutert i møtet, håper en muligheten for å utvide adkomstretten til også å gjelde eventuell ytterligere bebyggelse vil kunne være tilstede dersom dette blir aktuelt.» Det viser med all tydelighet at de berørte parter gikk inn i av talen med åpne øyne og at de beskrevne begrensninger var høyst reelle da avtalen ble inngått.
- På grunn av betydelig uenighet mellom daværende eiere av 18C og 18D ble saken i realiteten først endelig klargjort i løpet av mars 2004. Som vederlag for bruksretten betalte begge naboene et likelydende og relativt sett beskjedent beløp.

I kjølvannet av varselet erfarer vi at øvrige naboer langs den aktuelle nedre del av Øvre Elnes vei (67/169) har reagert svært negativt på det varslede planforslaget. Det er følgelig uønsket, for disse som brukere, at status for denne delen av veien blir endret. Hjemmelshaver av veigrunnen er til vår forståelse av grunnboken slik at den opprinnelige eier av 67/3 i 1973 - Jan Martin Mydske (bror av Gro Weltzien) - er hjemmelshaver for 4/5 av grunnen mens nåværende eiere av 67/3 - Olaf Gundersrud og Mette Rustad - er hjemmelshavere for samlet 1/5 (1/10 hver seg). Samtlige hjemmelshavere motsetter seg den varslede endring av dagens situasjon og avviser derfor at denne delen av veien skal være en del av planforslaget.

Ansvaret for veien frem til vår eiendom ble for øvrig etter en del år overtatt av kommunen etter ønske fra både kommunen og grunneierne. Overtagelsen skjedde etter gjennomføring av noen pålegg fra kommunen om oppretting og asfaltering. I den sammenheng ble også veigrunnen (67/169) etter hvert formelt utskilt fra 67/3 (registrert 31.5.1985).

Med vennlig hilsen

Trond Weltzien

Gro Weltzien

VEDLEGG 2

Vollen, 11. april 2016

Arkitekt Viggo Hartmann
Knud Askers vei 28A
1383 Asker

Reguleringsplanforslag for eiendommer med adresse Øvre Elnesvei 18C og 18D

Det vises til vårt møte 2. februar samt brev av 16. mars. Møtet var for så vidt greit og ryddig nok, men bød på lite konkret informasjon og ikke på noe nytt hva angår problemstillingene knyttet til adkomsten for ovennevnte eiendommer.

Når det gjelder brevet legger vi til grunn at hensikten har vært å oppsummere den diskusjonen som fant sted på møtet samt oppsummere problemstillinger rundt et reguleringsplanforslag generelt. Med dette som utgangspunkt er brevet, sett fra vårt ståsted, både upresist og ikke minst mangelfullt. Det gir derfor bare i begrenset grad uttrykk for de problemstillingene som gjøres gjeldende. Vi finner derfor grunn til å supplere det med noen kommentarer ved denne korsvei.

Vi bekrefter innledningsvis brevets utsagn om at vår eiendom ikke ønskes innlemmet i planforslaget. Årsakene til dette er flere, men en grunn er også at det neppe lar seg gjøre å komme frem til et omforent felles planforslag. Vi legger imidlertid til grunn at et planforslag vil kunne fremmes uten at det omfatter vår eiendom.

Dernest minner vi om at dagens adkomst sivilrettslig er regulert i en avtale av 10. november 2002 som gir eierne av daværende bebyggelse på eiendommene (gnr 67 bnr 38) rett til å ta innkjørsel over vår eiendom (gnr 67 bnr 122). Det er grunn til å understreke at retten gjelder «innkjørsel» og at Øvre Elnesvei slutter ved innkjørselen til vår eiendom hvor det er en snuplass. Fra denne snuplassen er det følgelig i dag to innkjørsler. Det er videre entydig avtaleregulert at adkomsten er begrenset til daværende bebyggelse dvs dagens to hus med eiernes tilhørende husstander. En av flere grunner til denne begrensningen i avtalereguleringen var at eiendommene fra tidligere også hadde adkomst nedenfra. Enhver endring av denne bruken, dvs bruk utover denne begrensningen, vil måtte kreve en endret avtale eller en eiendomsoverdragelse. I tråd med dette vil et planforslag basert på en ikke avtalt utvidet adkomst over vår eiendom måtte oppfattes som et klart brudd på avtalen. Utover disse forhold er det videre grunn til å peke på at nåværende eier av 18C formelt sett ikke har tiltrådt avtalen.

Som vi ga uttrykk for på møtet ligger det ikke noe overraskende i at begge eiendommene ønskes utnyttet utover dagens beboelse. Det er forståelig og det er fra vår side i utgangspunktet ikke motforestillinger til at dette vil skje. Så langt er det imidlertid ikke presentert noen konkrete tanker om hvordan og i hvilket omfang en slik utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Inntil det foreligger kan vi derfor vanskelig gjøre annet enn å ta forbehold for hva vi måtte mene når et utkast til planforslag måtte foreligge.

Uenigheten er følgelig i utgangspunktet nå knyttet til eiendommenes adkomst ved en utvidet utnyttelse. Den manglende konkretiseringen av hvordan og i hvilket omfang en slik utnyttelse er

tenkt fremmet, bidrar også til at diskusjonen om adkomsten i beste fall blir uklar om den overhodet lar seg gjennomføre før en konkretisering foreligger.

Sett med våre øyne er det fire alternative adkomstløsninger til utvidet beboelse på eiendommene:

Adkomst nedenfra

Det er vår oppfatning at en slik løsning vil være den naturlige, beste og logiske løsningen både for angjeldende eiendommer, vår eiendom og ikke minst for området som helhet. Vi ser liten grunn til å gjenta de mange argumenter som taler for dette utover å konstatere at det er uenighet om en slik løsning og mulighetene for å realisere den. Rent faktisk minner vi allikevel om den jevnlig utvidede bruk av adkomsten fra Håkavikveien. Dette har skjedd i forbindelse med nybygg og fornyelse av eksisterende bygg gjennom de årene vi alle har vært her ikke minst de senere årene.

Uavhengig av ovennevnte vil vi minne om eiendommens (67/38) opprinnelige adkomstrett fra sjøsiden samt bakgrunnen for den nåværende avtalen og dagen situasjon. Vi knytter noen kommentarer til dette fordi det har betydning for dagens problemstillinger. Bakgrunnen for forholdene er følgende:

- Gro Weltzien og hennes bror arvet i 1973 formelt 67/3 (naboeiendommen til 67/38) fra sin far Karl Mydske som opprinnelig hadde eid nær hele boligområdet knyttet til Øvre Elnes vei. Sammen hadde vi da bygget vei over 67/3 frem til nåværende 67/122. Formålet var adkomst til fremtidig parsellering og utbygging av 67/3. Denne eiendommen, som samlet var på 13-14 mål, ble delt mellom nevnte slik at vi fikk nåværende eiendom 67/122 mens Jan Mydske fikk den resterende delen av 67/3. Denne delen ble senere oppdelt og består i dag av 5 bebyggede eiendommer.
- Vi fikk, etter å ha forsøkt noen år, byggetillatelse for vår eiendom som første hus på området. Det resulterte i en enebolig som vi har bebodd siden våren 1974. Boligen ble plassert på eiendommen med tanke på mulig fremtidig ytterligere bebyggelse.
- Henry Damhoff hadde den gang sommerhus på naboeiendommen (67/38) som opprinnelig var erverver og utskilt fra 67/3. Adkomsten til denne eiendommen hadde i alle år vært fra sjøsiden (nedenfra). Denne adkomsten var den opprinnelige til hele området. I tilknytning til veien over 67/3 frem til 67/122 forespurte Damhoff om muligheten for å benytte denne samt få anledning til å kjøre over 67/122 til sin eiendom. Formålet var å lette adkomsten generelt og også å se dette i forbindelse med mulig ombygging av sommerhuset til helårsbolig. Bakgrunnen for den betingede adkomstretten han da ble gitt var det årelange naboforholdet som gjorde det vanskelig å avslå en slik forespørsel samt det forhold at adkomstmuligheten fra sjøsiden fortsatt ville bestå.
- Adkomstretten ble gitt til Henry Damhoff personlig og begrenset til daværende bebyggelse (sommerhuset / helårsboligen). Det var kun en kjørerett og berørte følgelig ikke eierforholdet til grunnen. Videre ble det avtalt at vi kostnadsfritt kunne disponere grunnen etter 15 år. Grunnlaget for å kunne gjøre dette var at 67/38 fortsatt hadde adkomst nedenfra og det forhold at Damhoff allerede den gang hadde adskillige år bak seg. Adkomsten ble regulert i to enkle avtaler formulert etter beste skjønn av Damhoff og oss.
- Innkjørselen over 67/122 ble anlagt på enklest mulige måte ved å fjerne et lag med matjord og jevne ut en kjørevei med noe fyllmasse. Den hadde følgelig ikke karakter av et permanent veianlegg. Damhoff betalte kostnadene med innkjørselen, en andel

av veien frem til 67/122 samt en engangsgodtgjørelse. Totalbeløpet som var involvert, var imidlertid av en beskjeden størrelse.

- I tilknytning til ombyggingen av sommerhuset satte kommunen ikke krav om noen form for erklæring om adkomstretten og det ble heller ikke utstedt noen ytterligere dokumenter utover nevnte to avtaler. Det fremkom overhodet ingen krav knyttet til adkomsten over vår eiendom som vi ble gjort kjent med. Det fremstod derfor utvetydig klart at adkomsten nedenfra fortsatt var en realitet for 67/38. Dette forholdet understrekes ytterligere ved at veigrunnen nedenfra dvs fra Håkavikveien, den gang, uten at vi da var klar over det, var en del av 67/3 og følgelig eiet av oss og Jan Mydske.
- Boligen til Kirsti og Terje Thomassen (18D) ble oppført noen år senere, var ikke planlagt i 1973 og følgelig ikke på noe tidspunkt i forbindelse med ovennevnte del av adkomstspørsmålet. Byggingen av boligen skjedde dessuten i 1979, i en periode hvor vi bodde og jobbet i Bergen med vår bolig her utleid (1976-80). Spørsmålet om adkomst for 18D over 67/122 ble den gang ikke reist og det ble ikke på noe tidspunkt avgitt noen form for erklæring til kommunen om slik adkomst eller inngått noen ny avtale om slik bruk av innkjørselen. Det var naturlig nok heller ikke grunnlag for oss til å ha merknader til byggemeldingene idet behovet for adkomst over 67/122 aldri var diskutert og den nye boligen derfor i utgangspunktet ville ha adkomst fra sjøsiden. Det er på denne bakgrunn hevet over enhver tvil at bruken av innkjørselen fra dette tidspunktet ikke var hjemlet i noen form for avtale. På grunn av naboskapet og forholdet til Damhoff lot vi stilltiende denne bruken fortsette midlertidig i de påfølgende årene begrunnet blant annet i det faktum at adkomsten nedenfra hele tiden var et alternativ.
- Denne situasjonen var uendret frem til slutten av år 2000. Eiendommen hadde da blitt overtatt av døtrene til Henry Damhoff - Kirsti Thomassen og Astri Elisabeth Damhoff. Disse ønsket å dele eiendommen seg imellom og vi mottok varsel om dette fra den ene partens advokat. I et tilsvar til adv. Myklebust av 18.12.2000, med kopi til Asker kommune, redegjorde vi for de forhold som er beskrevet over uten at dette fremstod som spesielt problematisk.
- I tiden etter dette ble det klart at Kirsti og Terje Thomassen hadde hatt og hadde et annet syn på adkomstspørsmålet idet de mente at de var i sin fulle rett til å benytte innkjørselen. Det oppstod derfor betydelig uenighet rundt dette spørsmålet og det er liten grunn til å legge skjul på at tillitten til disse som naboer i denne saken ble borte gjennom den prosessen som fulgte.
- I juni 2001 mottok vi brev fra kommunen om vedtak i sakens anledning. Vedtaket var uklart om hvilken betydning adkomst over 67/122 til de to eiendommene var gitt. I brev av 8.7.2001 til Asker kommune ba vi om en klargjøring og orienterte ytterligere om de avtalemessige forhold rundt adkomsten. I den sammenheng ble det blant annet uttrykt fra vår side:

  > «Det er i utgangspunktet ikke undertegnedes hensikt å sperre atkomsten over gbnr. 67/122 i fremtiden og det foreligger følgelig ikke planer om å gjøre dette. Vi har heller ikke noe ønske om å forsinke delingen og arveoppgjøret av gbnr. 67/38.»

  Videre het det i brevet:

  > «Undertegnede kan vanskelig gjøre annet enn å forholde seg til dagens utgangspunkt. Det innebærer at begge boligene på gbnr. 67/38 har atkomst fra sjøsiden som en mulighet, og at undertegnede forbeholder seg retten til når som helst å stenge atkomsten over gbnr. 67/122.»

  I brevet ble det avslutningsvis om holdningene til adkomsten sagt følgende:

«På denne bakgrunn har Kirsti og Terje Thomassen bebudet at de vil foreslå en løsning for en fremtidig permanent atkomst over gbnr. 67/122. Undertegnede er innstilt på å forsøke å finne frem til en slik løsning. Imidlertid foreligger det så langt ikke noe slikt forslag og det kan derfor foreløpig ikke danne grunnlag for anførsler til delingen og atkomsten i denne sammenheng.»

- På bakgrunn av uenigheten og de ønskede klargjøringer fra Asker kommune bekreftet og fremsatte vi klage på delingsvedtaket og forutsetningen om adkomst over 67/122. Kommunen hevdet da at de hadde lagt til grunn at det forelå en adkomstadgang ved behandlingen av byggesøknaden for 18D. I prosessen som fulgte gjennom høsten 2001 ble det ganske så klart at kommunen, uansett den informasjon de hadde fått, hadde gjort seg skyldig i en åpenbar og solid saksbehandlingsfeil. I forbindelse med de klargjøringer som fant sted uttalte kommunen i brev av 1.8.2001 blant annet:

  «Ved delingstillatelsen av 27.07.01 er det lagt til grunn at det foreligger en atkomstrett som var en av forutsetningene for byggetillatelsene på bnr, 38 fra 1974 og utover. Det er videre lagt til grunn at delingen hverken medfører nye ubebygde tomter eller åpner for ytterligere deling og utbygging i området.»

  I den påfølgende klagebehandlingen 2.10.2001 ble det fattet nytt vedtak om delingen:

  «Bygningsrådet tar klagen delvis til følge. Det dispenseres fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser nr. 1, Plankrav for byggeområder, og godkjenner deling av gnr. 67, bnr. 38, ...»

  I sammenheng med dette fastslo kommunen at spørsmålet om adkomst over 67/122 var en forutsetning for delingsvedtaket. Videre fastslo kommunen at avtale om slik adkomst måtte foreligge, var et privatrettslig forhold som måtte løses av partene og var kommunen uvedkommende. I et brev av 30.09.2001 med kommentarer til saksdokumentasjonen til bygningsrådets møte bekreftet vi følgende:

  «Undertegnede deler kommunens holdning om at avtalene er av privatrettslig karakter og uenighet mellom partene er kommunen uvedkommende.»

  Vi legger etter dette til grunn at alle forhold knyttet til adkomst over 67/122 til den tidligere eiendommen 67/38, i dag bebodd av 18C og 18D, er et privatrettslig spørsmål som må løses mellom partene og er kommunen uvedkommende. Det er videre grunn til å understreke at kommunen ikke på noe tidspunkt i prosessen har avvist at eiendommene også har veirett nedenfra på tross av at dette har vært et tema i kommunikasjonen med kommunen ved en rekke anledninger.

- I forkant av bygningsrådets møte hadde Kirsti og Terje Thomassen anmodet oss om å få en permanent løsning med adkomst over 67/122. De aksepterte da allikevel at deres bolig manglet avtalegrunnlag om slik adkomst fra tidligere. Den andre eieren, Astri Elisabeth Damhoff, syntes imidlertid gjennom sin advokat på dette tidspunktet å avvise en fornyet avtale i tiltro til at kommunen ville løse problemstillingen uansett. I kjølvannet av bygningsrådets vedtak ble det imidlertid en reell prosess om en ny avtale for begge boligene. Vi vektla da at vi ville bidra til at naboene fikk delingen av eiendommen i orden og godtok at begge boligene fikk en ikke tidsbegrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122. Prosessen førte frem til den tidligere beskrevne avtalen av 10. november 2002 hvor begge eiendommer fikk en begrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122. På grunn av betydelig uenighet mellom eierne av 18C og 18D ble saken i realiteten først endelig klargjort i løpet av mars 2004. Som vederlag for bruksretten betalte begge naboene et likelydende og relativt sett beskjedent beløp.

- I ettertid har det vært adskillige problemer knyttet til de avtalemessige forhold og bruken av veien. Den manglende tillitten som var til stede har derfor på ingen måte endret seg til det bedre i dag. Vi ser imidlertid ingen grunn til å gå nærmere inn på dette idet det ikke har betydning for dagens problemstillinger. Unntakene er et «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B og C i Asker kommune» fra oktober 2005 og et «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B, C og D» fra juni 2008. Vi betrakter begge disse hendelsene som klare brudd på avtalen av 10. november 2002:

  Fra en bekjent ble vi gjort oppmerksom på en litt tidligere annonse i Budstikka som skrev seg fra 11.10.2005 og vedrørte vår eiendom. Det var da ukjent for oss at eiendommen var en del av et pågående reguleringsarbeid. Vi var imidlertid kjent med at en dialog mellom Hurlen og Thomassen om utnyttelsen av deres eiendommer ikke hadde ført til noe felles resultat og at førstnevnte ønsket å gå videre med saken på egenhånd. I brev av 22.10.2005 til BOXS arkitektstudio gjorde vi det klart at vår eiendom ikke var en del av en slik prosess samt oppsummerte vårt ståsted i saken. I et påfølgende møte ble vi presentert for en foreløpig skisse til utnyttelsesplan av begge eiendommene (18C og D) samt alternative adkomstløsninger. En av disse innebar å foreslå lagt adkomst til begge eiendommene med forlengelse av Øvre Elnesvei på skrå nordøst over vår eiendom. I tilknytning til møtet mottok vi alternativene i brevs form merkverdig nok datert 31. januar 2005. Saken som til da åpenbart var svært dårlig forberedt og håndtert, ble etter dette trukket og det pågående reguleringsarbeidet innstilt.

  Ved besøk den 16. juni 2008 fra BOXS arkitektstudio ble vi orientert om påtenkt regulering av Øvre Elnesvei 18B, C og D. I brev av 25.6.2005 bekreftet vi vår holdning til prosessen og forslaget samt at vi ikke ønsket at vår eiendom var del av reguleringsforslaget. Kopi av brevet ble sendt kommunen. Vi hadde da også erfart at det 23.6.2008 hadde stått annonse i Budstikka som gjaldt «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B, C og D» dvs denne gang for alle tre eiendommene. I månedsskiftet juni/juli mottok vi imidlertid nabovarsel, datert 27.6.2008, om regulering av de tre eiendommene vedlagt kopi av annonsen. På dette grunnlag ba vi i epost 3.7.2008 om å få tilsendt den omtalte reguleringssøknaden / plangrunnlaget som var ukjent for oss. Det ble avslått og i brev av 12.7.2008 gjorde vi det derfor på nytt klart at vår eiendom ikke var en del av en slik prosess samt oppsummerte noen synspunkter i saken. Kopi av dette brevet ble også sendt kommunen. Siden vi deretter ikke hørte noe mer, antok vi at saken også denne gang hadde visnet hen. Den 2. desember 2008 mottok vi imidlertid en epost fra arkitektkontoret vedlagt et saksfremlegg til møte dagen etter i bygningsrådet. Vi ble i eposten anmodet om å beriktige de formuleringene i saksfremlegget som refererte våre holdninger til reguleringsarbeidet. Det hadde vi ingen grunn til idet disse var både korrekt og godt gjengitt med utgangspunkt i brevene datert 25.6 og 12.7. Vi hadde der understreket at det ikke forelå noen avtale om å anlegge vei over vår eiendom som adkomst til de aktuelle eiendommene. I saksfremlegget anbefalte rådmannen å avvise forslaget «til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18b, c og d, gnr. 67, bnr. 38 m.fl. mottatt 08.09.08 fra boxs arkitektstudio». I brev av 15.12.2008 informerte kommunen om bygningsrådets overensstemmende vedtak og i brev av 23.3.2009 informerte kommunen om bygningsrådets vedtak om at klagen i sakens anledning var avvist å bli behandlet. Det synes åpenbart at saken også i denne runden har vært usedvanlig dårlig forberedt og håndtert hvilket bare har virket negativt for selve saken og naboforholdet.

Midlertidig innkjørsel over vår eiendom

I utgangspunktet er det mulig å tenke seg adkomsten løst ved en midlertidig adgang til å bruke dagens innkjørsel over vår eiendom frem til en permanent løsning eller et avtalt tidspunkt finner sted. En slik løsning vil åpenbart være avhengig av omfanget og bare aktuelt i forbindelse med en sterkt begrenset utbygging. Den ville for øvrig innebære at dagens innkjørsel forble uendret.

En slik mulig midlertidig adgang vil kreve en fornyet avtaleregulering. Spørsmålet om en slik adkomstløsning er imidlertid, så langt vi har oppfattet, ikke reist og vi har uansett ikke mottatt noen form for avtaleforslag i en slik sammenheng. Det er dessuten vanskelig å bedømme hvorvidt dette er relevant siden det ikke foreligger noen antydninger om hvordan og i hvilket omfang en utvidet utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Vi kan derfor vanskelig gjøre annet enn å se bort fra et slikt alternativ og må følgelig avvise en mulig avtaleendring med dette som formål.

Utvidet rett til innkjørsel over vår eiendom

I utgangspunktet er det også mulig å tenke seg at en fremtidig utvidet utnyttelse av eiendommene baseres på en fortsatt innkjørsel over vår eiendom i prinsippet slik dette gjøres i dag. Det er rimelig å anta at også en slik løsning vil være avhengig av omfanget på utbyggingen. Videre er det rimelig å anta at en slik løsning ville fordre en noe bedre etablert innkjørsel enn hva tilfellet er i dag og da antagelig trukket noe mer inn i skråningen mot sør.

En slik permanent adgang ville kreve en fornyet avtaleregulering. Spørsmålet om en slik adkomstløsning er, så langt vi har oppfattet, heller ikke reist og vi har uansett ikke mottatt noen form for avtaleforslag i en slik sammenheng. Det er dessuten også for dette alternativet vanskelig å bedømme hvorvidt det er relevant siden det ikke foreligger noen antydninger om hvordan og i hvilket omfang en utvidet utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Vi kan derfor vanskelig gjøre annet enn å se bort fra også dette alternativet og avviser følgelig en avtaleendring med dette som formål.

Forlengelse av Øvre Elnesvei over vår eiendom

Gjennom kommentarer fra naboene i 18D og 18C, møtet som fant sted 2. februar og oppsummeringen i brevet av 16. mars har vi forstått at planforslaget er tenkt fremmet med en adkomst til eiendommene i form av en forlengelse av Øvre Elnesvei i hovedsak der hvor innkjørselen ligger i dag. Dette er noe uklart uttrykt i brevet hvor det heter «basert på atkomst via Øvre Elnes vei», men vi legger allikevel dette til grunn som det tenkte planforslaget.

Et slikt alternativ vil kreve en total ny avtale for disponeringen av grunnen eller en eiendomsoverdragelse. Siden dette synes å være det kommende planforslaget er vi overrasket over at det ikke samtidig foreligger en forespørsel eller et forslag om en avtale eller anmodning om overdragelse. Fraværet av dette er i seg selv en god nok og avgjørende grunn for oss til å se bort fra et slikt alternativ. Vi må derfor avvise at grunnen kan disponeres til en slik løsning. Etter vår vurdering vil det være høyst merkverdig å fremme et planforslag med den premiss at adgang til grunnen ikke er realiserbart. Som nevnt tidligere vil et slikt planforslag dessuten måtte oppfattes som et klart brudd på dagens avtale om adgang til innkjørsel over vår eiendom.

Utover ovennevnte formelle forhold, taler fra vårt ståsted også andre forhold mot en slik løsning. For det første gjør den manglende konkretiseringen av utbyggingen det utenkelig å gi tilslutning til en så omfattende endring av eiendommen som en forlengelse av Øvre Elnesvei vil innebære. En slik løsning vil åpenbart medføre en vesentlig forringelse av vår eiendom. Dernest bærer denne delen av Øvre Elnesvei klart preg av en «villavei» som ikke er egnet for en vesentlig økt trafikk. Det vil utvilsomt utfordre områdets karakter og gi det en negativ utvikling. Vi minner i den forbindelse om de kjøreproblemer som allerede har vært forbundet med trafikken til og fra 18C og 18D. En forlengelse av veien vil dessuten invitere til å forlenge veien ytterligere for å knytte eiendommene/boligene nedenfor (ved sjøen) til den samme adkomsten. Vi minner i den forbindelse om at kommunen tidligere har gitt uttrykk for dette som et ønsket alternativ. Etter vår vurdering ville en slik utvikling være ødeleggende både for området langs dagens Øvre Elnesvei og for eiendommene knyttet til 18C og 18D.

I tråd med brevet av 16. mars gir vi, uavhengig og på tross av ovennevnte forhold og konklusjon, uttrykk for noen hensyn som må ivaretas dersom en skulle tenke seg at «dette allikevel blir en løsning». Reguleringsbredden for veien må legges slik at den begynner godt på utsiden av hekken, dvs antagelig 0,5-1 m fra denne, slik at den i praksis blir uberørt og veigrøft ligger i tilstrekkelig avstand fra hekken. Reguleringsgrensen for veien forutsettes å være en rett linje mellom vestlig og østlig eiendomsgrense. Reguleringsbredden vil da innebære at både reguleringsgrensen mot skråningen og selve veien vil ligge godt inn i begynnelsen på skråningen slik den er i dag. Det fordrer videre at ledningene som i dag går langs innkjørselen fortrinnsvis må legges i bakken fra stolpen utenfor 18A eller at de to østligste stolpene må flyttes høyere opp i skråningen. Videre fordrer det at veikanten mot skråningen må sikres i form av en kraftig steinmur. Videre fordrer det at Øvre Elnesvei må legges om fra om lag stolpen utenfor 18A i form av en svak sving innover i skråningen. Det vil også være en åpenbar forutsetning at enhver form for fremføring av vann, kloakk og overvann til dagens opplegg i Øvre Elnesvei, må legges innenfor veibredden av den forlengede veien. På grunn av områdets karakter forutsettes at både eksisterende vei og forlenget vei utstyres med fartsdumper som nevnt i brevet.

Med vennlig hilsen

Trond Weltzien

Gro Weltzien

VEDLEGG 3

Trond Weltzien

Fra:	Trond Weltzien <twel@online.no>
Sendt:	søndag 23. februar 2020 09:50
Til:	'Jørgen Tysseland'
Kopi:	'Ingvild Skaset'; 'Marte Helene Lie'
Emne:	SV: Plansak : Øvre Elnes vei 18, Bjerkås i Vollen

Takk for etterspurt konkret tilbakemelding. Den klargjorde hva realiteten i saken er. I ettertid er det svært vanskelig å forstå at denne informasjonen ikke kunne tilflyte oss med en gang den ble etterspurt.

Jeg kan bekrefte at verken vi eller øvrige direkte berørte naboer langs denne delen av Øvre Elnes vei, har vært kjent med at det etter 2016 har foregått en prosess som har ledet opp til dagens forestående behandling. Det fremstår som svært utilfredsstillende.

Imidlertid kan jeg føye til at jeg, uavhengig av nevnte mailveksling, sist helg ble gjort oppmerksom på «teknisk postliste». Der fant vi sakens dokumenter og følgelig informasjon om den samme saksrealitet som beskrevet under. Der fremkom også, med all tydelighet, at de mest avgjørende problemstillingene knyttet til plansaken ikke er berørt i hele det faktainnholdet som ligger til grunn for den.

På bakgrunn av mottatt «Varsel om oppstart planarbeid» våren 2016 ble det utformet en omfattende og grundig dokumentasjon til Asker Kommune, Hartmann Arkitekter og naboene i 18C og 18D om de avtalemessige forhold som ligger til grunn for adkomsten til beboerne i 18C og 18D. Så vidt vi kan forstå reflekteres ikke dette overhodet i den saksdokumentasjonen som nå foreliggger. Det gjør behandlingen av saken meningsløs og tilsier at det ikke er grunnlag for å fremme den videre uten et endret sivilrettslig grunnlag.

Øvre Elnes vei 18C og 18D har i dag en betinget adkomstrett over vår eiendom (67/122). Innkjørselen begynner ved slutten av den del av Øvre Elnesvei (67/169) som fører frem til vår eiendom. Retten er nedfelt i en tinglyst erklæring av 4.3.2004 hvor det vises til avtale inngått 10.11.2002. Adkomstrettens begrensninger innebærer at den kun skal gjelde «nåværende bebyggelse» på avtaletidspunktet hvilket i praksis vil si dagens boliger 18C og 18D. Det fremgår av korrespondansen i forbindelse med avtalen at hensikten med denne begrensningen var å sikre at vår eiendom ikke skulle bli benyttet til adkomst for en eventuell fremtidig ytterligere utbygging på 67/38 og 67/549 - Øvre Elnes vei 18C og 18D. Det foreligger følgelig et konkret sivilrettslig grunnlag for å hindre at det anlegges en vei over vår eiendom slik planarbeidet nå er basert på. I forbindelse med varselet i 2016 fant det sted en omfattende dialog om de forhold som ligger til grunn. Begrensningene ble den gang erkjent og bekreftet av dagens beboere av 18C og 18D. Det ble den gang også presisert at «en prosess og et arbeid som tar sikte på å anlegge vei over 67/122 uten et sivilrettslig endret forhold», stred mot de forpliktelsene avtalen påla de involverte og følgelig var å anse som «et grovt avtalebrudd». I tråd med dette motsatte vi oss at 67/122 på noen måte skulle være en del av det varslede reguleringsforslaget. Vi la derfor til grunn at kommunen ville avvise behandling av planforslaget såfremt de sivilrettslige forhold ikke var på plass. Dette ble uttrykt skriftlig overfor kommunen og ikke imøtegått. I forbindelse med dialogen hadde naboene i 18C og 18D fremsatt et noe uklart ønske om kjøp av deler av eiendommen (67/122) med veigrunn som formål. Ønsket ble den gang avvist. På grunnlag av den kommunikasjon som fant sted, ble det videre gitt uttrykk for at vi oppfattet at saken ville bli henlagt fra alle involverte parter.

De avtalemessige forhold fra 2002/2004 oppsto som følge av en opprydding av en eldre avtale fra 1973, som det hadde oppstått meningsforskjeller rundt, og oppdeling av den tidligere samlede eiendommen 67/38. I sammenheng med denne opprydningen og behandlingen av oppdelingen (reguleringsvedtaket) i den gang Bygningsrådet, finner vi grunn til å minne om at kommunen da fastslo at det til grunn for delingsvedtaket av 67/38 lå det forhold at «delingen hverken medfører nye ubebygde tomter eller åpner for ytterligere deling og utbygging i området» (daværende 67/38). Videre fastslo kommunen at spørsmålet om adkomst over 67/122 hadde vært en forutsetning for delingsvedtaket og at en slik adkomstavtale var et privatrettslig forhold som måtte løses av partene og var kommunen uvedkommende.

Avslutningsvis finner vi grunn til å understreke at den uenighet som synes å være tilstede ikke dreier seg fortetning av eiendommene, men om å anlegge av over vår eiendom. Det må nødvendigvis ikke bety at etablering av hus på eiendommene ikke kan la seg gjøre, men adkomst må i så tilfelle eventuelt løses på annen måte enn ved vei over 67/122. I den sammenheng tillater vi oss å minne om at kommunen ikke på noe tidspunkt har avvist at eiendommene har veirett nedenfra, på tross av at dette har vært et tema i kommunikasjonen med kommunen ved en rekke anledninger.

Med utgangspunkt i ovennevnte ber vi om at plansaken stoppes og at videre fremdrift av plansaken avvises inntil det foreligger en endret sivilrettslig avtale. Subsidiært ber vi om at den videre behandling utsettes i inntil 6 mndr og at kommunen gjennomfører en dialog mot oss og øvrige berørte naboer i denne delen av Øvre Elnes vei. Videre ber vi om at denne eposten blir inntatt (registrert) som sakspapir i plansaken.

Med vennlig hilsen
Gro & Trond Weltzien

Fra: Jørgen Tysseland <Jorgen.Tysseland@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 17. februar 2020 16:06
Til: Trond Weltzien <twel@online.no>
Kopi: Ingvild Skaset <Ingvild.Skaset@asker.kommune.no>; Marte Helene Lie <Marte.Helene.Lie@asker.kommune.no>
Emne: SV: Plansak : Øvre Elnes vei 18, Bjerkås i Vollen

Hei
Viser til din mailveksling med Marte Helene Lie, virksomhetsleder for samfunnsplanlegging i Asker kommune.

Reguleringsplanen som nå legges fram for politisk behandling omfatter Øvre Elnes vei fra og med gbnr. 67/170 og fram til gbnr. 67/38 og 67/549. Det betyr at det foreslås en offentlig vei over deler av din eiendom gbnr. 67/122. Veien over din eiendom foreslås regulert som vei med veibredde totalt 6 meter, det vil si kjørebane på 3 meter og 2*1,5 meter grøft på hver side.
Forslagsstiller er ikke avhengig av å ha inngått avtale med grunneier før en plan fremmes. Vi anbefaler likevel alltid å prøve å komme til en avtale med aktuelle grunneiere.

Hvis planen nå vedtas i utvalg for plan og byggesak, går den videre til endelig førstegangsbehandling i formannskapet. Hvis formannskapet vedtar planen lagt ut til offentlig ettersyn vil du og andre berørte få planen på høring. Det er da naturlig at du kommer med dine innvendinger til planforslaget.

Når høringsfristen er over vil saken bli fremmet for sluttbehandling i plan og byggeutvalget, formannskapet og til slutt kommunestyret.

Med vennlig hilsen
Jørgen Tysseland
Sivilingeniør
Samfunnsutvikling, plan

(+47) 6676 8071
(+47) 47 30 85 34
jorgen.tysseland@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

VEDLEGG 4

Trond Weltzien

Fra:	Trond Weltzien <twel@online.no>
Sendt:	torsdag 27. februar 2020 16:14
Til:	'Jørgen Tysseland'
Kopi:	'Marte Helene Lie'; 'Ingvild Skaset'; 'lars.bjerke@asker.kommune.no'; 'per.morstad@asker.kommune.no'; 'Havard.Vestgren@politiker.asker.no'; 'Marit.Meyer@politiker.asker.no'
Emne:	Klage på saksbehandling og anmodning om utsettelse av forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D
Vedlegg:	SV: Plansak : Øvre Elnes vei 18, Bjerkås i Vollen

Det vises til kopi av saksframlegg mottatt i dag, 27. februar vedrørende ovennevnte sak for behandling på utvalgsmøte 4. mars. Fremfor alt vises til min epost av 23. februar hvor det ble bedt om at saken ble stoppet subsidiært utsatt i inntil 6 mndr. Videre ble det bedt om at eposten ble inntatt som sakspapir i plansaken. Kopi av eposten følger vedlagt og taler for seg selv.

Jeg erfarer i dag at saken er fremmet og fremmet uten at innsigelsene er inntatt eller referert til. Vi finner derfor all grunn til å klage på saksbehandlingen og gjenta anmodningen om at saken blir stoppet subsidiært utsatt i inntil 6 mndr. Det er flere forhold som gjør dette nødvendig. Vi nevner i denne omgang:

Kommunedirektøren mener, under tvil, at planforslaget kan vedtas lagt ut til offentlig ettersyn med de forutsetninger som er gitt for det videre arbeidet. En av forutsetningene er at det for gjennomføring av forslaget kreves i kommende byggesak at oppdragsgiver har rettighet til å kunne etablere den foreslåtte adkomsten via Øvre Elnes vei. Realiteten er, som det fremgår av eposten over, at det i dag foreligger en avtale mellom oppdragsgiverne og undertegnede som eiere av 67/122. Realiteten i avtalen sier eksplisitt at den adkomst som i dag benyttes av 18C og D, skal begrenses til dagens boliger. Formålet med avtalen var å hindre at det skulle etableres adkomst over vår eiendom til nye boliger på de aktuelle tomtene uten at det først ble etablert en ny omforent avtale. Det oppleves som hårreisende at dette forholdet, som er kjent i kommunen, ikke er reelt vurdert. Videre oppleves det meningsløst at saken er gitt en så omfattende saksbehandling uten at det foreligger et sivilrettslig grunnlag for adkomstløsningen til de aktuelle tomtene.

Ønsket om å fremme et privat reguleringsforslag ble varslet av Hartmann Arkitekter våren 2016. Varselet innebar en løsning som krevde veigrunn over vår eiendom. Det ble den gang protestert på at vår eiendom var en del av forslaget. Øvrige direkte berørte naboer i Øvre Elnes vei fremsatte også protest mot forslaget. I løpet av denne våren ble det videre konkret anmodet om kjøp av veigrunn på 67/122 for å etablere en adkomstvei. Denne anmodningen ble avvist idet det var vesentlig forskjellige oppfatninger om denne løsningen mellom partene. Saken ble avsluttet på en slik måte at vi og øvrige direkte berørte naboer forsto den slik at den ble stoppet idet den foreliggende avtalen ble respektert. I de årene som er gått har det ikke på noe tidspunkt blitt gitt uttrykk for at dette var en pågående prosess. Det var derfor svært overraskende da en artikkel i Budstikka onsdag 5. februar kunne fortelle om en nær forestående behandling av saken. Det var enda mer overraskende at kommunen i første omgang avslo å bekrefte hva artikkelen innebar. Dette kom først til syne i epost fra deg 17. februar. Den svært korte tiden gjør det umulig å sette seg inn i saken både for oss og øvrige naboer. Det er urimelig at berørte naboer ikke er blitt orientert om den pågående prosessen tidligere. Det er derfor urimelig å presse saken igjennom nå uten at kommunen fører en dialog mot de berørte naboer slik at disse blir gitt en mulighet til å sette seg inn i den og avgi kommentarer.

Utover dette registrerer vi at det er inntatt en kommentar i forslaget om at det er grunn til ekspropriasjon for adkomsten dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand. Vi opplever denne kommentaren å være i strid med den innledende oppsummeringen fra kommunedirektøren. Det synes videre som om saksbehandler med dette velger å støtte den ene part i saken på tross av at kommunen tidligere har gitt forsikringer om at de privatrettslige forhold må løses av partene og skal være kommunen uvedkommende. Vi kan heller ikke se at det i saksdokumentet blir drøftet av kommunen hvilke negative konsekvenser en slik veiutvidelse har for oss og andre direkte berørte naboer. Denne ensidigheten er overraskende og ikke Asker Kommune verdig i en sak som dreier seg

om å gi oppdragsgiverne økonomiske fordeler på bekostning av andre. Avslutningsvis nevner vi at om en slik vei skulle etableres over vår eiendom, ville løsningen bli noe annerledes idet vi ville hatt noen synspunkter på veiens plassering. Fremgangsmåten som her har blitt fulgt i planprosessen med å holde prosessen skjult for naboene, har imidlertid ikke gitt rom for en slik dialog og er vel for øvrig underordnet sakens hovedproblem.

Med vennlig hilsen
Gro & Trond Weltzien

VEDLEGG 5

Trond Weltzien

Fra: Trond Weltzien <twel@online.no>
Sendt: lørdag 29. februar 2020 09:35
Til: 'Jørgen Tysseland'
Kopi: 'Marte Helene Lie'; 'Ingvild Skaset'; 'Lars Erik Bjerke'; 'Per Morstad'; 'Håvard Vestgren - Politiker-2019'; 'Marit Meyer - Politiker-2019'; 'ole@gilbo.no'
Emne: SV: Klage på saksbehandling og anmodning om utsettelse av forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Vi har funnet frem til notatet fra kommunedirektøren. I den forbindelse finner vi grunn til å understreke følgende:

I avtalen som ble inngått i 10.11.2002 heter det følgende: «Mellom.....er det inngått slik avtale i anledning adkomstrett over gnr. 67, bnr. 122 i Asker:

1. Som eiere av 67/122 gir Gro og Trond Weltzien for de til enhver tid eiere av nåværende bebyggelse på 67/122, rett til å ta innkjørsel over 67/122.
2. Innkjørselen skal følge nåværende trase som er en forlengelse av Øvre Elnes vei, langs sydgrensen av 67/122 frem til grense for 67/38, og skal ha samme standard med hensyn til bredde og dekke som i dag. Endring av standard må kun finne sted med grunneiers samtykke.»

I forbindelse med inngåelsen av avtalen skriver daværende eieres advokat i sitt oversendelsesbrev følgende: «Elisabet Damhoff og Kirsti og Terje Thomassen har etter vurdering av situasjonen med alle eventualiteter, kommet til at de ønsker å inngå en avtale som sikrer nåværende bebyggelse på 67/38 en evigvarende adkomstrett over 67/122.»

I forbindelse med den meningsutveksling som fant sted i 2016 uttrykker Tore Hurlen i epost av 10.5 følgende omkring avtalen som regulerer adkomstretten: « Den etablerte servitutten uttrykker klart at retten til innkjørsel over deres eiendom gjelder de 2 boliger på våre eiendommer og ikke flere.»

Det burde derfor være klart at det ikke foreligger noen generell veirett frem til 18C og D over vår eiendom, men en rett til å ta innkjørsel. Dernest burde det være entydig klart at eierne av 18C og D er avtalemessig bundet til at denne innkjørselen skal begrenses til de to nåværende boligene såfremt det ikke inngås ny avtale.

Avslutningsvis vil vi minne om at Asker kommune i oktober 2001 godkjente oppdeling av 67/38 betinget av adkomst over 67/122. Samtidig uttrykte kommunen at dette spørsmålet var av privatrettslig karakter og kommunen uvedkommende både den gang og ved fremtidige ønsker knyttet til tomteutnyttelsen.

Med vennlig hilsen
Gro & Trond Weltzien

Fra: Jørgen Tysseland <Jorgen.Tysseland@asker.kommune.no>
Sendt: fredag 28. februar 2020 11:11
Til: Trond Weltzien <twel@online.no>
Kopi: Marte Helene Lie <Marte.Helene.Lie@asker.kommune.no>; Ingvild Skaset <Ingvild.Skaset@asker.kommune.no>; Lars Erik Bjerke <Lars.Bjerke@asker.kommune.no>; Per Morstad <Per.Morstad@asker.kommune.no>; Håvard Vestgren - Politiker-2019 <Havard.Vestgren@politiker.asker.no>; Marit Meyer - Politiker-2019 <Marit.Meyer@politiker.asker.no>; ole@gilbo.no
Emne: SV: Klage på saksbehandling og anmodning om utsettelse av forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Hei

Beklager at mailen din ikke fulgte saken da den ble offentliggjort. Dette ble imidlertid ordnet i går ettermiddag og mailen din ligger nå som vedlegg til den politiske saken, sammen med et kort notat fra kommunedirektøren.

Med vennlig hilsen
Jørgen Tysseland
Sivilingeniør
Samfunnsutvikling, plan

(+47) 6676 8071
jorgen.tysseland@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

VEDLEGG 7

Merknader til offentlig høring med frist 24.06.2020
av
Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D
fra
Gro og Trond Weltzien - Øvre Elnes vei 18 B.

Kommunens saksnummer: 20/1709

Undertegnede er eiere av Øvre Elnes vei 18 B (gnr. 67 bnr. 122) som er nærmeste nabo mot vest til Øvre Elnes vei 18 C og D. Utbyggingsforslaget vil ha en rekke konsekvenser for vår eiendom og våre boforhold. Prosessen som har ført frem til behandlingen av forslaget har dessuten vært svært utilfredsstillende. I det påfølgende redegjøres det for merknadene til det forslaget som foreligger:

1. **Avtale om veirett / eksisterende avtale om adkomst**
   Det foreligger ingen avtale som gir rett til å anlegge vei over vår eiendom for å tjene som adkomst for utvidet etablering av boliger på 18 C og D. Behandlingen av forslaget i Formannskapet og Planutvalget forutsetter at veirett må være avklart før 2.gangsbehandling. På det grunnlag legges til grunn at forslaget vil bli avvist for videre behandling og evt må fremmes på nytt når og hvis slik avtale blir inngått i fremtiden.

   Det foreligger imidlertid en annen tinglyst avtale som ble inngått 10.11.2002 og tinglyst 4.3.2004. Avtalen gir daværende bebyggelse på 67/38, som er samme som nåværende 18 C og D, «rett til å ta innkjørsel over 67/122». Det vises i den forbindelse til vedlagte kopi av avtalen samt tinglysningserklæringen. Avtalen kom i stand som følge av oppdelingen av 67/38 til dagens eiendommer etter at Asker Kommune tidligere hadde godkjent byggingen av 18 C uten at det forelå adkomstrett over vår eiendom. Avtalen var derfor en nødvendighet for å få foretatt forutsatt deling av den opprinnelige eiendommen og kom istand etter en dialog og et samarbeide med daværende Bygningsråd. Formålet med avtalen og bakgrunnen for å akseptere den, var også at den skulle stå som en garanti for at det ikke ble planlagt og gjennomført ytterligere utbygging på eiendommene, med adkomst over vår eiendom, såfremt ikke avtalen ble endret. Bygningsrådet aksepterte den gang denne forutsetningen samt bekreftet at en slik endring fullt og helt var et privatsrettslig forhold og følgelig at Asker Kommune ikke ville overkjøre eierne.

   Eierne av 18 C og D har på et møte med oss 6.5.2020 ytret et generelt ønske om å få kjøpe grunn for å anlegge vei over 67/122 med bakgrunn i den foreslåtte detaljreguleringsplanen. Det foreligger imidlertid ikke noe konkret tilbud om slikt kjøp samt hvilke premisser som vil gjøres gjeldende fra begge sider. Vi er samtidig enige om at dette er et uaktuelt tema å avklare nå siden det foreligger et reguleringsforslag som delvis er behandlet og er lagt ut på høring. Vi er derfor enige om at dette evt skal tas opp igjen, antatt ila annet halvår i år, etter at høringen er avsluttet og konsekvensene er avklart.

   Administrasjonen i kommunen har ved to anledninger i saksdokumentasjonen gitt utrykk for at ekspropriasjon kan være aktuelt som et virkemiddel for å overta deler av vår eiendom i denne sammenheng. Vi legger til grunn at den garanti Bygningsrådet ga uttrykk for i 2003 står fast. Denne holdningen er dessuten bekreftet gjennom vedtakene i henholdsvis Planutvalget og Formannskapet tidligere i år. I henhold til telefonisk kontakt med medlem av Planutvalget, Kay Arne Sørensen, har han bekreftet at det er denne realiteten pkt 5 i vedtakene omtaler. I en sak hvor hovedinteressen ligger i å oppnå økonomisk vinning av en part på bekostning av en annen part er det heller ikke mulig å se at vilkårene er oppfylt for interesseovervekt og samfunnsnytte.

Vi legger derfor til grunn at spørsmålet om å anlegge vei over 67/122 er et privatrettslig forhold som kun kan avklares mellom eierne av eiendommene.

2. **Regulert/uregulert område**

Forslaget til reguleringsplan og saksfremlegget bygger på at området er uregulert. Det fremstår slik, at dette gjelder både for 67/38 (18D), 67/549 (18C) og 67/550 men også for 67/122 (18B), 67/169 (vei forbi 10-18A) og 67/171 (grunn i skråning langs veien). Disse eiendommene er følgelig helt eller delvis inkludert i planforslaget.

Dette er etter vår forståelse og dokumentasjon ikke riktig. Disse tomtene ble regulert som del av den reguleringsplan for daværende 67/3 som ble vedtatt i perioden 1973-75. Det er i så tilfelle snakk om en endring av et tidligere regulert område med de konsekvenser dette har for behandlingen av den aktuelle saken. Den feilen som ligger i denne fremstillingen innebærer, slik vi oppfatter fremgangsmåten, at planen i tilfelle må omarbeides og eventuelt fremmes på nytt.

Prosessen, som førte frem til dagens tomter og bebyggelse på Øvre Elnes vei 10-18B, hadde sin begynnelse i 1969. Etter søknad fra gartner Karl Mydske bestemte Akershus Fylkeslandbruksstyre på møte 10.9.1969 «Sett fra et jordbruksmessig synspunkt har ikke jordstyret noe å innvende mot at herr Mydske får anledning til å utparsellere resten av gnr. 67 bnr. 3 som omsøkt». Bakgrunnen for søknaden var først og fremst at Karl Mydske ønsket å overføre den gjenværende delen av Markenfeltet til sine tre barn for å sikre disse bosettingsmuligheter på hjemstedet.

I tråd med dette ble det, i brev av 7.7.1970 til Reguleringsvesenet, sendt inn «**Søknad om regulering**» av en totalløsning for 67/3 basert på oppdeling til 7 parseller og noen fellesområder (vei+gangvei).

Hovedproblemet knyttet til utbygging var den gang manglende kloakkløsning. For bebyggelsen rundt øvre del av Øvre Elnes vei samt nedre del til og med nr 8, var dette mellom 1960-70 blitt løst ved et privat renseanlegg med utslipp i sjøen.

Søknaden ble i første omgang avslått og i brev av 17.11.1970 fra Reguleringssjefen i Asker het det: «Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens §27, nr. 2 - ikke å kunne fremsette forslag til **reguleringsplan** for del av gnr. 67, bnr 3.» Den direkte årsaken til avslaget var manglende teknisk utbygging uten tilknytningsmulighet til offentlig kloakk.

Det var imidlertid fortsatt dialog og saken ble også behandlet av kommunestyret som i møte 2.2.1971 fattet følgende vedtak: «**Reguleringsplan** for del av gnr. 67, bnr 3, Vollen, datert 7. juli 1970, blir for tiden ikke å fremsette, jfr. Bygningslovens § 27, nr. 2.» I forbindelse med kommunestyrets behandling ble det fremsatt følgende forslag som ble vedtatt oversendt formannskapet: «Kommunestyret ber om at reguleringsvesenet finner frem til et opplegg som gir muligheter for at det skilles ut ei tomt slik at den ene av grunneierens barn kan få bygge på den.»

Høsten 1971 ble det en viss positiv bevegelse i saken. Kommunen hadde da sendt signaler om å overta det private renseanlegget og en viss utvidelse av antall tilknytninger til dette. Etter en prosess gjennom 1972 ble det om høsten dette året klart at overtagelse av renseanlegget var nær forestående og en viss utvidelse av dette var mulig. I tråd med dette ble det, i forståelse med Reguleringsvesenet, sendt brev av 3.9.1972 med ny **søknad om regulering** basert på den tidligere reguleringssøknaden av 7.7.1970.

Renseanlegget ble overtatt av kommunen fra 1.1.1973. Søknaden om **regulering** ble etter det behandlet av Bygningsrådet 21.2.1973 og da «utsatt for befaring». Problemstillingen var da knyttet til «hvem som skulle nyte godt av de maks. 3 nye tilknytningene» av de til sammen 10

tomtesøknadene som forelå. I forbindelse med møtet i Bygningsråpdet var det i sakspapirene vist til Kommunestyrets anmodning fra møtet 2.2.1971 om utskillelse av en tomt samt forklart hvorfor det da måtte innebære ikke å behandle hele **reguleringsplanen** i første omgang. I sakspapiret het det: «På bakgrunn av kloakksituasjonen kan **reguleringsforslaget** ikke fremmes som **reguleringsplan** idet dette i dag krever ordnede kloakkforhold.» Det var samtidig underforstått at **reguleringsforslaget** ville bli behandlet i sin helhet senere dersom kloakksituasjonen gjorde dette mulig.

I brev av 18.6.1973 fra Reguleringsvesenet ble tomteutskillelse meddelt. Bygningsrådet hadde gjort følgende vedtak:

«Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens §63 nr. 2 - å kunne godkjenne utskilt tomt nr. 1 - alternativt tomt nr. 1 + nr. 2 som en tomt - av **reguleringsforslag** for del av gnr. 67, bnr. 3. Utskillelsen skjer på følgende tinglyste vilkår:

1. Før utskillelsen finner sted må atkomstveien fra regulert vei i Markenfeltet frem til den aktuelle tomt være opparbeidet i godkjent stand tilfredsstillende veiklasse F.
2. Utskilt tomt kan kun bebygges med enebolig – maks. bebyggelse 15% av tomtens nettoareal – bebyggelsen må tilknyttes godkjent kloakk/Marken renseanlegg etter planer godkjent av kommuneingeniøren.
3. Utskilt tomt tilpliktes å arrondere sine grenser overensstemmende med fremtidig **reguleringsplan**, herunder også i omkostningene til utleggelse og opparbeidelse av fellesareal for strøket.»

I forbindelse med tomteutskillelsen fra 67/3 oppsto et par problemstillinger. I brev av 24.8.1973 pekte Reguleringsvesenet på at det ikke forelå målerbrev for 67/3 og «på grunn herav har ikke oppmålingsvesenet kartmateriell som viser eiendommens grense mot nord». I brev av 27.8.1973 beskrev Karl Mydske grensen mot nord slik den var etter etableringen av Markenfeltet. Dernest fremsatte kommunen en løsning som ikke var forenlig med ønsket bruk og plassering av hus på parsell 1+2 idet grensene for tomten var vesentlig endret.

I brev av 25.9.1973 ble problemstillingen gjennomgått og utskillelse av tomten ble anmodet godkjent slik forutsatt. Det ble i den forbindelse pekt på at tomtegrenser ville bli vurdert på nytt når **reguleringsplanen** for hele 67/3 ble behandlet og endelig vedtatt. På dette grunnlag ble det utstedt Situasjonsriss over utskilt tomt som var sluttgodkjent av Oppmålingsvesenet 12.10.1973 etter blant annet å ha vært godkjent av Reguleringsvesenet 26.9.1973. I denne sammenheng var opprinnelig foreslått gangsti mellom parsell 3 og 1+2 fjernet. Det er vår forståelse at det allerede da, av Reguleringsvesenet, ble planlagt fellesområder på 67/3 i forbindelse med kommende antatte behandling av resten av 67/3 og følgelig av den omsøkte **reguleringsplanen.**

Underveis i denne prosessen var det sendt inn «Søknad om byggetillatelse. Denne ble godkjent av Bygningsvesenet 1.10.1973 og av Reguleringsvesenet 17.10.1973. I søknaden ble det lagt til grunn at «området er **regulert**» og dette forholdet ble følgelig bekreftet både av Reguleringsvesenet og Bygningsvesenet. På disse forutsetninger ble først Approbasjon gitt 2.11.1973 og Byggetillatelse gitt 29.11.1973.

Delvis parallelt og delvis i etterkant av utskillelsen fortsatte dialogen om videre utbyggingen av resten av 67/3 og derved om **reguleringsforslaget** for hele 67/3. Den avgjørende problemstillingen var først og fremst knyttet til kloakkløsningen og dernest til de krav kommunen stilte til **reguleringen**. Det ble tidlig gitt grønt lys for utvidelse av renseanlegget. En oversikt fra 24.3.1975 over Marken renseanlegg fra Reguleringsvesenet bekrefter at det da var godkjent tilknyttet totalt 43 boenheter hvorav 19 var foreslåtte nye tilknytninger. De nye tilknytningene inkluderte samtlige 7 (5+2) enheter som var **reguleringsforslaget** for 67/3.

Imidlertid hadde pumpestasjonen mellom nr. 8 og nr. 10 et kapasitetsproblem. Denne skulle bringe kloakken fra nedre del av Øvre Elnes vei opp til renseanlegget. Pumpestasjonen var ikke overtatt av kommunen som satte krav til forbedring av denne for å overta den. Beboerne/eierne i Øvre Elnes vei besluttet da å bygge ny pumpestasjon og i brev av 18.5.1976 bekreftet Ingeniørvesenet at denne var godkjent.

Parallelt med dette hadde det i løpet av 1974-75 blitt klarlagt at kommunen satte krav til fellesområder for hele 67/3 for å godkjenne **reguleringsforslaget**. Fellesområdene var tilsvarende de som er i området i dag og ble godtatt slik foreslått fra kommunen. Da kloakkløsningen forelå var det derfor klart for byggingen av de 5 resterende enhetene på 67/3. **Reguleringsforslaget** ble dermed godkjent og 67/3 var dermed oppdelt i 6 enebolig tomter samt 4 fellesområder tilsvarende dagens struktur og bebyggelse. I tillegg var det lagt til grunn åpning for ytterligere en mulig tilknytning på 67/122.

Den formelle oppfølgingen av **reguleringsplanen** skjedde ikke før i juni 1984. Da ble samtlige boligtomter og fellesområder oppmålt og i januar 1985 forelå målebrevene for disse.

3. **Konsekvenser av pkt 1 og pkt 2**
Med grunnlag i begge forhold legger vi til grunn at videre behandling av reguleringsforslaget vil bli avvist som en konsekvens av høringen. Vi har samtidig merknader til øvrige forhold i reguleringsforslaget for 18 C og D. I det følgende gjennomgås disse uavhengig av spørsmålet om avtale for veirett over 67/122 og reguleringsspørsmålet. Samtidig understrekes at flere av disse merknadene vil ha betydning for adkomstspørsmålet over vår eiendom dersom et slikt tema fortsatt vil ha relevans på et senere tidspunkt.

4. **Veiløsningen frem til 67/550**
Reguleringsforslaget innebærer en veistandard i klasse B2 over 67/169 (forbi nr 10-18A) og en veistandard i klasse B1 over 67/122. Reguleringsplanen forutsetter at hele veien og derved grunnen i reguleringsbredden, skal overtas av kommunen. Veien skal derfor bli en offentlig vei som overtas av kommunen til drift og vedlikehold.

I forslaget ble det videre fremsatt påstand om, for veien over 67/122, at «Asker kommune har ønsket veien helt inn til snuhammeren regulert i klasse B2 med reguleringsbredde 8-9 meter slik bredden er på veien lengre vest». Vedtakene i henholdsvis Planutvalget og Formannskapet og derved innstillingen fra kommunen, oppfattes slik at denne veiklassen for veien over 67/122 ikke lenger er en aktuell problemstilling. Det legges derfor til grunn at høringen av planforslaget innebærer veiklasse B1.

4.1 <u>Veiens plassering i forhold til tomtegrensen over 67/122</u>
Bakgrunnen for forslaget om veiklasse B1 over 67/122 er, iflg forslagstiller, at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen (67/122) som mulig. Samtidig er det forutsatt at veibanen skal ligge der innkjørselen over 67/122 ligger i dag. Resultatet av dette er en uakseptabel løsning av veiens plassering i forhold til tomtegrensen mot syd idet veien vil gripe unødvendig mye inn i 67/122. Det forutsettes derfor at veibanen legges 2-3 meter nærmere sydgrensen av eiendommen enn dagens innkjørsel til 18 C/D. Terrenget langs sydsiden av dagens innkjørsel har en profil som gjør en slik plassering mulig og relativt enkel.

En slik plassering av veien vil innebære en svak sving av veien omtrent umiddelbart ved innkjøringen til 18B. Det er allerede en sving på innkjørselen på det samme stedet i dag, slik at dette i praksis ikke vil ha noen innvirkning på veiens bruk, utseende og funksjon.

4.2 Bevaring av langsgående hekk og hagebusker på 67/122

Det er i dag en langsgående lindehekk som følger nær hele innkjørselen over 67/122. På innsiden av denne er det plantet større busker med liten avstand til hekken. Foruten av hensyn til utseendet, er bakgrunnen for denne også knyttet til å dempe ubehaget ved trafikken på innkjørselen. Det vil være en klar forutsetning at det også etter etableringen av en vei, vil være en tilsvarende hekk langs denne. I praksis forutsettes det derfor at hekken og buskene blir bestående og at veiplasseringen ikke vil være til hinder for dette.

4.3 Fartsdempende dumper

Den aktuelle biten av Øvre Elnes vei har dessverre vært preget av unødvendig plagsom hurtig kjøring, ikke minst av nyttekjøretøy, men også i høy grad av beboere i og besøkende til 18 C og D. Hele veien bærer videre preg av å være en «villavei» med boliger liggende forholdsvis tett på veien og tilsvarende mange utkjøringer. Det er foreslått begrenset regulert hastighet, men dette vil ikke være tilstrekkelig. Uavhengig av tidligere erfaringer og for å bidra til mest mulig rolig kjøring i veien, anmodes om at det etableres fatsdempende dumper. Det anmodes om minst å etablere tre dumper hvorav en legges midt på veien over 67/122, en like før avkjøringen til nr. 18B og en midt på vei over 67/169 (dvs omtrent ved nr 16).

4.4 Strømfremføringen til 18 C og D

Det er i dag luftspenn på stolper, som står tett på innkjørselen over 67/122 og veien over 67/169, for fremføring av strøm til 18C og D. Første stolpe står langs veien over 67/169 omtrent ved innkjøringen til carporten hos 18A. Dernest er det en midtre stolpe et stykke inn på 67/122 samt en siste stolpe et lite stykke før 67/550. Fra siste stolpe er inntaket til både 18 C og D lagt i jorden.

Begge stolpene langs innkjørselen over 67/122 står svært tett inntil denne og må uansett flyttes. Fremføringen og stolpene er for øvrig i sin tid oppsatt uten avtale og uten at dette har noen avgjørende betydning.

Det synes uaktuelt å fortsette å ha luftspenn langs den eventuelle veien over 67/122. Samtidig må strømtilførselen ordnes slik at den ikke blir en hindring for å anlegge veien. Vi forutsetter derfor at strømtilførselen legges i jorden før veien anlegges.

4.5 Fiberledning langs nåværende innkjørsel

Fremføring av fiberkabel over 67/122 ble gjennomført i juni 2019 og lagt ned langs innkjørselen på sydsiden. Det er mulig, men langt fra sikkert, at plasseringen av kabelen vil kunne være upåvirket av anleggelse av den forutsatte veien. Trolig vil derfor kabelen måtte flyttes. Det er inngått avtale (5.6.2019) om fremføring av rør/kabel over 67/122 inneholdende diverse forutsetninger for fremføringen. Avtalen er inngått med Viken Fiber og tiltrådt av Thomassen (18D) og Hurlen (18C).

Avtalen begrenser i pkt 1 passeringen til kun å gjelde tilknytning til eksisterende boliger (18 C og D). I tillegg heter det i avtalens pkt 3: «Plassering av grøft/kabel langs innkjørsel skal innrettes slik at den ikke er til hinder for en fremtidig flytting av innkjørselen 2-3 meter mot syd dvs mot/inn i skråningen. Viken Fiber innestår for at kabelen ikke vil være til hinder for dette evt at den flyttes tilsvarende når og hvis innkjørselen flyttes.»

Det legges derfor til grunn at kabelen flyttes før veien skal anlegges.

4.6 Støttemur langs vei over 67/122

Selv om terrenget langs dagens innkjørsel er slik at det ligger til rette for å flytte veibanen nærmere sydgrensen, vil dette innebære at skråningen kommer nærmere veien enn tilfellet

er med dagens innkjørsel. Det forutsettes derfor at kanten på skråningen blir markert med stensetting («stenmur»). Videre forutsettes at skråningen blir ryddet i større grad enn hva tilfellet er i dag for å sikre plass for snørydding av veien.

4.7 Veien over 67/169 (forbi nr. 10-18A)

Som beskrevet ble veien over 67/169 fastlagt som veistandard F i 1973. Veien ble senere godkjent av kommunen og overtatt til drift og vedlikehold. Ytterligere senere har veien blitt gravd opp i forbindelse med legging av nye vann- og kloakkrør og istandsatt av kommunen selv. Veigrunnen er imidlertid ikke overtatt av kommunen og er i dag et sameie blant beboerne. Det legges derfor til grunn at en utvidelse av veien fordrer enighet med beboerne.

Den planlagte veistandarden i reguleringsforslaget ser bort fra den tidligere veistandard og innfører en ny i form av veiklasse B2. Både veibanen og reguleringsbredden av denne standarden er bredere enn den tidligere vedtatte veistandarden og vil derfor ha betydelige konsekvenser for boligene (10-18A) som ligger langs veien. Det synes å være betydelig motstand blant beboerne for denne utviklingen og det er varslet protesterende merknader mot forslaget.

Vi stiller oss solidariske til naboene når det gjelder kravet til endret veistandard. Det vil følgelig være av betydning for oss hvorvidt dette kravet opprettholdes. På vegne av hjemmelshaver Jan Mydske bekrefter vi at naboene vil ha den støtte de måtte ønske. I den grad dette vil få konsekvenser for kommunens drift av veien, vil naboene også ha vår støtte og deltagelse i den sammenheng.

5. **Utbyggingen / husplasseringen**

Planforslaget ligger i den såkalte 100-meters sonen fra sjøen og delvis i strandsonen. Det er de senere år gitt tillatelse til nybygg / fornyelse av eldre bebyggelse med nye bygg i dette området. Området fremstår derfor i dag som en mindre enklave ved sjøkanten med tilknytning til Håkavikveien. Formelt sogner enklaven til Sjøstrandveien uten at den i realiteten er tilknyttet denne pga manglende kjørbarhet langs sjøen.

Den foreslåtte utbyggingen vil gi inntrykk av å sogne til denne enklaven og utgjøre en betydelig økning av den slik at det nå dannes et utseendemessig klart boligfelt. Det synes rart og uheldig at kommunen lar dette skje på tross av egne regler knyttet til 100-meters beltet og strandsonen.

Det er videre kjent at det også fremmes eller vil bli fremmet andre prosjekter innenfor dette området. Utbyggingen av herværende reguleringsforslag vil gjøre det vanskeligere for kommunen å holde fast ved sine målsatte hensyn til det sjønære området og uansett bidra til at dette blir vesentlig endret. Gjennom behandlingen og vedtak av denne reguleringsplanen gir kommunen åpenbart det signal at den ser bort fra vedtatte regler i denne sammenheng.

Utover denne generelle problemstillingen innebærer reguleringsforslaget i realiteten to eiendommer som skal fortettes. Disse har hver seg noen konsekvenser for vår eiendom:

5.1 Garasjeplasseringen på 18 C

Planforslaget innebærer å rive trippelgarasjen som tilhører 18 C og bygge ny frittliggende garasje (evt flytting tilsvarende). I vedtaket fra Formannskapet heter det videre at «Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med, boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i sin helhet ligger over terreng.»

Det fremgår ikke av reguleringsforslaget eller vedtakene hvor ny garasje er tenkt plassert eller hva slags garasje som er tenkt oppført. Garasjen vil imidlertid nødvendigvis måtte ligge mellom

husets vestre hjørne og veien som betjener parsell 1-3. Topografien er videre slik at det synes vanskelig å trekke garasjen særlig nordover uten betydelig sprenging og fjerning av kollen nordvest for huset. Topografien må videre antas å føre til at garasjen vil få en stor mønehøyde dersom det ikke er planlagt å foreta sprenging for å få den og terrenget rundt senket.

Det foreligger ingen plan for plassering av garasjen og følgelig heller ingen konsekvensutredning. Det synes imidlertid overveiende sannsynlig at en betydelig del av sjøutsikten fra 18B vil bli sperret av en garasje. Det er uakseptabelt og vi legger derfor til grunn at det maksimum blir en dobbeltgarasje og en plassering av denne som innebærer at nevnte sjøutsikt ikke blir sperret. I praksis må dette bety at garasjen faller innenfor husets profil når den ses fra 18B.

5.2 Tverrplasseringen av husene på 18 D

Det er planlagt bygget to hus som vil bli lagt på tvers i tomtens lengderetning (ved siden av hverandre i tilnærmet nord-syd retning). Det betyr først og fremst at den sydligste enheten vil sperre for dagens sjøutsikt mot nordøst og utsikten mot Nesoddtangen og Oslo. Det vil ha klare negative konsekvenser for vår eiendom. Det vil videre ha den konsekvens at enhetene i større grad enn nødvendig vil virke dominante i boligfeltet langs sjøen og bidra til å forstørre inntrykket av dette. Disse forhold vil bli forsterket dersom boligen blir realisert med 2 etasjer slik planen antyder. Beliggenheten er derfor uakseptabel for oss som naboer.

Slike konsekvenser vil imidlertid bli reduserte dersom enhetene legges etter hverandre i tomtens lengderetning (tilnærmet øst-vest retning) dvs som en forlengelse av plasseringen til nåværende bolig 18 C langs tomtens nordlige grense. Vi ber derfor om at plasseringen av de to husene blir endret overensstemmende med dette hensynet, og følgelig at parsellene blir innrettet tilsvarende. En slik plassering vil dessuten gjøre det lettere å holde foreskrevet avstand til tomtegrensen mot nordvest (jfr pkt. 5.3 under).

5.3 Byggeavstand fra tomtegrensen på 18 D

I parsell 2 er byggegrensen lagt tett inn på tomtegrensen mot nord og relativt sett vesentlig nærmere enn forskriftsmessig avstand. Vi forstår det slik at det er forutsatt å kunne bygge så nær som 1 meter fra tomtegrensen. Samtidig har vi ikke kunnet finne noen begrunnelse for denne dispensasjonen.

Forutsatt riktig er en slik nærhet helt uakseptabel både tatt hensyn til det topografiske med plasseringen og det estetiske ved å legge boligen så tett opp til eiendomsgrensen og den mye brukte stien som går umiddelbart på den andre side av kollen.

En slik plassering vil dessuten fordre betydelig innhogg i form av sprenging i den kollen som ligger der hvor huset er tenkt plassert. Økt avstand til vanlig norm vil klart redusere dette behovet. Vi nevner i den forbindelse at kollen består av løst fjell som neppe vil gi mothold ved en sprenging. En slik plassering vil følgelig kunne gi et betydelig natursår.

Vi nevner for ordens skyld også det forhold at denne kollen og området rundt den er særdeles rikt på fossiler. Representanter for UiO fant for noen år siden om lag 200 fossiler på et lite område på nordsiden av tomtegrensen. Det er noe overraskende at dette ikke har blitt påpekt gjennom de undersøkelser som er gjort.

På ovennevnte grunnlag legger vi til grunn at forskriftsmessig minimumavstand til tomtegrenser, eller lenger, vil bli lagt til grunn for bygging på denne parsellen.

6. **Tomteareal syd for veien**
I forbindelse med reguleringen i 1973-75 og den senere oppmåling, ble det etablert en liten tomt på sydsiden (oversiden) av og langs veigrunnen (67/169). Denne er i dag benevnt 67/171 og oppsto fordi skråningen var for bratt til at veigrunnen kunne gå helt inn til grensen av den opprinnelige tomten (67/3) mot syd. Det er tenkbart at tilsvarende vil være tilfelle, i noen grad, langs planlagt vei over 67/122 uansett plassering av denne (jfr. pkt. 4.1).

I det private reguleringsforslaget er disse to tomtene kommentert som følger: «Etter føringer fra Asker Kommune er det medtatt arealene sør for vei på 67/169 og 171 og sør for veiareal over 67/122 og avsatt disse til boligformål. Det er avsatt grenser som gjør det mulig å tillegge disse arealene til de tilstøtende eiendommene dersom det er ønskelig. For forslagsstillerne framtrer dette som en klar fordel for grunneierne. Den nærmere avklaring om disse arealene må skje i dialog mellom grunneierne og Asker kommune før endelig fastsettelse av planen.»

Som grunneiere av 67/122 er vi helt uenige i disse vurderingene og betrakter en slik løsning som uønsket. Vi legger derfor til grunn at det ikke er aktuelt å tillegge dette arealet (del av 67/122) til de tilstøtende eiendommene. Vi er videre kjent med at eierne av 67/171 har samme syn for denne tomten uten at dette er avgjørende for denne delen av 67/122.

7. **Alternative løsninger**
Forslaget til reguleringsplan, som ligger til grunn for den offentlige høringen, er fremlagt slik at en manglende avtale om vei over 67/122 vil innebære at reguleringsplanen vil bli avvist. Det vil i så tilfelle ikke finne sted noen tomteutskillelse og bygging. Det er til synelatende vurdert alternative adkomstløsninger, men de er funnet uegnet fordi bakdelene er for mange. Vi må ta det til etterretning, men det vil selvfølgelig ikke være slik at det i seg selv vil være en grunn til å inngå en ønsket avtale.

Etter vårt syn vil det være kommunens eventuelle valg å avvise reguleringen på det grunnlag. Rent teknisk har tomten fra gammelt av adkomstrett fra sjøsiden og det er denne som ble benyttet i tidligere år. Det er videre slik at veiforbindelse finnes i dag hvis det er ønskelig å utnytte denne løsningen. Det er dessuten definitivt rimelig å hevde at en slik løsning ville gi en vesentlig bedre og enklere utnyttelse av dagens to tomter.

Kommunen har gjennom å tillate nybygg og restaurering/utvidelse av bebyggelsen i dette området ved fjorden skapt en enklave i det sjønære området som nå etablert. Det befestes ytterligere ved gjennomføringen av den foreliggende reguleringsplanen. Det synes derfor noe merkelig å basere en avvisning av adkomst fra sjøsiden på beskyttelse av området når reguleringsplanen krever dispensasjon fra 100-meters grensen og strandsonen. Muligheten til å verne det sjønære området, på dette stedet, lar Asker gå fra seg. Det er mer logisk å anta at området på sikt vil trekke til seg ytterligere etableringer. I så måte synes det mer proaktivt å tillate bruk av veiforbindelsen til Håkavikveien, men forbedre kvaliteten og løsningen av denne.

8. **Saksbehandlingen og evt videre prosess**
Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom et møte med Hartmann Arkitekter som fant sted 2.2.2016. Denne restarten av en reguleringsprosess (etter prosesser både i 2005 og 2008) var til da ukjent for oss. Møtet ble referert til i et brev fra Hartmann Arkitekter 16.3.2016. Oppsummeringen i dette brevet av møtet ble oppfattet som både upresist og mangelfullt. Det førte også til et langt tilsvar (11.4.2016) hvor synspunkter på det som var kjent om dette planarbeidet ble gjennomgått og begrunnet. Det innebar følgelig i realiteten både merknader og innspill til det tenkte reguleringsforslaget og var derfor en forhåndsuttalelse til planarbeidet i tråd med hva som var etterspurt. Det er derfor i dag overraskende at denne forholdsvis grundige forhåndsuttalelsen ikke har blitt inkludert i selve reguleringsforslaget og i saksfremleggene.

I etterkant av dette ble det mottatt et «Varsel om oppstart planarbeid (26.4.2016) med anmodning om å avgi eventuelle merknader innen 1.6.2016. Vi sendte da et kort nytt brev (11.5.2016) som er inkludert i reguleringsforslaget. I dette brevet viste vi først og fremst til brevet av 11.4.2016. Brevet har i seg selv liten mening uten sammen med brevet av 11.4.2016. Av denne grunn vedlegges kopi av dette brevet.

I kjølvannet av dette oppstod det en epostutveksling med Hurlen/Thomassen. Dialogen endte i et kort oppsummerende brev (3.9.2016) til Hartmann Arkitekter. I dette brevet ba vi om en bekreftelse på hvorvidt planarbeidet fortsatt var pågående eller om løsningen med å inkludere 67/122, 67/169 og 67171 var skrinlagt. Begrunnelsen for anmodningen var at vi tidligere hadde gitt uttrykk «for forventning om at varselet vil bli trukket tilbake» etter at det var avklart at det ikke var «grunnlag for det forutsatte og nødvendige kjøp av veigrunnen og følgelig at dialogen omkring denne forutsetningen er avsluttet». Vi registrerer at dette brevet ikke har inngått i reguleringsforslaget eller at innholdet har vært omtalt i dette, på tross av at vi fikk en kort melding om at brevet skulle inngå i de mottatte merknadene. Vi vedlegger derfor kopi av også dette brevet.

Anmodningen i brevet om en bekreftelse er for øvrig aldri blitt besvart hvilket førte til den tro, både hos oss og hos samtlige naboer (10-18A), om at planarbeidet var skrinlagt i tråd med tidligere prosesser i 2005 og 2008. De naturlige anledninger som har vært til stede i de nær fire årene som har gått, har heller ikke vært benyttet av forslagstillerne til å orientere eller informere oss og andre naboer om den prosess som var pågående.

Denne uvitenheten om planarbeidet varte frem til medio februar i år. Vi ble da gjort oppmerksom på en artikkel i Budstikka noen dager tidligere som blant flere ting også omhandlet at planarbeidet knyttet til Øvre Elnes vei 18 C og D stod rett foran behandling i Planutvalget. På toppen av det hele ble vi avvist da vi kontaktet avdeling for samfunnsplanlegging med spørsmål om hva dette innebar. I praksis ble det vel svart at vi fikk vente og se. Da vi endelig fikk oppklart dette, var vi rett foran behandlingen hvilket førte til noen hektiske eposter som i hovedsak ikke ble inkludert i sakspapirene eller ble fremsatt på en slik måte at de var uten relevans.

Etter behandlingen i Formannskapet hadde vi svært dårlig tid til å sette oss inn i det faktiske forslaget. I tillegg oppsto det rot med utsendt informasjon og med tilgangen til sakspapirene på nettet. Konsekvensen av dette var at vi beboere i Øvre Elnes vei delvis ikke ble informert og dernest ikke fikk tilgang til grunnlagsmaterialet om saken før det var gått noen uker av merknadsfristen. Gjennom anmodning om forlenget frist, ble imidlertid dette til en viss grad imøtekommet.

Det er åpenbart mulig at det i en prosess som dette kan oppstå feil og misforståelser. Denne prosessen har nå pågått i fire år og det er gitt inntrykk av hemmelighold og mangel på åpenhet både hos forslagstillerne og hos kommunen. Det er leit og skuffende. Vi og naboene (nr. 10-18A) vil åpenbart være sterkt berørt av en forandring som den som er foreslått i reguleringsforslaget. I denne sammenheng er det som overrasker mest at det ikke i løpet av disse fire årene har blitt gjort et aktivt forsøk på å gi informasjon og fremfor alt å organisere en grundig gjennomgang og befaring av hva som i realiteten er foreslått.

Vollen, 17. juni 2020

Gro Weltzien

Trond Weltzien

VEDLEGG 6

Trond Weltzien

Fra:	Trond Weltzien <twel@online.no>
Sendt:	mandag 30. mars 2020 10:48
Til:	'Håvard Vestgren - Politiker-2019'; 'Marit Meyer - Politiker-2019'
Kopi:	'Kay.Arne.Sorensen@politiker.asker'; 'Lene.Conradi@politiker.asker'; 'ole@gilbo.no'
Emne:	Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18C og D - Møtet 04.03.2020 i Utvalg for plan og byggesak
Vedlegg:	SV: Plansak : Øvre Elnes vei 18, Bjerkås i Vollen; Klage på saksbehandling og anmodning om utsettelse av forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D; SV: Klage på saksbehandling og anmodning om utsettelse av forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Det vises til Saksprotokoll fra ovennevnte møte i Utvalg for plan og byggesak. Utvalget vedtok der å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn. Vedtaket var forutsatt å bli stadfestet av Formannskapet i møte 17.03.2020. På grunn av virussituasjonen ble dette møtet utsatt inntil videre og det legges derfor til grunn at den videre behandlingen av planforslaget foreløpig avventer denne situasjonen.

Planforslaget forutsetter at det skal legges vei frem til de aktuelle tomtene over naboeiendommen (67/122). Undertegnede er eiere av eiendommen og har med dette blitt part i saken uten i realiteten å være det eller å ha vært kjent med planprosessen før umiddelbart før forslaget skulle behandles.

Adkomstløsningen er svært omstridt i naboskapet. Det foreligger heller ingen avtale om en slik fremføring av veien over vår eiendom. Tvert imot foreligger det en tinglyst avtale som begrenser adkomsten til en innkjørsel for nåværende boliger (18C og D) såfremt det ikke inngås ny avtale. Det ligger i denne avtalens innhold at en offentlig prosess som innebærer adkomst til flere boliger, uten at dette er avtalemessig forankret i en ny og endret avtale, må oppfattes som et grovt brudd på den foreliggende avtalen.

I den korte perioden fra planprosessen ble kjent og frem til møtet i planutvalget, ble det sendt tre eposter fra vår side (23.2/27.2/29.2) hvorav alle, men særlig den siste omtalte detaljert den foreliggende avtalen. Det var overraskende for oss at denne siste eposten ikke ble inntatt som en del av saksframlegget og at saksframlegget overhodet ikke berørte det forhold at det foreligger en avtale. Vi tillater oss derfor å vedlegge disse epostene.

I forhold til saksframlegget ble, i henhold til saksprotokollen, et nytt vedtakspunkt (punkt 5) enstemmig vedtatt av planutvalget. Her het det «Veirett må være avklart før 2. gangsbehandling». I henhold til saksprotokollen fremmet Sørensen (H) forslag om dette vedtakspunktet. En samtale på telefon, i uke 12, med Kay Arne Sørensen klargjorde meningen med og innholdet i vedtakspunktet. Vi legger derfor til grunn følgende vedrørende planforslaget:

> «Planutvalget forutsetter at det vil foreligge en omforent privatrettslig avtale mellom eierne av Øvre Elnes vei 18C/18D og eierne av 67/122 (Øvre Elnes vei 18B) som innebærer avståelse av nødvendig veigrunn over 67/122. Hvis en slik ny og endret avtale ikke foreligger vil planforslaget ikke bli fremmet til 2. gangsbehandling og følgelig bli avvist. Planutvalget legger videre til grunn at forutsetningen om en privatrettslig avtale i sin helhet må løses av eierne av eiendommene og følgelig at Asker kommune ikke er part i saken.»

Vi tar denne klargjøringen til etterretning. Denne presiseringen er for øvrig i tråd med tidligere uttalelse fra Asker kommune v/ den gang bygningsrådet, i forbindelse med oppdelingen til dagens eiendommer 18C og D. Det vil uomtvistelig være en fordel, etter vår mening, for alle involverte dersom denne klargjøringen blir inkludert i det videre saksframlegget. Vi peker videre på det ulogiske i at saken blir gjenstand for videre behandling i form av saksframlegging i formannskapet, høringsrunde og offentlig ettersyn, uten at kravet om en privatrettslig avtale er avklart. Det bidrar til å skape uro og utrygghet i naboskapet og vanskeliggjør å forholde seg til reguleringsplanen. Vi tillater oss derfor å foreslå at den videre saksprosessen avventer til en slik privatrettslig avtale eventuelt foreligger.

Med vennlig hilsen
Gro & Trond Weltzien

Asker Kommune, sak 2020/1709

Kommentarer til klage datert 25. april 2023 fra Gro og Trond Weltzien (eier av Øvre Elnes vei 18 b – 67/122) på vedtatt reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18c og d mm. i møtet den 7. mars 2023 i Asker kommunestyre.

Kommentaren er utformet av eiere av Øvre Elnes vei 18c (67/549), Inger og Tore Hurlen og Øvre Elnes vei 18d (67/38) Terje Thomassen, altså de opprinnelige forslagsstillerne.

Resyme:
Klagen inneholder lite nytt, hverken om sak eller prosess. Gjennomgående har alle klagers argumenter vært vurdert tidligere med ETT unntak. Han påstår nå, for første gang, at Asker kommune (AK) er part i en veirettsavtale mellom han og eier av de 2 nå regulerte eiendommer. Og at AK ved sitt vedtak derfor har brutt veirettsavtalen grovt. Dette er selvsagt ikke korrekt. AK er ikke part i avtalen. Avtalen omhandler dessuten ikke en mulig regulering. Dertil forstår klager ikke vedtakene som AK har gjort i saken. For forslagsstillerne fremtrer disse meget klare.

Sak:
Klagen inneholder, med ett unntak, kun forhold som klager har tatt opp tidligere og som er behørig imøtegått. Klager mener generelt han er «part» i reguleringsarbeidet og kan bestemme både om arbeidet skulle vært igangsatt og eventuelt innholdet av dette. Forslagsstillerne har imidlertid hele tiden utarbeidet forslaget i tett samarbeid med AK og fulgt deres anvisninger. Hva angår klager er det hovedsakelig kun atkomst som han berøres av.

Unntaket er at klager nå, for første gang i hele prosessen, påstår at Asker kommune (AK) er part i gjeldende veirettsavtale fra 2002. Avtalen gir rett til atkomst til 67/38 over 67/122 og avløste en tilsvarende avtale fra 1973.

Denne avtalen ble utformet av Trond/Gro Weltzien i 2002 og inngått mellom disse og eiere av 67/38.

Terje Thomassen skriver om dette:

Bakgrunnen for denne veiretts avtalen var en deling av eiendom 67/38 mellom søstrene Elisabeth Damhoff og Kirsti Thomassen.
Den første veiretts avtalen som ble inngått i 1973.
Weltzien sin påstand om at Asker kommune var delaktig i utarbeidelse av veiretts avtalen er helt ny for oss og fremkom overhodet ikke da avtalen ble forelagt oss og signert. Vi finner derfor påstanden som noe Weltzien har funnet på nå.
Det var Weltzien selv som utarbeidet selve avtalen, med bla. hvilke beløp de krevde som kompensasjon
for veiretten. Avtalen er skrevet på et vanlig A 4 ark.
Dette var en ren privat rettslig avtale som skulle tinglyses på deres eiendom 67/122.
Forut for veiretts avtalen fikk vi forelagt et tilbud bestående av 3 alternativer, hvor de i det ene alternativet åpnet opp for veirett
til fremtidige boliger på eiendom 67/38. Dette ble for oss en noe mer omfattende prosess og ville ta tid noe vi ikke hadde, da dette var en delings prosess mellom to søstre. Hvor den ene (Elisabeth) ønsket å selge sin eiendom så raskt som mulig.

Klagen inneholder mange feil. F.eks. viser den til at et vedtak som AK gjorde i 2021 ble gjort i 2016.

I det store deler av klagen inntar klager dessuten motsatte standpunkter av de alternativer klager selv foreslo i 2002. Kopi av klagers brev av 11.05.2002 til Kirsti og Terje Thomassen er gitt AKs saksbehandler (av klagen). Ett alternativ er å gi veirett til flere nye boliger, noe klager i klagen uttrykkelig er imot. Dertil legger brevet til grunn at deres eiendom ikke er regulert, og at klager vil fremme et eget reguleringsforslag overfor AK. I flere senere brev til AK påstår Weltzien at 67/122 ble regulert ca. 1975. I brev mottatt av AK 11. mars 2021 hevder Weltzien at de i nærmere 50 år har trodd at eiendommen deres faktisk har vært regulert!

Videre sier han i brevet at en atkomst over 67/122 til 67/38 er å foretrekke framfor en atkomst fra sjøsiden. Nå sier han det motsatte.

Prosess
Forslagstillerne har siden 2015 hatt et nært samarbeid med AK om innhold og utforming av forslaget som nå er vedtatt. Ved 1. gangs behandling ble vedtaket at: «Veirett må være avklart før 2. gangs behandling». Det praktiske innhold av formuleringen var en avklaring av hvorvidt eierforholdet til veigrunnen kunne overføres til forslagsstillerne eller ikke.

Etter 1. gangs behandling har forslagsstillerne derfor på alle måter søkt å erverve den aktuelle veigrunnen over 67/122, eller få en avtale om veirett for nye eiendommer, uten å lykkes. Dette til tross for at klager ville ha hatt minimalt/intet tap ved dette. Mens forslagstillerne vil få store tap ved at familie ikke kan bygge, slette gjeld etc.

Terje Thomassen hadde et 3 timers møte med klager den 31.1.2022. Han refererte møtet i en epost til klager den 9.mars 2022 slik:

Hei igjen.

Møtets hensikt var å få en endelig avklaring om muligheten for å benytte dagens adkomstvei til nye boliger på våre eiendommer. Ref . regulerings forslag.

Vi har fått veigrunnen taksert av godkjent takst mann, som satte verdien til kr. 0,-. Bakgrunn for denne verdifastsettelsen er det faktum at veigrunnen allerede i 1972 ble avgitt, ved at det ble inngått en tinglyst veiretts avtale med den gang eier av gnr. 67/bnr. 38. Det ble betalt kompensasjon for denne veiretten 1972 samt at veien ble opparbeidet for eier av 67/38 sin regning, veiretten ble 2003 utvidet til å gjelde ytterligere en bolig i forbindelse med at eiendommen ble delt. Ny kompensasjon for veirett ble innbetalt.
Vi sjekket opp hva som var praksis i slike saker i Asker, og vi har gitt dere et tilbud for å overta eksisterende veigrunn, tilbud vi mener var i overkant av det som var praksis i kommunen.
Dette avslo dere. Vi har også bedt dere komme med et mot tilbud, uten at vi la noen føringer for hva dette skulle være, noe dere har valgt å ikke gjøre.
I vårt møte spurte jeg derfor hva som skulle til for at vi kunne komme frem til en avtale. Tilbake meldingen dere da ga, var at penger ikke var det viktig her, men at dere ikke ville inngå noen avtale med oss.
Dere ønsket ikke å ha 2 år med anleggs trafikk, dette til tross for at det en god avstand fra deres hus til den aktuelle veien som vi benytter i dag, Denne veien er forøvrig skjermet av deres hekk på nærmere 2 meter på hele veie strekningen.
Dere informerte også om at det kunne ligge i deres planer, å bygge 2 boliger til på deres eiendom og at planen da var å benytte den aktuelle veistrekningen.
(Det må tillegges at boligen til klager ligger 40 meter fra den aktuelle vei. Bak en hekk.)

Det var da på det rene at klager overhodet ikke ville selge eller inngå noen ny avtale overhodet. Forholdet omkring atkomst var dermed avklart.

(Vi, forslagsstillerne, mente og mener fortsatt at når AK kategorisk avviser bruk av tidligere atkomst fra øst/sjøsiden og krever atkomst fra Øvre Elnes vei, bør AK sørge for at slik atkomst kan realiseres.)

For øvrig har prosessen foregått på normal måte der AK har gjennomført denne som forventet på alle områder.

Etter at AK fattet endelig vedtak gjenstår nå kun et arbeid for Jordskifteretten, mm. klager ikke vil ha en annen og for oss akseptabel løsning.

Vollen 07.07.2023

Asker kommune, Samfunnsutvikling

Ref.: S20/1709

Vedtatt reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d

Vollen 27. april 2023

Kommentar knyttet til stier i området rundt Øvre Elnes vei

Vi representerer et fellesområde i enden av Øvre Elnes vei, Gnr/bnr 67/118. Området strekker seg fra der bebyggelsen ender og helt ned til stranden. Det holdes i hevd av eierne, som bor i gaten. Det er tilgjengelig for alle og har flere adkomster i form av stier, trapper og selve veien Øvre Elnes vei. Stiene brukes av folk i hele Vollen-området og trappen ned til sjøen er mye brukt til trening av blant andre grupper i det lokale idrettslaget GUI. Det går en sti fra fellesområdet og ned til det aktuelle reguleringsområdet.

Med dette brevet ønsker vi å forsikre oss om at Asker kommune gjennom reguleringsarbeidet har sikret at de eksisterende stiene kan opprettholdes også etter at planen eventuelt blir realisert. Vi ønsker oss en formulering i planen og antegning i kartet som omhandler stiene.

Vi beklager at dette ikke har blitt påpekt tidligere, men regner med at Asker Kommune er like opptatt som oss av at ytterligere bygging i strandsonen ikke skal bidra til å stenge åpen ferdsel i dette flotte området ned mot fjorden.

Vi stiller gjerne til en befaring i området for å gå gjennom de aktuelle stiene. Det er flere beboere som kjenner området godt og har bodd her siden det ble bygd ut på 1960-tallet. Vi legger mye arbeid i å holde vårt fellesområde 67/118 åpent mot sjøen for alle og håper reguleringsarbeidet til Asker kommune også har som mål å åpne opp ytterligere.

Med vennlig hilsen

For sameiet Gnr/bnr 67/118

Fra: Anita Kotte Syversen [Anita.Kotte.Syversen@asker.kommune.no]
Til: 'anders.lindwall@gmail.com' [anders.lindwall@gmail.com]
Kopi:
Sendt: 05.05.2023 09:51:57
Emne: Ref: 20/1709 - detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d
Vedlegg:

Hei,

Vi viser til brev av 27.04.23, mottatt pr. e-post av 01.05.23.
Brevet omhandler ønskede endringer i vedtatt detaljplan for Øvre Elnes vei 18C og d.

Kommunestyret i Asker vedtok planen i møte den 07.03.23.
Informasjon om planen med opplysning om klagerett ble gitt i kommunens brev av 31.03.23.

Vi ber om en tilbakemelding på om brevet mottatt 01.05.23 er å anse som en formell klage på reguleringsplanen, siden dette ikke fremgår klart av brevets ordlyd.

Med vennlig hilsen

Anita Kotte Syversen
juridisk rådgiver
Juridiske og administrative tjenester
(+47) 481 88 218
anita.kotte.syversen@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/22926

Saksbehandler
Mathilde Høglund

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	17/23
2 Formannskapet	28.02.2023	41/23
3 Kommunestyret	07.03.2023	17/23

Reguleringsplan, detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 07.03.2023 sak 17/23

Behandling

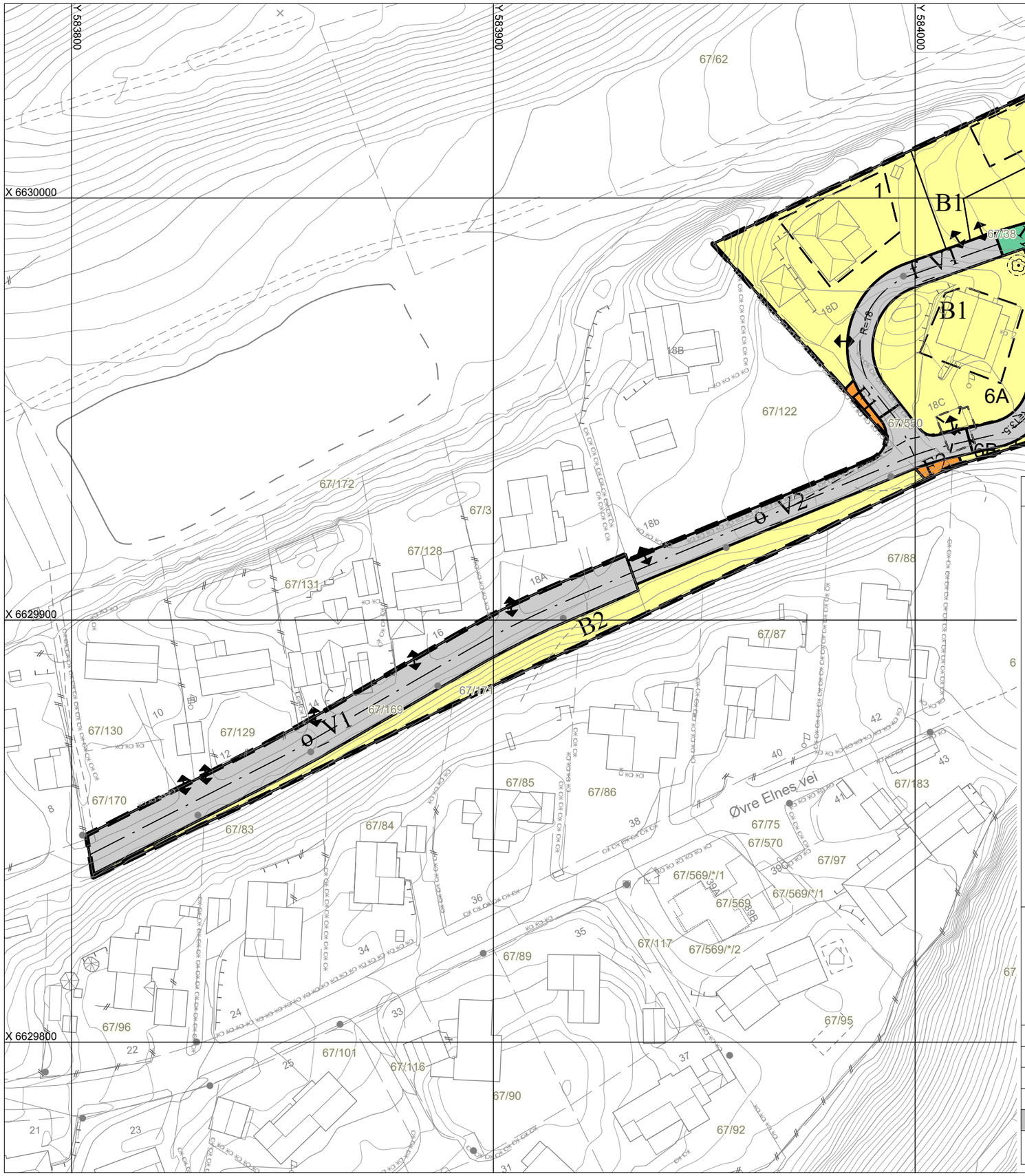
Innstillingens punkt 1 ble vedtatt, mot 19 stemmer (A,MDG,SV,R).

Innstillingens punkt 2 ble deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess.



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5 nr.1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- f_L1 — Uteopphold/lekeplass
- F1, F2 — Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5 nr.2)

- o_V1, o_V2 — Kjørevei
- f_V1, f_V2 — Felles adkomst

HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)

- H_560 — Bevaring naturmiljø (560)

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynssonegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Eksisterende tre bevares
- Regulert strandlinje sjø og vassdrag

Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1m
Kilde og dato for basiskart:	Asker kommune 14.11.2022
Papirformat:	A3

N

Detaljregulering for

Øvre Elnes vei 18C og D, gbnr. 67/38, 67/549 m.fl.

med tilhørende reguleringsbestemmelser (eget dokument)

Nasjonal arealplan-ID:
Kommunenr.: 3025

PlanID:

02202016010

Privat planforslag, forslagsstiller: Hartmann arkitekter AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato:	Utvalgssaksnr:
1. gangs behandling i formannskapet:	02.04.2022	20/0038
Sluttbehandling		
Kommunestyrets behandling:		

Asker kommune - Samfunnsutvikling	Plankart sist datert:	Kommunens saksnr.:	Saksbeh. / kartansv.
	14.11.2022	15/6344	MH/AA

Bestemmelser til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18. Gnr. 67, bnr. 38, 550, 549 m. fl. Vollen i Asker.

Dato 15.10.2022.
Forslagsstillers reviderte bestemmelser til 2. gangs behandling

1 Planens hensikt

- Hensikten med reguleringsplanen er å åpne for utbygging av gnr. 67 bnr. 38 og 549 med til sammen 4 nye boliger.

2 Felles vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav

- Før fradeling av eiendommer finner sted skal vei, vann og avløp være opparbeidet i henhold til tekniske planer, vei- og gatenormalen, retningslinjer for veibygging, veibelysningsnormen og være gitt ferdigattest.
  Jordkabler skal framføres samtidig som at vei opparbeides.

- Før ferdigattester for veianlegget gis, skal beplantning og tilsåing være etablert iht. godkjent beplantningsplan.

- Før fradeling av eiendommer finner sted skal planer for renovasjon, og sikring mot spredning av svartlistet vegetasjon være godkjent.

- Felles leke-/oppholdsområder skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.

- Fellesområdene (f_V1 og f_V2, L1, F1 og F2) skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte eiendom/parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

2.2 Dokumentasjonskrav

- Før rammetillatelse for ny bebyggelse gis, skal det foreligge utomhusplan for felles lekeareal godkjent av kommunen.

- Før igangsettingstillatelse for veianlegget gis, skal det foreligge felles plan/utomhusplan for belysning.

- Utomhusplan for hver enkelt tomt skal inngå i byggesøknaden. Planen skal vise reguleringsplan, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt til tomt og bolig, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon.
  Tiltakets fjernvirkning skal dokumenteres i byggesøknaden.

Kommunen kan i tillegg kreve dokumentasjon som oppriss av ny bebyggelse sett i sammenheng med nabobebyggelse, redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

- Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde redegjørelse for tiltak for bekjempelse av fremmede arter.

- Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.

- Før igangsettingstillatelse gis skal det vurderes utført grunnundersøkelser.

3 Fellesbestemmelser
3.1

3.1 Estetiske krav

- Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser. Nye boliger skal innpasses i omgivelsene ved variasjon i farger, form og materialbruk slik området fremstår i dag.

3.2 Universell utforming

- Boenheter på parsellene 2, 3 og 4 skal ha alle hovedfunksjonene på bygningens inngangsplan.

3.3 Miljøoppfølging

- Det skal angis arealer der det er fremmede arter, og tiltak mot disse skal beskrives. Ved graving og masseforflytning i området skal det settes i gang tilstrekkelige tiltak for å hindre spredning av svartlistearter.

3.4 Sikre verneverdier

- To eksisterende trær som er vist på plankartet skal bevares, inklusiv trærnes rotsone i en diameter tilsvarende treets krone. Trærne skal sikres i anleggsperioden.

3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

- Antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser for bil, skal være i henhold til Asker kommunes parkeringsnorm.

3.6 Sikrings-, støy- og faresoner

- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.7 Fellesarealer

- Fellesområdene (adkomstveier, renovasjon, lekeplass) skal etableres som felleseiendom (realsameie), hvor den enkelte eiendom/parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

4 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse

4.1.1 Hensynssone naturmiljø H560

- Terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas i området. Det tillates ikke oppført bebyggelse eller konstruksjoner i området, med unntak for plassering innenfor fotavtrykket av opprinnelig hytte.

- Noen større trær i kombinasjon med lavere vegetasjon skal tillates å vokse til, i den hensikt å sikre en begrenset fjernvirkningen av tiltakene sett fra sjøen.

- Vanlig skjøtsel tillates for å sikre utsikt mot sjø mellom/over vegetasjonen.

4.1.2 Type bebyggelse

- Området B1 kan bebygges med frittliggende boliger og tilhørende anlegg. Det tillates ikke sekundærboliger.

- Boligareal B2 kan legges til de tilstøtende eiendommer i syd iht. regulerte parsellgrenser.

4.1.3 Plassering

- Boliger skal plasseres innenfor byggegrensene.

- Garasjer tillates ikke innlemmet i eller sammenbygd med boligene. Garasjene skal være frittliggende bygninger som i sin helhet ligger over terreng og medregnes i BYA. Garasjene skal gis arkitektonisk utforming tilpasset hovedhuset og må være underordnet hovedhuset i volum og høyde.

- Frittliggende garasje kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense og i tomtegrense ved nabosamtykke og tinglyst rett til vedlikehold. Mot vei forutsettes at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (2010), punkt 3.4, overholdes.

4.1.4 Utnyttelse

- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20%
- I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m2 pr. plass.
- Biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt grad av utnytting, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

4.1.5 Høyde

- Gesimshøyden for boligene skal ikke overstige 5.5m, beregnet i henhold til TEK 17. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. For boligene tillates terrengoppfylling maks 2 meter over eksisterende terreng.

- Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Som atkomst til takterrasse tillates et oppbygg på inntil 5 m2 BRA over tillatt gesimshøyde. Gesimshøyden på oppbygget tillates inntil 3 meter målt fra takterrassens gulvnivå. Takoppygget skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasade som vender mot sjøen. Det tillates ikke pergola over takterrasse. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:
  - Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
  - Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

- For frittliggende garasje, uthus o.l. skal gesimshøyden for tomt 1, 2, 3 og 6 ikke overstige 3,0 m, beregnet i henhold til TEK 17. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 3,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. For tomt 4 og 5 skal respektive høyder være 3,5 m og 4,5 m.

4.1.6 Takform

- Ny bebyggelse skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel opp til 26 grader eller flate tak. Med flate tak menes tak med takvinkel mindre enn 4 grader.

- Det tillates ikke ark og takoppløft over maks gesimshøyde for saltak.

4.1.7 Gangrett

- Parsell 1 og 6 skal ha gangrett over parsell 6B.

4.2 Lekeplass - L1

- Lekeplass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk.

- Det skal etableres en gangvei/gangsti gjennom området med fast dekke (grus) i bredde 1,5 m med maks stigning 1:10 for å øke tilgjengeligheten for alle brukere.

- Område L1 skal være felles lekeareal for parsell 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

4.3 Renovasjonsanlegg

- På fellesarealene for avfall skal det tilrettelegges for oppstilling av tilpasset avfallsløsning for de tilhørende boenheter.

- Område F1 skal være felles renovasjonsareal for parsell 1, 2 og 3.
- Område F2 skal være felles renovasjonsareal for parsell 4, 5 og 6.

5 Bestemmelser til andre hovedformål

5.1 Grønnstruktur

5.1.1 Felles naturområde

5.1.2 Park

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.1 Offentlig kjørevei

- Område o_V1 skal være offentlig kjørevei type B2 iht. kommunens veinorm (2010).

- Område o_V2 skal være offentlig kjøreveg type B1. Parsell 6 skal ha atkomst fra o_V2.

5.2.2 Felles adkomst

- Område f_V1 og f_V2 skal opparbeides som felles adkomst type FB i kommunens veinorm (2010).

- Område f_V1 skal være felles veiareal for parsell 1, 2 og 3.

- Område f_V2 skal være felles veiareal for parsell 4 og 5.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
22/22926-1

Saksbehandler
Mathilde Høglund

Behandles av	**Møtedato**
Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023
Formannskapet	28.02.2023
Kommunestyret	07.03.2023

Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d, gbnr. 67/38, 67/550, 67/549 – sluttbehandling,

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d gnr. 67 bnr. 38, 549, 550 m.fl. sendes nå til sluttbehandling. Planen tilrettelegger for fire nye eneboliger på to etablerte eneboligtomter på Elnes, mellom Vollen og Slemmestad. De fire nye parsellene er i tillegg til de to eksisterende eiendommene. Planen skal også sikre at offentlig atkomstveg i Øvre Elnes vei reguleres fram til de nye boligtomtene, samt felles lekeplass og avfallshåndtering.

Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og i strandsonen. På tross av dette anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas, da forslaget viser en moderat og forsiktig utbygging med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter innenfor et etablert boligmiljø.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Det er utarbeidet en detaljregulering hvor det åpnes for fire nye eneboligtomter i tillegg til de to eksisterende husene. Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.

3. Tidligere behandling

Saken var til 1. gangsbehandling i utvalg for plan og byggesak 04.03.2020, sak 19/20 og i formannskapet 02.04.2020, sak 38/20.
https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0038/20&c=200200212#result Formannskapet vedtok å legge

saken ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble satt tre forutsetninger som måtte vurderes i det videre planarbeidet:

- Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i helhet ligger over terreng (medregnes i BYA). Garasjer må være underordnet boligene i volum og høyde. Dette er vurdert utfra mulige bygningsvolumer ved forslått bebygd areal på 20 % BYA.
- Byggegrense på parsell 2 må vurderes endret med tanke på skredfare/ras i skråningen mot nord. Dette må skje på bakgrunn av geoteknisk rapport, som må utarbeides innen 2. gangsbehandling.
- Illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligers tillatte høyde mot sjøen) må gis større detaljeringsgrad og bindes opp i bestemmelsene

I tillegg ble det vedtatt at en stiforbindelse skulle sikres og at veirett skulle være avklart før sluttbehandling.

4. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

4.1 Innkomne merknader

Det kom inn 7 merknader ved høring og offentlig ettersyn. Disse var fra Statsforvalteren, NVE, Naturvernforbundet i Asker i tillegg til fire merknader fra naboer.

Verken Statsforvalter eller NVE hadde noen vesentlige merknader til planen. Naturvernforbundet i Asker mener planen må avvises. Dette begrunnes i fire punkter: 100metersbeltet, fjernvirkning fra sjøen, landbruksjord og hensyn til dyreliv og nærliggende viktige naturområder. De viser også til at det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot Sjøstrand. Hoveddelen av nabomerknadene går på stiforbindelse, veistandard, byggegrense, alternativ adkomst, regulering av felt B2 og forringet utsikt og soltimer for naboeiendommer.

Merknadene er i sin helhet lagt ved i vedlegg 08, samt oppsummering og kommentarer i vedlegg 09.

4.2 Oppfølging av politisk behandling

Ved 1. gangsbehandling av planen ble det stilt krav om oppfølging av flere punker.

Vedtakspunkt om garasje er fulgt opp ved å legge dette inn i bestemmelsene:

> *Garasjer tillates ikke innlemmet i eller sammenbygd med boligene. Garasjene skal være frittliggende bygninger som i sin helhet ligger over terreng og*

medregnes i BYA. Garasjene skal gis arkitektonisk utforming tilpasset hovedhuset og må være underordnet hovedhuset i volum og høyde.

Det er utarbeidet og lagt ved en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges.

Stiforbindelsen er allerede ivaretatt utenfor planområdet på naboeiendom og berøres ikke av reguleringsplanen.

Veirett er ikke privatrettslig løst. Veien er regulert til offentlig veigrunn som allikevel kan muliggjøre en utbygging. Brev fra forslagsstiller vedrørende dette i vedlegg 07.

4.3 Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

Plankart
Ved en feil var feltnavnene for ytre og indre del av Øvre Elnes vei byttet. Dette er rettet. Det er lagt inn Regulert strandlinje sjø og vassdrag langs byggegrense der denne ikke sammenfaller med kommuneplan. Det er satt på feltnummer på parsell 6a og 6b.

Bestemmelser
Som nevnt over er det gjort endringer i bestemmelse rundt garasje.

Planbeskrivelse med utredninger
Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges.

Illustrasjoner
Det er utarbeidet profiler som viser høyde og plassering av ny bebyggelse i terrenget. Se vedlegg 04 og vedlegg 05.

5. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget tilrettelegger for en fortetting med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter. Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen. Forslaget er en videreføring av dette formålet og anbefales.

Kommunedirektøren bemerker at stien er ivaretatt utenfor planområdet.

Det har vært en misforståelse rundt felt B2. Dette ligger på sydsiden av veien og er i dag uregulert. Bestemmelsen tilknyttet område gjør det mulig å selge dette til tilstøtende eiendommer på sørsiden av veien. Dette er kun ment som en mulighet for

grunneier, men er ikke et krav og ikke noe kommunen legger seg opp i videre. Det er ikke lagt opp til at dette skal resultere i en fortetting i sør.

Det er i merknad fra nabo henvist til en reguleringsplan for området. Det opplyses om at dette ikke er en reguleringsplan, men en tomtedelingsplan fra 1973. Det er riktig at begrepet regulering benyttes i dokumentene i den prosessen. Det er kun kommunestyret som har anledning til å vedta reguleringsplaner, tomtedelingsplanen er vedtatt av Bygningsrådet og kan dermed ikke klassifiseres som en reguleringsplan.

Det er gjort en vurdering rundt byggegrense for parsell 2 etter høring og offentlig ettersyn. kommunedirektøren ser hensiktsmessigheten her ved å opprettholde byggegrensen slik den ble lagt fram ved 1. gangsbehandling.

Det er gjort flere forsøk med grunneier av 67/122 om å få på plass en avtale om utvidet veirett over eiendommen. Dette har ikke lykkes. For at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen som mulig er o_v2 regulert til veiklasse B1 med 6 meters bredde reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebanebredde. Veien er regulert til offentlig vei og det er derfor mulig for kommunen å ekspropriere denne retten når de fire nye parsellene bygges ut. Det er et beskjedent antall biler som vil kjøre over 67/122 og kommunedirektøren mener dette er en akseptabel løsning.

Gjennomføring av planen er avhengig av at grunneierne har rettighet til å kunne gjennomføre atkomsten frem til området. Nabo i gbnr. 67/122 er svært kritisk til forslaget. Øvrige naboer langs Øvre Elnes vei er likeledes negative til at adkomstveien oppgraderes for å kunne bygge nye boliger innerst i veien. Veien driftes kommunalt i dag og det er positivt at veien oppgraderes til kommunal veistandard og overdras til kommunen.

Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt.

Miljø
Planforslaget legger opp til en utbygging i eksisterende hager i 100-metersbeltet langs sjøen noe som gjør at det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet utgjør private eiendommer, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Forslaget vurderes derfor å ha lite negativ konsekvens for friluftsliv, og allmenne interesser, herunder kystkulturstil som ligger i Sjøstrandveien nedenfor området. Den østlige delen av kollen avsettes med hensynsone naturmiljø, hvor terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

kommuneplanen åpner opp for at nye forbudsgrense mot sjø kan settes i reguleringsplan. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet, men kommunedirektøren vurderer at byggegrensene ivaretar forholdet denne skal sikre. Ny forbudsgrense mot sjø er dermed lagt i byggegrensen der den avviker fra kommuneplan.

Som oppfølging etter 1. gangsbehandling er det lagt inn bestemmelse om at garasje ikke skal innlemmes eller sammenbygges med boligene. Dette bl.a. for å minske fjernvirkningen. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligformål, og det ble før 1. gangsbehandling utført en naturkartlegging. Det ble ikke registrert noen rødlistearter i planområde og potensialet for å finne rødlistearter er vurdert som lav. Det er imidlertid blomsterrikt i den gamle frukthagen og det vil dermed være et visst potensial for å finne blomstertilknyttede og rødlistede insekter, men miljøet er ikke spesielt sjeldent.

Planforslaget er vurdert ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det ble ved 1. gangsbehandlingen vedlagt rapport fra Bio-Fokus. Det vurderes som positivt at planen legger til rette for bevaring av to eksisterende trær (eiketre ved lekeplass og bjerketre ytterst på kollen mot øst). I reguleringsbestemmelse punkt 2.2 er det sikret at det må utarbeides en miljøoppfølgingsplan, før rammetillatelser kan gis, som skal redegjøre for tiltak mot bekjempelse og spredning av fremmede arter.

Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner. Ønsket utvikling er derfor vurdert som uproblematisk med tanke på kulturminner.

Kommunedirektøren ser det som positivt at fortettingen reguleringsplanen legger opp til skjer uten at eksisterende eneboliger innenfor planområdet rives.

Som en oppfølging etter 1. gangsbehandlingen er det utarbeidet skisser som viser plassering av boligene i terrenget. Skissene viser også terrenginngrep med nye kotelinjer.

Samfunn
Det skal opparbeides lekeareal/nærmiljøanlegg i planområdet for beboerne. Det er i dag gang/sykkelvei på begge sider av Slemmestadveien fra Øvre Elnes vei og frem til Arnestad skole. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for barn og unge.

Tre av fire av de nye parsellene har krav om at alle hovedfunksjoner skal være på bygningens inngangsplan. Kommunedirektøren er svært positiv til at over halvparten av boligene innenfor planområdet sikres livsløpsstandard.

Økonomi
For å gjennomføre planen er grunneier avhengig av at kommunen ekspropriererer veien som er regulert til offentlig veiformål. Uten dette vil ikke planen kunne realiseres uten at det kommer på plass en ny privatrettslig avtale med nabo. Dette har gjennom planprosessen ikke vært mulig.

Konklusjon
Planen legger opp til en fortetting i strandsonen uten at dette vesentlig går ut over naturverdier eller folks ferdsel.

Temaer som ble lagt til i vedtakspunkt ved forrige behandling har etter høring og offentlig ettersyn blitt innarbeidet i planen, med forbehold om at veirett løses gjennom vedtak av plan. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart Øvre Elnes vei 18 c og d
Planbestemmelser Øvre Elnes vei 18 c og d
Planbeskrivelse, datert 30.04.2019
Illustrasjonsplan
Profiler
Geoteknisk vurdering Øvre Elnes vei 18 D
Brev fra forslagsstiller angående veirett
Merknader offentlig ettersyn
Kommentarer til merknader og vedtak

Forslag til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18. Gnr. 67, bnr. 38, 550, 549. Vollen i Asker.

Planbeskrivelse

30.04.19.



Forslagsstiller:	Hartmann Arkitekter AS Knud Askers vei 28A 1383 Asker
Oppdragsgiver:	Inger og Tore Hurlen Øvre Elnes vei 18C 1390 Vollen Terje Thomassen Øvre Elnes vei 18D 1390 Vollen
Fakturamottaker:	50% Tore Hurlen 50% Terje Thomassen

Innholdsfortegnelse

1 SAKSOPPLYSNINGER 3

1.1 Bakgrunn for saken 3

1.2 Planstatus og rammer 3

1.3 Beskrivelse av planområdet 5

1.4 Beskrivelse av planforslaget 7
1.4.2 Arealbruk 7
1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger 7
1.4.4 Bebyggelse (typologi, høyder, enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv.) 8
1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer 9
1.4.6 Tilgjengelighet 10
1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning 10
1.4.8 Rekkefølgekrav 10

1.5 Alternative løsninger 11

2 ANALYSER OG UTREDNINGER 12

3 KONSEKVENSER 13

3.1 Konsekvensutredning 13

3.2 Overordnede planer og mål 13

3.3 Natur og miljø 13

3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse 13

3.5 Konsekvenser for samfunn, barn og unge 13

3.6 Energi og klima 13

3.7 Økonomiske og juridiske forhold 13

4 MEDVIRKNING 14

4.1 Kunngjøring og varsling 14

4.2 Forhåndsuttalelser 14
4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser 14
4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser 14
4.2.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene 16

5 DOKUMENTASJON 17

1 Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Bakgrunn for saken er et ønske fra grunneierne om å tilrettelegge for nye tomter for 4 eneboliger og felles lekeplass. Samtidig å sikre regulert offentlig atkomstveg fra enden av regulert veg i Øvre Elnes vei og frem til ny bebyggelse.

Forslagsstillers intensjon med planen er å legge rammer for en utvikling av området i tråd med kommuneplanen, og samtidig finne løsninger som tilgodeser viktige overordnete hensyn som fjernvirkning fra sjøen.

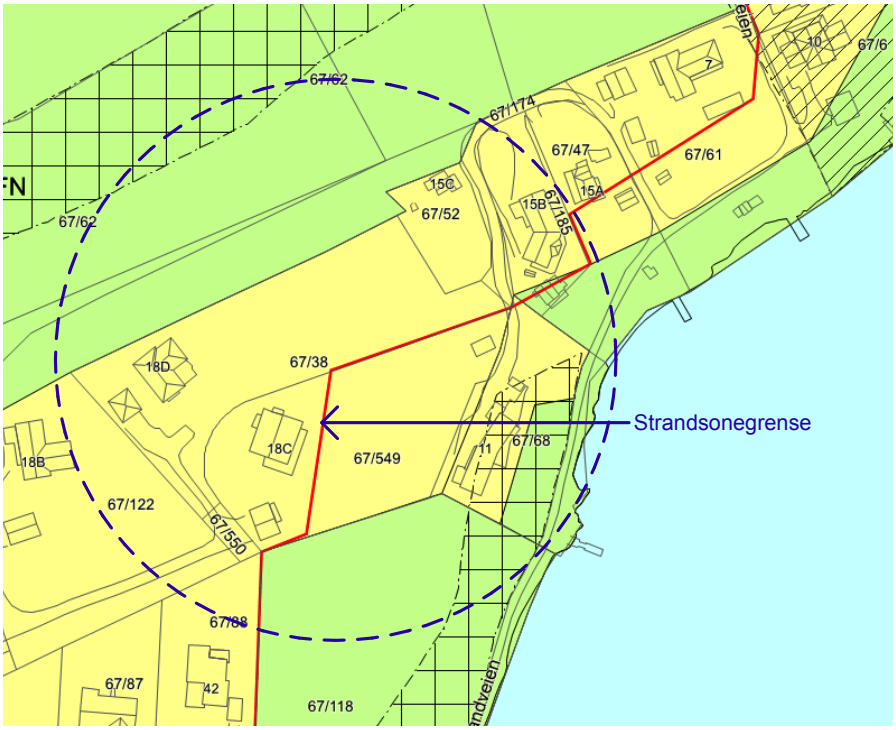
1.2 Planstatus og rammer

Statlige planretningslinjer som berøres

Deler av planen ligger innenfor strandsonen som vist i kommuneplanen, og berører statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen med ikrafttredelse 25.03.2011. Forankret i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

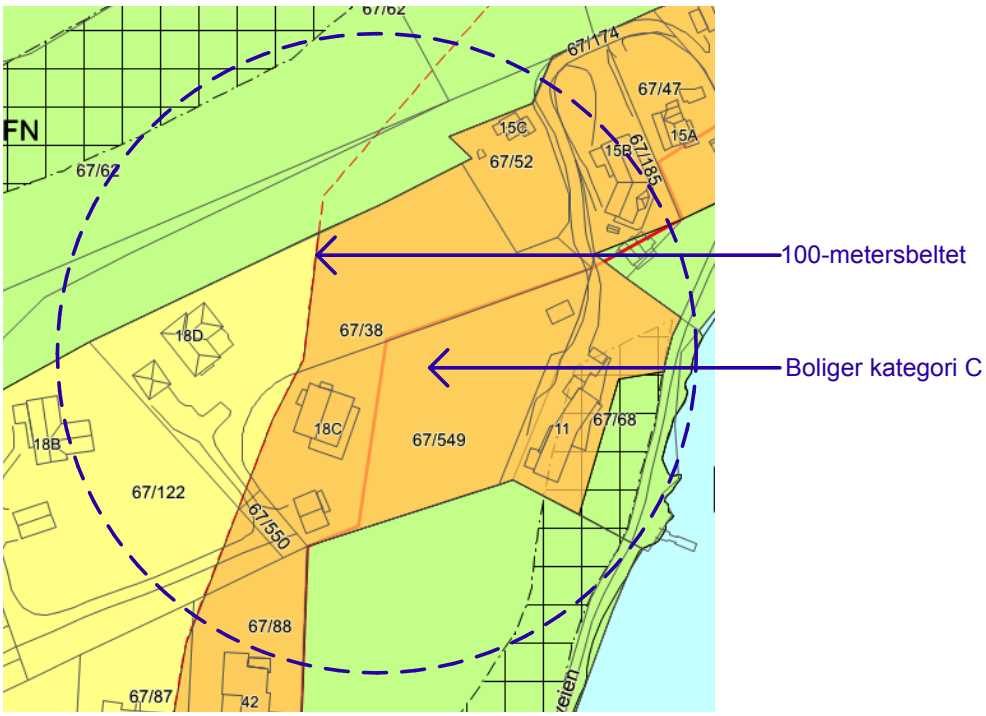
Gjeldende plansituasjon

Kommuneplan. Arealplankartet



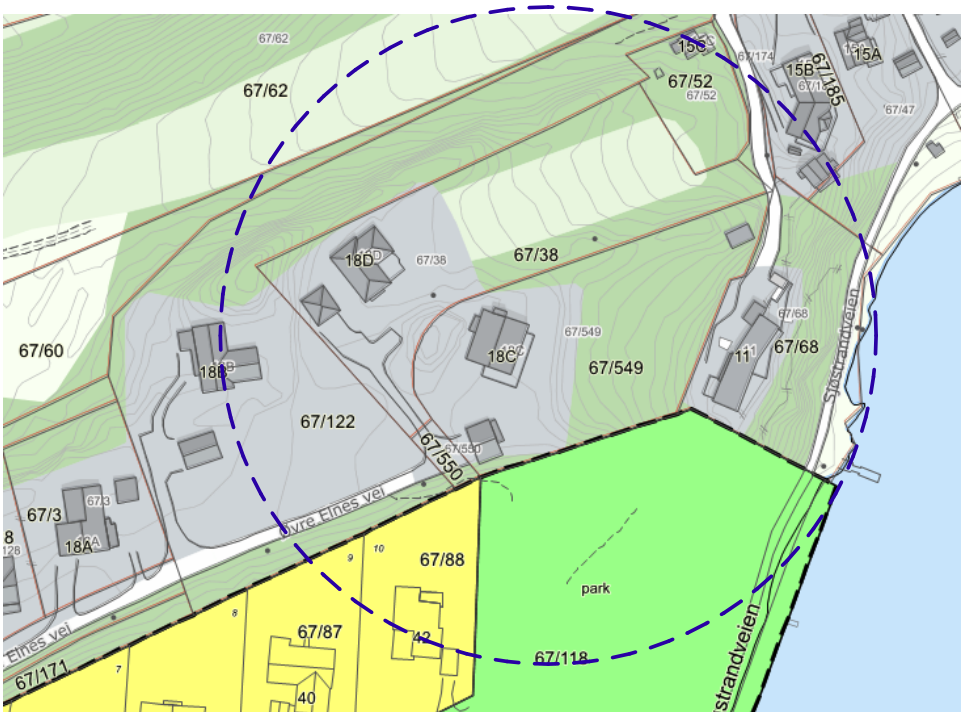
Eiendommen er i kommuneplanen vist som boligbebyggelse - nåværende. Strandsonegrensen går igjennom området.

Kommuneplanen. Boligkartet



Eiendommene er vist som boligbebyggelse - nåværende. Eiendommene ligger delvis innenfor 100-metersbeltet fra sjøen, og deler av området er vist som boliger kategori C.

Reguleringsplan



Området er uregulert og grenser inn til eksisterende reguleringsplan mot syd.

1.3 Beskrivelse av planområdet

Eierforhold og hjemmelsforhold

Området som skal bebygges eies av oppdragsgiverne Inger og Tore Hurlen gbnr. 67/549 og Kirsti Damhoff Thomassen gbnr. 67/38.

For området som planlegges regulert til offentlig vei er hjemmelsforholdet iht. grunnbok slik: For både 67/169 og 67/171 er hjemmelshavere Jan Mydske for 4/5 deler og Mette Marie Rustad/Olaf Gundersrud med 1/10 hver. (I forhåndsuttalelse er et annet hjemmelsforhold lagt til grunn, uten at dette er innført i grunnbok, se 4.2.3, pkt. 5). 67/122 eies av Gro Weltzien.

Avgrensing

Området grenser mot nord mot en bratt skrent som går over i uregulert dyrket mark som er LNF-område i kommuneplanen. Mot syd grenser det mot et parkområde i reguleringsplan/ LNF-område i kommuneplanen og mot regulert frittliggende boligbebyggelse. Planens avgrensing er her lagt slik at den blir sammenfallende med grensen for reguleringsplanen mot syd. Mot vest og øst uregulert frittliggende boligbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse

Området er i dag bebygget med to eneboliger i en og to etasjer. Det er også dobbeltgarasje på gbnr. 67/38 og trippelgarasje på gbnr. 67/549.

Kulturminner

Akershus Fylkeskommune har foretatt registreringer i området med konklusjon: ”Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner elle nyere tids kulturminner innenfor området.”

Naturmangfold

BioFokus har foretatt registreringer i området, og konkluderer med:

”Det ble heller ikke registrert noen rødlistearter i planområde og potensialet for å finne rødlistearter vurderes som lavt. Det er imidlertid blomsterrikt i den gamle frukthagen og det vil dermed være et visst potensial for å finne blomstertilknyttede og rødlistede insekter, men miljøet er ikke spesielt sjeldent.

Svartelistearter forekommer til dels rikelig i området. Spesielt i kantene av jordet, samt i den gamle frukthagen. Arter som er registret er kanadagullris, rødhyll, gravbergknapp, samt flere ukjente hagebusker. Det er helt sikkert flere svartelistearter i området. Ved graving og masseforflytning i området bør det settes i gang tilstrekkelige tiltak for å hindre spredning av disse artene.”
Ved terrengarrondering bør det etterstrebes å bruke stedlige masser der det er utfyllingsmuligheter og utfyllingsbehov.

Topografi, vegetasjon, solforhold

Mot vest er området en tilnærmet horisontal strekning som skal brukes til veiformål. Området som skal brukes til byggeformål er karakterisert av relativt flate partier mot vest, og skrånende terreng mot sjøen i den østre delen. Dessuten en terrengrygg i øst/vestlig retning midt i området.
Skrånende terreng har store partier med fall mellom 1:10 og 1:4, men også brattere partier med fall opp mot 1:1,5.

Vegetasjon er preget av frittvoksende busker og mindre trær på ryggen midt i området, og i randsonene mot nord og syd. Det står et fullvoksent eiketre i vestenden av ryggen og et bjerketre mot øst. Disse to trærne skal bevares, og er merket av på planen. For øvrig plen og eng.
Langs Sjøstrandveien er det et belte med rik edelløvskog.



Vegetasjon

Området har gode solforhold fra morgen til kveld. Den østvendte skråningen har begrenset kveldsol.

Trafikkforhold

Området er i dag trafikalt knyttet til Øvre Elnes vei.
Den vestre delen er regulert til boligvei 2 med 9 meter bredde. Den østre delen av veien er i dag uregulert, men er for tiden kommunalt ivaretatt frem til gbnr. 67/112. Grunnen er privat eiet.
Lengst øst har området i dag atkomst over gbnr. 67/112 i følge tinglyste rettigheter.

Øvre Elnes vei er i vest knyttet til Slemmestadveien som har separert trafikk for gående og kjørende. Herfra er det gangatkomst til buss, barnehave, skoler og lokal service (Bjerkås, Vollen, Slemmestad).

Miljøforhold

Kommunens støykart tyder på at støy ikke er en problemstilling, og det finnes ikke forurensende elementer i eller i nær tilknytning til området.
Lokalklimaet i området er preget av nærhet til Oslofjorden. Området ligger mellom 20 og 30 m.o.h.

Det er moderate vindforhold i Asker, og meget sjelden med styrke over 7,5 m/s. Fremherskende vindretning i Asker er NNV og SSØ, og området er ikke spesielt utsatt for disse vindretningene.

Vann og avløp
Vann og avløp til nye boliger planlegges tilkoblet mot VA- ledninger i Øvre Elnes vei. Avløp for nye boliger planlegges via pumpe til eksisterende avløpsledninger.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Hovedtanken bak planforslaget er en moderat utnyttelse av eiendommene, med gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 900 m2 for de nye tomtene.
Bebyggelsen foreslås plassert relativt lavt ned i området, og med kortsidene mot sjøen.

Toppen av terrengryggen foreslås fri for bebyggelse og sikret med hensynssone. Syd for planområdet er en terrengrygg med høyreist vegetasjon, og bebyggelsen er trukket noe bort fra denne delen av eiendommen som til tider er skyggefull.

1.4.1.1 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplanen viser en mulig maksimal utbygging i forhold til planforslagets rammer.

1.4.2 Arealbruk
Planforslagets grunnareal er til sammen 10 014 m2
Arealet er disponert slik:

- Boligområde 7 231 m2
- Veg 2 574 m2
- Felles lekeplass 150 m2
- Annet fellesareal for renovasjon 59 m2

1.4.3 Atkomst og trafikkløsninger
Det ble i planinitiativet illustrert 3 alternative løsninger for atkomst til planområdet. Se pkt. 1.5 nedenfor.

Sett fra kommunens ståsted har vi fått tilbakemeldinger om at det bare en aktuell løsning. Planområdet betjenes i dag via Øvre Elnes vei. Denne veien er i hovedsak kommunal, og trafikkmengden så lav at foreslått prosjekt ikke vil ha store konsekvenser. Begge de andre alternativene krever store inngrep i et krevende terreng, og det er ikke ønskelig med mer trafikk på Sjøstrandveien som også er kystkultursti. Planforslaget viser derfor atkomst via Øvre Elnes vei. Kommunen stiller krav om at hele adkomsten reguleres. Ettersom ikke hele strekningen idag inngår i reguleringsplan, må denne adkomsten innlemmes i reguleringsforslaget.

Veien over eiendommen gbnr. 67/122 er foreslått lagt slik at veikanten for regulert vei er sammenfallende med dagens veibane mot syd.
Vei o_V1 ender i en vendehammer som fordeler trafikken til boligene.
Frisiktlinjene vist på plankartet forutsetter fartsgrense 30 km/t og at vei o_V2 har vikeplikt for vei o_V1. Asker kommune har ønsket veien helt inn til snuhammeren regulert i klasse B2 med reguleringsbredde på 8-9 meter slik bredden er på veien lengre vest. Eierne av naboeiendommen hvor veiarealet krysser har ikke ønsket at deres eiendom skal innlemmes i planforslaget og mener nye boliger bør få adkomst fra sjøsiden, men dette har ikke vist seg å være mulig.

For at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen som mulig er foreslås veien redusert til klasse B1 med 6 meters bredde reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebanebredde på den innerste delen. Denne veiklassen kan betjene inntil 20 hovedbruksenheter og burde kunne være tilstrekkelig innerst i veien som kun vil betjene 6 boliger og hvor strekningen er kort til snuhammer.

Asker kommune opplyser at ved tilsvarende veireguleringer andre steder i kommunen har arealeierne nesten alltid overdratt veiarealet vederlagsfritt til Asker kommune. Dette fordi de ser de klare fordelene ved at veien blir kommunal.

Forslagsstillerne legger til grunn at også arealene for ny regulert vei i forslaget, overdras vederlagsfritt til Asker kommune. Dette vil medføre at også hele denne del av Øvre Elnes vei vil sikres kommunalt eierskap, drift og vedlikehold, noe som vil være meget fordelaktig for alle beboere langs veien. Dertil vil denne del av Øvre Elnes vei sikres tilsvarende eierskap, drift og vedlikehold som øvrige beboere i Øvre Elnes vei allerede har i dag. (At Asker kommune for tiden drifter deler av denne private veien også på vinterstid er kun av praktiske årsaker, noe som selvsagt vil kunne endres.)

Etter føringer fra Asker Kommune er det medtatt arealene sør for vei på 67/169 og 171 og sør for veiareal over 67/122 og avsatt disse til boligformål. Det er avsatt grenser som gjør det mulig å tillegge disse arealene til de tilstøtende eiendommene dersom det er ønskelig. For forslagsstillerne framtrer dette som en klar fordel for grunneierne. Den nærmere avklaring om disse arealene må skje i dialog mellom grunneiere og Asker kommune før endelig fastsettelse av planen.

1.4.4 Bebyggelse (typologi, høyder, enheter, utnyttelsesgrad, parkering mv.)

Planforslaget viser tomter for 4 nye eneboliger. En mindre hytte som synes i grunnkartet er revet og inngår ikke i planen.

Utnyttelse
Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m2 pr. plass. Det er angitt tomtestørrelser i planforslaget. Tomtene for nye boliger vil bli noe under ett mål hvilket gir mulighet for oppføring av bebyggelse på ca 180-

200 m2.

Biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA.

Høyder
Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,5m i henhold til TEK.17. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 7,0m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.9 C.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.9 E:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m2.

Som atkomst til takterrasser tillates et oppbygg på inntil 5 m2 BRA og med gesimshøyde inntil 2,8 m over takterrassen.

Garasjer skal være underordnet bolighusets høyde/ volum. For garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, som beregnet i hht. TEK 17. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 4,0 meter målt fra ferdig planert terreng. På grunn av utfordrende terreng på tomt 4 og 5 skal respektive høyder være 3,5 meter og 4,5 meter for disse tomtene.

Tak
Ny bebyggelse kan ha saltak med inntil 26 grader takvinkel, eller flate tak. Det tillates ikke ark og takoppløft.

Parkering
Parkering skal planlegges i henhold til kommuneplanens bestemmelser som gitt i kommuneplanen 2018-30.

1.4.5 Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Toppen av terrengryggen som går igjennom området i retning nord-syd foreslåes bevart. Eneboligtomtene har minst 200 m2 brukbart uteoppholdsareal som beskrevet i kommuneplanen pkt. 19 C.

I følge kommuneplanens pkt. 19 B er planlagt felles lekeplass for tomtene 1-6 på 150 m2 sentralt i området, med gode solforhold og nydelig utsikt.

Det er kort vei til kyststi og rekreasjonsarealer ved sjøen.
Boligene i området har adkomst til sjøen via en bred sti fra Øvre Elnes vei 12 og ned til Vollen gartneri og derfra langs med åsryggen forbi dammen og helt ned til veien som fører ned til Sjøstrandveien (Isveien). Det er også adkomst fra øvre del av Øvre Elnes vei via trapp og sti ned til Sjøstrandveien.

Disse stiene har ligget tilgjengelig for allmenheten helt fra de første husene ble bygget i Øvre Elnes vei.

Tre av de nederste tomtene (parsell 3, 4 og 5) i planområdet grenser mot vei og vel-sti som fører til Sjøstrandveien og strandområdene langs sjøen. Parsell 1, 2 og 6 vil få gangmulighet over parsell 6B til grøntarealet mot syd hvor en trapp fører videre ned til Sjøstrandveien.

1.4.6 Tilgjengelighet

Det er bratt terreng i området, men det kan tilrettelegges med en gangsti over lekeplassen for å bedre tilgjengeligheten. Det er vanskelig å oppnå en stigning på 1:20, men det kan oppnås en stigning på 1:10 og det er små avstander. Tre av tomtene ligger direkte til lekeplassen. Stigningen på veiene i planområdet er maks 1:8.

Alle de nye tomtene kan oppføres som tilgjengelige boliger med alle funksjoner på inngangsplanet med tilfredsstillende stigningsforhold mellom garasje og inngang til boligen med unntak av parsell 5 som ligger i for bratt terreng. Dette er også lagt inn som krav i bestemmelsene.

1.4.7 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen vil i skala harmonere med øvrig bebyggelse i området. Illustrasjonsplanen viser maksimal utnyttelse for de nye tomtene i forhold til bestemmelsenes rammer.

Eiendommen er fallende mot øst, og det ligger til rette for boliger i to etasjer, hvorav den ene er underetasje. I fjernvirkning fra sjøen vil ny bebyggelsen fremtre som diskret og godt tilpasset landskapet. Bebyggelsen ligger bak eksisterende bebyggelse som ligger nærmere sjøen. Se vedlagte fotomontasje tegning 02.

To eksisterende trær mot øst foreslås regulert til bevaring. Byggegrenser og hensynssone vil sikre at kollen mot øst ikke bebygges. Kollen med et bjerketre regulert til bevaring vil virke skjermende for bebyggelsen sett fra sjøen. Det er idag vegetasjon på naboeiendommer utenfor planområdet som vil virke skjermende for synlighet av ny bebyggelse fra sjøen.

1.4.8 Rekkefølgekrav

I bestemmelsene til planen stilles følgende rekkefølgekrav:

- Før fradeling av eiendommer finner sted skal vei, vann og avløp være opparbeidet i henhold til tekniske planer, vei- og gatenormalen, retningslinjer for veibygging, veibelysningsnormen og være gitt ferdigattest.
  Jordkabler skal framføres samtidig som at vei opparbeides.

- Før ferdigattest for veianlegget gis, skal beplantning og tilsåing være etablert iht. godkjent beplantningsplan.

- Før fradeling av eiendommer finner sted skal planer for renovasjon, og sikring mot spredning av svartlistet vegetasjon være godkjent.

- Felles leke-/oppholdsområder skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse lovlig tas i bruk.

- Fellesområdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte eiendom/parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

1.5 Alternative løsninger

Avkjørsel og adkomst

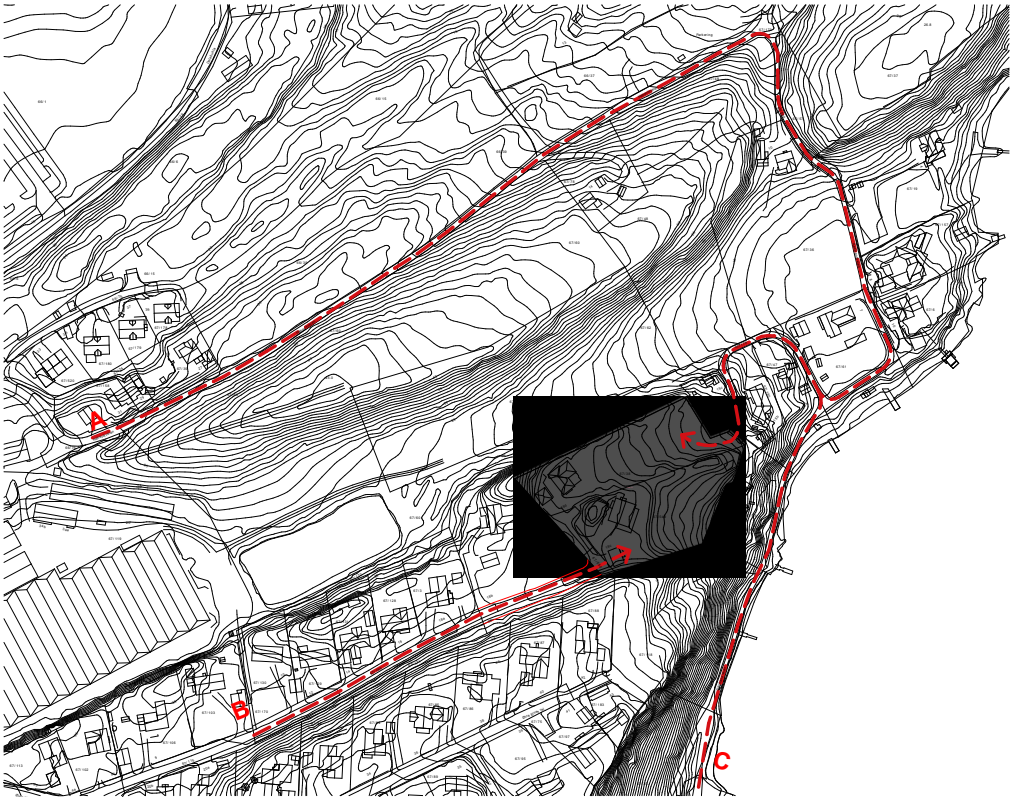
Flere atkomstalternativ har vært vurdert.
Nedenfor følger en oversikt og planskisse over atkomstalternativ. Avstand er målt fra nærmeste regulerte veg, som har en brukbar reguleringsmessig status. Det legges til grunn at atkomsten må ha standard veiklasse B1, som betyr 6 m reguleringsbredde.

Det er flere adkomstveier som er vurdert frem til de nye tomtene (Øvre Elnes vei, Sjøstrandveien og Håkavikveien). Det henvises til illustrasjonen nedenfor.

A. Nordre Elnes / Håkavikvegen.
Atkomsten starter i Nordre Elnes, og følger eksisterende veg. Først Håkavikvegen, og deretter Sjøstrandvegen. Atkomsten er i overkant av 800 m. Den er til dels smal og bratt, og vil innebære utfordringer i form av eiendomserverv for opparbeidelse til klasse B1. Siste del av atkomsten har også topografiske utfordringer for å oppnå foreskrevet stigning som er 12,5%. Sjøstrandvegen er en del av kyststien.

B. Øvre Elnes veg nord.
Del av atkomsten er et sameie skilt ut som en egen tomt (gnr/bnr: 67/169), men den fører ikke helt frem til 18 c/d. Veitomten stopper ved nabotomt Øvre Elnes vei 18b (gnr/bnr: 67/122). Derfra er det en tinglyst veirett over tomten frem til 18 c/d. Atkomsten er omtrent 215 m, og er delvis opparbeidet til veiklasse B1.

C. Sjøstrandvegen.
Atkomsten følger Sjøstrandvegen, og avstanden fra regulert del av Sjøstrandvegen (utenfor illustrasjonen) er 875m. Atkomsten har svært dårlig standard, og vil som alternativ A innebære utfordringer i form av eiendomserverv for opparbeidelse til klasse B1. Siste del av atkomsten har også topografiske utfordringer for å oppnå foreskrevet stigning som er 12,5%.
Sjøstrandvegen er en del av kyststien.



2 Analyser og utredninger

2.1 Landskapsanalyse

I det store landskapsbildet inngår planområdet som en del av kystlandskapet på vestsiden av Oslofjorden.
Planområdet er et platå som skråner mot nord, og ligger fra kote 20 til kote 32. I vestre del av området er det en liten kolle som går opp til kote 34.
Midt i området er det en rygg i nord-sydlig retning.
Planområdet er klart avgrenset topografisk mot vest, syd og øst ved bratte skråninger. Fallende skråninger mot vest og syd, og stigende mot øst.
Planområdet er eksponert mot øst og nord, men lite synlig fra vest og syd.

2.2 Registrering av naturmangfold

Det er utført en registrering av naturmangfold i området av Biofokus AS. Rapport følger vedlagt. Biologisk mangfold er vurdert, uten at det er gjort funn av prioritert arter eller rødlistearter. Det er imidlertid en del innslag av svartlistearter. Ved graving og masseforflytning i området bør det settes i gang tilstrekkelige tiltak for å hindre spredning av disse artene.

2.3 Registrering av arkeologi

Det er foretatt arkeologisk undersøkelse av Akershus Fylkeskommune, Arkeologisk feltenhet. Det er ikke gjort funn som får konsekvenser for planen. Foreløpig uttalelse vedlegges.

2.4 Solforhold

Soldiagrammene som følger forslaget viser at det er gode solforhold i området. Byggegrense er lagt inn i soldiagrammene. Disse viser at det ikke har vesentlige konsekvenser hvor det bygges innenfor byggegrensene.

3 Konsekvenser

3.1 Konsekvensutredning

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

3.2 Overordnede planer og mål

Planforslaget er i henhold til kommuneplanen og legger til rette for en moderat boligbygging i tråd med overordnede planer.

3.3 Natur og miljø

Området er vurdert av Biofokus og det er ikke funnet rødelistearter i området som trues av planforslaget.

3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget.

Det kan finnes fare for radonstråling fra grunnen dersom det påtreffes fjell. Dette vil ved bygging håndteres gjennom prosjektering i hht. forskrifter i TEK 17 som vil ivareta forebyggende tiltak.

Innenfor planområdet finnes innslag av planteslag som er uønsket i Norge, så kalte svartlistearter. Ved graving og masseforflytning i området bør det settes i gang tilstrekkelige tiltak for å hindre spredning av disse artene.

3.5 Konsekvenser for samfunn, barn og unge

Utbyggingen vil ikke få konsekvenser for barn og unge som allerede bor i området. For nye beboere vil det bli tilrettelagt for lek i fellesområder innenfor området. Dessuten kan tomtene få brukbare uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens krav.

3.6 Energi og klima

Nye boliger vil følge tekniske forskrifter mht. energi. Utbyggingen vil kreve noe borttransportering av masser for å ivareta en lav terrengprofil på ny bebyggelse.

3.7 Økonomiske og juridiske forhold

En utbygging av boligene i planen er fornuftig i et samfunnsøkonomisk

perspektiv ettersom det er nær utbygd infrastruktur og i et etablert boligmiljø med helsebringende omgivelser.

Adkomstveien er idag etablert og i bruk som adkomst for eksiterende boliger. Denne foreslås regulert adkomst over annen manns grunn. Dette krever privatrettslig avtale. Rettigheter til adkomst må være sikret privatrettslig eller reguleringsplanen kan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomst

4 Medvirkning

4.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 3. Mai 2016 i Budstikka.
Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 26. April 2016.
Overordnede myndigheter

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Akershus Fylkeskommune

er varslet ved brev av 26. April 2016.
Andre aktuelle instanser og kommunale råd ble også varslet i brev av 26. April 2016.

4.2 Forhåndsuttalelser

4.2.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er i alt kommet inn 7 uttalelser til planforslaget.

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		Akershus Fylkeskommune	31.05.2016
2		Fylkesmannen i Oslo og Akershus	01.06.2016
3		Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Asker kommune	20.05.2016
4		Hafslund	26.05.2016
5	67/3, 67/128 67/131 67/129 67/130	Mette Rustad og Olaf Gundersrud Magny og Knut Swensen Inger Lise Fængsrud og Jan Henry Johansen Bente og Ole Gilbo Anneli og Erik Dal	30.05.2016
6	67/122	Gro og Trond Weltzien	11.05.2016
7	67/52	Elisabet Damhoff	01.06.2016

4.2.2 Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

1. Akershus Fylkeskommune.

Fylkesrådmannen påpeker at utbyggingen ligger utenfor områder som skal prioriteres for utbygging i fylket, og vil ikke tilrå et videre planarbeid.
Men siden utbyggingen er begrenset, 4-5 boenheter, vurderes utbyggingen som akseptabel ut fra regionale hensyn.

Områdets beliggenhet ut mot Oslofjorden i et område hvor det i omgivelsene er registrert gravhauger, gjør at Fylkesrådmannen krever arkeologiske undersøkelser.

Barn og unges interesser skal ivaretas, og det henvises til utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Asker kommuneplan.

Til slutt henvises til nasjonalt mål om universell utforming.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

På grunn av gunstig lokalklima og geologi er det et rikt biologisk mangfold i Vollenområdet, og Fylkesmannen forventer at det gjøres en kartlegging av naturverdiene i planområdet og at eventuelle konsekvenser av planlagte tiltak vurderes i henhold til naturmangfoldlovens kapittel 2.

Landskapsfjernvirkning sett fra sjøen bør utredes, og boligene bør plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlige fra sjøen.

3. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Rådet forutsetter at gjeldende lover og regler om universell utforming følges.

4. Hafslund.

Hafslund påpeker at utbygger normalt må dekke utgifter til eventuelle nye anlegg. De ber om å bli tidlig kontaktet for planlegging, og at det kan være lavspentkabler i området.

5. Mette Rustad og Olaf Gundersrud, Magny og Knut Swendsen, Inger Lise Fængsund og Jan Henry Johansen, Bente og Ole Gilbo, Anneli og Erik Dal.

Naboer og beboere langs Øvre Elnes vei. De påberoper seg eiendomsrett til 67/169 (veigrunn) og 67/170 (skråning), hvor hjemmelen ligger hos tidligere eiere.
Naboene mener at veien slik den er ikke har kapasitet til den økning i trafikkmengde som 4-5 nye boliger vil gi, og at det vil påvirke områdets karakter negativt. En eventuell utvidelse av veien vil gi negative konsekvenser med støttemur og endring av områdets naturlige karakter.

6. Gro og Trond Weltzien

Med bakgrunn i planinitiativet og kommunens tilsvar den 25.11.2015, hadde forslagsstillerne 2.2.2016 møte med Weltzien. Hensikten var å utveksle informasjon. I etterkant ble det sendt brev fra forslagstiller til Weltzien den 16.03.2016 med en kort oppsummering av møtet, med svar fra Weltzien den 11.04.2016 (begge vedlagt).
Weltzien har også i brev 11.5.2016 merknader til mottatt varsel om oppstart planarbeid, og 10.5.2016 sendt brev til kommunen.

Brev 11.04.2016.
Weltzien ønsker ikke at deres eiendom innlemmes i planforslaget.
De har prinsipielt ingen ting i mot at planområdet bygges ut, men mener at atkomsten må komme fra sjøsiden/ øst. Historisk har dette vært atkomsten til området.
Weltzien beskriver prosessen bak den atkomstretten som i dag gjelder for Øvre Elnes vei 18C og D over deres eiendom 18B.

Weltzien er innstilt på en midlertidig atkomst over 18B i forbindelse med en utbygging.
Weltzien skriver også at en atkomst over deres eiendom i utgangspunktet er tenkelig. Til hinder for dette er manglende informasjon om omfanget av utbyggingen og manglende initiativ for å løse privatrettslige forhold rundt en utvidet atkomst.
Til slutt fremsettes noen krav til atkomsten over 18B dersom dette allikevel skulle bli en løsning.

Brev 11.05 2016.
I løpet av april/mai har det funnet sted en omfattende e-postutveksling mellom 18B Weltzien og 18C og D, Hurlen/ Thomassen.
Det synes etablert en felles forståelse av gjeldende avtale som gir atkomstrett over 18B begrenset til nåværende boliger på 18C og D.
Det foreligger imidlertid ikke noen avtale om utvidet bruk av denne atkomsten, og Weltzien hevder at det på bakgrunn av epostutvekslingen så langt ikke har vært innspill som tilsier at en ny avtale eller et nytt rettsgrunnlag er realistisk.
Weltzien forventer derfor at varslet blir trukket tilbake.

Brev 10.5.2016.
Brevet er stilet til Asker kommune, og kommenteres ikke her.
Brevet er i hovedsak en oppsummering av brevene som er omtalt ovenfor.

7. Elisabeth Damhoff.

Damhoff anmoder sterkt om at en utbygging ikke skal ta sollys fra hennes tomt.
Videre vil hun bli kontaktet for en mulighet til at tomten kan tilknyttes vann/kloakksystem.

4.2.3 Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Akershus Fylkeskommune.

Det er utført arkeologiske undersøkelser. Det er ikke gjort funn som får konsekvenser for planen.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for barn og unge er ivaretatt med felles lekeplasser.
Nasjonale mål om universell utforming er ivaretatt så langt det er forenlig med topografi i reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.6 og TEK 17.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Det er foretatt registrering av biologisk mangfold innenfor planområdet, og resultatet av undersøkelsene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2.

3. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Gjeldende lover og regler er ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes pkt. pkt. 4.6 og TEK 17.

4. Hafslund.

Hafslund er kontaktet, og kart med inntegnete kabler er registrert i prosjektet.

1. Mette Rustad og Olaf Gundersrud, Magny og Knut Swensen, Inger Lise Fængsrud og Jan Henry Johansen, Bente og Ole Gilbo, Anneli og Erik Dal.

Det vil ikke være behov for ytterlig opparbeidelse av veien på denne strekningen, siden den med opparbeidet bredde har kapasitet til det boligtallet som skal betjenes (maks. 15 boliger, veiklasse B1, min. 3m asfaltert bredde).
Denne del av veien driftes for tiden av kommunen. Disse anfører et annet eierforhold til 67/169 og 67/171 enn opplyst i Grunnbok, ved at disse eier en ideell femtepart hver av de 2 arealer. Men forslagstillere må legge opplysningene i Grunnbok til grunn, se pkt. 1.3 ovenfor.

2. Gro og Trond Weltzien.

På forespørsel til Trond og Gro Weltzien om de kan tenke seg å avgi nødvendig veigrunn ved salg eller takst, svarer de at det ikke er grunnlag for slikt salg og at de i utgangspunktet avslår dette.
Det er opplyst i saken at veirett er uavklart/komplisert. Veieier vil foreløpig ikke selge veigrunn.
I planbeskrivelsens svar til uttalelse fra nabo sies at det ikke er behov for ytterligere opparbeidelse av V1 idet denne innerste delen av veilenken skal betjene et begrenset antall boliger.

I oppstartsmøte ble det fra kommunen sagt at veiklassen bør være lik den regulerte i vest som er B2 med reg. bredde 8/9m. For å redusere inngripen over annen manns grunn har vi argumentert med at det er få boliger i innerste delen av veien. Kommunen vurderer at det ideelle ville være at foreslått V1 ble avsatt som B2 og sammenkoplet med veiarealet i vest, slik at hele feltet fikk denne standarden og ble kalt V1. De ser imidlertid utfordringene i saken, og kan akseptere B1 standard som foreslått på innerste del, dersom B2 ikke lar seg oppnå.

3. Elisabeth Damhoff.

Damhoffs ønsker er så langt det synes rimelig ivaretatt ved byggegrenser og reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.4. Hun vil bli kontaktet i forbindelse med planlegging av kommunalteknisk anlegg.

5 Dokumentasjon

Til saken vedlegges:

1. Forslag til plankart, datert 30.04.2018
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 30.04.2018
3. Kopi av varslingsbrev og annonse
4. Kopi av forhåndsuttalelsene
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 18.06.2018
6. Utredninger,
    - Biofokus
    - Akershus Fylkeskommune
7. Illustrasjoner
    - Soldiagram. Tegning 01a, b, c og d
    - Illustrert fjernvirkning. Tegning 02
    - Terrengprofiler. Tegning 03

- Terrengprofiler med oppriss. Tegning 04
- Illustrasjonsplan. Tegning 05



HARTMANN ARKITEKTER AS

Knud Askersvei 28 a
1383 Asker

Tlf: 66 90 00 69 - www.hartark.no - post@hartark.no - #hartark

TEGNFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Planlagt bebyggelse
- Veg
- Felles lekeplass med gangsti, sandkasse, sittebenker og et lekeapparat (gynge)
- Grønne flater og private atkomster
- Eiendomsgrenser
- Bebyggelse som rives
- Byggegrenser
- +24,0 Fremtidige kotehøyder
- 24 Eksisterende kotehøyder
- Eksisterende tre som bevares
- +24,0 Støttemur med høyde topp mur
- Nye terrengkoter
- Stikkrenne for flomvei

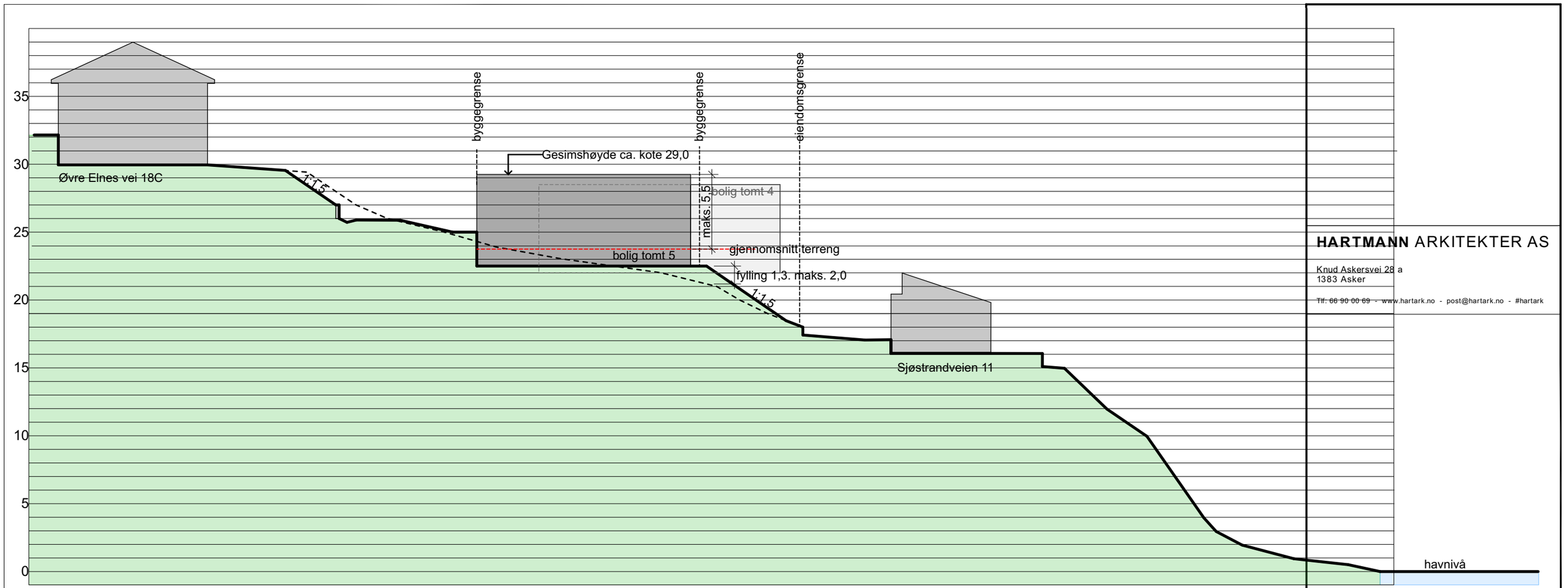
Revisjon

### #	Dato	Beskrivelse revisjon	Tegnet	Kontr
A	12.10.21	Snitt	VF	
A	20.11.19	Justerte byggegrenser og stikkrenner	VF	

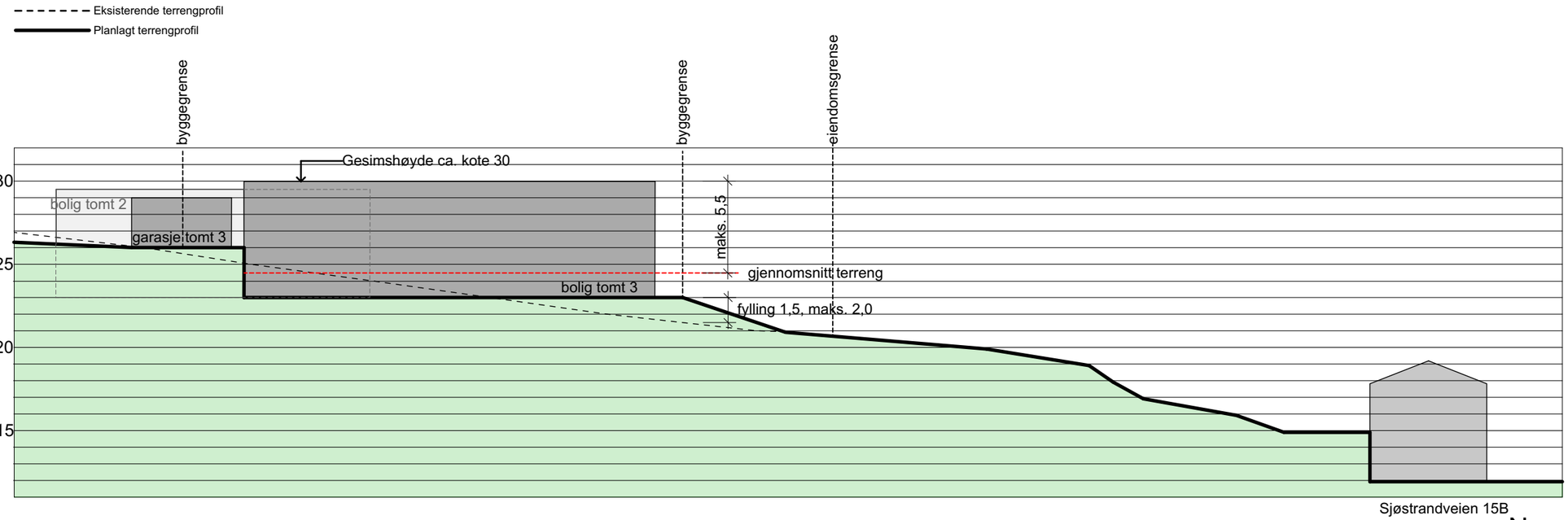
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

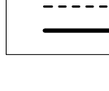
Type tegning:		Målestokk	A3=100%
Illustrasjonsplan		1:500	
Tegningsnummer:	Revisjon:	Tegnet:	Dato
05	### #		15.10.2021.

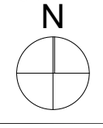


PROFIL C-C



PROFIL D-D





HARTMANN ARKITEKTER AS

Knud Askersvei 28 a
1383 Asker

Tlf. 66 90 00 69 - www.hartark.no - post@hartark.no - #hartark

Revisjon

### #	Dato	Beskrivelse revisjon	Tegnet	Kontr
A	12.10.21	Snitt	VF	
A	20.11.19	Justerte byggegrenser og stikkrenner	VF	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Type tegning:		Målestokk	A3=100%
Profiler		1:300	
Tegningsnummer:	Revisjon: ### #	Tegnet:	Dato
04		VH	12.10.21

Asker kommune

Oslo, 25. oktober 2022
Vår ref.: 69744.157065 STRKRI/KS
Ansvarlig advokat: Odd Walther Moi

Kun sendt per e-post til:

post@asker.kommune.no

Vedr. detaljregulering Øvre Elnes vei 18C og D, gnr. 67 bnr. 38 og 549 mfl., plan id: 2016010

1 Innledning

Vi viser til møte 6. oktober 2022 vedr. detaljregulering Øvre Elnes vei 18C og D, planid 2016010 («**Reguleringsplanen**»), og etterfølgende referat sendt på e-post 6. oktober 2022. Vi representerer som forslagstillerne i plansaken, Thomassen og Hurlen.

I møtet ble det avtalt av vi skulle redegjøre for vårt syn på punkt 5 i vedtaket om å sende forslaget til Reguleringsplan på høring. Vedtaket er datert 17. mars 20220.

2 Vedtakets punkt 5

Av vedtakets punkt 5 følger det at «*Veirett må være avklart før 2. gangsbehandling*».

Slik vi forstår punkt 5 innebærer dette at forslagsstiller skal avklare/redegjøre for hvordan den privatrettslige veiretten skal sikres. Det er altså ikke nødvendig at den privatrettslige adkomsten faktisk er etablert før 2. gangsbehandling.

Denne forståelsen samsvarer også med plan- og bygningslovens system. Plan- og bygningsloven angir at adkomsten først skal sikres i forbindelse med byggesaken, jf. pbl. § 27-4. Det er uvanlig at kommunen stiller krav om etablering av veirett som en forutsetning for sluttbehandling av planen. Et slikt krav vil stride mot lovens system.

Hvordan veiretten vil erverves følger av punkt 3 nedenfor, og er dermed avklart.

3 Avklaring av veirett i saken

Lovlig adkomst kan eksempelvis sikres gjennom en privatrettslig avtale og tinglysning eller ved ekspropriasjon. I denne saken vil veiretten antageligvis sikres gjennom ekspropriasjon enten basert på vegloven eller plan- og bygningsloven. Etter en lengre dialog mellom grunneier og forslagstillerne er det sannsynlig at det er nødvendig med en skjønnsprosess for å endre eierskapet til grunn og/eller veglegeme, samt bli enige om en pris.

For at veiretten skal kunne sikres gjennom ekspropriasjon er forslagsstiller avhengig av Reguleringsplanen vedtas. Vi viser her til kap. 16 i plan og bygningsloven. På denne bakgrunn legger vi til at kommunen ikke har ment å begrense forslagsstillers mulighet til å regulere eiendommene ved å stille vilkår som vanskelig kan gjennomføres før Reguleringsplanen faktisk er vedtatt. Dette momentet støtter også vårt synspunkt på vedtakets punkt 5 som forklart over.

All den tid vi nå har redegjort for hvordan den privatrettslige adkomsten skal sikres er vi av den oppfatning at vedtakets punkt 5 er oppfylt og at Reguleringsplanen nå kan sendes på 2. gangs høring.

Denne forståelsen samsvarer også med kommunens redegjørelse/saksfremlegg i forkant av vedtaket fra 2020. Det vises til punkt 4.17 avsnitt 6 og 7. Her skriver kommunen at:

> «*Kommunedirektøren henstiller til at oppdragsgiver må sikre seg en privatrettslig avtale for å kunne gjennomføre adkomsten over annen manns grunn. Det må gjøres enda et forsøk på å komme i mål med en avtale før saken eventuelt legges frem til sluttbehanding*.
>
> ***Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette (interesseovervekt og samfunnsnytte) er oppfylt.*** (vår utheving)»

Til orientering er det gjennomført ytterligere forsøk på å få til en avtale med den aktuelle grunneieren slik kommunen henstiller, men dette har blitt avvist.

Dersom dere har ytterligere spørsmål kan undertegnede kontaktes på e-post *runar.brøske@sands.no* eller telefon 22 81 45 73.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA

Runar Brøske
Advokat

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
04.06.2020	2020/14886
Deres dato:	**Deres ref:**
16.04.2020	20/1709

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Andreas Lyngstad, 22003632

Asker - uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d - 67/38 m fl

Fylkesmannen viser til brev datert 16.04.2020 med høring av detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d i Asker kommune.

Bakgrunn
Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for etablering av fire nye eneboliger i Øvre Elnes vei, ved Sjøstrand i Asker kommune.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 01.06.2016.

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

Vurdering
Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020 av 29.01.2020 og Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020 av 14.11.2019.

E-postadresse: fmovpost@fylkesmannen.no
Sikker melding: www.fylkesmannen.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Grønland 32, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.fylkesmannen.no/ov
Org.nr. 974 761 319

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Andreas Lyngstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Asker kommune
Postboks 353
1372 ASKER

Vår dato: 23.04.2020
Vår ref.: 202004368-2
Arkiv: 323
Deres dato: 16.04.2020
Deres ref.: S20/1709

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18c og d GBnr 67/38 - Asker kommune, Viken

Vi viser til høringsdokumenter datert 16.04.2020.

NVE har ingen vesentlige merknader til planen.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor	Region Midt-Norge	Region Nord	Region Sør	Region Vest	Region Øst
Middelthunsgate 29	Abels gate 9	Kongens gate 52-54	Anton Jenssensgate 7	Naustdalsvegen. 1B	Vangsveien 73
Postboks 5091, Majorstuen		Capitolgården	Postboks 2124		Postboks 4223
0301 OSLO	7030 TRONDHEIM	8514 NARVIK	3103 TØNSBERG	6800 FØRDE	2307 HAMAR

Asker kommune
Postboks 353
1371 Asker

Vår ref.: 268702/2020 - 2020/112993
Deres ref.: S20/1709
Dato: 02.06.2020

Asker kommune - reguleringsplan - gbnr 67/38 m.fl. - Øvre Elnes vei 18 C og D - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til oversendelse datert 16.04.2020 om offentlig ettersyn av reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging.

Planforslaget faller ikke inn under regler om konsekvensutredning.

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

Planprosessen

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

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

Arkeologiske kulturminner

Akershus fylkeskommune gjennomførte en arkeologisk registrering av planområdet i 2019, i forbindelse med varsel om oppstart. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner, og vi har derfor ingen merknader til planen.

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fylkeskommunens vurdering

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkeskommunen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

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

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Mads Jørgen Lindahl

Kopi til:
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Naturvernforbundet i Asker

Hjemmeside : http://www.naturvernforbundet.no/noa/asker
E-post : Asker@noa.no

Hvalstad 02.06.2020

Asker kommune
E-post: post@asker.kommune.no

Høringskommentarer - Reguleringsplan for del av Øvre Elnes vei

Deres ref: 20/1709

Det vises til tilsendte planforslag våre befaring i området.

Naturvernforbundet mener at dette området må forbli ubebygget og reguleringsforslaget må avvises. Grunnene til dette er:

- **Utbyggingen ligger innenfor 100 meter beltet langs kysten og forbudsgrense i kommuneplanen**
- **Bebyggelsen blir svært synlig fra sjøen**
- **Deler av området er landbruksjord**
- **Hensynet til dyrelivet og nærliggende viktige naturområder**

Generelt mener vi det ikke bør bygges mer i dette området fordi det vil øke trafikkproblemene på Slemmestadveien. Det er ca 600m til bussholdeplass, og vi tror en utbygging her vil føre til bilbasert transport, spesielt fordi det ikke noen andre tilbud innen "gådistanse".

100 meter sonen
Den planlagte bebyggelsen ligger innenfor 100m beltet fra sjøen som i RPR bør vernes mot nedbygging. Deler av planen ligger innenfor "Forbudsgrense sjø" i kommuneplanen. Vi mener det ikke er noen særskilt grunn til å gi dispensasjon fra kommuneplanen i dette tilfellet.
Bebyggelse i dette området vil blir svært synlig fra sjøen og bidra til at den grønne profilen til åsryggen blir ytterligere nedbygget.

Naturforhold
Så vidt vi kan bedømme består deler av byggeområdet jordbruksareal, og deler er naturtypen "hagemark". Deler av byggeområdet så ut til å være tidligere landbruksareal, som ikke er veldig stort, men som antagelig er svært fruktbart. Naturvernforbundet mener at slike områder ikke skal bygges ned.

Umiddelbart syd for byggeområdet ligger et registrert naturområde med Svært viktig, Rik edellauvskog som blir beskrevet som "har internasjonal verdi". Disse naturområdene trenger uberørte randsoner, og ytterligere bebyggelse vil kunne påvirke naturmangfoldet både ved aktivitet og påvirkning av mennesker. Dette så vi at allerede var tilfellet ved at det var dumpet hageavfall ned i naturområdet.

Et mindre område rundt et større tre på en "kalkknatt" mot øst er avsatt til "hensynsone naturområde bevaring". Dette er bra, men vil ikke oppveie de negative virkningene av utbyggingen. Vi tror også dette treet, sammen med skogen ved friområdet i syd raskt vil bli hugget for å få sol og utsikt.

Dyrelivet
Området har en stor bestand rådyr som ble observert under befaringen. Disse holder til i skog- og landbruksområdet nord for Øvre Elnes vei og bruker antagelig også lia mot syd til beiting og trekkvei mot Sjøstrand. Utbyggingen i denne planen vil blokkere en slik trekkvei.
Vi er kjent med at det også ønskes bygget i området nord for Øvre Elens vei, så det er betydelig press på naturområdene mot Elnestangen/Håkavik. Dette området har en rekke registrerte naturforekomster.

Tursti og lekeareal
I enden av den sydlige armen av Øvre Elnes vei ligger et friområde med en bratt forbindelse ned til Sjøstrandveien. Fra dette friområdet går en opparbeidet sti til den nordlige armen, i kanten av planområdet. Planen må ta hensyn til at denne forbindelsen opprettholdes.
Arealet som er avsatt til lekeareal synes vi er svært lite. For både barn og voksnes nærturmuligheter mener vi det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot Sjøstrandveien i NØ.
En eventuell atkomst til byggeområdet fra dette punktet på Sjøstrandveien er svært lite ønskelig p.g.a økt kjøring på Sjøstrandveien.

Mvh
Naturvernforbundet i Asker
Jan Häusler
Leder

Innsendt: 16.06.2020 09.30

Ref.nr: EJMHLD

Asker kommune

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Fornavn og ev. mellomnavn	Are
Etternavn	Strand
Adresse	Sjøstrandveien 11
Postnr.	1391
Poststed	Vollen
E-postadresse	arestrand@operamail.com
Mobilnr.	97575755

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d

Saksnr.
20/1709

Høringssvar

Innsigelse reguleringsplan for del av Øvre Elnes vei Gårds- og bruksnummer: 67/38, 67/549, 67/550. Kommunens saksnummer: 20/1709 (tidl. 15/6344) Oppdragsgiver: Tore Hurlen og Terje Thomassen Forslagsstiller: Hartmann Arkitekter AS

Etter mottatt protokoll fra formannskapet fredag 24.april er dette det første vi hører om saken. Hvorfor er vi ikke varslet tidligere ? Forhold knyttet til vår eiendom GBNR 67/68 er omtalt i planforslaget. Vi er ikke konsultert eller gitt anledning til å opplyse saken underveis.
Vi har allerede mistet mye ettermiddagssol da det ble fylt ut på eiendommen ovenfor for noen år siden. Vi ble ikke varslet den gang og kan ikke se at utfyllingen er omsøkt og godkjent. Vi mistet mellom 1-2 timer med ettermiddagssol ved denne utfyllingen foran garasjen og huset. Ved ytterligere utbygging vil vi miste enda flere timer med ettermiddagssol i den lyse årstiden. Er det utarbeidet en solplan for området ? Slik byggene er lagt frykter vi at vi mister all ettermiddagssol. Høydeforskjellen er stor og den inntegnede veien ser for oss urealistisk ut gitt den store høydeforskjellen. Er dette utredet ? Fjellknausen som grenser til GBNR 67/68 har store løse stenblokker, er ustabil og har mye løs sten som tidvis raser ned på vår gårdsplass GBNR 67/68. Er dette omtalt og henyntatt i ROS analysen ? Området må sikres. Er det laget en overvannsplan for området ? Det er mye vann i grunnen og ved langvarig regn flyter vannet langs overflaten når grunnen er mettet. Er det vurdert fordrøyinngsbasseng knyttet til overvannsplanen ? Er det foretatt boreprøver og poretrykksmåling på området ? Grunnforholdene kan være ustabile ettersom det er porøst og ustabilt grunnfjell (skalfjell) og det kan også meget vel være kvikkleire.
Utredning av rødlistede arter er omtalt i saksbehandlingen og søknaden, men dette ser ut til å dreie seg om rødlistet vegetasjon/planter. Vi vet ved selvsyn at det er salamander på eiendommene. Er dette utredet ?
Hva menes med påvisning av veirett ? Det foreligger ingen veirett over GBNR 67/68 selv om slik påstand ble fremsatt av nåværende eier for noen år siden. Dette er tilbakevist via advokat den gang. Vår tomt GBNR 67/68 er originalt skylddelt som en boligtomt, det er ikke de tomtene som nå som nå søkes utbygget. Kan søkerne påberope seg rettigheter knyttet til adkomst og vei for nye fradelte boligtomter ? Stien som omtales i saken ble opprinnelig

lagt som et premiss av Asker kommune for at byggetillatelse skulle gis for vår tomt GBBR 67/68. Når vi flyttet inn ble vi av eieren av småbruket lenger nede opplyst om at stien er et rådyrtråkk og alltid har vært nettopp det. Dette har vi siden siden vi flyttet inn for 16 år siden fått bekreftet ved at en rådyrstamme på 8-9 dyr har sitt daglige trekk og beite i dette området. Vi finner det påfallende at dette ikke er omtalt i saksfremlegget til formannskapet. Samtlige gjenboere her nede kan bekrefte forholdet. Rådyrene er nærgående da de allerede har knapt med plass. Tillates det bygging er rådyrtrekket i praksis ødelagt og rådyrene fortrengt. For øyeblikket er et av rådyrene drektig med kalver i magen og flere nye kalver ser dagens lys denne sommeren. Er rådyrenes behov omtalt og hensyntatt i planen ?
Vi er kjent med at småbruket på naboeiendommen også er søkt omregulert til mange boliger. Også her går rådyrtrekket der boliger foreslås på dyrket mark.
De fleste eiendommene her nede er pålagt hensynssoner. Vi kan ikke se at dette er tilfelle for denne reguleringsplanen. Hensynssoner bør inn av hensyn til både rådyr, salamander og allmenn ferdsel.
Avslutningsvis vil vi nevne at det står en gammel stenmur av mulig kulturhistorisk verdi på grunnen som søkes regulert. Muren ble omtalt av myndighetene da vi bygget i sin tid og vi måtte forsikre om at den skulle hensynstas, noe vi gjorde. Vi mener det samme bør gjelde for eiendommen i dag.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Asker Kommune
v/Samfunnsutvikling – Plan
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Vollen, 20. juni 2020

Kommentar til forslag til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D
67/38, 67/550 og 67/549 - Referanse S20/1709

Denne kommentaren kommer samlet fra eierne av Øvre Elnes vei 10 (67/130), 12 (67/129), 14 (67/131), 16 (67/128) og 18a (67/3). Vi er også eiere av 4 fellesområder som omkranser våre eiendommer, inkl veigrunnen forbi våre eiendommer. (67/169, 67/170, 67/171, 67/172)

Vi viser til tidligere kommentarer i saken og kan ikke se at den er lagt ved dokumentasjonen på nettet. **Vi ber om at dette kommer med i saken.**

Vi som står bak denne kommentaren eier ulike fellesområder rundt våre eiendommer. Det ene området er selve veigrunnen forbi våre eiendommer (67/169). Vi ser ikke behov for at denne veien skal reguleres til standard B2. Det vil gi en unødvendig verdi- og bruksforringelse av våre eiendommer. B2 er en standard beregnet for inntil 50 boenheter. (punkt 5.2.1 i reguleringsbestemmelsene)

- **B1 (20 boenheter) vil være tilstrekkelig regulering for denne veien. Vi ber om at reguleringsforslaget korrigeres til veistandard B1 på den aktuelle veigrunnen, slik den er i dag.**

Vi eier også arealet sør for veigrunnen (67/171). I forslag til reguleringsplan reguleres dette arealet til boligformål og det foreslås samtidig at dette arealet tillegges eiendommene i syd. Fellesområdene syd og nord for våre eiendommer (67/171 og 67/172) ble opprettet i sin tid som en felles buffersone mot tilliggende eiendommer og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Det er uaktuelt for oss å overføre fellesarealet syd for oss (67/171) til tilliggende eiendommer i syd. (punkt 4.1.2 i reguleringsbestemmelsene)

- **Vi ber om at forslaget til omregulering av fellesområdet i syd (67/171) og overføring til eiendommer i syd tas ut av reguleringsplanen. Dette er privat eiendom som verken kan eller skal overdras til andre.**

Vi stiller fortsatt også spørsmål ved måten adkomsten over Øvre Elnes vei 18 b er behandlet i saken og vil påpeke at alternativ adkomst ikke har blitt tilstrekkelig belyst i saken. Adkomst har historisk sett vært fra Sjøstrandveien. (punkt 5 i vedtaket og punkt 5.2.1 i reguleringsbestemmelsene)

- **Vi ber om at det blir redegjort for vurderinger rundt alternativ adkomst til reguleringsområdet.**

Vi tillater oss fortsatt å påpeke at vi er skeptiske til hvilke konsekvenser økt trafikk vil ha for hele områdets karakter. Det er allerede igangsatt og ferdigstilt en rekke andre tiltak i Øvre Elnes vei de siste årene, uten at det har vært satt inn tiltak i veien eller ved adkomsten fra Slemmestadveien.

- **Vi ber om at kommunen legger inn en helhetsvurdering av dette i saken og beskriver konsekvensen den aktuelle utbyggingen vil ha for trafikkavviklingen, både for kjøretøy og gående.**

Med hilsen
Mette Rustad og Olaf Gundersrud, ØE 18a
Magny Swensen og Knut Swensen, ØE 16
Inger Lise Fængsrud og Jan Henry Johansen, ØE 14
Bente Gilbo og Ole Gilbo, ØE 12
Anneli Dal og Erik Dal, ØE 10

Fra: lillull [lillull@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 04.06.2020 12:31:50
Emne: S20/1709 Forslag til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d - offentlig ettersyn, gbnr. 67/38 mfl.
Vedlegg:

Hei,
jeg ser jeg har oversittet høringsfristen nå, men håper det følgende likevel kan videreformidles til saksbehandler:
Jeg er opptatt av at tur- og bevegelsesmuligheter i området bevares selv om det kommer ny bebyggelse. Kart som fulgte med høringsdokumentet var vanskelig å tyde med tanke på hvilke lokale stier de foreslåtte tiltakene vil komme i berøring med, så noen av stiene jeg nevner ligger sannsynligvis utenfor planområdet.
Stiene jeg snakker om er:
- Sti fra øvre til nedre del av Øvre Elnes vei. Denne går fra grøntområdet i enden av den øverste delen av veien, til enden av den nederste delen av veien, like utenfor innkjørselen til huset der. Denne stien er særlig nyttig for barna i området, for å unngå de mer trafikkerte delene av veien, som er uten fortau.
- Sti fra toppen av trappene (mellom fellestomten i Øvre Elnes vei og sjøen) og ut på veien opp fra sjøen. Dette er etter hva jeg har blitt fortalt en hevdvunnen sti som ble noe endret da huset nederst i stien ble bygget, noe som ble godtatt på betingelse av at stien fortsatt skulle kunne brukes. Stien er den eneste veien ned til sjøen uten å måtte gå hele veien rundt for alle som ikke kan bruke den lange, svært bratte trappen.
- Sti fra "drivhusjordene" ned til veien mot sjøen. En populær tursti, som også gir flere muligheter for bevegelse rundt i området.

Hvis noen av stiene blir berørt av de planlagte tiltakene, vil det være viktig for nærmiljøet at de tas hensyn til og i så stor grad som mulig bevares.

Vennlig hilsen Fride U. Aronsen
Øvre Elnes vei 29

17 JUNI 2020

Trond Weltzien

Fra:	Trond Weltzien <twel@online.no>
Sendt:	onsdag 17. juni 2020 08:51
Til:	'post@asker.kommune.no'
Kopi:	'Jørgen Tysseland'
Emne:	Offentlig høring Reguleringsplan for del av Øvre Elnes vei - Saksnummer 20/1709
Vedlegg:	Høringsvar regulering 18 C og D.docx

Det vises til fremlagt Reguleringsplan for del av Øvre Elnes vei. I Formannskapets møte 02.04.2020 ble reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D vedtatt å legges ut til offentlig ettersyn. Forslaget har fått saksnummer 20/1709 og det har senere fått utvidet frist for merknader til **24.06.2020**.

Vedlagt følger merknader i form av et 9 siders notat, omtalende en rekke forhold i forbindelse med reguleringsforslaget, fra Gro og Trond Weltzien / Øvre Elnes vei 18 B. Merknadene er følgelig rettidig.

Merknadene sendes også som undertegnet originaldokument i form av papirversjon til Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Forsendelsen inkluderer da vedlegg som følgelig er en del av merknadene. Det bes om en bekreftelse på at papirversjonen med vedleggene er mottatt av kommunen.

Det fremgår av merknadene at det inkluderer fire tidligere brev i form av vedlegg. Disse vedleggene oversendes som nevnt **ikke** vedlagt denne eposten og finnes følgelig ikke i digital form. Kommunen må følgelig selv sørge for å konvertere papirversjonen til digitale dokumenter for bruk i den videre saksbehandlingen.

Vi ber om å bli holdt løpende orientert om den videre saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Gro & Trond Weltzien

Merknader til offentlig høring med frist 24.06.2020
av
Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D
fra
Gro og Trond Weltzien - Øvre Elnes vei 18 B.

Kommunens saksnummer: 20/1709

Undertegnede er eiere av Øvre Elnes vei 18 B (gnr. 67 bnr. 122) som er nærmeste nabo mot vest til Øvre Elnes vei 18 C og D. Utbyggingsforslaget vil ha en rekke konsekvenser for vår eiendom og våre boforhold. Prosessen som har ført frem til behandlingen av forslaget har dessuten vært svært utilfredsstillende. I det påfølgende redegjøres det for merknadene til det forslaget som foreligger:

1. **Avtale om veirett / eksisterende avtale om adkomst**
   Det foreligger ingen avtale som gir rett til å anlegge vei over vår eiendom for å tjene som adkomst for utvidet etablering av boliger på 18 C og D. Behandlingen av forslaget i Formannskapet og Planutvalget forutsetter at veirett må være avklart før 2.gangsbehandling. På det grunnlag legges til grunn at forslaget vil bli avvist for videre behandling og evt må fremmes på nytt når og hvis slik avtale blir inngått i fremtiden.

   Det foreligger imidlertid en annen tinglyst avtale som ble inngått 10.11.2002 og tinglyst 4.3.2004. Avtalen gir daværende bebyggelse på 67/38, som er samme som nåværende 18 C og D, «rett til å ta innkjørsel over 67/122». Det vises i den forbindelse til vedlagte kopi av avtalen samt tinglysningserklæringen. Avtalen kom i stand som følge av oppdelingen av 67/38 til dagens eiendommer etter at Asker Kommune tidligere hadde godkjent byggingen av 18 C uten at det forelå adkomstrett over vår eiendom. Avtalen var derfor en nødvendighet for å få foretatt forutsatt deling av den opprinnelige eiendommen og kom istand etter en dialog og et samarbeide med daværende Bygningsråd. Formålet med avtalen og bakgrunnen for å akseptere den, var også at den skulle stå som en garanti for at det ikke ble planlagt og gjennomført ytterligere utbygging på eiendommene, med adkomst over vår eiendom, såfremt ikke avtalen ble endret. Bygningsrådet aksepterte den gang denne forutsetningen samt bekreftet at en slik endring fullt og helt var et privatsrettslig forhold og følgelig at Asker Kommune ikke ville overkjøre eierne.

   Eierne av 18 C og D har på et møte med oss 6.5.2020 ytret et generelt ønske om å få kjøpe grunn for å anlegge vei over 67/122 med bakgrunn i den foreslåtte detaljreguleringsplanen. Det foreligger imidlertid ikke noe konkret tilbud om slikt kjøp samt hvilke premisser som vil gjøres gjeldende fra begge sider. Vi er samtidig enige om at dette er et uaktuelt tema å avklare nå siden det foreligger et reguleringsforslag som delvis er behandlet og er lagt ut på høring. Vi er derfor enige om at dette evt skal tas opp igjen, antatt ila annet halvår i år, etter at høringen er avsluttet og konsekvensene er avklart.

   Administrasjonen i kommunen har ved to anledninger i saksdokumentasjonen gitt utrykk for at ekspropriasjon kan være aktuelt som et virkemiddel for å overta deler av vår eiendom i denne sammenheng. Vi legger til grunn at den garanti Bygningsrådet ga uttrykk for i 2003 står fast. Denne holdningen er dessuten bekreftet gjennom vedtakene i henholdsvis Planutvalget og Formannskapet tidligere i år. I henhold til telefonisk kontakt med medlem av Planutvalget, Kay Arne Sørensen, har han bekreftet at det er denne realiteten pkt 5 i vedtakene omtaler. I en sak hvor hovedinteressen ligger i å oppnå økonomisk vinning av en part på bekostning av en annen part er det heller ikke mulig å se at vilkårene er oppfylt for interesseovervekt og samfunnsnytte.

Vi legger derfor til grunn at spørsmålet om å anlegge vei over 67/122 er et privatrettslig forhold som kun kan avklares mellom eierne av eiendommene.

2. **Regulert/uregulert område**

Forslaget til reguleringsplan og saksfremlegget bygger på at området er uregulert. Det fremstår slik, at dette gjelder både for 67/38 (18D), 67/549 (18C) og 67/550 men også for 67/122 (18B), 67/169 (vei forbi 10-18A) og 67/171 (grunn i skråning langs veien). Disse eiendommene er følgelig helt eller delvis inkludert i planforslaget.

Dette er etter vår forståelse og dokumentasjon ikke riktig. Disse tomtene ble regulert som del av den reguleringsplan for daværende 67/3 som ble vedtatt i perioden 1973-75. Det er i så tilfelle snakk om en endring av et tidligere regulert område med de konsekvenser dette har for behandlingen av den aktuelle saken. Den feilen som ligger i denne fremstillingen innebærer, slik vi oppfatter fremgangsmåten, at planen i tilfelle må omarbeides og eventuelt fremmes på nytt.

Prosessen, som førte frem til dagens tomter og bebyggelse på Øvre Elnes vei 10-18B, hadde sin begynnelse i 1969. Etter søknad fra gartner Karl Mydske bestemte Akershus Fylkeslandbruksstyre på møte 10.9.1969 «Sett fra et jordbruksmessig synspunkt har ikke jordstyret noe å innvende mot at herr Mydske får anledning til å utparsellere resten av gnr. 67 bnr. 3 som omsøkt». Bakgrunnen for søknaden var først og fremst at Karl Mydske ønsket å overføre den gjenværende delen av Markenfeltet til sine tre barn for å sikre disse bosettingsmuligheter på hjemstedet.

I tråd med dette ble det, i brev av 7.7.1970 til Reguleringsvesenet, sendt inn «**Søknad om regulering**» av en totalløsning for 67/3 basert på oppdeling til 7 parseller og noen fellesområder (vei+gangvei).

Hovedproblemet knyttet til utbygging var den gang manglende kloakkløsning. For bebyggelsen rundt øvre del av Øvre Elnes vei samt nedre del til og med nr 8, var dette mellom 1960-70 blitt løst ved et privat renseanlegg med utslipp i sjøen.

Søknaden ble i første omgang avslått og i brev av 17.11.1970 fra Reguleringssjefen i Asker het det: «Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens §27, nr. 2 - ikke å kunne fremsette forslag til **reguleringsplan** for del av gnr. 67, bnr 3.» Den direkte årsaken til avslaget var manglende teknisk utbygging uten tilknytningsmulighet til offentlig kloakk.

Det var imidlertid fortsatt dialog og saken ble også behandlet av kommunestyret som i møte 2.2.1971 fattet følgende vedtak: «**Reguleringsplan** for del av gnr. 67, bnr 3, Vollen, datert 7. juli 1970, blir for tiden ikke å fremsette, jfr. Bygningslovens § 27, nr. 2.» I forbindelse med kommunestyrets behandling ble det fremsatt følgende forslag som ble vedtatt oversendt formannskapet: «Kommunestyret ber om at reguleringsvesenet finner frem til et opplegg som gir muligheter for at det skilles ut ei tomt slik at den ene av grunneierens barn kan få bygge på den.»

Høsten 1971 ble det en viss positiv bevegelse i saken. Kommunen hadde da sendt signaler om å overta det private renseanlegget og en viss utvidelse av antall tilknytninger til dette. Etter en prosess gjennom 1972 ble det om høsten dette året klart at overtagelse av renseanlegget var nær forestående og en viss utvidelse av dette var mulig. I tråd med dette ble det, i forståelse med Reguleringsvesenet, sendt brev av 3.9.1972 med ny **søknad om regulering** basert på den tidligere reguleringssøknaden av 7.7.1970.

Renseanlegget ble overtatt av kommunen fra 1.1.1973. Søknaden om **regulering** ble etter det behandlet av Bygningsrådet 21.2.1973 og da «utsatt for befaring». Problemstillingen var da knyttet til «hvem som skulle nyte godt av de maks. 3 nye tilknytningene» av de til sammen 10

tomtesøknadene som forelå. I forbindelse med møtet i Bygningsråpdet var det i sakspapirene vist til Kommunestyrets anmodning fra møtet 2.2.1971 om utskillelse av en tomt samt forklart hvorfor det da måtte innebære ikke å behandle hele **reguleringsplanen** i første omgang. I sakspapiret het det: «På bakgrunn av kloakksituasjonen kan **reguleringsforslaget** ikke fremmes som **reguleringsplan** idet dette i dag krever ordnede kloakkforhold.» Det var samtidig underforstått at **reguleringsforslaget** ville bli behandlet i sin helhet senere dersom kloakksituasjonen gjorde dette mulig.

I brev av 18.6.1973 fra Reguleringsvesenet ble tomteutskillelse meddelt. Bygningsrådet hadde gjort følgende vedtak:

«Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens §63 nr. 2 - å kunne godkjenne utskilt tomt nr. 1 - alternativt tomt nr. 1 + nr. 2 som en tomt - av **reguleringsforslag** for del av gnr. 67, bnr. 3. Utskillelsen skjer på følgende tinglyste vilkår:

1. Før utskillelsen finner sted må atkomstveien fra regulert vei i Markenfeltet frem til den aktuelle tomt være opparbeidet i godkjent stand tilfredsstillende veiklasse F.
2. Utskilt tomt kan kun bebygges med enebolig – maks. bebyggelse 15% av tomtens nettoareal – bebyggelsen må tilknyttes godkjent kloakk/Marken renseanlegg etter planer godkjent av kommuneingeniøren.
3. Utskilt tomt tilpliktes å arrondere sine grenser overensstemmende med fremtidig **reguleringsplan**, herunder også i omkostningene til utleggelse og opparbeidelse av fellesareal for strøket.»

I forbindelse med tomteutskillelsen fra 67/3 oppsto et par problemstillinger. I brev av 24.8.1973 pekte Reguleringsvesenet på at det ikke forelå målerbrev for 67/3 og «på grunn herav har ikke oppmålingsvesenet kartmateriell som viser eiendommens grense mot nord». I brev av 27.8.1973 beskrev Karl Mydske grensen mot nord slik den var etter etableringen av Markenfeltet. Dernest fremsatte kommunen en løsning som ikke var forenlig med ønsket bruk og plassering av hus på parsell 1+2 idet grensene for tomten var vesentlig endret.

I brev av 25.9.1973 ble problemstillingen gjennomgått og utskillelse av tomten ble anmodet godkjent slik forutsatt. Det ble i den forbindelse pekt på at tomtegrenser ville bli vurdert på nytt når **reguleringsplanen** for hele 67/3 ble behandlet og endelig vedtatt. På dette grunnlag ble det utstedt Situasjonsriss over utskilt tomt som var sluttgodkjent av Oppmålingsvesenet 12.10.1973 etter blant annet å ha vært godkjent av Reguleringsvesenet 26.9.1973. I denne sammenheng var opprinnelig foreslått gangsti mellom parsell 3 og 1+2 fjernet. Det er vår forståelse at det allerede da, av Reguleringsvesenet, ble planlagt fellesområder på 67/3 i forbindelse med kommende antatte behandling av resten av 67/3 og følgelig av den omsøkte **reguleringsplanen.**

Underveis i denne prosessen var det sendt inn «Søknad om byggetillatelse. Denne ble godkjent av Bygningsvesenet 1.10.1973 og av Reguleringsvesenet 17.10.1973. I søknaden ble det lagt til grunn at «området er **regulert**» og dette forholdet ble følgelig bekreftet både av Reguleringsvesenet og Bygningsvesenet. På disse forutsetninger ble først Approbasjon gitt 2.11.1973 og Byggetillatelse gitt 29.11.1973.

Delvis parallelt og delvis i etterkant av utskillelsen fortsatte dialogen om videre utbyggingen av resten av 67/3 og derved om **reguleringsforslaget** for hele 67/3. Den avgjørende problemstillingen var først og fremst knyttet til kloakkløsningen og dernest til de krav kommunen stilte til **reguleringen**. Det ble tidlig gitt grønt lys for utvidelse av renseanlegget. En oversikt fra 24.3.1975 over Marken renseanlegg fra Reguleringsvesenet bekrefter at det da var godkjent tilknyttet totalt 43 boenheter hvorav 19 var foreslåtte nye tilknytninger. De nye tilknytningene inkluderte samtlige 7 (5+2) enheter som var **reguleringsforslaget** for 67/3.

Imidlertid hadde pumpestasjonen mellom nr. 8 og nr. 10 et kapasitetsproblem. Denne skulle bringe kloakken fra nedre del av Øvre Elnes vei opp til renseanlegget. Pumpestasjonen var ikke overtatt av kommunen som satte krav til forbedring av denne for å overta den. Beboerne/eierne i Øvre Elnes vei besluttet da å bygge ny pumpestasjon og i brev av 18.5.1976 bekreftet Ingeniørvesenet at denne var godkjent.

Parallelt med dette hadde det i løpet av 1974-75 blitt klarlagt at kommunen satte krav til fellesområder for hele 67/3 for å godkjenne **reguleringsforslaget**. Fellesområdene var tilsvarende de som er i området i dag og ble godtatt slik foreslått fra kommunen. Da kloakkløsningen forelå var det derfor klart for byggingen av de 5 resterende enhetene på 67/3. **Reguleringsforslaget** ble dermed godkjent og 67/3 var dermed oppdelt i 6 enebolig tomter samt 4 fellesområder tilsvarende dagens struktur og bebyggelse. I tillegg var det lagt til grunn åpning for ytterligere en mulig tilknytning på 67/122.

Den formelle oppfølgingen av **reguleringsplanen** skjedde ikke før i juni 1984. Da ble samtlige boligtomter og fellesområder oppmålt og i januar 1985 forelå målebrevene for disse.

3. **Konsekvenser av pkt 1 og pkt 2**
Med grunnlag i begge forhold legger vi til grunn at videre behandling av reguleringsforslaget vil bli avvist som en konsekvens av høringen. Vi har samtidig merknader til øvrige forhold i reguleringsforslaget for 18 C og D. I det følgende gjennomgås disse uavhengig av spørsmålet om avtale for veirett over 67/122 og reguleringsspørsmålet. Samtidig understrekes at flere av disse merknadene vil ha betydning for adkomstspørsmålet over vår eiendom dersom et slikt tema fortsatt vil ha relevans på et senere tidspunkt.

4. **Veiløsningen frem til 67/550**
Reguleringsforslaget innebærer en veistandard i klasse B2 over 67/169 (forbi nr 10-18A) og en veistandard i klasse B1 over 67/122. Reguleringsplanen forutsetter at hele veien og derved grunnen i reguleringsbredden, skal overtas av kommunen. Veien skal derfor bli en offentlig vei som overtas av kommunen til drift og vedlikehold.

I forslaget ble det videre fremsatt påstand om, for veien over 67/122, at «Asker kommune har ønsket veien helt inn til snuhammeren regulert i klasse B2 med reguleringsbredde 8-9 meter slik bredden er på veien lengre vest». Vedtakene i henholdsvis Planutvalget og Formannskapet og derved innstillingen fra kommunen, oppfattes slik at denne veiklassen for veien over 67/122 ikke lenger er en aktuell problemstilling. Det legges derfor til grunn at høringen av planforslaget innebærer veiklasse B1.

4.1 <u>Veiens plassering i forhold til tomtegrensen over 67/122</u>
Bakgrunnen for forslaget om veiklasse B1 over 67/122 er, iflg forslagstiller, at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen (67/122) som mulig. Samtidig er det forutsatt at veibanen skal ligge der innkjørselen over 67/122 ligger i dag. Resultatet av dette er en uakseptabel løsning av veiens plassering i forhold til tomtegrensen mot syd idet veien vil gripe unødvendig mye inn i 67/122. Det forutsettes derfor at veibanen legges 2-3 meter nærmere sydgrensen av eiendommen enn dagens innkjørsel til 18 C/D. Terrenget langs sydsiden av dagens innkjørsel har en profil som gjør en slik plassering mulig og relativt enkel.

En slik plassering av veien vil innebære en svak sving av veien omtrent umiddelbart ved innkjøringen til 18B. Det er allerede en sving på innkjørselen på det samme stedet i dag, slik at dette i praksis ikke vil ha noen innvirkning på veiens bruk, utseende og funksjon.

4.2 Bevaring av langsgående hekk og hagebusker på 67/122

Det er i dag en langsgående lindehekk som følger nær hele innkjørselen over 67/122. På innsiden av denne er det plantet større busker med liten avstand til hekken. Foruten av hensyn til utseendet, er bakgrunnen for denne også knyttet til å dempe ubehaget ved trafikken på innkjørselen. Det vil være en klar forutsetning at det også etter etableringen av en vei, vil være en tilsvarende hekk langs denne. I praksis forutsettes det derfor at hekken og buskene blir bestående og at veiplasseringen ikke vil være til hinder for dette.

4.3 Fartsdempende dumper

Den aktuelle biten av Øvre Elnes vei har dessverre vært preget av unødvendig plagsom hurtig kjøring, ikke minst av nyttekjøretøy, men også i høy grad av beboere i og besøkende til 18 C og D. Hele veien bærer videre preg av å være en «villavei» med boliger liggende forholdsvis tett på veien og tilsvarende mange utkjøringer. Det er foreslått begrenset regulert hastighet, men dette vil ikke være tilstrekkelig. Uavhengig av tidligere erfaringer og for å bidra til mest mulig rolig kjøring i veien, anmodes om at det etableres fatsdempende dumper. Det anmodes om minst å etablere tre dumper hvorav en legges midt på veien over 67/122, en like før avkjøringen til nr. 18B og en midt på vei over 67/169 (dvs omtrent ved nr 16).

4.4 Strømfremføringen til 18 C og D

Det er i dag luftspenn på stolper, som står tett på innkjørselen over 67/122 og veien over 67/169, for fremføring av strøm til 18C og D. Første stolpe står langs veien over 67/169 omtrent ved innkjøringen til carporten hos 18A. Dernest er det en midtre stolpe et stykke inn på 67/122 samt en siste stolpe et lite stykke før 67/550. Fra siste stolpe er inntaket til både 18 C og D lagt i jorden.

Begge stolpene langs innkjørselen over 67/122 står svært tett inntil denne og må uansett flyttes. Fremføringen og stolpene er for øvrig i sin tid oppsatt uten avtale og uten at dette har noen avgjørende betydning.

Det synes uaktuelt å fortsette å ha luftspenn langs den eventuelle veien over 67/122. Samtidig må strømtilførselen ordnes slik at den ikke blir en hindring for å anlegge veien. Vi forutsetter derfor at strømtilførselen legges i jorden før veien anlegges.

4.5 Fiberledning langs nåværende innkjørsel

Fremføring av fiberkabel over 67/122 ble gjennomført i juni 2019 og lagt ned langs innkjørselen på sydsiden. Det er mulig, men langt fra sikkert, at plasseringen av kabelen vil kunne være upåvirket av anleggelse av den forutsatte veien. Trolig vil derfor kabelen måtte flyttes. Det er inngått avtale (5.6.2019) om fremføring av rør/kabel over 67/122 inneholdende diverse forutsetninger for fremføringen. Avtalen er inngått med Viken Fiber og tiltrådt av Thomassen (18D) og Hurlen (18C).

Avtalen begrenser i pkt 1 passeringen til kun å gjelde tilknytning til eksisterende boliger (18 C og D). I tillegg heter det i avtalens pkt 3: «Plassering av grøft/kabel langs innkjørsel skal innrettes slik at den ikke er til hinder for en fremtidig flytting av innkjørselen 2-3 meter mot syd dvs mot/inn i skråningen. Viken Fiber innestår for at kabelen ikke vil være til hinder for dette evt at den flyttes tilsvarende når og hvis innkjørselen flyttes.»

Det legges derfor til grunn at kabelen flyttes før veien skal anlegges.

4.6 Støttemur langs vei over 67/122

Selv om terrenget langs dagens innkjørsel er slik at det ligger til rette for å flytte veibanen nærmere sydgrensen, vil dette innebære at skråningen kommer nærmere veien enn tilfellet

er med dagens innkjørsel. Det forutsettes derfor at kanten på skråningen blir markert med stensetting («stenmur»). Videre forutsettes at skråningen blir ryddet i større grad enn hva tilfellet er i dag for å sikre plass for snørydding av veien.

4.7 Veien over 67/169 (forbi nr. 10-18A)

Som beskrevet ble veien over 67/169 fastlagt som veistandard F i 1973. Veien ble senere godkjent av kommunen og overtatt til drift og vedlikehold. Ytterligere senere har veien blitt gravd opp i forbindelse med legging av nye vann- og kloakkrør og istandsatt av kommunen selv. Veigrunnen er imidlertid ikke overtatt av kommunen og er i dag et sameie blant beboerne. Det legges derfor til grunn at en utvidelse av veien fordrer enighet med beboerne.

Den planlagte veistandarden i reguleringsforslaget ser bort fra den tidligere veistandard og innfører en ny i form av veiklasse B2. Både veibanen og reguleringsbredden av denne standarden er bredere enn den tidligere vedtatte veistandarden og vil derfor ha betydelige konsekvenser for boligene (10-18A) som ligger langs veien. Det synes å være betydelig motstand blant beboerne for denne utviklingen og det er varslet protesterende merknader mot forslaget.

Vi stiller oss solidariske til naboene når det gjelder kravet til endret veistandard. Det vil følgelig være av betydning for oss hvorvidt dette kravet opprettholdes. På vegne av hjemmelshaver Jan Mydske bekrefter vi at naboene vil ha den støtte de måtte ønske. I den grad dette vil få konsekvenser for kommunens drift av veien, vil naboene også ha vår støtte og deltagelse i den sammenheng.

5. **Utbyggingen / husplasseringen**

Planforslaget ligger i den såkalte 100-meters sonen fra sjøen og delvis i strandsonen. Det er de senere år gitt tillatelse til nybygg / fornyelse av eldre bebyggelse med nye bygg i dette området. Området fremstår derfor i dag som en mindre enklave ved sjøkanten med tilknytning til Håkavikveien. Formelt sogner enklaven til Sjøstrandveien uten at den i realiteten er tilknyttet denne pga manglende kjørbarhet langs sjøen.

Den foreslåtte utbyggingen vil gi inntrykk av å sogne til denne enklaven og utgjøre en betydelig økning av den slik at det nå dannes et utseendemessig klart boligfelt. Det synes rart og uheldig at kommunen lar dette skje på tross av egne regler knyttet til 100-meters beltet og strandsonen.

Det er videre kjent at det også fremmes eller vil bli fremmet andre prosjekter innenfor dette området. Utbyggingen av herværende reguleringsforslag vil gjøre det vanskeligere for kommunen å holde fast ved sine målsatte hensyn til det sjønære området og uansett bidra til at dette blir vesentlig endret. Gjennom behandlingen og vedtak av denne reguleringsplanen gir kommunen åpenbart det signal at den ser bort fra vedtatte regler i denne sammenheng.

Utover denne generelle problemstillingen innebærer reguleringsforslaget i realiteten to eiendommer som skal fortettes. Disse har hver seg noen konsekvenser for vår eiendom:

5.1 Garasjeplasseringen på 18 C

Planforslaget innebærer å rive trippelgarasjen som tilhører 18 C og bygge ny frittliggende garasje (evt flytting tilsvarende). I vedtaket fra Formannskapet heter det videre at «Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med, boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i sin helhet ligger over terreng.»

Det fremgår ikke av reguleringsforslaget eller vedtakene hvor ny garasje er tenkt plassert eller hva slags garasje som er tenkt oppført. Garasjen vil imidlertid nødvendigvis måtte ligge mellom

husets vestre hjørne og veien som betjener parsell 1-3. Topografien er videre slik at det synes vanskelig å trekke garasjen særlig nordover uten betydelig sprenging og fjerning av kollen nordvest for huset. Topografien må videre antas å føre til at garasjen vil få en stor mønehøyde dersom det ikke er planlagt å foreta sprenging for å få den og terrenget rundt senket.

Det foreligger ingen plan for plassering av garasjen og følgelig heller ingen konsekvensutredning. Det synes imidlertid overveiende sannsynlig at en betydelig del av sjøutsikten fra 18B vil bli sperret av en garasje. Det er uakseptabelt og vi legger derfor til grunn at det maksimum blir en dobbeltgarasje og en plassering av denne som innebærer at nevnte sjøutsikt ikke blir sperret. I praksis må dette bety at garasjen faller innenfor husets profil når den ses fra 18B.

5.2 Tverrplasseringen av husene på 18 D

Det er planlagt bygget to hus som vil bli lagt på tvers i tomtens lengderetning (ved siden av hverandre i tilnærmet nord-syd retning). Det betyr først og fremst at den sydligste enheten vil sperre for dagens sjøutsikt mot nordøst og utsikten mot Nesoddtangen og Oslo. Det vil ha klare negative konsekvenser for vår eiendom. Det vil videre ha den konsekvens at enhetene i større grad enn nødvendig vil virke dominante i boligfeltet langs sjøen og bidra til å forstørre inntrykket av dette. Disse forhold vil bli forsterket dersom boligen blir realisert med 2 etasjer slik planen antyder. Beliggenheten er derfor uakseptabel for oss som naboer.

Slike konsekvenser vil imidlertid bli reduserte dersom enhetene legges etter hverandre i tomtens lengderetning (tilnærmet øst-vest retning) dvs som en forlengelse av plasseringen til nåværende bolig 18 C langs tomtens nordlige grense. Vi ber derfor om at plasseringen av de to husene blir endret overensstemmende med dette hensynet, og følgelig at parsellene blir innrettet tilsvarende. En slik plassering vil dessuten gjøre det lettere å holde foreskrevet avstand til tomtegrensen mot nordvest (jfr pkt. 5.3 under).

5.3 Byggeavstand fra tomtegrensen på 18 D

I parsell 2 er byggegrensen lagt tett inn på tomtegrensen mot nord og relativt sett vesentlig nærmere enn forskriftsmessig avstand. Vi forstår det slik at det er forutsatt å kunne bygge så nær som 1 meter fra tomtegrensen. Samtidig har vi ikke kunnet finne noen begrunnelse for denne dispensasjonen.

Forutsatt riktig er en slik nærhet helt uakseptabel både tatt hensyn til det topografiske med plasseringen og det estetiske ved å legge boligen så tett opp til eiendomsgrensen og den mye brukte stien som går umiddelbart på den andre side av kollen.

En slik plassering vil dessuten fordre betydelig innhogg i form av sprenging i den kollen som ligger der hvor huset er tenkt plassert. Økt avstand til vanlig norm vil klart redusere dette behovet. Vi nevner i den forbindelse at kollen består av løst fjell som neppe vil gi mothold ved en sprenging. En slik plassering vil følgelig kunne gi et betydelig natursår.

Vi nevner for ordens skyld også det forhold at denne kollen og området rundt den er særdeles rikt på fossiler. Representanter for UiO fant for noen år siden om lag 200 fossiler på et lite område på nordsiden av tomtegrensen. Det er noe overraskende at dette ikke har blitt påpekt gjennom de undersøkelser som er gjort.

På ovennevnte grunnlag legger vi til grunn at forskriftsmessig minimumavstand til tomtegrenser, eller lenger, vil bli lagt til grunn for bygging på denne parsellen.

6. **Tomteareal syd for veien**
I forbindelse med reguleringen i 1973-75 og den senere oppmåling, ble det etablert en liten tomt på sydsiden (oversiden) av og langs veigrunnen (67/169). Denne er i dag benevnt 67/171 og oppsto fordi skråningen var for bratt til at veigrunnen kunne gå helt inn til grensen av den opprinnelige tomten (67/3) mot syd. Det er tenkbart at tilsvarende vil være tilfelle, i noen grad, langs planlagt vei over 67/122 uansett plassering av denne (jfr. pkt. 4.1).

I det private reguleringsforslaget er disse to tomtene kommentert som følger: «Etter føringer fra Asker Kommune er det medtatt arealene sør for vei på 67/169 og 171 og sør for veiareal over 67/122 og avsatt disse til boligformål. Det er avsatt grenser som gjør det mulig å tillegge disse arealene til de tilstøtende eiendommene dersom det er ønskelig. For forslagsstillerne framtrer dette som en klar fordel for grunneierne. Den nærmere avklaring om disse arealene må skje i dialog mellom grunneierne og Asker kommune før endelig fastsettelse av planen.»

Som grunneiere av 67/122 er vi helt uenige i disse vurderingene og betrakter en slik løsning som uønsket. Vi legger derfor til grunn at det ikke er aktuelt å tillegge dette arealet (del av 67/122) til de tilstøtende eiendommene. Vi er videre kjent med at eierne av 67/171 har samme syn for denne tomten uten at dette er avgjørende for denne delen av 67/122.

7. **Alternative løsninger**
Forslaget til reguleringsplan, som ligger til grunn for den offentlige høringen, er fremlagt slik at en manglende avtale om vei over 67/122 vil innebære at reguleringsplanen vil bli avvist. Det vil i så tilfelle ikke finne sted noen tomteutskillelse og bygging. Det er til synelatende vurdert alternative adkomstløsninger, men de er funnet uegnet fordi bakdelene er for mange. Vi må ta det til etterretning, men det vil selvfølgelig ikke være slik at det i seg selv vil være en grunn til å inngå en ønsket avtale.

Etter vårt syn vil det være kommunens eventuelle valg å avvise reguleringen på det grunnlag. Rent teknisk har tomten fra gammelt av adkomstrett fra sjøsiden og det er denne som ble benyttet i tidligere år. Det er videre slik at veiforbindelse finnes i dag hvis det er ønskelig å utnytte denne løsningen. Det er dessuten definitivt rimelig å hevde at en slik løsning ville gi en vesentlig bedre og enklere utnyttelse av dagens to tomter.

Kommunen har gjennom å tillate nybygg og restaurering/utvidelse av bebyggelsen i dette området ved fjorden skapt en enklave i det sjønære området som nå etablert. Det befestes ytterligere ved gjennomføringen av den foreliggende reguleringsplanen. Det synes derfor noe merkelig å basere en avvisning av adkomst fra sjøsiden på beskyttelse av området når reguleringsplanen krever dispensasjon fra 100-meters grensen og strandsonen. Muligheten til å verne det sjønære området, på dette stedet, lar Asker gå fra seg. Det er mer logisk å anta at området på sikt vil trekke til seg ytterligere etableringer. I så måte synes det mer proaktivt å tillate bruk av veiforbindelsen til Håkavikveien, men forbedre kvaliteten og løsningen av denne.

8. **Saksbehandlingen og evt videre prosess**
Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom et møte med Hartmann Arkitekter som fant sted 2.2.2016. Denne restarten av en reguleringsprosess (etter prosesser både i 2005 og 2008) var til da ukjent for oss. Møtet ble referert til i et brev fra Hartmann Arkitekter 16.3.2016. Oppsummeringen i dette brevet av møtet ble oppfattet som både upresist og mangelfullt. Det førte også til et langt tilsvar (11.4.2016) hvor synspunkter på det som var kjent om dette planarbeidet ble gjennomgått og begrunnet. Det innebar følgelig i realiteten både merknader og innspill til det tenkte reguleringsforslaget og var derfor en forhåndsuttalelse til planarbeidet i tråd med hva som var etterspurt. Det er derfor i dag overraskende at denne forholdsvis grundige forhåndsuttalelsen ikke har blitt inkludert i selve reguleringsforslaget og i saksfremleggene.

I etterkant av dette ble det mottatt et «Varsel om oppstart planarbeid (26.4.2016) med anmodning om å avgi eventuelle merknader innen 1.6.2016. Vi sendte da et kort nytt brev (11.5.2016) som er inkludert i reguleringsforslaget. I dette brevet viste vi først og fremst til brevet av 11.4.2016. Brevet har i seg selv liten mening uten sammen med brevet av 11.4.2016. Av denne grunn vedlegges kopi av dette brevet.

I kjølvannet av dette oppstod det en epostutveksling med Hurlen/Thomassen. Dialogen endte i et kort oppsummerende brev (3.9.2016) til Hartmann Arkitekter. I dette brevet ba vi om en bekreftelse på hvorvidt planarbeidet fortsatt var pågående eller om løsningen med å inkludere 67/122, 67/169 og 67171 var skrinlagt. Begrunnelsen for anmodningen var at vi tidligere hadde gitt uttrykk «for forventning om at varselet vil bli trukket tilbake» etter at det var avklart at det ikke var «grunnlag for det forutsatte og nødvendige kjøp av veigrunnen og følgelig at dialogen omkring denne forutsetningen er avsluttet». Vi registrerer at dette brevet ikke har inngått i reguleringsforslaget eller at innholdet har vært omtalt i dette, på tross av at vi fikk en kort melding om at brevet skulle inngå i de mottatte merknadene. Vi vedlegger derfor kopi av også dette brevet.

Anmodningen i brevet om en bekreftelse er for øvrig aldri blitt besvart hvilket førte til den tro, både hos oss og hos samtlige naboer (10-18A), om at planarbeidet var skrinlagt i tråd med tidligere prosesser i 2005 og 2008. De naturlige anledninger som har vært til stede i de nær fire årene som har gått, har heller ikke vært benyttet av forslagstillerne til å orientere eller informere oss og andre naboer om den prosess som var pågående.

Denne uvitenheten om planarbeidet varte frem til medio februar i år. Vi ble da gjort oppmerksom på en artikkel i Budstikka noen dager tidligere som blant flere ting også omhandlet at planarbeidet knyttet til Øvre Elnes vei 18 C og D stod rett foran behandling i Planutvalget. På toppen av det hele ble vi avvist da vi kontaktet avdeling for samfunnsplanlegging med spørsmål om hva dette innebar. I praksis ble det vel svart at vi fikk vente og se. Da vi endelig fikk oppklart dette, var vi rett foran behandlingen hvilket førte til noen hektiske eposter som i hovedsak ikke ble inkludert i sakspapirene eller ble fremsatt på en slik måte at de var uten relevans.

Etter behandlingen i Formannskapet hadde vi svært dårlig tid til å sette oss inn i det faktiske forslaget. I tillegg oppsto det rot med utsendt informasjon og med tilgangen til sakspapirene på nettet. Konsekvensen av dette var at vi beboere i Øvre Elnes vei delvis ikke ble informert og dernest ikke fikk tilgang til grunnlagsmaterialet om saken før det var gått noen uker av merknadsfristen. Gjennom anmodning om forlenget frist, ble imidlertid dette til en viss grad imøtekommet.

Det er åpenbart mulig at det i en prosess som dette kan oppstå feil og misforståelser. Denne prosessen har nå pågått i fire år og det er gitt inntrykk av hemmelighold og mangel på åpenhet både hos forslagstillerne og hos kommunen. Det er leit og skuffende. Vi og naboene (nr. 10-18A) vil åpenbart være sterkt berørt av en forandring som den som er foreslått i reguleringsforslaget. I denne sammenheng er det som overrasker mest at det ikke i løpet av disse fire årene har blitt gjort et aktivt forsøk på å gi informasjon og fremfor alt å organisere en grundig gjennomgang og befaring av hva som i realiteten er foreslått.

Vollen, 17. juni 2020

Gro Weltzien

Trond Weltzien

VEDLEGG
Sak 20/1709

Vollen, 11. april 2016

Arkitekt Viggo Hartmann
Knud Askers vei 28A
1383 Asker

Reguleringsplanforslag for eiendommer med adresse Øvre Elnesvei 18C og 18D

Det vises til vårt møte 2. februar samt brev av 16. mars. Møtet var for så vidt greit og ryddig nok, men bød på lite konkret informasjon og ikke på noe nytt hva angår problemstillingene knyttet til adkomsten for ovennevnte eiendommer.

Når det gjelder brevet legger vi til grunn at hensikten har vært å oppsummere den diskusjonen som fant sted på møtet samt oppsummere problemstillinger rundt et reguleringsplanforslag generelt. Med dette som utgangspunkt er brevet, sett fra vårt ståsted, både upresist og ikke minst mangelfullt. Det gir derfor bare i begrenset grad uttrykk for de problemstillingene som gjøres gjeldende. Vi finner derfor grunn til å supplere det med noen kommentarer ved denne korsvei.

Vi bekrefter innledningsvis brevets utsagn om at vår eiendom ikke ønskes innlemmet i planforslaget. Årsakene til dette er flere, men en grunn er også at det neppe lar seg gjøre å komme frem til et omforent felles planforslag. Vi legger imidlertid til grunn at et planforslag vil kunne fremmes uten at det omfatter vår eiendom.

Dernest minner vi om at dagens adkomst sivilrettslig er regulert i en avtale av 10. november 2002 som gir eierne av daværende bebyggelse på eiendommene (gnr 67 bnr 38) rett til å ta innkjørsel over vår eiendom (gnr 67 bnr 122). Det er grunn til å understreke at retten gjelder «innkjørsel» og at Øvre Elnesvei slutter ved innkjørselen til vår eiendom hvor det er en snuplass. Fra denne snuplassen er det følgelig i dag to innkjørsler. Det er videre entydig avtaleregulert at adkomsten er begrenset til daværende bebyggelse dvs dagens to hus med eiernes tilhørende husstander. En av flere grunner til denne begrensningen i avtalereguleringen var at eiendommene fra tidligere også hadde adkomst nedenfra. Enhver endring av denne bruken, dvs bruk utover denne begrensningen, vil måtte kreve en endret avtale eller en eiendomsoverdragelse. I tråd med dette vil et planforslag basert på en ikke avtalt utvidet adkomst over vår eiendom måtte oppfattes som et klart brudd på avtalen. Utover disse forhold er det videre grunn til å peke på at nåværende eier av 18C formelt sett ikke har tiltrådt avtalen.

Som vi ga uttrykk for på møtet ligger det ikke noe overraskende i at begge eiendommene ønskes utnyttet utover dagens beboelse. Det er forståelig og det er fra vår side i utgangspunktet ikke motforestillinger til at dette vil skje. Så langt er det imidlertid ikke presentert noen konkrete tanker om hvordan og i hvilket omfang en slik utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Inntil det foreligger kan vi derfor vanskelig gjøre annet enn å ta forbehold for hva vi måtte mene når et utkast til planforslag måtte foreligge.

Uenigheten er følgelig i utgangspunktet nå knyttet til eiendommenes adkomst ved en utvidet utnyttelse. Den manglende konkretiseringen av hvordan og i hvilket omfang en slik utnyttelse er

tenkt fremmet, bidrar også til at diskusjonen om adkomsten i beste fall blir uklar om den overhodet lar seg gjennomføre før en konkretisering foreligger.

Sett med våre øyne er det fire alternative adkomstløsninger til utvidet beboelse på eiendommene:

Adkomst nedenfra

Det er vår oppfatning at en slik løsning vil være den naturlige, beste og logiske løsningen både for angjeldende eiendommer, vår eiendom og ikke minst for området som helhet. Vi ser liten grunn til å gjenta de mange argumenter som taler for dette utover å konstatere at det er uenighet om en slik løsning og mulighetene for å realisere den. Rent faktisk minner vi allikevel om den jevnlig utvidede bruk av adkomsten fra Håkavikveien. Dette har skjedd i forbindelse med nybygg og fornyelse av eksisterende bygg gjennom de årene vi alle har vært her ikke minst de senere årene.

Uavhengig av ovennevnte vil vi minne om eiendommens (67/38) opprinnelige adkomstrett fra sjøsiden samt bakgrunnen for den nåværende avtalen og dagen situasjon. Vi knytter noen kommentarer til dette fordi det har betydning for dagens problemstillinger. Bakgrunnen for forholdene er følgende:

- Gro Weltzien og hennes bror arvet i 1973 formelt 67/3 (naboeiendommen til 67/38) fra sin far Karl Mydske som opprinnelig hadde eid nær hele boligområdet knyttet til Øvre Elnes vei. Sammen hadde vi da bygget vei over 67/3 frem til nåværende 67/122. Formålet var adkomst til fremtidig parsellering og utbygging av 67/3. Denne eiendommen, som samlet var på 13-14 mål, ble delt mellom nevnte slik at vi fikk nåværende eiendom 67/122 mens Jan Mydske fikk den resterende delen av 67/3. Denne delen ble senere oppdelt og består i dag av 5 bebyggede eiendommer.
- Vi fikk, etter å ha forsøkt noen år, byggetillatelse for vår eiendom som første hus på området. Det resulterte i en enebolig som vi har bebodd siden våren 1974. Boligen ble plassert på eiendommen med tanke på mulig fremtidig ytterligere bebyggelse.
- Henry Damhoff hadde den gang sommerhus på naboeiendommen (67/38) som opprinnelig var ervervet og utskilt fra 67/3. Adkomsten til denne eiendommen hadde i alle år vært fra sjøsiden (nedenfra). Denne adkomsten var den opprinnelige til hele området. I tilknytning til veien over 67/3 frem til 67/122 forespurte Damhoff om muligheten for å benytte denne samt få anledning til å kjøre over 67/122 til sin eiendom. Formålet var å lette adkomsten generelt og også å se dette i forbindelse med mulig ombygging av sommerhuset til helårsbolig. Bakgrunnen for den betingede adkomstretten han da ble gitt var det årelange naboforholdet som gjorde det vanskelig å avslå en slik forespørsel samt det forhold at adkomstmuligheten fra sjøsiden fortsatt ville bestå.
- Adkomstretten ble gitt til Henry Damhoff personlig og begrenset til daværende bebyggelse (sommerhuset / helårsboligen). Det var kun en kjørerett og berørte følgelig ikke eierforholdet til grunnen. Videre ble det avtalt at vi kostnadsfritt kunne disponere grunnen etter 15 år. Grunnlaget for å kunne gjøre dette var at 67/38 fortsatt hadde adkomst nedenfra og det forhold at Damhoff allerede den gang hadde adskillige år bak seg. Adkomsten ble regulert i to enkle avtaler formulert etter beste skjønn av Damhoff og oss.
- Innkjørselen over 67/122 ble anlagt på enklest mulige måte ved å fjerne et lag med matjord og jevne ut en kjørevei med noe fyllmasse. Den hadde følgelig ikke karakter av et permanent veianlegg. Damhoff betalte kostnadene med innkjørselen, en andel

av veien frem til 67/122 samt en engangsgodtgjørelse. Totalbeløpet som var involvert, var imidlertid av en beskjeden størrelse.

- I tilknytning til ombyggingen av sommerhuset satte kommunen ikke krav om noen form for erklæring om adkomstretten og det ble heller ikke utstedt noen ytterligere dokumenter utover nevnte to avtaler. Det fremkom overhodet ingen krav knyttet til adkomsten over vår eiendom som vi ble gjort kjent med. Det fremstod derfor utvetydig klart at adkomsten nedenfra fortsatt var en realitet for 67/38. Dette forholdet understrekes ytterligere ved at veigrunnen nedenfra dvs fra Håkavikveien, den gang, uten at vi da var klar over det, var en del av 67/3 og følgelig eiet av oss og Jan Mydske.
- Boligen til Kirsti og Terje Thomassen (18D) ble oppført noen år senere, var ikke planlagt i 1973 og følgelig ikke på noe tidspunkt i forbindelse med ovennevnte del av adkomstspørsmålet. Byggingen av boligen skjedde dessuten i 1979, i en periode hvor vi bodde og jobbet i Bergen med vår bolig her utleid (1976-80). Spørsmålet om adkomst for 18D over 67/122 ble den gang ikke reist og det ble ikke på noe tidspunkt avgitt noen form for erklæring til kommunen om slik adkomst eller inngått noen ny avtale om slik bruk av innkjørselen. Det var naturlig nok heller ikke grunnlag for oss til å ha merknader til byggemeldingene idet behovet for adkomst over 67/122 aldri var diskutert og den nye boligen derfor i utgangspunktet ville ha adkomst fra sjøsiden. Det er på denne bakgrunn hevet over enhver tvil at bruken av innkjørselen fra dette tidspunktet ikke var hjemlet i noen form for avtale. På grunn av naboskapet og forholdet til Damhoff lot vi stilltiende denne bruken fortsette midlertidig i de påfølgende årene begrunnet blant annet i det faktum at adkomsten nedenfra hele tiden var et alternativ.
- Denne situasjonen var uendret frem til slutten av år 2000. Eiendommen hadde da blitt overtatt av døtrene til Henry Damhoff - Kirsti Thomassen og Astri Elisabeth Damhoff. Disse ønsket å dele eiendommen seg imellom og vi mottok varsel om dette fra den ene partens advokat. I et tilsvar til adv. Myklebust av 18.12.2000, med kopi til Asker kommune, redegjorde vi for de forhold som er beskrevet over uten at dette fremstod som spesielt problematisk.
- I tiden etter dette ble det klart at Kirsti og Terje Thomassen hadde hatt og hadde et annet syn på adkomstspørsmålet idet de mente at de var i sin fulle rett til å benytte innkjørselen. Det oppstod derfor betydelig uenighet rundt dette spørsmålet og det er liten grunn til å legge skjul på at tillitten til disse som naboer i denne saken ble borte gjennom den prosessen som fulgte.
- I juni 2001 mottok vi brev fra kommunen om vedtak i sakens anledning. Vedtaket var uklart om hvilken betydning adkomst over 67/122 til de to eiendommene var gitt. I brev av 8.7.2001 til Asker kommune ba vi om en klargjøring og orienterte ytterligere om de avtalemessige forhold rundt adkomsten. I den sammenheng ble det blant annet uttrykt fra vår side:

  > «Det er i utgangspunktet ikke undertegnedes hensikt å sperre atkomsten over gbnr. 67/122 i fremtiden og det foreligger følgelig ikke planer om å gjøre dette. Vi har heller ikke noe ønske om å forsinke delingen og arveoppgjøret av gbnr. 67/38.»

  Videre het det i brevet:

  > «Undertegnede kan vanskelig gjøre annet enn å forholde seg til dagens utgangspunkt. Det innebærer at begge boligene på gbnr. 67/38 har atkomst fra sjøsiden som en mulighet, og at undertegnede forbeholder seg retten til når som helst å stenge atkomsten over gbnr. 67/122.»

  I brevet ble det avslutningsvis om holdningene til adkomsten sagt følgende:

«På denne bakgrunn har Kirsti og Terje Thomassen bebudet at de vil foreslå en løsning for en fremtidig permanent atkomst over gbnr. 67/122. Undertegnede er innstilt på å forsøke å finne frem til en slik løsning. Imidlertid foreligger det så langt ikke noe slikt forslag og det kan derfor foreløpig ikke danne grunnlag for anførsler til delingen og atkomsten i denne sammenheng.»

- På bakgrunn av uenigheten og de ønskede klargjøringer fra Asker kommune bekreftet og fremsatte vi klage på delingsvedtaket og forutsetningen om adkomst over 67/122. Kommunen hevdet da at de hadde lagt til grunn at det forelå en adkomstadgang ved behandlingen av byggesøknaden for 18D. I prosessen som fulgte gjennom høsten 2001 ble det ganske så klart at kommunen, uansett den informasjon de hadde fått, hadde gjort seg skyldig i en åpenbar og solid saksbehandlingsfeil. I forbindelse med de klargjøringer som fant sted uttalte kommunen i brev av 1.8.2001 blant annet:

  «Ved delingstillatelsen av 27.07.01 er det lagt til grunn at det foreligger en atkomstrett som var en av forutsetningene for byggetillatelsene på bnr, 38 fra 1974 og utover. Det er videre lagt til grunn at delingen hverken medfører nye ubebygde tomter eller åpner for ytterligere deling og utbygging i området.»

  I den påfølgende klagebehandlingen 2.10.2001 ble det fattet nytt vedtak om delingen:

  «Bygningsrådet tar klagen delvis til følge. Det dispenseres fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser nr. 1, Plankrav for byggeområder, og godkjenner deling av gnr. 67, bnr. 38, ...»

  I sammenheng med dette fastslo kommunen at spørsmålet om adkomst over 67/122 var en forutsetning for delingsvedtaket. Videre fastslo kommunen at avtale om slik adkomst måtte foreligge, var et privatrettslig forhold som måtte løses av partene og var kommunen uvedkommende. I et brev av 30.09.2001 med kommentarer til saksdokumentasjonen til bygningsrådets møte bekreftet vi følgende:

  «Undertegnede deler kommunens holdning om at avtalene er av privatrettslig karakter og uenighet mellom partene er kommunen uvedkommende.»

  Vi legger etter dette til grunn at alle forhold knyttet til adkomst over 67/122 til den tidligere eiendommen 67/38, i dag bebodd av 18C og 18D, er et privatrettslig spørsmål som må løses mellom partene og er kommunen uvedkommende. Det er videre grunn til å understreke at kommunen ikke på noe tidspunkt i prosessen har avvist at eiendommene også har veirett nedenfra på tross av at dette har vært et tema i kommunikasjonen med kommunen ved en rekke anledninger.

- I forkant av bygningsrådets møte hadde Kirsti og Terje Thomassen anmodet oss om å få en permanent løsning med adkomst over 67/122. De aksepterte da allikevel at deres bolig manglet avtalegrunnlag om slik adkomst fra tidligere. Den andre eieren, Astri Elisabeth Damhoff, syntes imidlertid gjennom sin advokat på dette tidspunktet å avvise en fornyet avtale i tiltro til at kommunen ville løse problemstillingen uansett. I kjølvannet av bygningsrådets vedtak ble det imidlertid en reell prosess om en ny avtale for begge boligene. Vi vektla da at vi ville bidra til at naboene fikk delingen av eiendommen i orden og godtok at begge boligene fikk en ikke tidsbegrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122. Prosessen førte frem til den tidligere beskrevne avtalen av 10. november 2002 hvor begge eiendommer fikk en begrenset rett til å ta innkjørsel over 67/122. På grunn av betydelig uenighet mellom eierne av 18C og 18D ble saken i realiteten først endelig klargjort i løpet av mars 2004. Som vederlag for bruksretten betalte begge naboene et likelydende og relativt sett beskjedent beløp.

- I ettertid har det vært adskillige problemer knyttet til de avtalemessige forhold og bruken av veien. Den manglende tillitten som var til stede har derfor på ingen måte endret seg til det bedre i dag. Vi ser imidlertid ingen grunn til å gå nærmere inn på dette idet det ikke har betydning for dagens problemstillinger. Unntakene er et «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B og C i Asker kommune» fra oktober 2005 og et «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B, C og D» fra juni 2008. Vi betrakter begge disse hendelsene som klare brudd på avtalen av 10. november 2002:

  Fra en bekjent ble vi gjort oppmerksom på en litt tidligere annonse i Budstikka som skrev seg fra 11.10.2005 og vedrørte vår eiendom. Det var da ukjent for oss at eiendommen var en del av et pågående reguleringsarbeid. Vi var imidlertid kjent med at en dialog mellom Hurlen og Thomassen om utnyttelsen av deres eiendommer ikke hadde ført til noe felles resultat og at førstnevnte ønsket å gå videre med saken på egenhånd. I brev av 22.10.2005 til BOXS arkitektstudio gjorde vi det klart at vår eiendom ikke var en del av en slik prosess samt oppsummerte vårt ståsted i saken. I et påfølgende møte ble vi presentert for en foreløpig skisse til utnyttelsesplan av begge eiendommene (18C og D) samt alternative adkomstløsninger. En av disse innebar å foreslå lagt adkomst til begge eiendommene med forlengelse av Øvre Elnesvei på skrå nordøst over vår eiendom. I tilknytning til møtet mottok vi alternativene i brevs form merkverdig nok datert 31. januar 2005. Saken som til da åpenbart var svært dårlig forberedt og håndtert, ble etter dette trukket og det pågående reguleringsarbeidet innstilt.

  Ved besøk den 16. juni 2008 fra BOXS arkitektstudio ble vi orientert om påtenkt regulering av Øvre Elnesvei 18B, C og D. I brev av 25.6.2005 bekreftet vi vår holdning til prosessen og forslaget samt at vi ikke ønsket at vår eiendom var del av reguleringsforslaget. Kopi av brevet ble sendt kommunen. Vi hadde da også erfart at det 23.6.2008 hadde stått annonse i Budstikka som gjaldt «Varsel om igangsatt regulering Øvre Elnes vei 18 B, C og D» dvs denne gang for alle tre eiendommene. I månedsskiftet juni/juli mottok vi imidlertid nabovarsel, datert 27.6.2008, om regulering av de tre eiendommene vedlagt kopi av annonsen. På dette grunnlag ba vi i epost 3.7.2008 om å få tilsendt den omtalte reguleringssøknaden / plangrunnlaget som var ukjent for oss. Det ble avslått og i brev av 12.7.2008 gjorde vi det derfor på nytt klart at vår eiendom ikke var en del av en slik prosess samt oppsummerte noen synspunkter i saken. Kopi av dette brevet ble også sendt kommunen. Siden vi deretter ikke hørte noe mer, antok vi at saken også denne gang hadde visnet hen. Den 2. desember 2008 mottok vi imidlertid en epost fra arkitektkontoret vedlagt et saksfremlegg til møte dagen etter i bygningsrådet. Vi ble i eposten anmodet om å beriktige de formuleringene i saksfremlegget som refererte våre holdninger til reguleringsarbeidet. Det hadde vi ingen grunn til idet disse var både korrekt og godt gjengitt med utgangspunkt i brevene datert 25.6 og 12.7. Vi hadde der understreket at det ikke forelå noen avtale om å anlegge vei over vår eiendom som adkomst til de aktuelle eiendommene. I saksfremlegget anbefalte rådmannen å avvise forslaget «til reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18b, c og d, gnr. 67, bnr. 38 m.fl. mottatt 08.09.08 fra boxs arkitektstudio». I brev av 15.12.2008 informerte kommunen om bygningsrådets overensstemmende vedtak og i brev av 23.3.2009 informerte kommunen om bygningsrådets vedtak om at klagen i sakens anledning var avvist å bli behandlet. Det synes åpenbart at saken også i denne runden har vært usedvanlig dårlig forberedt og håndtert hvilket bare har virket negativt for selve saken og naboforholdet.

Midlertidig innkjørsel over vår eiendom

I utgangspunktet er det mulig å tenke seg adkomsten løst ved en midlertidig adgang til å bruke dagens innkjørsel over vår eiendom frem til en permanent løsning eller et avtalt tidspunkt finner sted. En slik løsning vil åpenbart være avhengig av omfanget og bare aktuelt i forbindelse med en sterkt begrenset utbygging. Den ville for øvrig innebære at dagens innkjørsel forble uendret.

En slik mulig midlertidig adgang vil kreve en fornyet avtaleregulering. Spørsmålet om en slik adkomstløsning er imidlertid, så langt vi har oppfattet, ikke reist og vi har uansett ikke mottatt noen form for avtaleforslag i en slik sammenheng. Det er dessuten vanskelig å bedømme hvorvidt dette er relevant siden det ikke foreligger noen antydninger om hvordan og i hvilket omfang en utvidet utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Vi kan derfor vanskelig gjøre annet enn å se bort fra et slikt alternativ og må følgelig avvise en mulig avtaleendring med dette som formål.

Utvidet rett til innkjørsel over vår eiendom

I utgangspunktet er det også mulig å tenke seg at en fremtidig utvidet utnyttelse av eiendommene baseres på en fortsatt innkjørsel over vår eiendom i prinsippet slik dette gjøres i dag. Det er rimelig å anta at også en slik løsning vil være avhengig av omfanget på utbyggingen. Videre er det rimelig å anta at en slik løsning ville fordre en noe bedre etablert innkjørsel enn hva tilfellet er i dag og da antagelig trukket noe mer inn i skråningen mot sør.

En slik permanent adgang ville kreve en fornyet avtaleregulering. Spørsmålet om en slik adkomstløsning er, så langt vi har oppfattet, heller ikke reist og vi har uansett ikke mottatt noen form for avtaleforslag i en slik sammenheng. Det er dessuten også for dette alternativet vanskelig å bedømme hvorvidt det er relevant siden det ikke foreligger noen antydninger om hvordan og i hvilket omfang en utvidet utnyttelse er tenkt fremmet gjennom planforslaget. Vi kan derfor vanskelig gjøre annet enn å se bort fra også dette alternativet og avviser følgelig en avtaleendring med dette som formål.

Forlengelse av Øvre Elnesvei over vår eiendom

Gjennom kommentarer fra naboene i 18D og 18C, møtet som fant sted 2. februar og oppsummeringen i brevet av 16. mars har vi forstått at planforslaget er tenkt fremmet med en adkomst til eiendommene i form av en forlengelse av Øvre Elnesvei i hovedsak der hvor innkjørselen ligger i dag. Dette er noe uklart uttrykt i brevet hvor det heter «basert på atkomst via Øvre Elnes vei», men vi legger allikevel dette til grunn som det tenkte planforslaget.

Et slikt alternativ vil kreve en total ny avtale for disponeringen av grunnen eller en eiendomsoverdragelse. Siden dette synes å være det kommende planforslaget er vi overrasket over at det ikke samtidig foreligger en forespørsel eller et forslag om en avtale eller anmodning om overdragelse. Fraværet av dette er i seg selv en god nok og avgjørende grunn for oss til å se bort fra et slikt alternativ. Vi må derfor avvise at grunnen kan disponeres til en slik løsning. Etter vår vurdering vil det være høyst merkverdig å fremme et planforslag med den premiss at adgang til grunnen ikke er realiserbart. Som nevnt tidligere vil et slikt planforslag dessuten måtte oppfattes som et klart brudd på dagens avtale om adgang til innkjørsel over vår eiendom.

Utover ovennevnte formelle forhold, taler fra vårt ståsted også andre forhold mot en slik løsning. For det første gjør den manglende konkretiseringen av utbyggingen det utenkelig å gi tilslutning til en så omfattende endring av eiendommen som en forlengelse av Øvre Elnesvei vil innebære. En slik løsning vil åpenbart medføre en vesentlig forringelse av vår eiendom. Dernest bærer denne delen av Øvre Elnesvei klart preg av en «villavei» som ikke er egnet for en vesentlig øket trafikk. Det vil utvilsomt utfordre områdets karakter og gi det en negativ utvikling. Vi minner i den forbindelse om de kjøreproblemer som allerede har vært forbundet med trafikken til og fra 18C og 18D. En forlengelse av veien vil dessuten invitere til å forlenge veien ytterligere for å knytte eiendommene/boligene nedenfor (ved sjøen) til den samme adkomsten. Vi minner i den forbindelse om at kommunen tidligere har gitt uttrykk for dette som et ønsket alternativ. Etter vår vurdering ville en slik utvikling være ødeleggende både for området langs dagens Øvre Elnesvei og for eiendommene knyttet til 18C og 18D.

I tråd med brevet av 16. mars gir vi, uavhengig og på tross av ovennevnte forhold og konklusjon, uttrykk for noen hensyn som må ivaretas dersom en skulle tenke seg at «dette allikevel blir en løsning». Reguleringsbredden for veien må legges slik at den begynner godt på utsiden av hekken, dvs antagelig 0,5-1 m fra denne, slik at den i praksis blir uberørt og veigrøft ligger i tilstrekkelig avstand fra hekken. Reguleringsgrensen for veien forutsettes å være en rett linje mellom vestlig og østlig eiendomsgrense. Reguleringsbredden vil da innebære at både reguleringsgrensen mot skråningen og selve veien vil ligge godt inn i begynnelsen på skråningen slik den er i dag. Det fordrer videre at ledningene som i dag går langs innkjørselen fortrinnsvis må legges i bakken fra stolpen utenfor 18A eller at de to østligste stolpene må flyttes høyere opp i skråningen. Videre fordrer det at veikanten mot skråningen må sikres i form av en kraftig steinmur. Videre fordrer det at Øvre Elnesvei må legges om fra om lag stolpen utenfor 18A i form av en svak sving innover i skråningen. Det vil også være en åpenbar forutsetning at enhver form for fremføring av vann, kloakk og overvann til dagens opplegg i Øvre Elnesvei, må legges innenfor veibredden av den forlengede veien. På grunn av områdets karakter forutsettes at både eksisterende vei og forlenget vei utstyres med fartsdumper som nevnt i brevet.

Med vennlig hilsen

Trond Weltzien

Gro Weltzien

VEDLEGG
Sak 20/1709

Vollen, 3. september 2016

Hartmann Arkitekter AS
Knud Askers vei 28A
1383 Asker

Varsel om oppstart planarbeid - Øvre Elnes vei 18C og 18D

Det vises til «Varsel om oppstart planarbeid» datert 26.4.2016 hvor det ble redegjort for planarbeid i den hensikt å fremme reguleringsforslag som inkluderte gnr 67 bnr 122, 169 og 171. Videre vises til diverse påfølgende korrespondanse hvor det blant annet fra vår side er gitt uttrykk for forventning om at varselet vil bli trukket tilbake.

Det vises i den forbindelse også til epost av 23. juni 2016 fra Tore Hurlen hvor han på vegne av eierne av 18c og 18d tar til etterretning at det ikke er grunnlag for det forutsatte og nødvendige kjøp av veigrunnen og følgelig at dialogen omkring denne forutsetningen er avsluttet. På dette grunnlaget er det i eposten gitt uttrykk for at det skal søkes «løsninger andre veier/på andre måter».

Ovennevnte er forstått slik ar det ikke lenger er aktuelt å fremme søknad om regulering som forutsatt i varselet av 26.4.2016. På denne bakgrunn har vi i kjølvannet av eposten antatt at en ny informasjon om endrede forutsetninger for planarbeidet ville bli gitt eller varselet trukket tilbake. Det er nå gått drøye to måneder og noen slik informasjon er ikke mottatt. Vi må videre fastslå at nevnte epost ikke eksplisitt fastslår at det planlagte reguleringsforslaget basert på gnr 67 bnr 122, 169 og 171 er uaktuelt som følge av avslaget om å kjøpe veigrunnen. Vi må også fastslå at utsagnet om at det skal søkes «løsninger andre veier/på andre måter» kan, i denne sammenheng, forståes på andre måter enn vi har lagt til grunn over.

Som følge av dette finner vi å måtte gi uttrykk for at det foreligger en uakseptabel usikkerhet rundt det varslede planarbeidet hva gjelder hensikten om å fremme reguleringsforslag som inkluderer gnr 67 bnr 122, 169 og 171. På egne vegne samt på vegne av hjemmelshaverne for 169 og 171 og øvrige berørte naboer, finner vi derfor å måtte be om en bekreftelse på hvorvidt et slikt arbeide fortsatt er pågående eller om denne løsningen er skrinlagt.

Med vennlig hilsen

Trond Weltzien

STRAY VYRJE § CO
ADVOKATFIRMA·DA

VEDLEGG
Sak 20/1709

MNA

KRONPRINSENSGATE 3
POSTBOKS 1286 VIKA
N-0111 OSLO
TELEFON 23 11 49 00
TELEFAX 23 11 49 09
www.strayvyrje.no

Gro og Trond Weltzien
Øvre Elnesvei 18B
N-1390 VOLLEN

Oslo, 17. februar 2003

VEDRØRENDE ADKOMST OVER DERES EIENDOM 67/122 I ASKER KOMMUNE

Med henvisning til fremforhandlet avtale vedrørende ovennevnte, vil jeg innledningsvis beklage at jeg – grunnet en uenighet mellom Elisabet Damhoff og Kirsti og Terje Thomassen – ikke har kommet tilbake i saken før nå. Uenigheten er nå ryddet av veien.

Vedlagt følger derfor Deres eksemplar av den inngåtte avtale samt krysset sjekk pålydende kr 80.000.

Som De vil se, er ikke underskriftene på avtalen bekreftet av undertegnede eller advokat Erlandsen. Dette ettersom vi ikke overvar Deres underskrift og fordi bekreftede underskrifter i dette tilfellet ikke er et vilkår for tinglysning.

Fra denne side vil det nå besørges at avtalen tinglyses.

Vi takker for samarbeidet.

Med vennlig hilsen
Stray Vyrje & Co. DA Advokatfirma

Pål Øivind Tjernshaugen
pot@strayvyrje.no

Kopi: Advokatfellesskapet i Torstedhjørnet
Advokat Dag Erlandsen
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo

Elisabet Damhoff
Ullevålsveien 79 B, 0454 Oslo

Vår ref.: POT/155874
Ansvarlig advokat: Hans Petter Nordby

AVTALE

Mellom

Gro Weltzien – fnr. [redacted]
Trond Weltzien – fnr.

som eiere av gnr. 67, bnr. 122 i Asker kommune

og

Elisabet Damhoff - fnr. [redacted]
Kirsti Thomassen – fnr.

som eiere av gnr. 67, bnr. 38 i Asker kommune,

er det inngått slik avtale i anledning adkomstrett over gnr. 67, bnr. 122 i Asker:

1.

Som eiere av 67/122 gir Gro og Trond Weltzien for de til enhver tid eiere av nåværende bebyggelse på 67/38, rett til å ta innkjørsel over 67/122.

2.

Innkjørselen skal følge nåværende trasé som er en forlengelse av Øvre Elnes vei, langs sydgrensen av 67/122 frem til grense for 67/38, og skal ha samme standard med hensyn til bredde og dekke som i dag. Endring av standard må kun finne sted med grunneiers samtykke.

3.

Eier av 67/122 kan når som helst flytte innkjørselen så langt inn til eiendommens sydgrense som mulig, så lenge dette skjer uten kostnad for eierne av 67/38 og innkjørselen beholder samme standard som ved inngåelse av avtalen.

4.

Vedlikehold av innkjørselen påhviler brukerne.

5.

Det står grunneier av 67/122 fritt til å benytte innkjørselen til eget bruk og som innkjørsel til eventuell ny bebyggelse på 67/122 og senere utskilte eiendommer fra denne eiendommen. Ved ny bebyggelse på 67/122 blir kostnadene forbundet med vedlikehold, å fordele forholdsmessig mellom alle brukere.

6.

Som éngangsverderlag for denne bruksrett betales samtidig ved denne avtales underskrift de to eiere av 67/38 hver kr. 40.000,-, til sammen kr. 80.000,- til eiern av 67/122. Avtalen er betinget av betaling av hele vederlaget, og eierne av 67/38 er solidarisk ansvarlig for rettidig betaling.

7.

Denne avtale kan tinglyses på eiendommen 67/122. Tinglysning besørges og bekostes av eierne av 67/38. Alle kostnader ved utformingen av avtalen bekostes av eierne av 67/38.

8.

Herværende avtale er opprettet og undertegnet i 3 – tre –eksemplarer, ett til hver av partene.

Asker, den 10/11 2002

Som eiere av gnr. 67, bnr. 122 i Asker		Som eiere av gnr. 67, bnr. 38 i Asker	
Gro Weltzien	Trond Weltzien	Kirsti Thomassen	Elisabet Damhoff

Ovenstående underskrifter bekreftes:

_____ _____

STRAY VYRJE § CO
ADVOKATFIRMA·DA

VEDLEGG
Sak 20/1709
MNA

KRONPRINSENSGATE 3
POSTBOKS 1286 VIKA
N-0111 OSLO
TELEFON 23 11 49 00
TELEFAX 23 11 49 09
www.strayvyrje.no

Gro og Trond Weltzien
Øvre Elnesvei 18B
N-1390 VOLLEN

Oslo, 2. mars 2004

VEDRØRENDE ATKOMST OVER DERES EIENDOM GNR 67 BNR 122 I ASKER

Med henvisning til dagens hyggelige telefonsamtale, oversendes 2 eksemplarer av revidert utkast til erklæring om veirett.

Som De vil se, har jeg i tråd med vår enighet og tidligere inngått avtale presisert at bruksretten skal gjelde *eksisterende* bebyggelse. Videre har jeg tilføyd en henvisning til den allerede inngåtte avtale for nærmere utdyping av veirettens innhold.

Dersom De aksepterer og signerer erklæringen slik den nå er utformet, vil jeg – etter å ha mottatt begge eksemplarene i retur – sørge for tinglysing av både erklæringen og den allerede inngåtte avtale. På bakgrunn av enighet i dagens telefonsamtale, vil jeg før tinglysing av den inngåtte avtale stryke over 1-tallet som ved en feiltakelse har sneket seg inn foran 38 i avtalens punkt 1.

Dersom De ønsker ytterligere endringer / korreksjoner i erklæringen, ber jeg om å bli kontaktet.

Jeg beklager det ekstra bryderi dette medfører og takker for velvilje!

Med vennlig hilsen
Stray Vyrje & Co. DA Advokatfirma

Pål Øivind Tjernshaugen
pot@strayvyrje.no

Vår ref.: POT/155874
Ansvarlig advokat: Hans Petter Nordby

Erklæring om veirett

Undertegnede hjemmelshavere av eiendommen gnr 67 bnr 122 i Asker kommune gir herved de til enhver tid eiere av *eksisterende* bebyggelse på følgende eiendommer atkomstrett over sydsiden av 67/122:

Gnr 67 bnr 38
Gnr 67 bnr 549

Atkomstretten omfatter kjøreatkomst til eiendommene.

Denne erklæring tinglyses på gnr 67 bnr 122.
Tinglysningen kan ikke slettes uten Asker kommunes samtykke.

Hva angår atkomstrettens nærmere innhold, vises til avtale inngått 10.11.2002 mellom hjemmelshaverne til henholdsvis gnr 67 bnr 122 og daværende gnr 67 bnr 38.

Gro Weltzien dato 4.3.2004
Gro Weltzien, hjemmelshaver til gnr 67 bnr 122

Trond Weltzien dato 4.3.2004
Trond Weltzien, hjemmelshaver til gnr 67 bnr 122

Vår ref.: POT /155874
Ansvarlig advokat:

11 MARS 2021

Vollen, 5. mars 2020

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - oppklaring om tidligere regulering
Brev av 07.12.2020 - referanse S20/1709

Det vises til brev av 14.10.2020 fra kommunen om ovennevnte, vårt tilsvar av 27.10.2020 samt nytt brev fra kommunen av 7.12.2020. Videre vises til pkt 2 i våre merknader til offentlig høring av forslaget til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d datert 17.06.2020.

Etter vår vurdering oppklarer ikke brevene fra kommunen problemstillingene knyttet til om regulering av området fant sted i 1974/75. Vår oppfatning er derfor fortsatt at området er regulert. Med bakgrunn i tilbakemeldingen fra kommunen finner vi derfor dessverre fortsatt å måtte hevde og forfølge at den prosessen som førte frem til utbygging av daværende 67/3, innebar at området ble regulert.

I brevet av 7.12.2020 er det vist til kommunens kartløsning og at området på denne er markert som uregulert. Vi betviler selvfølgelig ikke at dette er tilfelle. Vi legger imidlertid til grunn at dette ikke er en registrering som skjedde i forbindelse med prosessen i perioden 1974-75. Teknologien tilsier at dette mest sannsynlig må ha skjedd etter år 2000 og følgelig at det er minst 25 år etter selve saksbehandlingen den gang. Det kan derfor ikke forstås på annen måte enn at det har skjedd en feilregistrering da kartløsningen ble opprettet mange år senere.

Vi legger videre til grunn at kommunen har gjennomgått dokumentasjonen fra den prosessen som fant sted i sin tid. Samtidig registrerer vi at det ikke er fremlagt eller vist til noen dokumentasjon som tilsier at kommunen den gang avviste å foreta en regulering av hele området. Det legges derfor til grunn at noen slik dokumentasjon ikke finnes og at det derfor faktisk ble gjort vedtak som innebærer at hele området ble regulert. I den grad dette er feil, bes om at kopi av relevant dokumentasjon oversendes.

I den sammenheng bekrefter vi igjen at kommunen i 1973, ved utbyggingen på vår eiendom 67/122, foretok en særskilt tomteutskillelse fra 67/3. Årsaken til dette er beskrevet i merknadene (pkt 2) fra juni 2020 og ble bekreftet i et brev fra daværende reguleringssjef i kommunen. Det innebar en utsettelse av hele reguleringsplanen frem til vedtak om

Dokid: 210000035876
(20/1709-36)
67/38, 67/550, 67/549 Oppklaring om tidligere regulering - Detaljregulering Øvre Elnes vei 18

utbygging av resten av 67/3 ble godkjent etter at kloakkløsning forelå. Fremgangsmåten skjedde etter behandling av saken i kommunestyret.

I den grad reguleringsplanen for 67/3 hadde blitt avvist av kommunen, ville byggetillatelse for øvrige 5 boenheter ikke blitt gitt. Dernest er det åpenbart at det ville blitt fattet et særskilt vedtak om dette med tilhørende vedtaksbrev. Noe slikt vedtak og vedtaksbrev er ikke kjent av oss og vi legger derfor til grunn at det ikke finnes. Hvis vi tar feil om dette, bes om at kopi av relevant dokumentasjon oversendes.

De faktiske beslutningene som ble fattet ifm ovennevnte 5 boenheter, tilsier også rent logisk at de skjedde som følge av regulering av hele området 67/3:

- Kommunen krevde 4 fellesområder for hele «området» (det opprinnelige 67/3)
- Kommunen satte videre krav om veistandarden for hele det opprinnelige 67/3
- Utbyggingsvedtaket ble gjort som følge av at en kloakkløsning hadde funnet sted. Denne omfattet alle boenhetene fra det opprinnelige 67/3 og innebar en betydelig oppgradering av det tidligere private renseanlegget for Marken-feltet hva gjelder nedre del. I tillegg ble det planlagt å føre kloakken fra den østre delen av øvre Marken-feltet ned til 67/3 og koble det til røropplegget som var anlagt der for disse boenhetene.
- Utbyggingsvedtaket skjedde i henhold til kommunestyrets forutsetninger ifm tomteutskillelsen av 67/3.

På bakgrunn av ovennevnte foretok videre Asker Oppmålingsvesen kart- og delingsforretning over det opprinnelige hele området 67/3 i løpet av 1985. Dette innebar oppmåling av samtlige tomter inklusive fellesområdene. Oppmålingen var rekvirert i sin tid som følge av den tidligere reguleringen. Vår forståelse var og er at grunnlaget for at den fant sted var at området var ferdig regulert. Oppmålingen hadde ikke funnet sted dersom et reguleringsvedtak ikke var gjennomført tidligere.

Vedtakene i forbindelse med de øvrige 5 boenhetene på 67/3 og tilhørende vedtaksbrev, inneholder til vår kunnskap ikke noen forhold som avviker fra ovennevnte forståelse. Det tas til etterretning at så heller ikke er hevdet i denne sammenheng. Det legges videre til grunn at kommunen har gjennomgått disse. I den grad dette er feil, bes om at kopi av relevant dokumentasjon oversendes.

Kommunen har i brevet av 14.10.2020 bekreftet at begrepet regulering er benyttet i den prosessen som fant sted i løpet av 1973-1975. Vi legger til grunn at dette også inkluderer de utvidede begrepene reguleringsplan og reguleringsforslag. Etter vår vurdering bekrefter derved kommunen selv at det i sin tid foregikk en reguleringsprosess. Dette understrekes av at saken den gang ble behandlet i kommunestyret, at regulering ble beskrevet av kommunen i forbindelse med tomteutskillelsen av 67/122 i 1973, at vi ikke er kjent med at det bare skal være foretatt tomteutskillelser av øvrige enheter i 1974/75. Det forhold at kommunen heller ikke kan vise til vedtak/vedtaksbrev som avviser at en regulering har funnet sted, bekrefter ytterligere at den faktisk fant sted.

I forbindelse med behandlingen av saken i perioden 1973-75 hadde vi et godt samarbeide med Asker reguleringsvesen generelt og med reguleringssjefen spesielt. Det er vår klare

oppfatning fra den tiden at utbyggingen ikke hadde funnet sted dersom regulering av hele 67/3 ikke hadde blitt gjennomført og dersom vi ikke hadde akseptert de krav kommunen stilte i den sammenheng. På det grunnlag holder vi fast ved at området er regulert og ber Asker Kommune bringe sitt eget register i overensstemmelse med dette.

Vi vil avslutningsvis minne om at grunnlaget for denne tilsynelatende uenigheten fant sted for nærmere 50 år siden. Vi har i denne perioden levd i god tro om at området faktisk er regulert og har i denne perioden ikke mottatt noen informasjon fra kommunen som skulle tilsi noe annet. Det er videre svært vanskelig å se at en ny reguleringsplan skulle medføre andre konsekvenser enn en ren formalisering av de forhold som har ligget til grunn for denne lange perioden. Det fremstår også av disse grunner urimelig når Asker kommune nå hevder at regulering ikke har funnet sted.

Med vennlig hilsen

Gro Weltzien

Trond Weltzien

30 OKT. 2020

Vollen, 27. oktober 2020

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - oppklaring om tidligere regulering
Brev av 14.10.2020 - referanse S20/1709

Det vises til ovennevnte brev samt til våre «Merknader til offentlig høring» datert 17. juni 2020 vedrørende «Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D». Pkt 2 i våre merknader drøfter detaljert spørsmålet om tidligere regulering. Det mottatte brevet søker å klargjøre denne problemstillingen. Etter vårt syn tilfører ikke brevet noe nytt i sakens anledning og tar dessuten i liten grad opp den detaljerte beskrivelsen av den prosessen som fant sted i årene 1973-1976 omkring reguleringsplanen for daværende tomteområde 67/3. Vi viser derfor først og fremst til denne beskrivelsen og fastholder at dette tomteområdet den gang ble regulert og ved diverse anledninger ble bekreftet å være det av kommunen.

Brevet inneholder imidlertid noen misforståelser og feil som det synes nødvendig å kommentere kort. Det er i brevet vist til «en regulering fra 1973». Det er feil i den forstand at det i merknadene er vist til en tomteutskillelse fra 1973, og for øvrig til behandlingen av reguleringsforslaget for hele 67/3 gjennom årene 1973-1976. Det er derfor helt korrekt at det i 1973 bare fant sted en tomtedeling (tomteutskillelse) etter at kommunen i første omgang avviste reguleringsforslaget med den begrunnelse at kloakkløsning manglet for hele 67/3. Det førte isteden til utskillelse av vår tomt 67/122. Den videre behandling av saken, etter at kloakkløsning forelå, førte imidlertid til at hele «strøket» (den opprinnelige tomten 67/3) ble klargjort for utbygging og da regulert i sin helhet i tråd med kommunestyrets syn.

Det er riktig at Bygningsrådet vedtok tomteutskillelsen som en særskilt sak. Det var imidlertid som følge av at reguleringsplanen hadde blitt behandlet i Kommunestyret og der i første omgang avvist pga manglende kloakkløsning. Isteden vedtok Kommunestyret en anmodning til Bygningsrådet om å finne en løsning for utskillelse av en tomt fra 67/3. I neste omgang ble imidlertid reguleringsplanen godkjent i sin helhet. Som ledd i dette vedtaket ble det, som følge av kommunens behandling, avsatt tomtegrunn til fellesområder for «strøket» samt investert i en ny og større pumpestasjon for området langs den nedre delen av Øvre Elnes vei. Det mottatte brevet gir inntrykk av at det nå hevdes at saken bare har dreid seg om en tomtedeling som kun har blitt behandlet i Bygningsrådet. Det er direkte feil og det kan ikke herske tvil om at prosessen og beslutningene er fattet i tråd med Kommunestyrets behandling og synspunkter.

Det er i denne forbindelse åpenbart at det er vesentlige forskjeller på de krav som stilles til et privat reguleringsforslag i dag og den gang. Kravene var åpenbart vesentlig enklere da. Det endrer imidlertid ikke det forhold at kommunen den gang vedtok et reguleringsforslag og ved en rekke anledninger muntlig som skriftlig bekreftet at området (den opprinnelig tomten 67/3) var regulert.

Avslutningsvis peker vi på at saken nå dreier seg om et privat reguleringsforslag knyttet til Øvre Elnes vei 18C og D og i den sammenheng berører tomtegrunnen i det regulerte området som utgjøres av den opprinnelige tomten 67/3. Det er mulig at spørsmålet om tidligere regulering har betydning for behandlingen av dette private reguleringsforslaget. I så tilfelle finner vi å måtte hevde og forfølge at det i sin tid fant sted en prosess som innebar regulering av daværende 67/3. Vi har så langt oppfattet at denne forutsetningen krever en annen fremgangsmåte hva gjelder behandlingen av det private reguleringsforslaget enn den som hittil er lagt til grunn. Følgelig finner vi å måtte be om at dette blir hensyntatt. I den grad dette er feil og følgelig at spørsmålet om regulering av den opprinnelige tomten 67/3 ikke har betydning for det foreliggende private reguleringsforslaget, er det imidlertid ingen grunn til å bruke energi på dette spørsmålet. Vi vil i så tilfelle se bort fra denne problemstillingen i denne sammenheng.

Med vennlig hilsen

Gro Weltzien

Trond Weltzien

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ELNES VEI 18 c og d- gbnr. 67/38 mfl.

HARTMANN ARKITEKTER as, 12.10.22

Forslagsstillers kommentarer til brev av 16.04.2020 med vedtak av 14.10.19, sak 110/19 og til innkomne høringsmerknader (ref. S20/1709)

Kommentarer til aktuelle punkter i vedtaket av 04.03.2020:

1. Forslagsstillers kommentar: Vedtaket vedrørende garasjer tas til etterretning og er lagt inn i bestemmelsene.

2. Forslagsstillers kommentar: Det er utarbeidet geoteknisk notat i forbindelse med reguleringssaken som konkluderer med at tomta er godt egnet for den foreslåtte utbyggingen. Dette ligger i innsendt materiale hos kommunen. Den foreslåtte byggegrensen ønskes derfor opprettholdt.

3. Det etterspørres at «illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligenes tillate høyde mot sjøen) må gis en større detaleringsgrad og bindes opp i bestemmelsene». Forslagsstillers kommentar: Illustrerende snitt er supplert og detaljert. Snittene er nå utvidet slik at de viser boligenes beliggenhet i forhold til sjøen. Det er angitt maks gesimshøyder på terrengsnittene som følger, disse er fastsatt i bestemmelsene. For å sikre høydeplassering er det i bestemmelsene lagt inn en begrensing på fylling for boligene på 2 meter fra eksisterende terreng. Det er i plankartet avsatt stramme byggegrenser som i stor grad binder opp plassering av nye boliger. Det er vektlagt at nye boliger skal ligge tilbaketrukket fra sjøen.

4. Stiforbindelse er sikret i privat avtale. Tiltak er utført og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Kommunen har dokumentasjon på dette.

5. Vi har nå, som lagt til grunn i vedtaket av 04.03.20 i Utvalget for plan og byggesak om Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18c og d, punkt 5: *«Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling»,* søkt å erverve den aktuelle veigrunnen.

   Vedtaket er utløst av saksframleggets punkt «Sammendrag og konklusjon»:
   Pkt. 4.5, 4. avsnitt: *Etter kommunedirektørens vurdering må planområdet betjenes via Øvre Elnes vei med offentlig regulert vei frem til planområdet og ikke gjennom tinglyste erklæringer om bruksrett over eiendommene.*
   Pkt.4.5, 5. avsnitt: *Forsøk på å komme i mål med en avtale må gjøres før saken legges frem til sluttbehandling.*
   Pkt 4.17, 7. avsnitt: *Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette (interesseovervekt og samfunnsnytte) er oppfylt.*

Vi legger til grunn at utvalget i sitt vedtak at spørsmålet om at vi kan erverve veigrunnen må være avklart, idet en fortsatt veirett ikke er aktuelt i en regulering. Vår intensjon har vært å erverve veigrunnen for deretter å avgi denne vederlagsfritt til Asker kommune. Eget vedlegg følger.

INNKOMNE HØRINGSMERKNADER MED FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR

Nummer	Gnr/bnr	Navn	Dato
1		NVE	23.04.2020
2		Naturvernforbundet i Asker	02.06.2020
3		Fride Ulrikke Aronsen	
4		Fylkesmannen i Oslo og Viken	
5	67/122	Gro Weltzien og Trond Weltzien	
6	67/130, 67/129, 67/131, 67/128, 67/3	Mette Rustad og Olaf Gundersrud, Magny Swensen og Knut Swensen, Inger Lise Fængsrud og Jan Henry Johansen, Bente Gilbo og Ole Gilbo, Anneli Dal og Erik Dal	
7	67/68	Are Strand	

Innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
1. NVE NVE har ingen vesentlige merknader til planen.		
2. Naturvernforbundet i Asker Naturvernforbundet mener området må forbli ubebygget og reguleringsforslaget avvises. Det gis fire grunner til dette: 1. Utbyggingen ligger innenfor 100 meter beltet langs kysten og forbudsgrense i kommuneplanen. 2. Bebyggelsen blir svært synlig fra sjøen. Deler av planen ligger innenfor forbudsgrense sjø i	1.Kommuneplanen har markert dette området som boligområde og forslaget er derfor i tråd med kommuneplanen. 2. Den nye bebyggelsen vil bli synlig fra sjøen, men det ligger boliger både nærmere sjøen og høyere i terrenget bak som fortsatt vil være mer dominerende sett fra sjøen. Det er også mye vegetasjon som	kommuneplanen åpner opp for at nye forbudsgrense mot sjø kan settes i reguleringsplan. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet, men kommunedirektøren vurderer at byggegrensene ivaretar forholdet denne skal sikre. Ny forbudsgrense mot sjø er dermed lagt i

kommuneplanens arealdel og naturvernforbundet ser ingen særskilt grunn til å dispensere fra dette. 3. Deler av byggeområdet består av landbruksjord og naturtypen hagemark. Naturvernforbundet mener slike områder ikke skal bygges ned. 4. Hensynet til dyrelivet og nærliggende viktige naturområder Det er naturområder som er registrert som svært viktig sør for planomrdået som trenger uberørte randsoner. Utbygging vil blokkere trekkvei for rådyr. Stiforbindelsen ned til Sjøstrandveien må opprettholdes. Det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot sjøstrandveien.	preger området sett fra sjøen. 3. Området ligger mellom allerede utbygde tomter og det er kun små og oppdelte arealer som er dyrkbare innenfor planområdet. 4. Det vil være passasjemuligheter nærmere sjøen. 5. Stier til sjøen er etablert på begge sider av planområdet og dette vurderes som tilstrekkelig.	byggegrensen der den avviker fra kommuneplan.
3. Fride Ulrikke Aronsen Det er viktig at tur- og bevegelsesmulighetene i området bevares. Sti fra øvre til nedre del av Øvre Elnes vei, sti fra toppen av trappene og ut på veien opp fra sjøen og sti fra «drivhusjordene» ned til veien mot sjøen.	Stien fra enden av øvre del av Øvre Elnes vei til sjøen og stien fra «drivhusjordene» til sjøen ligger utenfor planområdet og vil ikke berøres av planforslaget. Ettersom sti til sjøen er etablert på begge sider av planområdet vurderes dette som tilstrekkelig.	Ingen merknader utover forslagsstillers kommentar.
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til planforslaget, basert på sine ansvarsområder som er landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser.		
5. Gro Weltzien og Trond Weltzien 1. Avtale om veierett/ eksisterende avtale om adkomst: Det foreligger	1. Veirett er ikke oppnådd gjennom forsøkene siste årene. For øvrig mener Asker kommune at atkomst må skje på	Det opplyses om at dette ikke er en reguleringsplan, men en tomtedelingsplan fra 1973. Det er riktig at begrepet regulering benyttes i dokumentene i

ingen avtale som gir rett til å anlegge vei over deres eiendom for å tjene nye boliger på 18 c og d. Ved politisk behandling ble det forutsatt at veirett må være avklart før 2. gangsbehandling. Da det ble avtalt veirett for 18 c og 2d i 2002 og 2004 ble det satt som forutsetning, som bygningsrådet aksepterte, at ytterligere utbygging på eiendommene, med adkomst over 67/122, ikke ble planlagt uten at avtalen ble endret. Ekspropriasjon ble nevnt to ganger i saksfremlegget, men Weltzien legger til grunn at garantien Bygningsrådet ga utrykk for i 2003 står fast. 2. Planforslaget og saksfremlegget bygger på at området er uregulert. Dette er etter deres forståelse og dokumentasjon ikke riktig. Tomtene ble regulert som del av daværende gnr/bnr 67/3 som ble vedtatt i perioden 1973-75. Den feilen som ligger i denne framstillingen innebærer at planen i tilfelle må omarbeides og eventuelt fremmes på nytt. Videre beskrives saksgangen fra 1968 fram til vedtak. For full gjennomgang se merknadsbrevet. På bakgrunn av punkt 1 og 2 bør reguleringsforslaget avvises. 3. Veien i planforslaget følger ikke dagens trasse over 67/122. Det er ønskelig at veien flyttes sydover for å minske ulempene for eier. Det ønskes at det etableres fartsdumper i Øvre Elnes vei. 4. Ønsker at strømtilførsel legges i jorden og ikke luftspenn slik som i dag over tomt 67/122.	veigrunn som erverves av de 2 forslagsstillere og deretter overdras kommunen. Og ikke basert på en veirett. For øvrig kan grunneier i dag overføre veigrunnen til kommunen direkte. 3-7. Forslagsstiller har i møter med kommunen foreslått B1 standard for veien, det er kommunen som har stilt krav om regulering av B2 standard på deler av veien. Fartsdumper er ikke del av reguleringssak. 8. 4 nye boliger er i tråd med kommuneplanens angitte utnyttelse for boligområder. 9. Plassering av garasje for 18b fastsettes ikke i planforslaget. 10. Byggegrensene for nye boliger er lagt i øst-vestlig retning med den smaleste siden mot sjøen. 11. Det er anledning til å regulere avstander til nabogrenser. Plasseringen er vurdert som godt egnet i geoteknisk notat. 13. Et smalt areal syd for veien er idag uregulert og må innlemmes i reguleringsplanen etter krav fra kommunen ettersom det ellers vil bli liggende som en uregulert «øy» i et regulert område. Ved å regulere det til boligformål kan området ha en markedsverdi dersom det innlemmes i tilsgrensende tomter. Det vil da kunne inngå i	den prosessen. Det er kun kommunestyret som har anledning til å vedta reguleringsplaner, tomtedelingsplanen er vedtatt av Bygningsrådet og kan dermed ikke klassifiseres som en reguleringsplan. Det er gjort en vurdering rundt byggegrense for parsell 2 eller høring og offentlig ettersyn. Vi ser hensiktsmessigheten her ved å opprettholde byggegrensen slik den ble lagt fram ved 1. gangsbehandling. Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt.

5. Fiberkabel må flyttes før veien skal anlegges. 6. Det er nødvendig med en steinmur når veien flyttes. Grøften må ryddes i større grad enn i dag for å få plass for snørydding av veien. 7. Det legges til grunn at en utvidelse av veien over 67/169 fordrer enighet med beboerne. Planforslaget legger veiklasse B2 til grunn noe som er bredere enn tidligere vedtatt veistandard. De stiller seg solidariske til naboer som er ventet å protestere på dette. 8. Utbyggingen vil utgjøre en betydelig øning av boligantallet slik at det dannes et utseendemessig klart boligfelt. Dette er uheldig i 100- meterssonen til sjø. 9. Det er stor sannsynlighet for at sjøutsikten til 18b vil bli sperret av ny garasje. Det bes om at det maksimum bygges en dobbeltgarasje og at den plasseres innenfor husets profil sett fra 18b. 10. To av de planlagte byggene blir lagt på i tomtens lengderetning ved siden av hverandre i tilnærmet nord-sør retning. Det gjør at de virker mer dominante sett fra sjoen og at 18b mister utsyn til fjorden. Beliggenheten er uakseptabel. Byggene bør legges øst- vest for hverandre. 11. Parsell 2 har byggegrense kun 1 meter fra tomtegrense. Dette er helt uakseptabelt med hensyn til topografien og stien som går på andre siden av kollen. Ved å flytte byggegrensen lenger fra tomtegrensen reduseres behovet for terrenginngrep. Det kreves at forskriftsmessig minimumsavstand til tomtegrenser, eller lengre	tomters beregning av utnyttelse. Dette er kun en mulighet og ikke noe som følger av planforslaget. 14. Atkomstalternativer har vært vurdert i planarbeidet, men det er i planprosessen fremkommet at det ikke er noe annet atkomstalternativ som kan tilfredsstille kommunale krav. Her kan det vises til kommunens referat fra oppstartsmøte 26/11, 2015; «Det ble i planinitiativet illustrert 3 alternative løsninger for adkomst til planområdet. Sett fra kommunens ståsted er det bare en aktuell løsning. Planområdet betjenes i dag via Øvre Elnes vei. Denne veien er i hovedsak kommunal, og trafikken er så lav at foreslått prosjekt ikke vil ha dramatiske konsekvenser. Begge de andre alternativene krever store inngrep i et krevende terreng, og det er ikke ønskelig med mer trafikk på Sjøstrandveien.» 15. Planarbeidets oppstart ble varslet på vanlig måte i 2016 og det ble også avholdt møte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det beklages om ikke brev i den sammenheng ble referert som merknad som ønsket fra nabo, eller om det har oppstått misforståelser i prosessen. Videre er det høringen etter 1. gangs behandling som normalt er neste fase for medvirkning.	

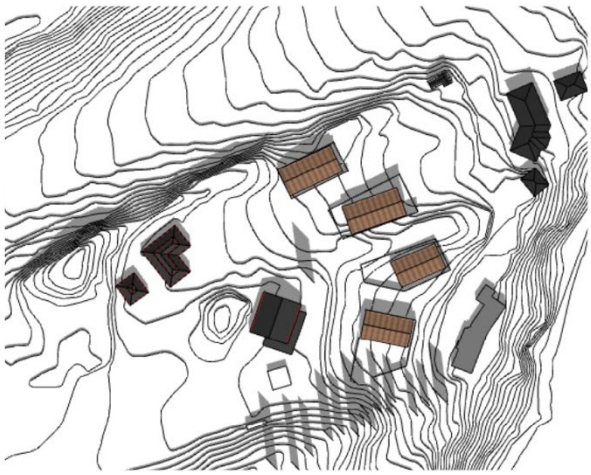
legges til grunn ved bygging av parsellen. 12. Det er funnet fossiler på kollen mot nord. Det blir påpekt at det er overraskende at dette ikke er nevnt i planforslaget. 13. Det er ikke ønskelig at arealet sør for veien tillegges de tilstøtende boligeiendommene slik det er lagt opp til. 14. Forlag til reguleringsplan er lagt frem slik at en manglende avtale om vei over 67/122 innebærer at den blir avvist. Ønsker at Håkavikveien benyttes som adkomstvei og at denne oppgraderes. 15. Gjennom prosessen har Weltzien gitt flere tilbakemeldinger, både før varslet oppstart, etter oppstart, før 1. gangsbehandling og nå ved offentlig ettersyn. Flere av disse, forhåndsuttalelse, epostkorrespondanse med konsulent og eposter i forkant av 1. gangsbehandlingen, er ikke tatt med i behandlingen av planforslaget. Prosessen over de siste fire årene er gitt inntrykk av hemmelighold og mangel på åpenhet fra forslagsstiller og kommune.		
Naboer Øvre Elnes Vei 1. Det bes om at tidligere kommentarer i kommer med i saken. 2. Veistandard B1 bør være tilstrekkelig på gnr/bnr 67/169. 3. Forslag til omregulering av fellesområde i syd (67/171) og overføring til eiendommer i syd tas ut av reguleringsplanen. Området	2. Veien er utvidet til B2 etter krav fra kommunen. Forslagsstiller er enig i at B1 bør kunne være tilstrekkelig. 3. Arealet syd for veien er idag uregulert og må innlemmes i reguleringsplanen etter krav fra kommunen ettersom det ellers vil bli	Bestemmelsen tilknyttet B2 gjør det mulig å selge dette til tilstøtende eiendommer på sørsiden av veien. Dette er kun ment som en mulighet for grunneier, men er ikke et krav og ikke noe kommunen legger seg opp i videre. Det er ikke lagt opp til at dette skal resultere i en fortetting i sør.

ble i sin tid lagt inn som en buffer mot naboer i syd. 4. Det må redegjøres for vurderinger rundt alternativ adkomst til reguleringsområdet. 5. Det bes om at kommunen legger inn en helhetsvurdering av dette i saken og beskriver konsekvensen den aktuelle utbyggingen vil ha for trafikkavviklingen, både for kjøretøy og gående.	liggende som en uregulert «øy» i et regulert område. Dette areal eies i dag av «naboer Øvre Elnes vei» og eierskapet vil ikke endres pga. reguleringen. Dersom dette reguleres til boligformål kan det inngå i beregning av utnyttelse dersom det innlemmes i de tilliggende tomtene, dvs. tomtene til «Naboer Øvre Elnes vei». Dette er kun en mulighet hvis eierne av grunnen, dvs. «naboer øvre Elnes vei» ønsker det og ingen følge av reguleringen. 4. Atkomst alternativer har vært vurdert i planarbeidet, men det er i planprosessen fremkommet at det ikke er noe annet atkomstalternativ som kan tilfredsstille kommunale krav, her kan det vises til kommunens referat fra oppstartsmøte 26/11, 2015; «Det ble i planinitiativet illustrert 3 alternative løsninger for adkomst til planområdet. Sett fra kommunens ståsted er det bare en aktuell løsning. Planområdet betjenes i dag via Øvre Elnes vei. Denne veien er i hovedsak kommunal, og trafikken er så lav at foreslått prosjekt ikke vil ha dramatiske konsekvenser. Begge de andre alternativene krever store inngrep i et krevende terreng, og det er ikke ønskelig med mer trafikk på Sjøstrandveien.»	
Are Strand	1. Planarbeidets oppstart ble varslet på vanlig måte i	

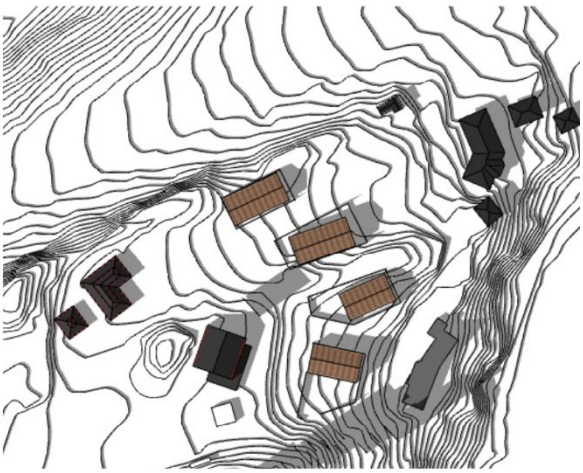
1. Strand har ikke blitt varslet tidligere i saken og heller ikke konsultert eller gitt anledning til å opplyse saken underveis. 2. gnr/bnr 67/68 vil miste ettermiddagssol ved ytterligere utbygging og etterspør en solplan for området. 3. Strand spør om høydeforskjellene på den interne veien er utredet. 4. Fjellknausen som grenser til 67/68 er usatbil og løs sten raser tidvis ned på gårdsplassen til 67/68. Dette må omtales i ROSen og sikres. 5. Etterspør overvannsplan for området. Spør om det er foretatt boreprøver og poretrykksmåling på området 6. Det er salamandere på eiendommen. Er dette utredet? 7. Strand spør hva som menes med påvist veirett og om søkerne kan påberope seg rettigheter knyttet til adkomst og vei for nye fradelte boligtomter. Det foreligger ingen veirett over 67/68. 8. Strand finner det påfallende at rådyrtrekket ikke er omtalt i saksfremlegget. Tillates det bygging er rådyrtrekket i praksis ødelagt og rådyrene fortrengt. 9. Hensynssoner bør inn av hensyn til rådyr, salamander og allmenn ferdsel. 10. Det er en gammel stenmur av mulig kulturhistorisk verdi på området.	2016 og denne adressen og mottakeren ligger i våre adresselapper fra utsendelsen. 2. Planforslaget åpner for en utbygging i hht kommuneplanen, det vil si at en som nabo må påregne at det vil komme bebyggelse på området. Det er utarbeidet soldiagram, et er klippet inn under. Det viser at en av boligene vil kunne redusere ettermiddagssolen i 17-19 tiden midtsommer som en konsekvens av at terrenget er relativt sterkt fallende mot øst. I dette området er det idag vegetasjon som også begrenser soltilgangen. 3. Ny vei internt på området skal kunne tilfredsstille krav i kommunens veinormal mht. stigning. 4. Rasfare fra knausen påvirkes trolig ikke av planforslaget hvor det er lagt inn hensynssone for eiketreet. 5. Kommunens flomkart viser flomvei langs grensen på parsell 5 og byggegrensen er derfot tilbaketreukket for å gi plass for avrenning og infiltrasjon for flomveien som fører videre ned mot 67/68 Sjøstrandveien 11. Konkret løsning og ev. fordrøyningsbasseng vil behandles som del av byggesaken for ny bolig her. Det er ikke foretatt prøveboring.	

	7. Stien over 67/68 var del av kommunale føringer for siste fase av planarbeidet. 8. Det er mange andre passeringsmuligheter for rådyr i Øvre Elnes vei mellom sjøen og Slemmestadveien 9.Henssynssoner er vurdert og lagt inn for naturmiljø. 10. Det finnes ingen stenmur av kulturhistorisk verdi. Derimot ligger det stein som ble gravd fram når den nå nedrevne hytta skulle få et platå å stå på, på 1970 tallet. For at disse ikke skulle bli liggende i en haug, ble de stablet slik de ligger i dag.	

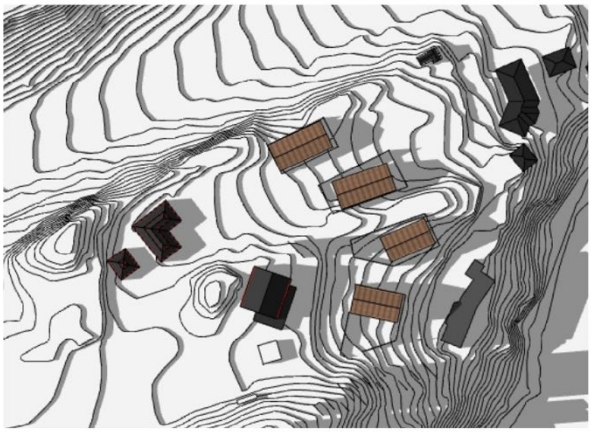
Solstudie midtsommer - saltak



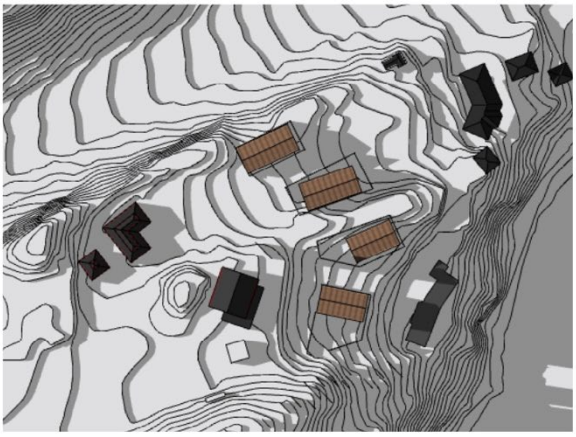
Kl. 13.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00



Kl. 19.00

Nesbruveien 75
1394 Nesbru
E-post: post@rigeo.no
www.rigeo.no

N O T A T R I G - 0 1

TIL: Terje Thomassen
KOPI:
FRA: Hans Jonny Kvalsvik RIGeo AS

EMNE: Øvre Elnes vei 18D, Asker
Geoteknisk vurdering

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
-	19072/ hjk	12.11.2019

Innledning

I forbindelse med planer om etablering av to eneboliger på en tomt i Øvre Elnes vei i Vollen i Asker kommune har kommunen stilt krav til en geoteknisk vurdering av tomta.

RIGeo AS har på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale gjort en geoteknisk vurdering av tomta. Oppdragsgiver er Terje Thomassen.

Lokalisering, topografi

Tomta ligger i enden av Øvre Elnes vei på Sjøstrand mellom Vollen og Bjerkås i Asker kommune. Tomta faller slakt fra sørvest mot nordøst og ligger på ca. kote 21-28. Det er planlagt å bygge to eneboliger på tomta.



Figur 1: Oversiktskart (www.kart.finn.no, © OpenStreetMap contributors)

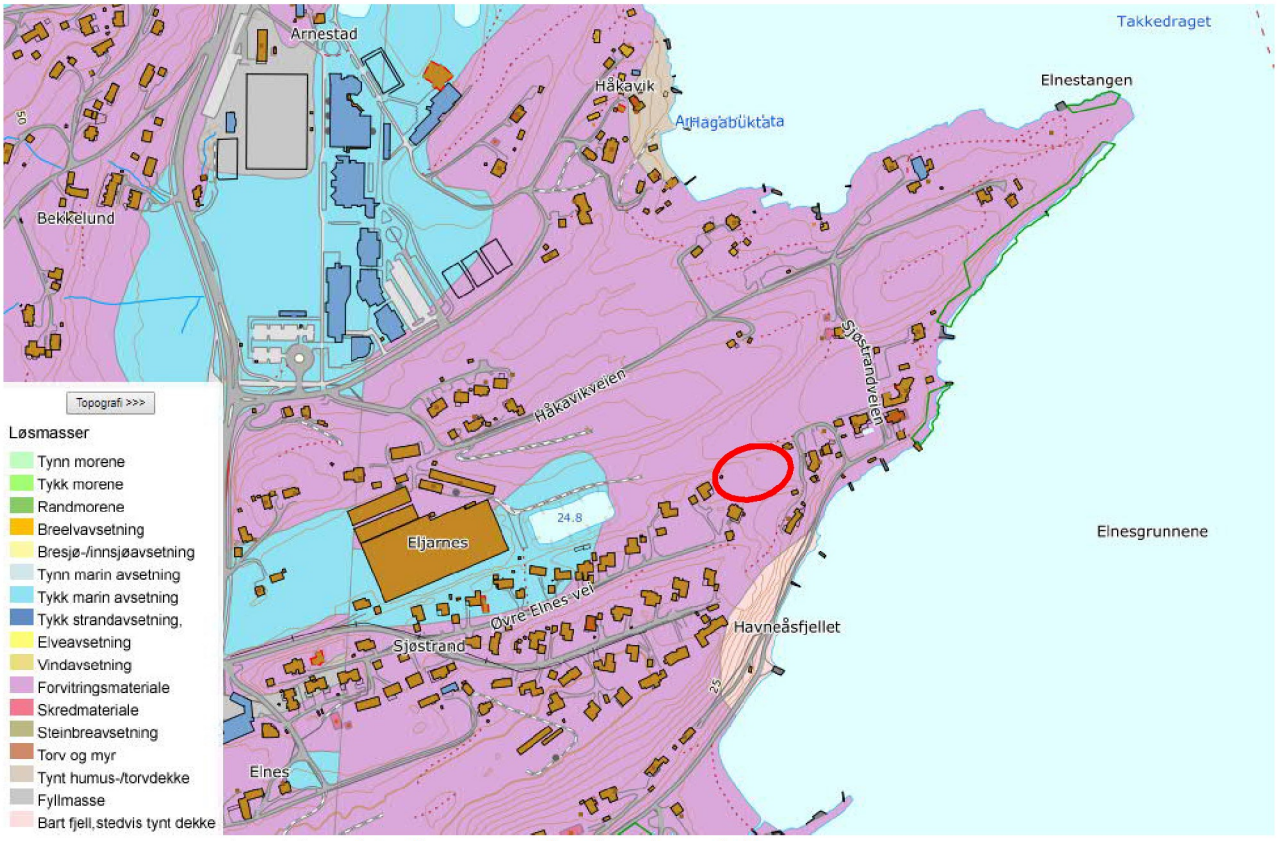
Grunnlagsmateriale

Vårt grunnlagsmateriale har bestått av følgende kilder:

- NGU, Løsmassekart
- Skrednett, Kvikkleirekart
- NVE Veileder nr. 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred [1]
- Statens kartverk, https://hoydedata.no/LaserInnsyn/
- Illustrasjonsplan for planlagt bebyggelse
- Befaring av tomta 05.11.2019

Grunnforhold

Ifølge løsmassekartet fra NGU består løsmassene på tomta i hovedsak av forvitringsmateriale som er løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen med gradvis overgang til underliggende fast berg. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser på tomta.



Figur 2: Kvartærgeologisk kart. http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/

Befaring

Det ble avholdt befaring på tomta 05.11.2019. Tilstede var grunneier Terje Thomassen og geotekniker Hans Jonny Kvalsvik fra RIGeo AS.

På befaringen ble det observert berg i dagen mer eller mindre rundt hele tomta. Se figur 3. Langs begge langsidene av tomta går det bergrygger hele veien. På nordsiden av tomta har bergryggen en tilnærmet vertikal helning ned mot nabotomta, mens bergryggen sør for tomta har et slakere fall mot nabotomta i sør. Nederst på tomta mot nordøst ble det observert berg i dagen langs adkomstveien til Sjøstrandveien 11. Eksisterende bolig i Øvre Elnes vei 18 D ligger lengst vest på tomta. Vest for denne er det en bergkolle som ligger i forlengelsen av bergryggen langs nordsiden av tomta.

Det ble opplyst av grunneier at det er foretatt prøvegravinger på tomta som har vist faste masser og små dybder til berg. Vi er ikke kjent med plasseringen av disse punktene. Observasjonene stemmer godt overens med kvartærgeologisk kart.



Figur 3: Illustrasjonsplan med markering av observasjoner av berg i

Geoteknisk vurdering

Den aktuelle tomta i Øvre Elnes vei 18 D ligger i en forsenkning mellom to bergrygger. Terrenget på tomta faller svakt av mot nordøst med en helning på ca. 1:8. Nederst i skråningen er det observert berg i dagen langs adkomstveien til Sjøstrandveien 11. Det er derfor ingen fare for at det skal kunne gå initialras i området som skal kunne bre seg inn på tomta. Stabiliteten av tomta vurderes derfor å være tilfredsstillende.

Løsmassene på tomta er ikke undersøkt i denne omgang. Ved tidligere graving har det vært avdekket faste løsmasser på tomta. Dette må verifiseres med prøvegraving der planlagte boliger skal plasseres før bygging slik at riktig fundamenteringsmetode blir valgt. Det anbefales at geotekniker er til stede ved prøvegravingen, og at fundamenteringsløsninger kontrolleres/dimensjoneres av geotekniker med mindre fundamenteringen foretas direkte på berg.

Tomta vurderes å være godt egnet til den planlagte utbyggingen.

Vedlegg

1. Observasjoner av berg i dagen



Utarbeidet av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker



Kvalitetssikret av:
Michael Laubo
Senior geotekniker

Vedlegg 1: Observasjoner av berg i dagen



Berg i dagen ved adkomstveien til Sjøstrandveien 11



Bergrygg langs nordre side av tomta



Bergrygg langs nordre side av tomta



Bergrygg langs søndre side av tomta sett mot nordøst



Bergrygg langs søndre side av tomta sett mot Øvre Elnes vei 18 C

Asker kommune

Saksframlegg

Saksbehandler:	**Jørgen Tysseland**	Arkiv: GBNR 67/38
Saksnr.:	**20/1709**	

Behandles av:
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

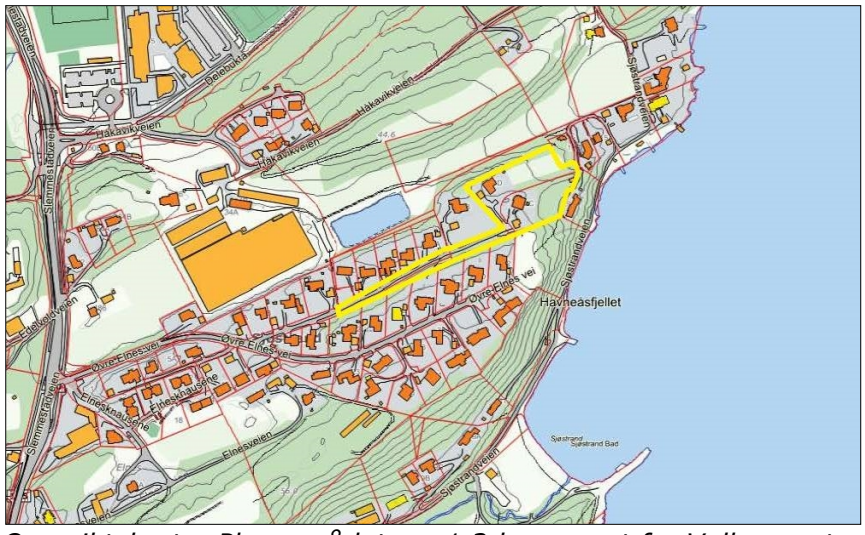
Forslag til detaljreguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Kommunedirektørens forslag til
v e d t a k:

1. **Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D, som vist på plankart, datert 26.06.2019, men med justering av plankartet slik at det avsettes en turveitrase med tre meters bredde langs planens østre kant og bestemmelser, datert 24.06.2019.**

   Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

   Følgende forutsetninger må imidlertid vurderes i det videre planarbeid.
   - **Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med, boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i helhet ligger over terreng (medregnes i BYA). Garasjer må være underordnet boligene i volum og høyde. Dette er vurdert utfra mulige bygningsvolumer ved forslått bebygd areal på 20 % BYA.**
   - **Byggegrense på parsell 2 må vurderes endret med tanke på skredfare/ras i skråningen mot nord. Dette må skje på bakgrunn av geoteknisk rapport, som må utarbeides innen 2. gangsbehandling.**
   - **Illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligers tillatte høyde mot sjøen) må gis større detaljeringsgrad og bindes opp i bestemmelsene.**



Oversiktskart – Planområdet ca. 1,2 km sørøst for Vollen sentrum (luftlinje) og ca. 615 m gangavstand fra busstopp i Slemmestadveien.

1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder

Saken gjelder 1.gangsbehandling av forslag om privat detaljregulering for Øvre Elnes vei 18C og D, gnr. 67, bnr. 38, 549, 550 m. fl i Vollen i Asker.
Forslaget fremmes av Hartmann Arkitekter AS på vegne av Inger og Tore Hurlen i Øvre Elnes vei 18C og Terje Thomassen i Øvre Elnes vei 18D.

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fire nye eneboligparseller og felles lekeplass. De fire nye parsellene er i tillegg til de to eksisterende eiendommene. Planen skal også sikre at offentlig atkomstveg i Øvre Elnes vei reguleres frem til planområdet.

1.2 Kommunedirektørens konklusjon

Planområdet ligger i ytterkant av Vollen sentrum i 100-metersbeltet langs sjøen og i strandsonen (forbudsgrensen mot sjøen). På tross av dette anbefales planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn, da forslaget viser en moderat/forsiktig utbygging med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter (fire eneboliger). Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at det i det videre planarbeid er behov for å sikre at den foreslåtte bebyggelsen ikke blir for dominerende i volum/skala. Derfor er det satt forutsetning om at garasjer ikke kan innlemmes eller sammenbygges med boligene. Garasjene må plassering i sin helhet over terreng, slik at de inngår i beregning av bebygd areal (BYA). Byggehøyder mot sjøen, herunder boligens plassering i terreng, må i større grad gjøres bindende i bestemmelsene. Vedrørende risikomoment ras må det gjøres en ny vurdering av de foreslåtte byggegrenser.

For gjennomføring av forslaget kreves det i byggesaken at oppdragsgiver har rettighet til å kunne etablere den foreslått atkomsten via Øvre Elnes vei. Kommunedirektøren henstiller til at oppdragsgiver sikrer seg en privatrettslig avtale for gjennomføring av adkomsten over annen manns grunn. Dette må gjøres før at saken eventuelt legges frem til 2.gangsbehanding.

Kommunedirektøren mener, under tvil, at planforslaget kan vedtas lagt ut på offentlig ettersyn med de forutsetninger som er gitt for det videre arbeidet.

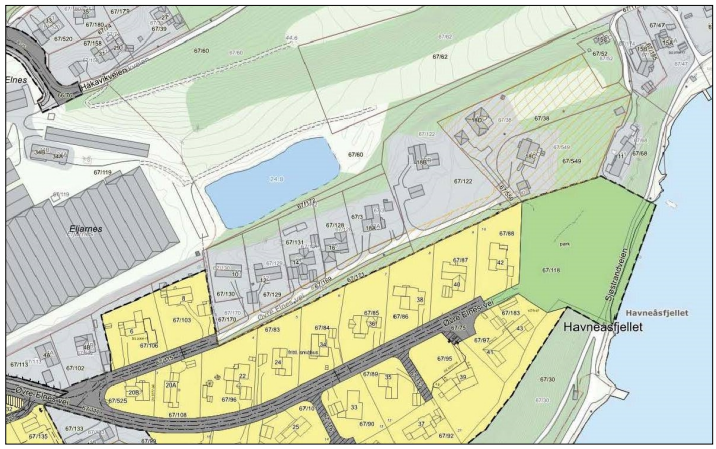
2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Planområdet er på ca. 10 dekar, hvorav ca. 2,5 dekar utgjør veiareal.

Følgende eiendommer/arealer omfattes i forslaget.

Gnr/bnr	Adresse	Eier
67/38	Øvre Elnes vei 18D	Kirsti Damhoff Thomassen (Oppdragsgiver)
67/549	Øvre Elnes vei 18C	Inger og Tore Hurlen (Oppdragsgiver)
67/550	Felles avkjørsel	(Oppdragsgivere)
67/122	Øvre Elnes vei 18B	Gro Weltzien
67/169 og 67/171	Br. 169: Vei Br. 171: Skråning langs vei	Hjemmelshavere Jan Mydske for 4/5 deler og Mette Marie Rustad/Olaf Gundersrud (nr. 18A) med 1/10 hver.



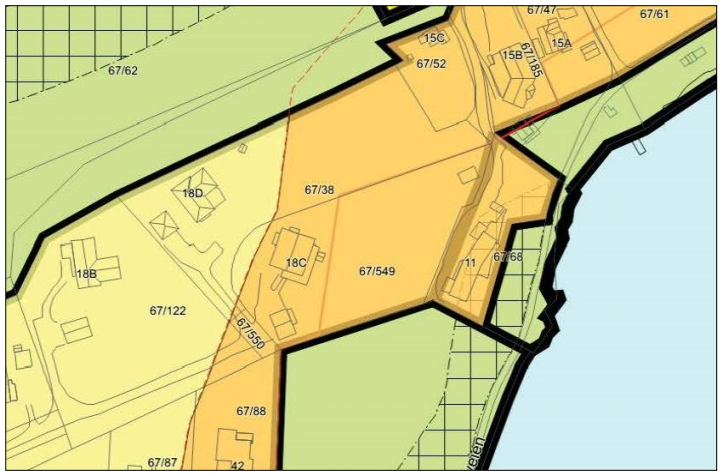
Oversiktskart -Avgrensning av planområdet vist med gul skravur. Planområdet er uregulert.

2.2 Planstatus og rammer

Området er i dag uregulert. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området ligger delvis i boligkategori B, område med utfyllende bestemmelser, og delvis i boligkategori C, som er 100-metersbeltet langs sjøen. Betydelige deler av gbnr. 67/549 ligger i strandsonen.

2.3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger ca. 1,2 km sørøst for Vollen sentrum (luftlinje) og innerst i Øvre Elnes vei. De to eiendommene nummer 18C og 18D er i dag bebygget med en enebolig på hver med tilhørende frittliggende garasjer. Planområdet grenser mot nord inntil en bratt skråning (LNF-område i kommuneplanen). Mot syd grenser planområdet inntil et regulert boligområde og parkområde, reguleringsplan for *Marken/Eljarnes* fra 1963. Se oversiktskart under punkt 2.1.



Kommuneplankart – Stiplet rød linjen bolig 18C og D viser avgrensningen mellom boligområde kategori B og C. «Oransje/rød»-linje øst for bolig i 18C og i grensen mellom bnr. 38 og 549 er strandsone avgrensningen (forbudsgrense mot sjøen).

2.4 Beskrivelse av planforslaget

- *Arealbruk og reguleringsformål*

Planforslagets grunnareal er til sammen 10.014 m^2. Arealet er disponert til boligområde fordelt på fire nye parseller (parsell 2-5) i tillegg til de to eksisterende (parsell 1 og 6). Andre arealformål er veg, felles lekeplass, renovasjon og hensynssone naturmiljø og bevaring av et eiketre.

- *Bebyggelse*

Det tilrettelegges for en moderat utnyttelse på de foreslåtte nye parsellene, som har en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 900 m^2. Hver av disse kan bebygges med en enebolig (én hovedbruksenhet). Forslaget åpner ikke for at eiendommene kan bebygges med sekundærboenheter.

Overordet åpnes det for boliger i to etasjer (U.etg + 1.etg), da terrenget er skrånende mot sjøen. Formen på foreslåtte byggegrenser angir at bebyggelsen skal ha rektangulær hovedform med gavl/kortvegg mot øst og vest. Det vil være naturlig at inngang skjer i 1. etasjen i kortvegg/gavl mot vest.

- *Utnyttelsesgrad*

Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m2 pr. plass. Biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt grad av utnytting, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

Det er angitt tomtestørrelser i planforslaget. Tomtene for nye boliger vil bli noe under ett mål hvilket gir mulighet for oppføring av bebyggelse på ca. 180-200 m^2.

Vedlagte illustrasjonsplan, vedlegg 11, viser en mulig maksimal utbygging i forhold til planforslagets rammer.

- *Høyder*

Boligene tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,5m i henhold til TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 7,0m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Dette i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for kategori C.

Det åpnes for et takoppbygg over tillatt gesimshøyde på inntil 5 m^2 BRA for atkomst til takterrasse. Takoppbygget kan ha høyde 3 m over takterrassens gulvnivå og må være inntrukket fra fasade som orienterer seg mot sjøen. Det tillates ikke pergola over takterrasse.

Frittliggende garasjer skal være underordnet bolighusets høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, som beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 4,0 meter målt fra ferdig planert terreng. Som følge av utfordrende terreng på parsell 4 og 5 foreslå det at garasjer på disse parseller kan ha høyere gesims.

- *Tak og takterrasse*

Forslaget åpner for bebyggelse med saltak eller valmtak, med takvinkel inntil 26 grader, eller flatt tak. Det åpnes ikke for ark eller takoppløft på boliger med skråtak.

Takterrasser tillates i henhold til de begrensninger som gjelder for takterrasser i kommuneplanen i Kategori C.

- *Parkering*

Parkering må være i henhold til Asker kommune parkeringsnorm, som angir 2 garasjeplasser per hovedbruksenhet.

- *Adkomst og trafikkløsning*

Se punkt 1.4.3 i planbeskrivelsen.
Planforslaget viser at det reguleres atkomst via Øvre Elnes vei (over naboeiendommene i gbnr. 67/122 og 67/169), hvor det er atkomst i dag.

Langs Øvre Elnes vei nummer 10-18A reguleres atkomsten til boligvei 2(B2). På plankartet er veien angitt o_V1. Forbi nabo i gbnr. 67/122 innsnevres veien til boligvei 1 (B1). Dette for å redusere behov for inngrep på naboeiendommen. Veiklasse B1 kan betjene inntil 20 hovedbruksenheter, slik det fremgår av Asker kommunens vei – og gatenormal.

Atkomstveien forbi nabo er angitt o_V2 på plankartet. Det er snuhammer i enden av veien, hvor den forgrener seg og blir felles atkomst for parsellene innenfor planområdet. Frisiktlinjene vist på plankartet forutsetter fartsgrense på 30 km/t og at vei o_V2 har vikeplikt for vei o_V1.

- *Teknisk infrastruktur*

Kommunalteknisk avdeling i Asker kommune har opplyst er det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende offentlig vann- og avløpsnett i Øvre Elnes vei. Ledningsanlegget er av nyere dato (fra 1998). I reguleringsbestemmelsene er det satt rekkefølge om at teknisk infrastruktur (vei, veibelysning og vann- og avløpsanlegg) skal være opparbeidet før fradeling av parsellene.
Felles renovasjonsanlegg (samlet areal ca. 59 m^2) er avsatt i området hvor offentlig vei (o_V2) forgrenes seg til felles atkomstveier frem til boligene.

- *Uteoppholdsarealer og lekeareal*

Reguleringsbestemmelsene stiller dokumentasjonskrav om detaljert utomhusplan ved byggesøknad.

Ved byggesøknad må det dokumenteres, at det på hver parsell avsettes egnet, privat uteoppholdsareal i henhold til bestemmelse 19 i kommuneplanen. Kravet er minimum 200 m^2 for enebolig.

Sentralt i planområdet er det avsatt areal til felles lekeplass for områdets beboere. Det er kort vei til kystkultursti og rekreasjonsarealer ved sjøen.

- *Lokal overvannshåndtering*

Plan for overvannshåndtering skal utarbeides og være godkjent før rammetillatelse kan gis. Planlagte løsninger må avklares med Kommunalteknisk avdeling.

- *Biologisk mangfold*

Det er utført registrering av naturmangfold i området av Biofokus AS. Rapport finnes i vedlegg 7. Det er ikke gjort funn av prioriterte arter eller rødlistearter. Det er imidlertid en del innslag av svartlistearter. Ved graving og masseforflytning i området skal det gjøres tiltak, som hindre spredning av disse artene.

- *Kulturminner*

Akershus fylkeskommune har foretatt registreringer i området. Rapport finnes i vedlegg 8. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

- *Gangforbindelser*

Det er kort vei til kyststi og rekreasjonsarealer ved sjøen. Boligene i området har adkomst til sjøen via en bred sti fra Øvre Elnes vei 12 og ned til Vollen gartneri og derfra langs med åsryggen forbi dammen og helt ned til veien som fører ned til Sjøstrandveien (Isveien). Det er også adkomst fra øvre del av Øvre Elnes vei via trapp og sti ned til Sjøstrandveien. I forbindelse med utbygging på gbnr. 67/68 ble det stilt krav om at en daværende stiforbindelse langs vestre del av eiendommen skulle tilrettelegges. Dette er ikke fullt ut gjennomført, men stien er noe brukt i dag likevel.

De nye tomtene 2, 3 og 4 har alle direkteforbindelse mot eksisterende adkomstvei til gbnr. 67/68 i øst. Tomt 5 har grense mot regulert parkområde (gbnr. 67/118) med gangsti og trapp mot sjøen.
Eksisterende hus i Øvre Elnes vei 18 c og d har gangforbindelse mot parkområde og gangsti/trapp via felles vei f_V1 og renovasjonsanlegg.

3. Tidligere behandling

3.1 Kunngjøring av reguleringsarbeidet/innkomne forhåndsuttalelser

Reguleringsarbeid ble varslet igangsatt i henhold til plan- og bygningslovens krav. Det foreligger 7 forhåndsuttalelser, som er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen punkt 4.2.

Hovedpunktene i forhåndsuttalelser fra regionale myndigheter er kort oppsummert:

- Planområdets lokalisering (ikke kollektivnært og i strandsone)
- Forslagets begrensede utbyggingsomfang
- Krav om arkeologisk undersøkelse

- Krav om registrering av biologisk mangfold
- Forventning om at nasjonale mål om universell utforming ivaretas
- Fjernvirkning av forslaget må utredes (Boligene bør plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra sjøen)

Hovedpunktene i forhåndsuttalelser fra naboer i Øvre Elnes vei er følgende:

- Nabo i gbnr. 67/122 ønsker ikke at deres eiendom inngår i planforslaget
- Nabo i gbnr. 67/122 mener at foreslått atkomsten via Øvre Elnes vei strider imot de privatrettslige forpliktelser, som ligger i den avtale de har med oppdragsgivere. Oppdragsgivere har kun kjørerett/innkjørsel over gbnr. 67/122 til de to eksisterende boliger og ikke til de foreslåtte nye boliger.
- Atkomst må skjer fra sjøsiden/øst, som historisk sett har vært atkomst til området.
- Foreslått atkomst via Øvre Elnes vei har ikke tilstrekkelig kapasitet til den trafikkmengde som de foreslåtte nye boliger vil generere.
- Utvidelse av atkomstvei via Øvre Elnes vei vil ha negative konsekvenser for området med behov for støttemurer
- Den forslåtte bebyggelsen(boligene) må ikke ta sollys fra naboeiendom gbnr. 67/52.

Kommunedirektørens kommentar til atkomstvei via Øvre Elnes vei ligger i vurdering i punkt 4.5. Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene, slik det fremgår av planbeskrivelsen. Forhåndsuttalelse i tilstrekkelig grad er svart ut eller innarbeidet i planforslaget.

4. Kommunedirektørens vurderinger

4.1 Helhetsforankring

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn da det tilrettelegge for en forsiktig fortetting med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter. Området i dag er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Forslaget er en videreføring av dette formålet.

4.2 Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

Tiltaket faller ikke inn under forskriftenes omfangskriterier og skal ikke konsekvensutredes. Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

4.3 Rekkefølgekrav

Forslag om fire nye parseller (fire boenheter) utløser ikke rekkefølgekrav til transport- eller skolekapasitet. Det er satt rekkefølgekrav knyttet til tidspunkt for fradeling av parseller. Det er også definert rekkefølge for når teknisk infrastruktur og ulike felles anlegg må være ferdig opparbeidet.

4.4 Stedstilpasning/utnyttelse/bokvalitet

Forslaget følger overordnet kommuneplanens bestemmelser for kategori C - 100 m beltet langs sjøen. Dette med tanke på byggehøyder, takform, rammer/begrensninger for takterrasser, plassering av garasjer, parkering.

Forslagstiller har lagt restriksjon for antall boenheter, da sekundærboliger ikke tillates. Dette vurderes som positivt for den samlede belastningen som forslaget vil medføre for nærområdet.

Vedrørende byggehøyde og takutformning åpnes det ikke for ark, opplett o.lign. for boliger med skråtak (saltak og valmtak), slik det tillates i kommuneplanen. Til

gjengjeld åpnes det for et mindre takkoppbygg, over tillat gesimshøyde, for boliger med flatt tak. Det er for takoppbygget satt begrensning på høyde, plassering på takflaten og forbud mot pergola. Dette skal sikre at takoppbygget ikke bidrar til mer voluminøse boliger, økt høydevirkning og eksponert fjernvirkning sett fra sjøen.

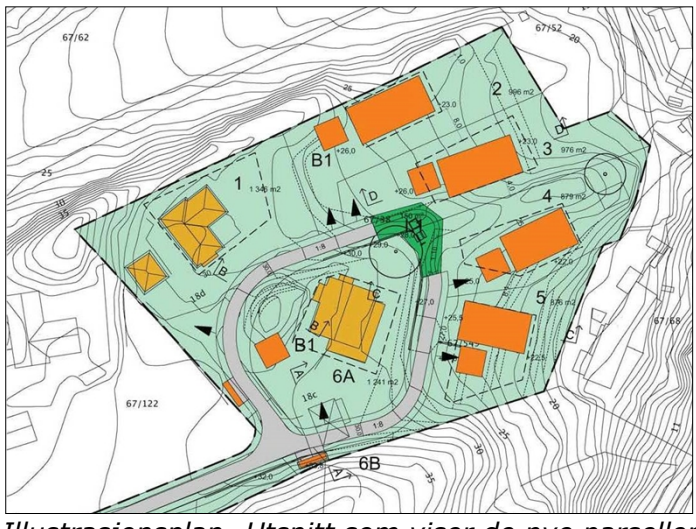
Kommunedirektøren ser at de foreslåtte parsellene blir ganske romslige (fra ca. 875 m^2 til 996 m^2). Utnyttelse med 20 % av disse arealer vil medføre mulighet for å kunne bygge boliger med relativt store grunnflater (ca. 175 m^2 – 200 m^2) og dermed også volumer.

Kommunedirektøren vurdere på bakgrunn av dette at det derfor behov at det i det videre planarbeid endres på bestemmelse, slik at garasjer ikke tillates sammenbygd eller innlemmet i boligenes fotavtrykk. Likeledes må garasjene i sin helhet opptar areal over terreng (regnes med i BYA).

Vurderingen skjer på bakgrunn av en volumbetraktning, hvor parsellene kan bebygges med betydelige og dominerende boliger, dersom reguleringsbestemmelse tillates at garasjene kan innlemmes/bygges sammen med boligene eller at garasjene tillates delvis nedgravet i terrenget, slik at de ikke inngår i beregning av bebygd areal (BYA).

Vurderingen skjer også på bakgrunn av tillat utnyttelse på eiendommer i tilgrensende reguleringsplan mot sør for *Marken/Eltjernes.* Her kan eiendommer i kategori C bebygges med våningshus, som ikke skal overstige 12 % BYA. De gjennomsnittlige tomtestørrelsene i denne planen er imidlertid noe større (ca. 1500 m^2), hvilket åpner for bebyggelse på ca. 180 m^2.

Bebygd areal på de foreslåtte nye parsellene harmoniserer derfor med de grunnflater som kan bygges i tilgrensende regulering. Den foreslåtte nye utbygningen vil på grunn av de mindre parsellstørrelser fremstå med mindre åpenhet i bebyggelsen.



Illustrasjonsplan- Utsnitt som viser de nye parsellene bebygget med 20 % BYA med frittliggende garasjer. Finnes også i vedlegg 11.

4.5 Samferdsel

Forslagsstiller har utredet flere atkomstalternativer frem til planområdet. Disse er omtalt i planbeskrivelsens punkt 1.5.

De utarbeidede atkomstalternativene med atkomst fra øst krever etter kommunedirektørens vurdering store inngrep i et krevende terreng. Inngrepene vil bli betydelige, dersom atkomstene skal være innenfor tillatte stigningsforhold på 1:8 (12,5%), slik det fremgår av Asker kommunenes vei- og gatenormal.

Det er ikke ønskelig å øke trafikkmengde på Sjøstrandveien, som er kystkultursti.

Etter kommunedirektørens vurdering må planområdet betjenes via Øvre Elnes vei med regulert offentlig vei frem til planområdet og ikke gjennom tinglyste erklæringer om bruksrett over naboeiendommene.

Kommunedirektøren er kjent med at det er uenighet mellom oppdragsgiver og nabo i nummer 18B omkring avtaleforhold for atkomsten. Se innkomne forhåndsuttalelse fra nabo i vedlegg 5, side 12-17. Det henstilles til at oppdragsgiver må sikre seg en privatrettslig avtale for å kunne gjennomføre adkomsten over annen manns grunn. Forsøk på å komme i mål med en avtale må gjøres før saken legges frem til sluttbehandling.

4.6 Grønnstruktur

To eksisterende trær mot øst foreslås regulert til bevaring. Byggegrenser og hensynssone vil sikre at den ytterste delen av kollen mot øst ikke bebygges. Kollen med et bjerketre regulert til bevaring vil virke skjermende for bebyggelsen sett fra sjøen. Vegetasjon på naboeiendommer utenfor planområdet vil også bidra at bebyggelsen ikke blir overeksponert mot sjøen.

4.7 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.Det foreligger rapport fra Bio-Fokus i vedlegg 7.
Det vurderes som positivt at planen legger til rette for bevaring av to eksisterende trær (eiketre ved lekeplass og bjerketre ytterst på kollen mot øst).

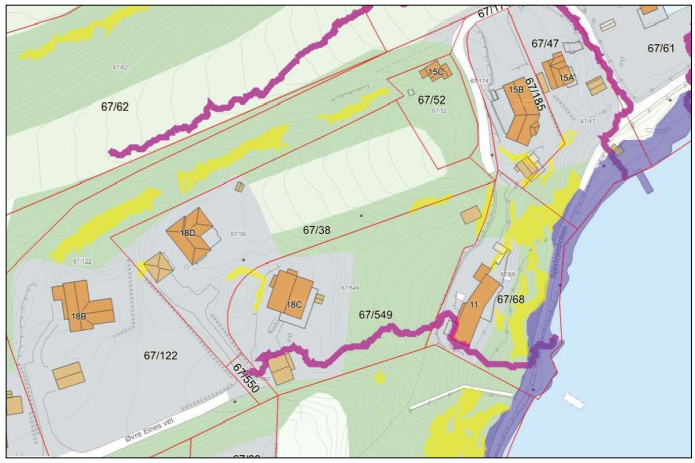
I reguleringsbestemmelse punkt 2.2 er det sikret at det må utarbeides en miljøoppfølgingsplan, før rammetillatelser kan gis, som skal redegjøre for tiltak mot bekjempelse og spredning av fremmedarter.

4.8 Kulturminner

Arkeologisk feltenhet i Akershus fylkeskommune har gjennomført undersøkelser innenfor planområdet. Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner. Ønsket utvikling er derfor vurdert som uproblematisk med tanke på kulturminner.

4.9 Flom, grunnforhold og rasfare (Risiko- og sårbarhetsvurdering)

Det foreligger risiko- og sårbarhetsanalyse i vedlegg 6. Det er i tillegg gjort en vurdering av flomveien som har resultert i en justert byggegrense på tomt 5 i syd. Kommunedirektøren er tilfreds med dette.
Etter kommunedirektørens oppfatning er det ikke i tilstrekkelig grad dokumentert at rasfare i nord er ivaretatt. Dette må vurderes nærmere og dokumenteres før sluttbehandling. Ved behov kan det bli aktuelt å justere byggegrensen mot nord før sluttbehandling



Utsnitt av kommunes aktsomhetskart - Lilla linje på gbnr. 67/549 er flomvei. Forlaget åpner for at det kan bygges i flomveien på parsell 5. De gule arealer i skråningen nord for gnbr. 67/38 viser potensiell skredfart (terrenghelning større enn 45 grader). Parsell nummer 2 er forslått bebygget i bunnen av denne skråningen med byggegrense kun 1 m fra eiendomsgrense.

4.10 Strandsone og fjernvirkning

Lokaliseringen i 100-meterbeltet og i strandsonen (parsell 4 og 5) tilsier at det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Planområdet utgjør private eiendommer, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Forslaget vurdere derfor å ha lite negativ konsekvens for friluftsliv, og allmenne interesser, herunder kystkulturstil som ligger i Sjøstrandveien nedenfor området. Den østlige delen av kollen avsettes med hensynsone naturmiljø, hvor terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas. Det er utarbeidet illustrasjoner av forslaget med fjernvirkning fra sjøen. Dette finnes i vedlegg 11. Boligene ligger med kortvegg/gavl mot sjøen. Det er satt begrensning i tillatt takvinkel (maksimalt 26 grader) og forbud mot ark og takoppløft over maksimalt gesimshøyde for saltak.

På bakgrunn av illustrasjonene vurderes det at forslaget tar tilstrekkelig hensyn til en dempet og moderat eksponering mot sjøen. Fjernvirkning skal forøvrig dokumenteres ved byggesøknad.

I det videre planarbeidet vurderer kommunedirektøren likevel at det må utarbeides prinsipper for boligens plassering i terrenget, slik det er vist i vedlegg 12. Prinsippene bør vise forslag på kotehøyde for de ulike målbare plan og gesimshøyde for hver av de nye boligene. Prinsippene må bindes opp i bestemmelsene til planen, slik at det i byggesakene ikke blir rom for å avvike fra høydeplasseringen.

4.10 Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet (til fire nye hovedbruksenheter) på eksisterende offentlig vann- og avløpsnett i Øvre Elnes vei. Det vurderes at det er avsatt tilstrekkelig areal for felles renovasjonsløsning.

4.11 Estetikk

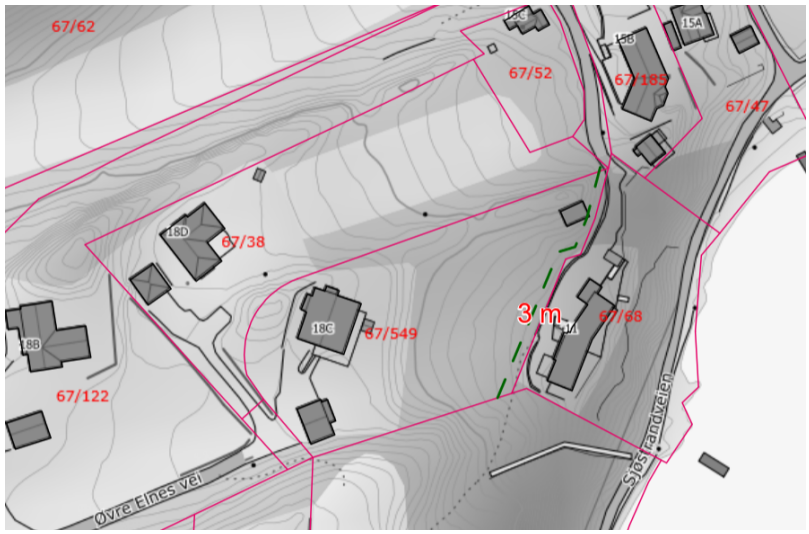
Forslaget tilrettelegger for eneboliger, som i byggehøyder må følge de bestemmelser som gjelder for kategori C i kommuneplanen. Dette med enkelte tilpasninger omkring mindre takoppbygg som er omtalt i punkt 4.4. Det er i bestemmelse satt krav om at garasjer skal gis arkitektonisk utforming tilpasset boligen.

4.12 Forurensing

Kommunens aktsomhetskart indikere ikke at forurensning (støy, luft, grunn) er en problemstilling i saken.

4.13 Gangforbindelser

Området er relativt godt stilt med gangforbindelser og stier. Kommunedirektøren er tilfreds med at tre av de nye eiendommene får direkte gangadkomst mot eksisterende adkomstveier i øst. De andre eiendommene får mulighet for forbindelse mot sjøen via regulert parkområde i syd.
Det hadde utvilsomt også vært en fordel om den gamle stien nord syd fra øverst i trappen i parkområdet over gbnr. 67/68 hadde vært tilrettelagt på en bedre måte enn det som er tilfelle i dag. Dette ble stilt som vilkår i forbindelse med behandling av byggesaken på gnr. 67/68, men ikke fullt ut gjennomført. Etter kommunerektørens oppfatning er dette beklagelig. En tilrettelegging av denne stien hadde gitt en fin anledning for allmennheten til å bevege seg til fots i dette sjønære området. Det foreliggende planforslaget er varslet med en avgrensning i eiendomsgrensen mellom gbnr. 67/38 og 549 og gbnr. 67/68 i øst. En utvidelse av plangrensen mot øst ville betinge en ny varsling. For ikke å forsinke behandlingen av planen ytterligere vil Kommunedirektøren derfor anbefale at det settes av en turveitrase med tre meters bredde langs østre grense av planen, som vist med grønn stipling på kartutsnittet nedenfor. Plankartet som følger saken viser ikke denne turveitraseen, men det forutsettes at denne endringen settes som vilkår for godkjenning av planforslaget. Hvis utvalget og formannskapet går for denne endringen, vil plankartet bli endret før saken sendes på høring.



4.14 Konsekvenser for barn og unge
Det skal opparbeides lekeareal/nærmiljøanlegg i planområdet for beboerne.
Det er i dag gang/sykkelvei på begge sider av Slemmestadveien fra Øvre Elnes vei og frem til Arnestad skole. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for barn og unge.

4.15 Universell utforming og tilgjengelighet for alle
Nasjonale mål om universell utforming vurderes å være ivaretatt så langt det er forenlig med områdes topografi.

Det vurderes som positivt at det i reguleringsbestemmelsene punkt 3.2 stilles krav om at boliger på parsell 2-4 må bygges som tilgjengelige boenheter, med tilgjengelighetskrav på inngangsplanet.

Bestemmelsen sikrer at man ved prosjektering av disse boligene ikke kan plassere alle soverom i U. Etasjen for dermed å gi grunnlag for å unngå kravene til tilgjengelighet.

4.16 Hvilken betydning har Asker kommunes 6 prioriterte FNs bærekraftsmål for denne saken?

Aktuelle mål som denne saken har betydning for:

3. God helse –

Planen tilrettelegger for nye boliger med en unik beliggenhet. Planen vil tilbyr grønne arealer egnet for rekreasjon, opphold og lek. Området ligger i umiddelbar nærhet til turområder, eksempelvis kyststien, friområder og idrettsanlegg.

11. Bærekraftige byer og samfunn –

Planområdet er ikke kollektivnært, men planen åpner for en forsiktig fortetting/utvikling. De nye parsellene har attraktiv beliggende, hvor fremtidige eiere utvilsomt vil oppnå høy bokvalitet.

13. Stoppe klimaendringene –

Plan for overvannshåndtering, hvor vannbalanse og kretsløp skal opprettholdes, skal foreligge før rammetillatelse.

17. Samarbeid for å nå målene –

Samarbeid mellom utbyggere, eiere, nabolag, plan- og bygningsavdelingen, Strategi og samfunn og Kommunalteknisk avdeling.

4.17 Konklusjon og anbefaling

Planområdet ligger i utkanten av Vollen sentrum. Planområdet ligger med en betydelig arealmessig del i 100-metersbeltet langs sjøen og i forbudsgrense mot sjøen satt i Kommuneplanen for Asker 2018-2030. Planområdet er omfattet av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Det er i utgangpunktet ikke slik området skal tilrettelegges for økt fortetting.
På tross av dette anbefales planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn da forslaget tilrettelegger for en moderat utbygging med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter. Området som i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at det i det videre planarbeidet er behov for å sikre at den foreslåtte bebyggelsen ikke blir for dominerende i volum. Derfor er det satt forutsetning om at garasje ikke kan innlemmes eller sammenbygges med bolig.

I forhold til risikomomenter (ras) må det gjøres en ny vurdering av foreslåtte byggegrenser. Byggehøyder mot sjøen, herunder boligens plassering i terreng, må i større grad gjøres bindende i bestemmelsene.

Eventuell gjennomføring (byggesak) av forslaget er avhengig av at oppdragsgiver har rettighet til å kunne gjennomføre atkomsten frem til området. Nabo i gbnr. 67/122 er svært kritisk til forslaget. Øvrige naboer langs Øvre Elnes vei er likeledes negative til at adkomstveien oppgraderes for å kunne bygge nye boliger innerst i veien.

Kommunedirektøren henstiller til at oppdragsgiver må sikre seg en privatrettslig avtale for å kunne gjennomføre adkomsten over annen manns grunn. Det må gjøres enda et forsøk på å komme i mål med en avtale før saken eventuelt legges frem til sluttbehanding.

Dersom frivillig avtale om grunnerverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette (interesseovervekt og samfunnsnytte) er oppfylt.

Kommunedirektøren mener at planforslaget kan vedtas lagt ut på offentlig ettersyn med den endringen som er forutsatt i kapittel 4.13 og de forutsetninger som er gitt for det videre arbeidet.

Saken oversendes utvalg for plan og byggesak og deretter formannskapet til behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
1. Forslag til reguleringsplan i målestokk 1:1000, datert 26.06.2019
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 24.06.2019
3. Planbeskrivelse, datert 30.04.2019
4. Varslingsbrev og annonse
5. Innkomne forhåndsuttalelser
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 18.06.2018
7. Biofokus–notat (Biologisk mangfold), datert 23.09.2016
8. Arkeologisk rapport, Akershus fylkeskommune datert 23.02.2017
9. Illustrasjonsplan, datert 30.04.2019
10. Soldiagrammer, datert 20.03.2019 (ulike takformer)
11. Illustrert fjernvirkning, datert 20.03.2019 (ulike takformer)
12. Terrengprofiler, datert 25.04.2019

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15798-1

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

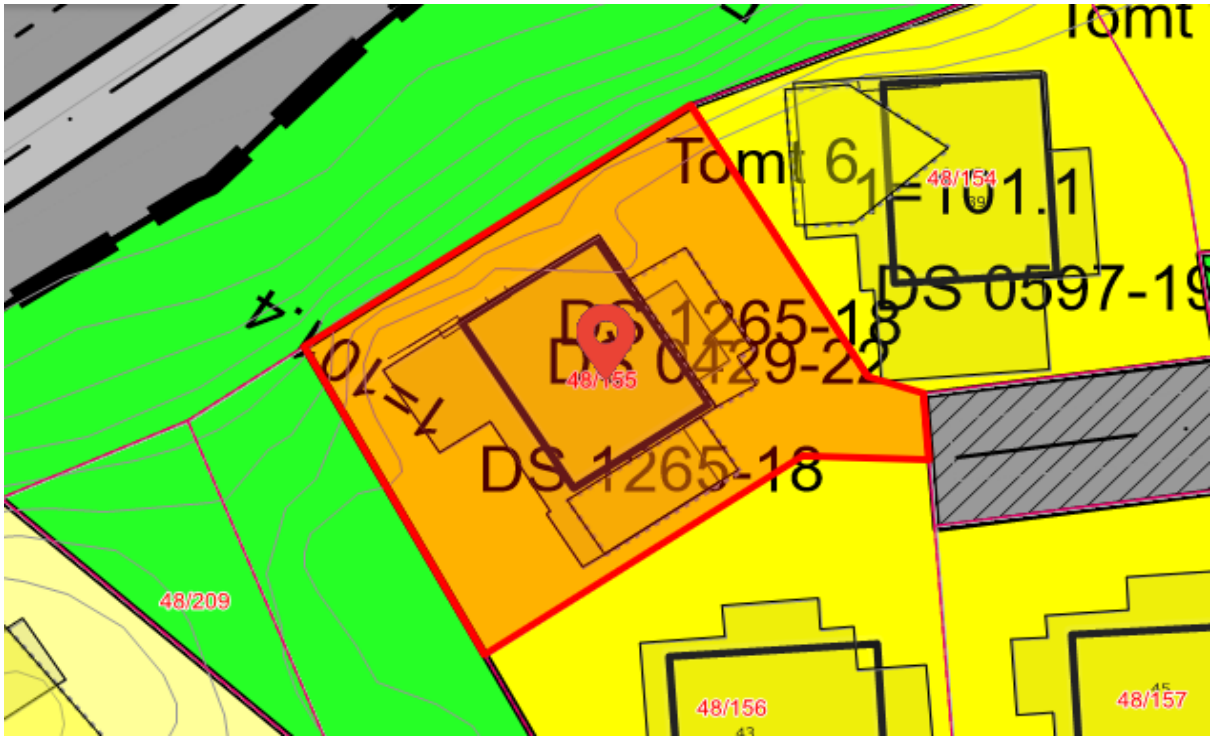
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 26. juni 2023 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til oppføring av bod.

Tiltakshaver mener selv at det er søkt om oppføring av en renovasjonsbinge på ca. 5 m2 BYA. Det er søkt om dispensasjon fra avstandskravet til naboeiendom, jf. pbl. § 29-4 og for regulert BYA. Kommunedirektøren viser til byggesøknad mottatt kommunen den 15. desember 2022. Selv om tiltakshaver hevder at søknaden gjelder renovasjonsbinge, har kommunedirektøren på sin side kommet til at tiltaket er å regne som en bod. Det vises til at tiltakshaver i søknaden skriver at familien har behov for en egen plass til å oppbevare stort og smått som skal kastes. Det fremkommer også av sakdokumentasjonen at tiltaket om nødvendig vil bli brukt til blant annet lagringsplass. Situasjonskart vedlagt søknaden viser også at tiltaket er plassert innerst på tomten i forhold til adkomstvei. En tradisjonell renovasjonsbinge skal på sin side beskytte de kommunale avfallsbeholderne mot vær og vind, og plasseres naturlig ved adkomst. Skillet mellom renovasjonsbinge og bod kan få betydning i spørsmålet om BYA, se redegjørelsen nedenfor.

Vurdering av BYA

Den nye kommuneplanen ble vedtatt før saksbehandlingsfristen utløp i denne saken. Saken skal derfor vurderes etter ny kommuneplan for Asker (2023-2035), jf. pbl. § 21-7 femte ledd. Reguleringsplanen tar stilling til BYA og den går derfor foran kommuneplanen, jf. kommuneplanen 14.4.3.

Det følger av reguleringsplanen § 4 at «området skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan». I godkjent bebyggelsesplan vedtatt den 8. februar 1991 fremkommer det at maks tillat BYA er 102 m2 per tomt. Med tanke på at tiltaket er vurdert som en bod kan ikke klager påberope seg unntaket for renovasjonsbinge på inntil 3 m2 uten at det øker BYA, jf. kommuneplanen 14.4.3. Merk at tiltaket etter ny kommuneplan uansett overskrider maksgrensen for renovasjonsbinge unntatt BYA (gammel kommuneplan åpent opp for 5 m2).

Dersom boden godkjennes vil eiendommen få en ny BYA på 115,3 m2. Det vises i denne sammenheng til at tiltakshaver fikk godkjent dispensasjon fra BYA for et tilbygg med bod den 2. januar 2022. Det ble i dispensasjonen lagt avgjørende vekt på tiltakshaver hadde behov for lagring. Statsforvalteren stadfestet tillatelsen under tvil den 17. august 2022.

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at eiendommen allerede har tilstrekkelig lagringsplass. Kommunedirektøren mener således at det ikke er rom for en større overskridelse av BYA - målt i prosent vil eiendommen få et bebygdareal på ca. 34,4 % av eiendommens nettoareal.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at klagen gir holdepunkter for noe annet. Det vises til at påberopte fordeler ikke fremstår som særlig relevante for dispensasjonsvurderingen. Kommunedirektøren har kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering av avstandskravet

Det følger av pbl. § 29-4 andre ledd at hovedregelen for plassering av tiltak er minimum 4 meter fra naboeiendommen. Boden er likevel et tiltak som særskilt tillates plassert 1 meter fra nabogrensen, jf. SAK10 § 4-1. Med tanke på at tiltaket skal plasseres helt i nabogrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154 må det imidlertid innvilgelse dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder tiltakets plassering i forhold til gbnr. 50/287 kan ikke kommunedirektøren se at det får en veldig stor betydning. Det vises til at gbnr. 50/287 er avsatt til et friområde. Kommunedirektøren mener på sin side at det er plassering mot gbnr. 48/154 er problematisk. Det vises til at tiltaket plasseres mot deres naturlige uteområde. Kommunedirektøren mener at ulempene for naboeiendommen blir større enn fordelene for tiltakshavers vedkommende. De kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 anses ikke som oppfylt.

Merk at vurderingen er subsidiær da kommunedirektøren allerede har kommet til at det ikke kan gis dispensasjon fra BYA.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Søknaden

Søknaden gjelder tillatelse til oppføring av nybygg bod i eiendomsgrensen. Tiltaket skal hovedsakelig brukes til oppbevaring av gjenstander som skal kastes, men kan også brukes til lagringsplass med mer.

Selv om tiltakshaver anfører at tiltaket kan oppføres uten at det øker BYA, er det likevel søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 4 og vedtatt bebyggelsesplan. Her fremgår det at maks tillat BYA er satt til 102 m2 per eiendom. Tiltaket vil ifølge søknaden øke BYA til 115,3 m2.

Tiltakshaver har også søkt om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4. Det med tanke på at tiltaket skal plasseres i eiendomsgrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154.

2.2. Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Båstadmyra, vedtatt den 27.april 1988. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. På

søknadstidspunktet var det kommuneplan for gamle Asker kommune (2018-2023) som gjaldt. Ny kommuneplan (2023-2035) ble vedtatt 13. juni 2023. Denne saken var da fortsatt under behandling og på vedtakstidspunktet var ikke saksbehandlingsfristen ute i byggesaken. Saken skal derfor vurderes etter ny kommuneplan (2023-2035), jf. pbl. 21-7 femte ledd.

I ny kommuneplan (2023-2035) er eiendommen avsatt til boligkategori SB (boligområder med spesielle kvaliteter).

Det følger av kommuneplan punkt 14.4.3 at reguleringsplanen går foran i spørsmålet om BYA når reguleringsplanen selv tar stilling til spørsmålet. Reguleringsplanen § 4 og godkjent bebyggelsesplan tillater en BYA på 102 m2 per tomt. Reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen.

3. Sakens relevans for FNs bærekraftsmål
Tiltaket får ikke stort betydning for FNs bærekraftsmål.

Det kan likevel vises til at en gjentatt overskridelse av BYA og for øvrig avstandskrav til er uheldig for en bærekraftig utvikling av samfunnet. Det vises til at plan- og bygningsloven og vedtatt plangrunnlag skal sikre en åpen, regulert og ikke minst kontrollert utbygging.

4. Tidligere behandling
Avdeling byggesak traff den 26. juni 2023 følgende vedtak:

> «Søknaden avslås, jf. § i reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 andre ledd.
>
> Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad avslås, jf. pbl. § 19-2.
>
> Søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd avslås, jf. pbl. § 19-2».

5. Klagen
Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev mottatt kommunen den 7. juli 2023. Klager anfører hovedsakelig følgende:

- Tiltaket er å anse som en renovasjonsbinge
- Tidligere tillatelse dekker ikke behovet for lagringsplass
- Dersom det en dag blir vanskelig å bruke boligen kan tiltaket brukes til mye annet, f.eks. gapahuk eller som skjul til dyr
- Tiltaket kan alternativt kobles på boligen om kommunen ønsker det
- Vi mener at gebyret er feil

Det vises ellers til klagen i sin helhet, se vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt den 7. juli 2023 og er innkommet rettidig, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Tiltaket

Selv om tiltakshaver har søkt om oppføring av renovasjonsbinge har kommunedirektøren lagt til grunn at tiltaket er en bod på ca. 5 m2. Det vises til vedlagt illustrasjonsbilde fra søknaden:



Som begrunnelse vises det til at tiltakshaver selv har beskrevet at tiltaket skal brukes til oppbevaring av diverse gjenstander. Det fremgår også av vedlagt situasjonskart at tiltaket er plassert innerst på eiendommen. En renovasjonsbinge skal på sin side beskytte avfallsbeholderne mot vær og vind. En renovasjonsbinge plasseres således naturlig ved adkomstvei.

Siden tiltaket er å regne som en bod vil det øke BYA. Det vises til at unntaksbestemmelsen i kommuneplanen (2023-2035) kun gjelder for avfallshus/renovasjonsbinger jf. punkt 14.3.3 siste ledd. Kommunedirektøren bemerker at tiltaket uansett overstiger 3 m2 BYA – det vises til at renovasjonsbinger større enn 3 m2 skal medberegnes i BYA.

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19

Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon, det fremgår av pbl. § 19-2:

> «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».

Kommunedirektøren bemerker at ingen har rettskrav på dispensasjon. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn.

Dispensasjonsvurderingen for BYA

Det fremgår av kommuneplanen (2023-2035) punkt 14.4.3 at:

> «I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m2), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal».

For dette planområdet tar reguleringsplanen stilling til BYA og reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen. Det vises til reguleringsplanen § 4 hvor det fremgår at «området skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan». I vedtatt bebyggelsesplan av 8. februar 1991 er det bestemt at maks tillat BYA = 102 m2 per tomt.

Det første spørsmålet er om en dispensasjon medfører at hensynene bak reguleringsplanen § 4, jf. bebyggelsesplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2?

Hensikten med reguleringsplanens § 4, jf. bebyggelsesplanen er å begrense bebyggelsen på hver eiendom. Det for å ivareta strøkets karakter, samt å sikre at eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsareal. Bestemmelsen skal også sikre naboenes interesser ved å forhindre at volumet på en tomt blir uforholdsmessig stort. Det med tanke på lys, luft og åpenhet innenfor planområdet.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at eiendommen allerede har overskredet maksimalt BYA. Omsøkt tiltak vil øke BYA med ytterligere 5 m2 og den nye utnyttelse blir totalt 115,3 m2 BYA. Det vises i denne sammenheng til at tiltakshaver fikk tillatelse til oppføring av et tilbygg på totalt 8,3 m2 den 2. mars 2022. Tillatelsen ble under tvil opprettholdt av Statsforvalteren etter naboklage, se vedtak av 17. august 2022. I den saken ble det lagt avgjørende vekt på at tilbygget ikke fikk noen negative innvikringer, hverken for eiendommen eller naboeiendommene. Videre ble det lagt stor vekt på at eiendommen den gang ikke hadde tilstrekkelig med lagringsplass.

Kommunedirektøren mener at omsøkt tiltak i denne saken får negativ påvirkning på uteoppholdsarealet til både eiendommen og naboeiendommen. Det med tanke på at tiltaket skal plasseres i grensen hvor begge eiendommene har sitt naturlig uteoppholdsareal. Det tilføyes at bebyggelsesstrukturen innenfor planområdet ellers fremstår som helhetlig og samlet.

Videre må en ny BYA på 115,3 m2 anses som en stor overskridelse, målt i prosent snakker vi om ca. 34,4 % av eiendommens nettoareal. Klager kan derfor ikke bli hørt med at tiltaket i seg selv er lite. Det må kunne forutsettes at eiendommen nå har tilstrekkelig med lagringsplass og enda en dispensasjon vil være en typisk bit-for-bit-

utbygging som uthuler plangrunnlaget. På denne bakgrunn vil det ikke være rom for en ny dispensasjon.

Kommunedirektørens konklusjon er at hensynene bak reguleringsplanen § 4, jf. bebyggelsesplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative. Kommunedirektøren finner det likevel hensiktsmessig å subsidiært redegjøre for bestemmelsen andre vilkår. Spørsmålet er om fordelene ved dispensasjonen fremstår som klart større enn ulempene?

Vilkåret innebærer at det må foretas en interesseavveining av fordelene med å gi dispensasjon holdt opp mot ulempene. Ordlyden tilsier at fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. At relevante fordeler ved dispensasjonen er mer tungtveiende enn ulempene, vil således ikke være tilstrekkelig i seg selv. Det samme må gjelde dersom dispensasjonen bare medfører beskjedene ulemper, jf. Sivilombudets uttalelse inntatt i SOM-2015-3269. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjonen. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert angitt og de må ligge innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter. Det betyr at personlig forhold bare helt unntaksvis kan tillegges vekt.

Kommunedirektøren mener at en dispensasjon til tiltaket vil gå på bekostning av eiendommens uteareal. Videre vil en dispensasjon også berøre naboeiendommens uteareal negativt. Med tanke på at det senest i 2022 ble innvilget en dispensasjon fra BYA – forutsettes det at dette behovet for lagringsplass allerede er ivaretatt. De øvrige fordelene klager påberoper seg, herunder at tiltaket kan brukes til gapahuk eller husly til dyr er ikke relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjonen er at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

<u>Dispensasjonsvurderingen fra avstandskravet</u>

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at vurderingen blir subsidiær, da tiltaket er vurdert å komme i strid med regulert BYA uten at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunedirektøren anser det likevel som hensiktsmessig å redegjøre for spørsmålet.

Hovedregelen om minsteavstand mellom nye byggetiltak og tilstøtende nabogrenser følger av pbl. § 29-4 annet ledd, som lyder slik:

> «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 er for noen byggetiltak angitt et særskilt avstandskrav på 1 meter, jf. bestemmelsens første ledd bokstav a. Omsøkt tiltak faller inn under bestemmelsen og avstandskravet er således 1 meter.

Selv om tiltakshaver hovedsakelig har søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4, blir hensynene og vurderingen tilnærmet lik der som i SAK10 § 4-1. Det blir uansett en dispensasjon med tanke på at boden er omsøkt helt i eiendomsgrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154.

Det første spørsmålet er om hensynene bak pbl. § 29-4 og SAK10 § 4-1 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Hensynene bak avstandskravet er å ivareta lys, luft og brannsikkerhet mellom eiendommene. Avstandskravet sikrer således en fornuftig arealdisponering.

På lik linje som under vurderingen av BYA vil tiltaket være negativt både for eiendommen og naboeiendommen ved gbnr. 48/154. Kommunedirektøren viser også til at planområdet i hovedsak har en samlet bebyggelsesstruktur.

Selv om hensynet til brannsikkerhet ikke kommer på spissen har kommunedirektøren kommet til at hensynene bak pbl. § 29-4, jf. SAK10 § 4-1 blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren har lagt avgjørende vekt på at tiltaket negativ påvirker uteområdene både til eiendommen og til naboeiendommen. En bod er etter kommunedirektøren skjønn heller ikke et typisk tiltak som må stå helt i eiendomsgrensen for å fungere etter sin hensikt. Det vises da til at lovgiver har gjort en konkret vurdering hvor avstandskravet for boder og lignende er 1 meter fra grensen.

Subsidiært er det neste spørsmålet om fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren anser det som tilstrekkelig å vise til tidligere redegjørelse av fordeler og ulemper for vurdering av BYA, da dette langt på vei blir sammenfallende.

Konklusjonen er at fordelene ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt

7. Avsluttende merknader

Dersom klager ønsker en vurdering av en ny bod tilhørende bolighuset (ikke frittliggende) må klager søke om dette. Denne klagesaken gjelder avslag på bod plassert i eiendomsgrensen.

Når det gjelder klagers anførsler om gebyr må det behandles som en søknad om reduksjon av byggesaksgebyr. Forholdet er således ikke en del av denne klagesaksbehandlingen og klager har fått informasjon om dette.

8. Konklusjon

Utvalget for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 26.06.2023. Klagesaken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
Byggesøknad
Varsel om avslag
Anmodning av behandling av saken
Avslag
Klage
Vedtak fra statsforvalteren
Reguleringsplan - komplett

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15798

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	96/23

Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 96/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.

48/155 Søknad om tillatelse og dispensasjon - Renovasjonsbinge til enebolig - Haldensvingen 41

Beskrivelse og søknad dispensasjon

Formål
Renovasjonsbinge med høyde 2 meter og størrelse 5 m2 BYA. Tiltak plasseres mot nord og øst, og det er mer enn 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltak vil ikke være til hinder for frisikt i avkjørsel. Tiltak er plassert ved enden av biloppstillingsplass mot adkomst fra felles boligvei.

Beskrivelse
Som en familiebolig har eksisterende situasjon ingen egnet plass for oppsamling av stort avfall. Det er begrenset med plass i garasje og bod for oppbevaring av avfall. Uteareal og biloppstillingsplass blir benyttet for oppsamling av avfall som skal til Yggeset gjenvinningsstasjon. Tiltakshaver ønsker å bygge avfallsskjul med tak for å forskjønne utearealene. Tiltak vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Tiltak vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka.

Situasjonsplan
Det vedlegges målsatt situasjonsplan. Avstand fra renovasjonsbinge til bolighus er 1,8 meter.

Arealberegning BYA
Tillatt utnyttelse i gjeldende bebyggelsesplan er 102 m2 BYA. I byggesak S21/4493 er det gitt dispensasjon for overskridelse av grad av utnytting til 110,3 m2 BYA. Avfallsbingen medfører at BYA øker med 5,0 m2 BYA til 115,3 m2 hvilket innebærer en overskridelse med 5 m2 BYA.

Søknad om dispensasjon - grad av utnytting
For ordens skyld søkes det om dispensasjon for tillatt utnyttelse. Utnyttelse øker med 5 m2 BYA til 115,3 m2 BYA hvilket innebærer en overskridelse med 5,0 m2 BYA. I kommuneplanens bestemmelse 20.7 pkt B er det angitt at godkjent grad av utnytting kan overskrides med inntil 5,0 m2 for avfallsbinger uten at det må søkes dispensasjon.

Søknad om dispensasjon - avstandsbestemmelse
Renovasjonsbinge plasseres i grense mot friområdet og nærmere enn 1 meter mot naboeiendom mot øst. Avstand mellom tiltak og rekkverk til nabo er ca 0,6 meter. Tiltak er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4. Tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19–2.

Vi mener at det må ses hen til reguleringsplanen § 4 som sier at det i områder for konsentrert småhusbebyggelse kan plasseres hus «i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.». En normal forståelse tilsier at man i planprosessen har akseptert en kortere avstand enn det som fremgår av PBL § 29-4. Bestemmelsen får ikke direkte anvendelse da det her ikke er snakk om bolighus men avfallshus, men da viktigere hensyn vil gjøre seg gjeldende mot boligeiendom tilsier en mer til det mindre-vurdering at samme avstandskrav bør kunne anvendes. Vilkåret anses på denne bakgrunn som oppfylt.

Vi kan ikke se at 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.

Fordeler
Fordelene ved tiltaket er at boligen får egnet areal for oppsamling av avfall som vil forskjønne uteareale. Avfallsskjul med tak vil bedre orden og håndtering av avfall med økt beskyttelse fra vind, regn, og snø. Tiltak vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Tiltak vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka. Tiltak muliggjør en god avgrensing av dekke til biloppstillingsplass. For å opprettholde universelt utformet passasje rundt enebolig er det fordel at renovasjonsbinge ikke trekkes 1 meter inn fra grense. Tiltak har en arealeffektiv og fornuftig plassering med tanke på eiendommens størrelse, parkering, sikkerhet, støy, og tilgjengelighet. Tiltak medfører forbedret disponering av areal, uten vesentlig inngripen i eiendommen. Dette betyr slik vi ser det at bebyggelsen er tjent med det omsøkte tiltaket.

Ulemper
Ulempe kan være at noe mer av tomten bebygges men renovasjonsbinge ligger på den minst attraktive delen av tomten med hensyn til uteareal. Det er en ulempe at tiltak er synlig for nabo når det er i strid med avstandsbestemmelse. Vi mener at ulempen repareres som følge av nabo sin levegg har høyde på ca 2 meter målt fra terreng. Det er ulemper ved at reguleringsplan som verktøy svekkes. Lovens strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon må ses i sammenheng med at prinsipielle avklaringer skal gjøres gjennom plan og ikke gjennom dispensasjoner.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi kan heller ikke se at dispensasjon har negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

<u>Estetikk</u>
Renovasjonsbinge vil bli utført i samme stil og materialer som eksisterende enebolig. Det vedlegges et illustrasjonseksempel på estetikk, målene justeres til L:4,2 meter x B:1,2 meter x H:2,0 meter.

29.11.22

Carl Wilhelm Tyrén

Fra: Carl Wilhelm Johannes Tyrén <ctyren@online.no>
Sendt: 15. desember 2022 11:32
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: martin@kile.as
Emne: Søknad tillatelse for renovasjonsbinge på gnr 48 bnr 155
Vedlegg: Beskrivelse og søknad dispensasjon 221129.pdf; Nabovarsel.pdf; Kvittering nabovarsel.pdf; Situasjonskart renovasjonsbinge.pdf; Tegning illustrasjon.pdf; Kommentar til merknad fra nabo Magne Sem til nabovarsel for renovasjonsbinge.pdf; Foto 2.pdf; Klage fra nabo Magne Sem gnr 48 bnr 154.pdf

Med vennlig hilsen

Carl Wilhelm Tyrén

Tyrén AS
Angerstveien 38 B
1349 Rykkinn

Mob 91152271
Epost ctyren@online.no

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

29.11.2022 16:55:09 AR5174695571

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Haldensvingen 41, 1387 Asker

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
48	155	0	0

Eier: KILE MARTIN, KILE TATIANA

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Renovasjonsbinge, se vedlagt beskrivelse og søknad dispensasjon

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bygging av renovasjonsbinge, se vedlagt beskrivelse og søknad dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Se vedlagt beskrivelse og søknad dispensasjon

Begrunnelse:

Se vedlagt beskrivelse og søknad dispensasjon

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Bebyggelsesplan

Navn på plan: Båstadmyra gnr 48/9

29.11.2022 16:55:09 AR5174695571

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Carl Wilhelm Tyrén
E-post:	ctyren@online.no
Telefon:	+4791152271

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	TYREN AS
Organisasjonsnummer:	879498732
E-post:	ctyren@online.no
Postadresse:	Angerstveien 38 B, 1349 Rykkinn

Nabovarselet er signert av

CARL WILHELM JOHANNES TYREN på vegne av TYREN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.11.2022 16:55:09 AR517469571

29.11.2022 16:55:09 AR517469571

Filvedlegg:

Situasjonskart renovasjonsbinge.pdf
Tegning illustrasjon.pdf
Beskrivelse og søknad dispensasjon 221129.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: TYREN AS
Altinnreferanse: AR517469571

Eiendom/byggested

Adresse: Haldensvingen 41 , 1387 Asker
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
48	155	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Situasjonskart renovasjonsbinge.pdf
TegningNyFasade	Tegning illustrasjon.pdf
Folgebrev	Beskrivelse og søknad dispensasjon 221129.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: CASORO AS

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Båstadveien 67A, 1387 ASKER	48	20	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.55.27

Eier/fester av naboeiendom: ELLEN HAUGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Båstadveien 65, 1387 ASKER	48	100	0	0
	48	209	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 29.11.2022 15.55.50

Eier/fester av naboeiendom: JON REIDAR HAUGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Båstadveien 65, 1387 ASKER	48	100	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 29.11.2022 15.56.14

Eier/fester av naboeiendom: MERETE DAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 37, 1387 ASKER	48	153	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.16

Eier/fester av naboeiendom: TONY BOYE ASCANIO

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 37, 1387 ASKER	48	153	0	0

	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.21

Eier/fester av naboeiendom: TRINE BEATE TØRRESSEN SEM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 39, 1387 ASKER	48	154	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.25

Eier/fester av naboeiendom: MAGNE SEM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 39, 1387 ASKER	48	154	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.29

Eier/fester av naboeiendom: MAGNUS WESSMANN WIRKOLA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 43, 1387 ASKER	48	156	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.32

Eier/fester av naboeiendom: ELINE ELIASSEN ASPELI

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 43, 1387 ASKER	48	156	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.36

Eier/fester av naboeiendom: ELLEN C SØRLLE SAMUELSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 45, 1387 ASKER	48	157	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.40

Eier/fester av naboeiendom: JON BERGER

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Haldensvingen 45, 1387 ASKER	48	157	0	0
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.44

Eier/fester av naboeiendom: TORE SVEINE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.47

Eier/fester av naboeiendom: PÅL EVENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.50

Eier/fester av naboeiendom: MARIT KROKSTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.54

Eier/fester av naboeiendom: GEIR DVERGASTEIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.56.57

Eier/fester av naboeiendom: ÅSA CAMILLA DVERGASTEIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.00

Eier/fester av naboeiendom: HENNING EVENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.03

Eier/fester av naboeiendom: MONICA RANDAL EVENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.06

Eier/fester av naboeiendom: INGER M JENSEN BERGMAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.09

Eier/fester av naboeiendom: STEN MAGNUS G BERGMAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.12

Eier/fester av naboeiendom: ERIK ØKLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.15

Eier/fester av naboeiendom: KRISTIN BRUNBORG ØKLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.17

Eier/fester av naboeiendom: ELODIE MACOU BERGGRAF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.21

Eier/fester av naboeiendom: OLE MARKUS BERGGRAF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.25

Eier/fester av naboeiendom: ALV ROBERT RIISE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.28

Eier/fester av naboeiendom: HILDE CHRISTIN PEDERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.31

Eier/fester av naboeiendom: TORA MARGRETHE BERGEM OWE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.34

Eier/fester av naboeiendom: ESPEN BERTHELSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.36

Eier/fester av naboeiendom: SOLVEIG BREKKE SKAGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.40

Eier/fester av naboeiendom: HANS PETTER REED SKAGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.43

Eier/fester av naboeiendom: NEIRA DIANA P URIBE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.46

Eier/fester av naboeiendom: HÅKON TREU ERIKSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.49

Eier/fester av naboeiendom: MARTIN KILE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.52

Eier/fester av naboeiendom: TATIANA KILE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.56

Eier/fester av naboeiendom: HENRIETTE VESTLI

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.57.59

Eier/fester av naboeiendom: HENRIK VESTLI

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.02

Eier/fester av naboeiendom: ANDRE FLATBY SOLBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.05

Eier/fester av naboeiendom: NINA BUER SOLBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.08

Eier/fester av naboeiendom: WENCHE ECHEVERRIA-TEIGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.11

Eier/fester av naboeiendom: QUIROA JUAN L ECHEVERRIA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	162	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.14

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	48	166	0	0
	50	287	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 29.11.2022 16.58.19

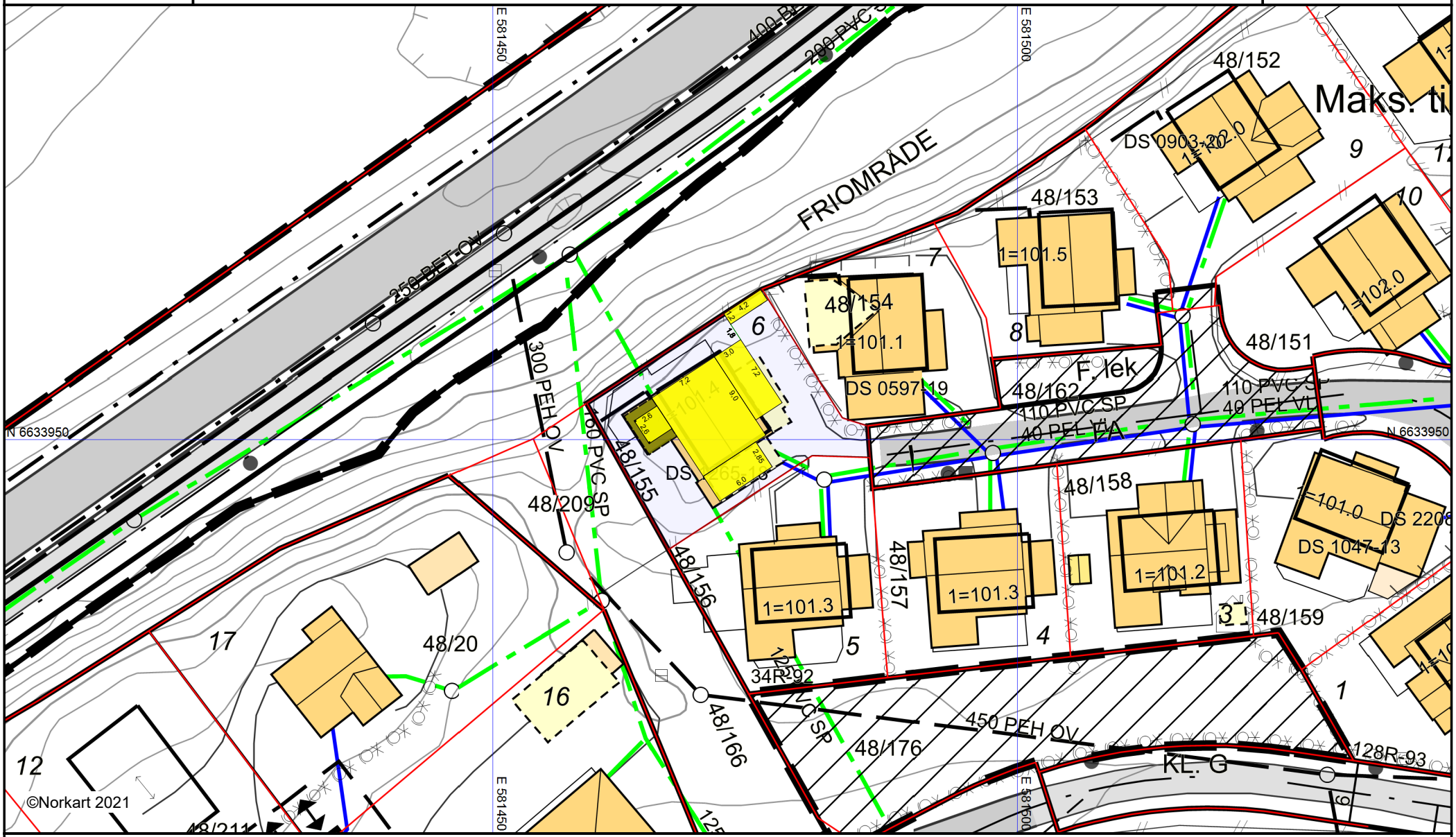
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom:	48/155	Utskriftsdato:	25.05.2021
Adresse:	Haldensvingen 41	Målestokk:	1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.



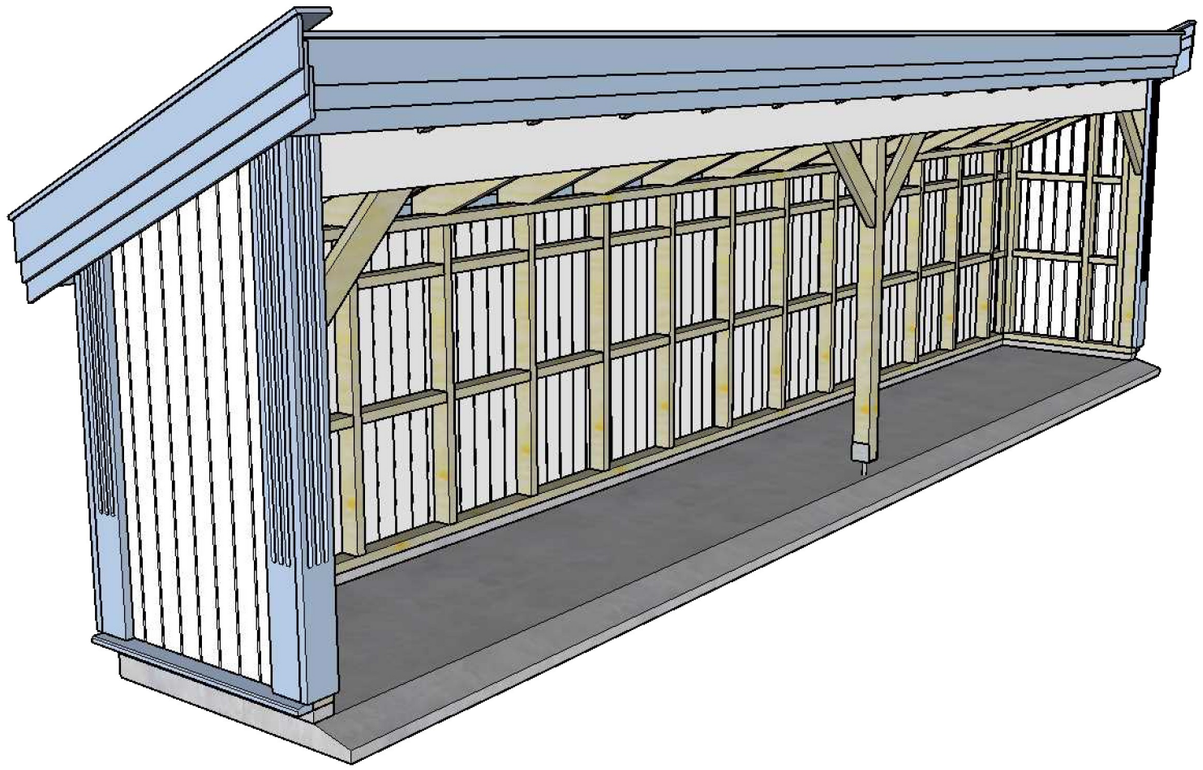
http://Raylectron.com

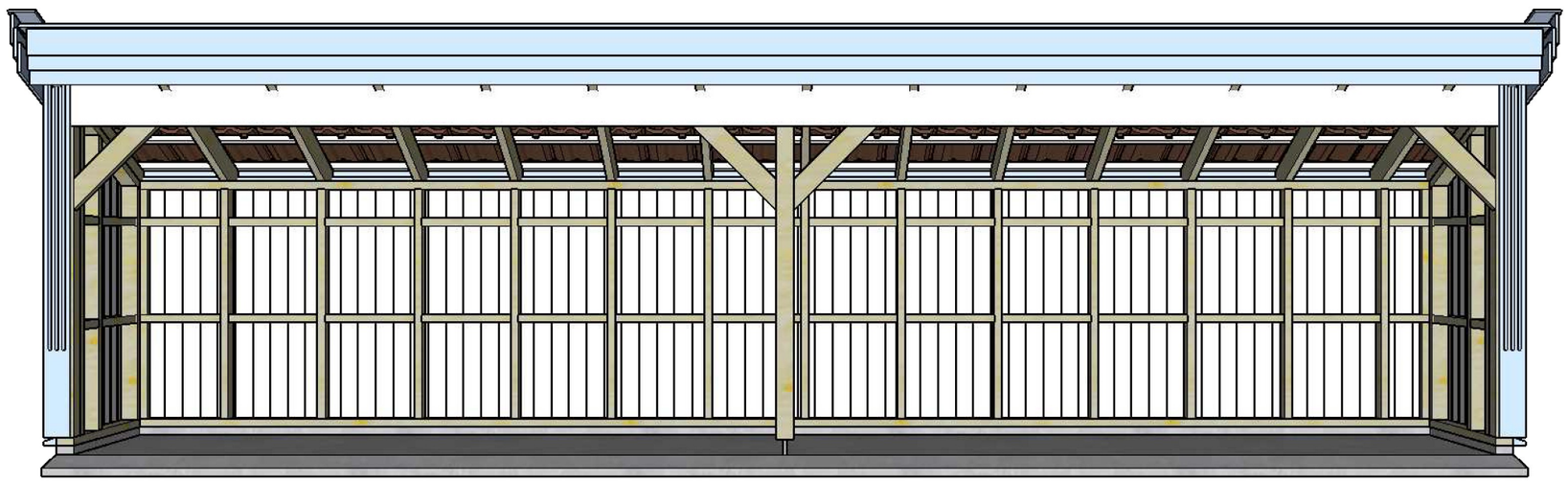
Asker kommune

TEGNET AV RUNE EILIFSEN

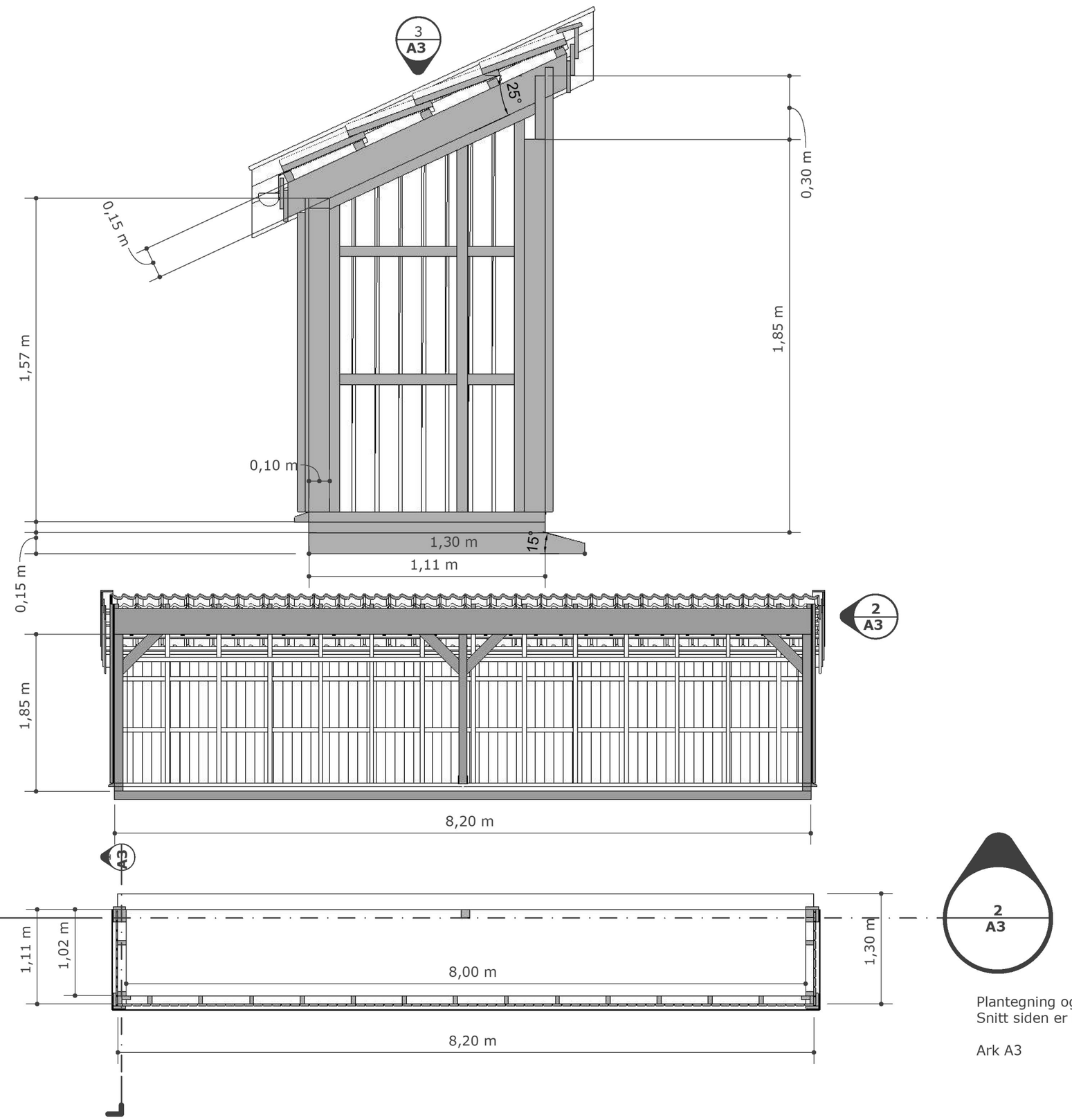
Jørgensløkka 60
Asker

SØPPELSKUR ØSTRE ASKER GÅRD





Rune Eilifsen



Plantegning og snitt 2 er i mål 1:50
Snitt siden er i mål 1:20

Ark A3

Rune Eilifsen

Det er innkommet en merknad fra nabo Magne Sem til nabovarsel for renovasjonsbinge. Merknadsgiver er bekymret for ulemper vedrørende lukt, rotteplager, brannfare, og sjenanse.

Vi har ingen planer om å bruke renovasjonsbinge til oppbevaring av matavfall da vi allerede har molok for matavfall. Tiltak vil ikke medføre ulemper vedrørende lukt eller rotteplager. Det vil være en fordel med renovasjonsbinge på betongsåle slik at rotter ikke vil kunne bygge rede i bakken eller i annet rot.

Renovasjonsbinge bygges slik at den også vil fungere som en sikkerhetsbarriere. Nivåforskjellen er mer enn 3,0 m og kan således ikke sikres på annen forsvarlig måte, ved f.eks. en fastmontert blomsterkasse. Faremomenter som trafikk, sammenstøt og fall må vurderes med hensyn til sikringstiltak. Et betongrekkverk vil også kunne fungere som sikkerhetsbarriere. Men et betongrekkverk vil falle inn under høydebestemmelsene for parapet, hvilket betyr at murens høyde regnes fra toppen av rekkverket. Det kan føre til en økning i grad av utnytting. Vi anser det derfor som en fordel å etablere en renovasjonsbinge som også vil kunne fungere som sikringstiltak.

Renovasjonsbinge kan brukes til kortsiktig oppbevaring av stort avfall som skal til gjenvinningsstasjonen på Yggeset. Renovasjonsbinge kan også på lengre sikt brukes til oppbevaring av takstein, heller, belegningsstein, Cargo sykkel, eller annet ikke brennbart materiale. Vi kan ikke se noen større ulemper med hensyn til brannfare, enn om tiltak skulle være en terrasse uten skjermtak slik nabo selv har bygget. Det er ikke uvanlig i områder for konsentrert småhusbebyggelse at tiltak ligger nærme hverandre.

Lettveggen mellom oss og nabo ble satt opp lenge før vi flyttet inn i 2014. Ettersom levegg er fastmontert i terrassen så er den ikke lenger å anse som løsøre. Når en bolig selges, sier avhendingsloven at med boligen følger varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særlig tilpasset bygningen. At nabo kunne tenke seg å ta med seg lettveggen ved salg anser vi som ikke relevant ved vurderingen av fordeler og ulemper.

Det kan benyttes duk over åpningen til renovasjonsbinge dersom nabo mener det oppstår behov for tildekking. Bekymring om sjenanse vil bli vesentlig redusert når nabo motiveres til å ferdigstille arbeidet med endring av takform på eget påbygg. Det er fordeler med oppbevaring under skjermtak og bak en duk, enn med åpen oppbevaring på en terrasse.

Av dokumenter fra arkivet fremstår det som at parsellene 21, 22 av gbnr 48/39 og parsellene 23, 24 av gbnr 48/13 som vist i plankart vedtatt 27.04.88 ble forlangt støyskjermet av bygningsrådet ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen. Dette for å holde støy av retninger fra friområdene under 55 dB. Ved å studere plankart og eiendomsforholdene så kan det virke som at utbygger fikk bygge boenhetene tettere enn det folk flest forventer når de kjøper seg enebolig. Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Vi kan ikke se at støyskjermingen medfører ulemper for nabo. Det er en fordel at bebyggelsen får bedre støyskjerming av uteoppholdsareal da det er grunn til å tro at verdiene allerede overstiger 55 dB.

Oppsummerende anmoder vi om at naboens merknader ikke tillegges vekt. Vi vurderer at de omsøkte dispensasjoner kan gis, og at naboens merknader ikke er mektig nok - basert på faktum at juridisk bindende kommuneplan åpner for renovasjonsbinge og en normal forståelse av reguleringsplanens bestemmelse § 4 medfører at vilkår om at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt oppfylles.

Mvh

Martin Kile

Haldensvingen 41



Carl Wilhelm Johannes Tyrén

Fra: Magne Sem <semmagne@gmail.com>
Sendt: tirsdag 13. desember 2022 18:41
Til: ctyren@online.no
Kopi: post@asker.kommune.no
Emne: Klage - Søknad om tillatelse og dispensasjon - Renovasjonsbinge til enebolig - Haldensvingen 41

Jeg viser til nabovarsel mottatt 29. november 2022.

Varslet gjelder bygging av renovasjonsbinge som plasseres nærmere enn 1 meter mot vår naboeiendom mot øst. Avstand mellom tiltak og vårt rekkverk som nabo blir oppgitt til å være 60 cm. Tiltak opplyses å være i strid med plan- og bygningsloven § 29-4. Tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19–2.

Det er ingen husstander som i dag har renovasjonsbinger for avfall stående ute på egen eiendom. Husene i Haldensvingen har tidvis vært plaget av rotter. En renovasjonsbinge anses derfor som et uheldig tiltak og en ulempe i forhold til å begrense rotteplager som er bedre ivaretatt gjennom at alt avfall for alle husstander på feltet umiddelbart kastes i molokene ved innkjøringen til feltet.

Vår renovasjonsordning med Asker Kommune for Haldensvingen er i utgangspunktet basert på felles moloker (søppelbrønner) for alle husstander i Haldensvingen. Søker anfører at renovasjonsbingen skal brukes til stort avfall som skal til gjenvinningsstasjonen på Yggeset. Søker angir ikke om dette kan være brannfarlig avfall eller matavfall eller hvor lenge slikt stort avfall skal ligge åpent men under tak. Vi er bekymret for at brannfarlig avfall, matavfall eller annet stort avfall kan bli lagret over lang tid i umiddelbar nærhet av vår terrasse og være til sjenanse. Naboen i nummer 41 holder for tiden på med et utbyggingsprosjekt og vi kan derfor se et kortsiktig behov for lagring av stort avfall, men på lang sikt er det vanskelig å forstå behovet for en permanent renovasjonsbinge for stort avfall.

Søker anfører også at tiltaket vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Det er en li ned mot Jørgensløkka som allerede er sikret med gjerde. Området kan neppe betegnes som en "fjellskrent". En annen anførsel er at tiltaket vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka. Det må bemerkes at den støydempende effekten er begrenset til området for biloppstillingsplass hvor sjelden folk oppholder seg over tid. Huset i nummer 41 har terrasse mot vest hvor det er mer naturlig å oppholde seg og det omsøkte tiltaket har ingen støydempende effekt der.

Søker angir det som en fordel at utearealene vil bli forskjønnet ved å få et egnet areal for oppsamling av avfall. Det er klart ikke vår opplevelse at en renovasjonsbinge som er satt opp tett inntil vår uteplass med storavfall liggende åpent, men under tak, over lengre tid forskjønner utearealet for oss. For naboen i nummer 41 vil ikke renovasjonsbingen være like sjenerende som for oss, gjennom at naboen har uteplass mot vest på motsatt side av huset.

Søker angir at ulempen for oss repareres som følge av at vi har en levegg på terrassen mot nabo. Den leveggen det refereres til er en lettvegg som er enkel å fjerne da den kun er festet i terrassens rekkverk. Lettveggen ble satt opp som følge av at naboen i nummer 41 over mange år holdt på med gravearbeider på sin gårdsplass som medførte støv, støy og sjenanse for oss. Lettveggen er ikke nødvendigvis en permanent innretning. Vi kan ikke se at vår ulempe på noen måte blir reparert ved at vi for øyeblikket har en lettvegg mot naboen i nummer 41.

Vi er også bekymret for at en renovasjonsbinge kan medføre luktplager på vår terrasse som, når temperaturen tillater det, kan være i bruk til bespisning. Det vil kunne oppleves som svært ubehagelig med mulig illeluktende avfall så nær en plass som kan benyttes til bespisning. Som ytterligere ulempe anføres den brannfare en renovasjonsbinge kan innebære så tett inntil vårt bebyggelse.

Vi mener derfor at den omsøkte renovasjonsbingen ikke har noen fordeler og at ulempene for oss er store. Vi anmoder derfor om at dispensasjonen ikke blir innvilget.

Asker, 13. desember 2022

Med hilsen

Magne Sem

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IHAGBY S22/4430	GBNR 48/155 L4289/23	17.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4430

48/155 Varsel om avslag - Renovasjonsbinge
Haldensvingen 41 Tiltakshaver: Martin Kile

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 15.12.2022.

Varsel om avslag

Basert på innsendt søknad varsles med dette om avslag. Dette brev er ikke i seg selv et avslag, men informasjon om at søknaden risikerer å bli avslått dersom dere går videre med saken slik den foreligger.

Kommunen ber om tilbakemelding på om søknaden ønskes realitetsbehandlet, eller om dere ønsker å trekke søknaden. Frist for tilbakemelding: **15. mars 2023.** Frist for innsendelse av supplerende dokumentasjon er satt til 2 mnd. fra dere mottar dette brevet. Gebyrer vil bli ilagt i henhold til kommunes gebyrregulativ.

Dersom søknaden skal realitetsbehandles må søknaden suppleres da det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett. Mangler i søknaden er listet opp i dette brevet.

Beskrivelse av omsøkt tiltak

Tiltakshaver ønsker å oppføre en overbygd renovasjonsbinge med et areal på 5,04 m^2 (4,2 m x 1,2 m), og en høyde på 2 m. Det er i søknaden opplyst om at formålet med renovasjonsbingen er at det skal være et mellomlagringspunkt for avfall som skal kjøres bort til lokalt avfallsmottak. Det er videre opplyst om at renovasjonsbingen på lengre sikt kan bli brukt til oppbevaring av takstein, heller, belegningsstein, Cargo sykkel, eller annet ikke brennbart materiale.

Eiendommen har i dag et bebygd areal på 110,3 m^2. En utvidelse av det bebygde arealet, vil overskride tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen. Tiltaket er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon. Dersom en dispensasjon innvilges vil utnyttelsesgraden på eiendommen bli 34,37 %-BYA.

På innsendt situasjonskart er det vist at tiltaket vil ligge i eiendomsgrensen mot GBnr. 50/289 og 48/154. Det er ikke langt ved noen avstandserklæringer fra de berørte partene. Tiltaket er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Plangrunnlaget
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (KPA) for Asker kommune 2018-2030 er avsatt til boligområde kategori A, og omfattes av reguleringsplan for Båstadmyra vedtatt 27.4.1988.

I § 4 i reguleringsplanen bestemmer det følgende:

> *Område skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.*
>
> *Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan for området, utarbeidet etter kommunens retningslinjer for utomhusplaner. Utearealene skal være ferdigstilt før brukstillatelse blir gitt*
>
> *På den enkelte tomt kan husets brutto grunnflate være på inntil 70 m².*
>
> *Huset kan plasseres i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.*
>
> *Huset skal ha en slik plassering på tomta at støynivået innendørs og utendørs ikke overstiger fastsatte støygrenser. Om nødvendig skal fasaden mot støykilden støyisoleres og uteplassen avskjermes med levegg/gjerde i nødvendig høyde og lengde.*

Bebyggelsesplanen for det aktuelle området ble vedtatt 08.02.1991, og av planen fremkommer det at maks tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 102 m².

Søknad om dispensasjon fra tillatt bebygd areal og byggegrense
Søkes begrunnelse for dispensasjon fra tillatt bebygd areal:

> *Tillatt utnyttelse i gjeldende bebyggelsesplan er 102 m² BYA. I byggesak S21/4493 er det gitt dispensasjon for overskridelse av grad av utnytting til 110,3 m² BYA. Avfallsbingen medfører at BYA øker med 5,0 m² BYA til 115,3 m² hvilket innebærer en overskridelse med 5 m² BYA.*
>
> *For ordens skyld søkes det om dispensasjon for tillatt utnyttelse. Utnyttelse øker med 5 m² BYA til 115,3 m² BYA hvilket innebærer en overskridelse med 5,0 m² BYA. I kommuneplanens bestemmelse 20.7 pkt B er det angitt at godkjent grad av utnytting kan overskrides med inntil 5,0 m² for avfallsbinger uten at det må søkes dispensasjon.*

Søkes begrunnelse for dispensasjon fra tillatt bebygd areal:

> *Renovasjonsbinge plasseres i grense mot friområdet og nærmere enn 1 meter mot naboeiendom mot øst. Avstand mellom tiltak og rekkverk til nabo er ca 0,6 meter. Tiltak er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4. Tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19–2.*
>
> *Vi mener at det må ses hen til reguleringsplanen § 4 som sier at det i områder for konsentrert småhusbebyggelse kan plasseres hus «i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.». En normal forståelse tilsier at man i planprosessen har akseptert en kortere avstand enn det som fremgår av PBL § 29-4. Bestemmelsen får ikke direkte anvendelse da det her ikke er snakk om bolighus men avfallshus, men da viktigere hensyn vil*

gjøre seg gjeldende mot boligeiendom tilsier en mer til det mindre-vurdering at samme avstandskrav bør kunne anvendes. Vilkåret anses på denne bakgrunn som oppfylt.

Vi kan ikke se at 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.

Redegjørelse for fordeler

Fordelene ved tiltaket er at boligen får egnet areal for oppsamling av avfall som vil forskjønne uteareale ne. Avfallsskjul med tak vil bedre orden og håndtering av avfall med økt beskyttelse fra vind, regn, og snø. Tiltak vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Tiltak vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka. Tiltak muliggjør en god avgrensing av dekke til biloppstillingsplass. For å opprettholde universelt utformet passasje rundt enebolig er det fordel at renovasjonsbinge ikke trekkes 1 meter inn fra grense. Tiltak har en arealeffektiv og fornuftig plassering med tanke på eiendommens størrelse, parkering, sikkerhet, støy, og tilgjengelighet. Tiltak medfører forbedret disponering av areal, uten vesentlig inngripen i eiendommen. Dette betyr slik vi ser det at bebyggelsen er tjent med det omsøkte tiltaket.

Redegjørelse for ulemper

Ulempe kan være at noe mer av tomten bebygges men renovasjonsbinge ligger på den minst attraktive delen av tomten med hensyn til uteareal. Det er en ulempe at tiltak er synlig for nabo når det er i strid med avstandsbestemmelse. Vi mener at ulempen repareres som følge av nabo sin levegg har høyde på ca 2 meter målt fra terreng. Det er ulemper ved at reguleringsplan som verktøy svekkes. Lovens strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon må ses i sammenheng med at prinsipielle avklaringer skal gjøres gjennom plan og ikke gjennom dispensasjoner.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi kan heller ikke se at dispensasjon har negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Begrunnelse for varsel om avslag på søknad om dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad

Formålet med bestemmelse om regulert utnyttelsesgrad:
Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. I den aktuelle reguleringsplan er det angitt at det bebygde arealet ikke skal overstige 102 m^2 av tomtens nettoareal.

Formålet med bestemmelsen er å styre tettheten og forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, ved at det settes en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger og i området som sådan.

Formålet med bestemmelse om plassering av tiltak (pbl. § 29-4):

I rundskriv H-8/15 fremkommer det at formålet bak pbl. *«§ 29-4 er bl.a. brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.»*.

Kommunens foreløpige vurdering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligområde kategori A. I kommuneplanens arealdel pkt. 20.7 bokstav b er det vist til at dersom reguleringsplanen ikke angir noen utnyttelsesgrad, så kan tomten bebygges med inntil 15 %-BYA, samt en renovasjonsbinge på 5 m^2. I dette tilfellet er det angitt en utnyttelsesgrad i reguleringsplanen/bebyggelsesplanen, slik at kommuneplanens bestemmelse ikke kan legges til grunn for behandlingen av denne søknaden.

Som det fremkommer av bebyggelsesplanen er det ikke tillatt med en utnyttelse som er høyere enn 102 m^2-BYA. For denne eiendommen har det imidlertid blitt gitt enn tillatelse til å bebygge tomten med 110,3 m^2, da det i vedtak datert 02.03.2022 (saksnr. 21/4493) ble gitt dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelsesgrad for oppføring av et tilbygg på 21,6 m^2-BYA. Tilbygget ble søkt innredet med entré og bod, da dette ville gi eiendommen tilstrekkelig med lagringsplass. I begrunnelsen for innvilgelsen av dispensasjonen ble det vist til at tiltaket ikke ville sette hensynet bak bestemmelsen til side, bl.a. med grunnlag i tiltakets plassering og utforming. Det ble også lagt vekt på at det tidligere ikke var tilstrekkelig med plass for lagring på eiendommen, slik at eiendommens funksjonalitet ble forbedret.

Tiltaket er tenkt plassert i nabogrense mot boligeiendommen på GBnr. 48/154, og vil ligge helt inntil uteoppholdsarealet til nabo. Plasseringen vil medføre at det er mindre enn 4 m fra nabobebyggelse. Tiltaket er tenkt plassert i et hellende terreng, men det er i søknaden ikke gitt noen redegjørelse for om det er tenkt foretatt noen terrengendringer. Men på bakgrunn av plasseringen og utformingen, vil tiltaket medføre at det blir mindre lys og luft mellom byggene, og vil trolig sette til side hensynene bak bestemmelsene.

Dagens renovasjonsløsning for eiendommen består i nedgravde avfallsbeholdere som er felles for beboerne i nabolaget, slik at det avfallet som er tenkt lagret under det overbygde arealet vil være av en sporadisk og kortvarig karakter. Eiendommen har allerede en bod som vil kunne dekke de behovene som skulle gjøre seg gjeldende for kortvarig lagring av avfall som skal leveres på avfallsaksjonen.

I søknaden har søker trukket frem følgende fordeler for innvilgelse av dispensasjon:

- Mer areal for oppbevaring
- Forskjønning av utearealer
- Sikkerhetsbarriere mot skråning
- Støydempende effekt
- Plasseringen vil gjøre det lett å ta seg rundt boligen

Om ulemper er det vist til at ulempene ved å innvilge dispensasjonene vil være at deler av eiendommens uteoppholdsareal omdisponeres, og at tiltakshaver vil få tiltaket tett innpå eiendommen sin.

Ved en vektig av de fordelene og ulempene som er trukket frem, så kan vi ikke se at et er klare fordeler ved å innvilge dispensasjonene. Både problematikk knyttet til støy og sikring kan løses ved alternative tiltak, uten å komme i konflikt med bestemmelsene fastsatt i lov og plan. Tiltaket fremstår heller ikke som en forskjønning av utearealene, tvert om vil det medføre til at en større del av det knappe uteoppholdsarealet som er på tomten blir bygd ned. Tiltaket vil også komme tett inntil nabotomt, og vil forringe deres uteoppholdsareal.

I Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav a bestemmes det at mindre frittliggende bygninger skal plasseres minimum 1 m fra eiendomsgrensen til nabo. En overholdelse av disse reglene sikrer forutsigbarhet for tilliggende eiendommen, og sikrer at de kan få tilsvarende kvaliteter. Det å fravike dette er ikke kurant. Det å bebygge tomten ytterligere enn det planen tillater vil også bidra til at planen som et styringsverktøy undergraves.

På bakgrunn av overstående redegjørelse har kommunen, etter en foreløpig vurdering, kommet frem til at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede, og at det dermed ikke er grunnlag for å innvilge søknaden.

Mangler i søknaden

- **Tegninger**
  I søknaden er det opplyst om at innsendt tegning kun er en illustrasjonstegning. På grunn av at dispensasjonen knytter seg til det aktuelle tiltaket, må vi ha tegninger som viser tiltaket. Det må derfor sendes inn tegninger som viser fasader, snitt, gjennomsnittlig planert terreng for renovasjonsbingen. Tegninger må være målsatt.

- **Situasjonskart/Situasjonsplan/Utomhusplan**
  Det må sendes inn et målsatt, revidert situasjonskart. Kartet må vise avstand til nabogrense, nærmeste bebyggelse, avstand til regulert vei. Innsendt situasjonskart viser også tidligere omsøkt tiltak, slik at det må tydeliggjøres hvilket tiltak som omfattes av denne søknaden.

- **Dispensasjon fra pbl. § 29-4**
  I søknad om dispensasjon vises det kun til at tiltaket vil ligge nærmere enn en meter fra eiendomsgrense mot GBnr. 48/154. Tiltaket vil også komme i konflikt med avstandsbestemmelser mot eiendommen GBnr. 50 /287. Vi ønsker en bekreftelse på om innsendt dispensasjon også omfatter dispensasjon fra avstandskravet mot denne eiendommen. Alternativt kan dere ta kontakt med kommunens eiendomsavdeling for å høre om det er mulig å få en avstandserklæring.

- **Terrengendringer**
  Vi ber om en redegjørelse på om det er tenkt foretatt noen terrengendringer, og hva de eventuelt innebærer. Vi gjør oppmerksom på at terrengendringer også kan være omfattet av avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4, og ber om en bekreftelse på om omsøkt dispensasjon fra nevnte bestemmelse også skal omfatte eventuelle terrengendringer. Vi gjør oppmerksom på at terrengendringer som er i strid med byggegrenser/avstandskrav kan utløse krav om nytt nabovarsel.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/4430 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker/3 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Eline Stenstrøm Moshuus
Juridisk rådgiver, byggesak

Inger Hagby
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Tyrén AS, Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN

Kopi:
Martin Kile, Haldensvingen 41, 1387 ASKER

Fra: martin@kile.as [martin@kile.as]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Inger Hagby [Inger.Hagby@asker.kommune.no]; Eline Stenstrøm Moshuus [Eline.Stenstrom.Moshuus@asker.kommune.no]; ctyren@online.no [ctyren@online.no]
Sendt: 14.03.2023 18:59:32
Emne: Sak 22/4430 - Renovasjonsbinge til enebolig Haldensvingen 41
Vedlegg:

Det vises til brev datert 17.02.2023 fra Asker kommune i sak 22/4430. Kommunen ber om tilbakemelding på om søknaden ønskes realitetsbehandlet, eller om vi ønsker å trekke søknaden. Vi ønsker ikke å trekke søknad for renovasjonsbinge til enebolig i Haldensvingen 41.

Kommunen anfører at dersom en dispensasjon innvilges vil utnyttelsesgraden på eiendommen bli 34,37%-BYA. For ordens skyld så er denne teig oppført i matrikkelen med et oppgitt areal på 335,4 enheter stort. Det er på det rene at det i kommuneplanen står at renovasjonsbinge på inntil 5 m2-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA. Utnyttelse øker med 0,5 desiar BYA til 11,53 desiar BYA hvilket innebærer en overskridelse med 0,5 desiar BYA.

Kommunen påpeker mangler i søknaden. I denne sammenheng vises det til sak 20/2960 hvor etterspurt dokumentasjon allerede er sendt inn. Jeg har etterstrebet å forholde meg til den veiledningen jeg har allerede fått av Asker kommune. Det vises også til innsendt dokumentasjon og den veiledning jeg fikk av kommunen i sakene 16/4079, 16/6190, 17/672, 17/719, 17/14754, 18/1167 og 18/7292.

Vedrørende utforming og plassering av tiltak så er det beskrevet i søknaden et fotavtrykk på 1,2 m x 4,2 m. Veggene er 10cm tykke, og åpningen har en bredde på 4 meter. Avstand til europavei 18 er over 300 meter og vil ikke la seg illustrere i situasjonskartet. Vi søker en tillatelse til å oppføre en renovasjonsbinge, og er derfor i stuss på hvorfor kommunen da ønsker tilbakemelding på om hvilke naboparseller avstandskravet angjelder. Det bør fremkomme tydelig at vi ønsker å plassere tiltaket i grense mot nord og mot grense i øst som vist i bebyggelsesplan vedtatt 08.02.1991.

Vi håper at søknaden er nå tilstrekkelig belyst for en realitetsbehandling.

Mvh
Martin Kile
Haldensvingen 41

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	IHAGBY S22/4430	GBNR 48/155 L15522/23	28.06.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4430

Delegasjonssak: 23/1170

48/155 Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak - Oppføring av bod
Haldensvingen 41 Tiltakshaver: Martin Kile

Vi viser til søknad om oppføring av bod og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 og regulert utnyttelsesgrad mottatt 15.12.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 14.03.2023 og 22.05.2023. Saken var komplett til behandling 22.05.2023.

Søknaden avslås, jf. § 4 i reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 andre ledd.

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad avslås, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd avslås, jf. pbl. § 19-2.

Beskrivelse av søknaden
Omsøkte tiltak omfatter:

- Tillatelse til oppføring av bod på 5 m^2-BYA
- Dispensasjon fra tillatte utnyttelsesgrad
- Dispensasjon fra pbl. § 29-4 mot eiendommene GBnr. 50/287 og 48/154

Det er søkt om å oppføre en åpen bod på med et bebygd areal (BYA) på 5,04 m^2 (1,2 m^2 x 4,2 m^2). Boden er søkt utformet med pulttak med en gesimshøyde på 2,0 m, og vil ha åpen vegg mot nord-øst, som vist på vedlagt tening. Da tiltaket er søkt plassert i et skrånede terreng, vil det innebære en endring av terrenget under bygget. Det er ikke gitt noen informasjon om hvor mye terrenget er tenkt løftet.

Bygget er plassert i nabogrensen mot GBnr. 48/154 og 50/287. Det er ikke avgitt noen avstandserklæring fra berørte naboer, og tiltaket er derfor avhengig av

dispensasjon. Plasseringen er vist på vedlagt situasjonskart. Nytt tiltak vil også medføre at utnyttelsesgraden overstiges ytterligere, slik at eiendommens samlede bebygde areal blir på 115,3 m^2. Tiltaket er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon.

Plangrunnlaget
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Båstadmyra vedtatt 27.04.1988 (PlanID: 3025_0220111I), og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I kommuneplanen for Asker kommune 2023-2035 ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligkategori SB.

Da søknaden ble sendt inn til kommunen for en vurdering var det kommuneplanens arealdel (KPA) for Asker kommune 2018-2030 som var gjeldende. Ny kommuneplan ble vedtatt 13.06.2023. Saksbehandlingsfristen for omsøkt tiltak var ikke ute på vedtakstidspunktet, slik at det er kommuneplanens arealdel for Asker kommune 2023-2035 som er gjeldende ved behandlingen av denne søknaden.

I ny kommuneplan (KPA 2023-2035) fremkommer det følgende i pkt. 14.4.3:

> *I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m^2), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.*
> *[…]*
> *Avfallshus på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.*

I eldre kommuneplan (KPA 2018-2030) lå eiendommen i boligområdet kategori A, hvor det ble bestemt følgende i pkt. 20.7 bokstav B om utnyttelsesgrad:

> *Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.*
> *[…]*
> *Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.*

Selv om det er blitt vedtatt en ny kommuneplan, har vi vurdert det til at dette ikke har endret noe på forholdene rundt hvordan vi skal behandle denne saken. På bakgrunn av det som fremkommer av overnevnte bestemmelser, er det angitt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen som skal legges til grunn. Kommuneplanen åpner også opp for at en renovasjonsbinge/avfallshus kan oppføres i tillegg til angitt utnyttelsesgrad, jf. kommuneplanen pkt. 14.4.3.

Etter å ha vurdert søknaden har kommunen kommet frem til at omsøkt tiltak ikke faller inn under bestemmelsen om avfallshus, men må forholde seg til den utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplan datert 08.02.1991. Kommunen har vurdert det til at tiltaket er å anses som en bod, og ikke et avfallshus. Nærmere om denne vurderingen fremkommer av punktet kommunedirektørens vurdering.

Overnevnte bestemmelse om avfallshus begrenser seg til sikring og tildekking av avfallsbeholdere i forbindelse med innsamling av husholdningsavfall (matavfall, restavfall, papir, plast, glass og metall ol.). Dette vil bli presisert i den endelige utgaven av kommuneplanen. I søknaden fremkommer det at omsøkt tiltak ikke har dette som formål, og således må vurderes ut ifra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad.

Av § 4 i reguleringsplanen fremkommer det at området «skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.» I vedtatt bebyggelsesplan datert 08.02.1991 fremkommer det at «maks tillatt bebygd areal, BYA = 102 m^2 pr. tomt, som vist på planen.»

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har ikke vært til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, da de ikke blir direkte berørt av denne saken.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det er mottatt merknader fra naboene på GBnr. 48/154. Asker kommune som er berørt grunneier av GBnr. 50/287 er ikke varslet om at det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4, men er blitt varslet om at det søkes plassert en bod i eiendomsgrensen.

Merknader fra nabo er i sin helhet vedlagt dette vedtaket, hvor det i hovedsak kommenteres på følgende forhold:

- At det ikke er noen andre husstander i nabolaget som har renovasjonsbinge, da boligene har felles avfallsanlegg ved innkjøringen til boligfeltet.
- At formålet med renovasjonsbingen fremstår som sporadisk lagring, mens tiltaket vil være permanent.
- At tiltaket ikke vil ha noen støydempende effekt, og at det allerede er satt opp sikring mot skrenten hvor boden er søkt oppført.
- At avfallsplassering tett opp til deres viktigste uteoppholdsareal fremstår som skjenende.

Tiltakshaver har kommentert nabomerknadene, som i sin helhet er vedlagt dette brevet.

Kommunedirektørens vurdering

<u>Bod vs. avfallshus/renovasjonsbinge/søppelskur/avfallsskjul</u>
Så langt i saksbehandlingen har det omsøkte tiltaket blitt benevnt som en renovasjonsbinge. Etter å ha vurdert søknaden har kommunen kommet frem til at dette begrepet ikke beskriver funksjonen til omsøkt tiltak.

En renovasjonsbinge har som formål å beskytte avfallsbeholdere mot vær og vind, slik at de ikke tipper. Overbygde renovasjonsbinger vil også kunne lettgjøre tømming av avfall om vinteren, samt gi skygge om sommeren for å redusere luktproblemer. I tillegg vil de kunne bidra til at beholdene holdes rene, samt at de holdere arealene rundt beholderne ryddig. Det sentrale er imidlertid at tiltaket/konstruksjonen skal beskytte avfallsbeholdere i forbindelse med avfallshåndtering/innsamling.

I beskrivelsen av tiltaket vedlagt søknaden fremkommer det følgende om bruken:

> *Som en familiebolig har eksisterende situasjon ingen egnet plass for oppsamling av stort avfall. Det er begrenset med plass i garasje og bod for oppbevaring av avfall. Uteareal og biloppstillingsplass blir benyttet for*

> *oppsamling av avfall som skal til Yggeset gjenvinningsstasjon. Tiltakshaver ønsker å bygge avfallsskjul med tak for å forskjønne utearealene. Tiltak vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Tiltak vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka.*

Tiltakshaver har også i kommentarene til nabomerknader forklart at renovasjonsbingen på lengre sikt kan bli brukt til oppbevaring av *«takstein, heller, belegningsstein, Cargo sykkel, eller annet ikke brennbart materiale.»*

På bakgrunn av den beskrivelsen som er gitt, har ikke omsøkt tiltak som formål å være et oppbevaringssted for avfallsbeholdere i forbindelse med søppeltømming. Omsøkt tiltak har som formål å fungere som en generell lagringsplass, og vurderes derfor til å være en bod. I denne sammenheng vises det til at eiendommen er tilknyttet et anlegg med felles avfallsbeholdere for beboerne i området. Felles avfallsbeholdere er plassert ved innkjøringen til boligfeltet, slik at det ikke er innsamling av avfall på den omsøkte eiendommen.

Varsel om avslag
Kommunen varslet tiltakshaver og søker om at søknaden risikerte å bli avslått i brev datert 17.02.2023. I brevet ble det gjort rede for kommunens foreløpige vurdering av søknaden.

Nabomerknader
Nabomerknader tas til følge. Kommunens vurderinger av de forholdene som er blitt bragt frem i nabomerknader fremkommer av dispensasjonsvurderingene.

Ytterligere kommentarer til søknaden fremkommer av dispensasjonsvurderingene.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med regulert utnyttelsesgrad, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

I § 4 i reguleringsplanen bestemmes det at det området som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, *«skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.»* I godkjent bebyggelsesplan vedtatt 08.02.1991 fremkommer det at maks tillatt bebygd areal (BYA) er 102 m^2 per tomt. Det er søkt om å oppføre en bod på 5,04 m^2-BYA, noe som vil medføre at eiendommens utnyttelsesgrad vil bli på 115,3 m^2-BYA.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

> *For ordens skyld søkes det om dispensasjon for tillatt utnyttelse. Utnyttelse øker med 5 m^2 BYA til 115,3 m^2 BYA hvilket innebærer en overskridelse med 5,0 m^2 BYA. I kommuneplanens bestemmelse 20.7 pkt B er det angitt at godkjent grad av utnytting kan overskrides med inntil 5,0 m^2 for avfallsbinger uten at det må søkes dispensasjon.*

Som det allerede har blitt gjort rede for, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelse, og dette har også blitt videreformidlet til søker og tiltakshaver i brev datert 17.02.2023. Ut fra innsendt søknad med kommentarer til nabomerknader er følgende forhold trukket frem som grunnlag for å gi dispensasjon:

- Det vil være en fordel å etablere en renovasjonsbinge, da den vil fungere som en sikring mot skrent nord på eiendommen.
- Behov for mer lagringsplass.
- Tiltaket vil fungere som en støyskjerm.
- Vil forskjønne uteoppholdsarealene.

Hensynene bak regulert utnyttelsesgrad
Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. I den aktuelle bebyggelsesplanen er det bestemt at maks tillatt bebygd areal, BYA = 102 m^2 per tomt, som vist på planen.

Formålet med bestemmelsen er å styre tettheten og forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, ved at det settes en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger og i området som sådan.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I det følgende vil kommunen først vurdere om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, dersom en tillatelse til omsøkt tiltak innvilges. Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke anses oppfylt. Det følger av Ot.pr.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Utnyttelsesgraden fremkommer av vedtatt bebyggelsesplan. I tillegg til at bebyggelsesplanen tar stilling til utnyttelsesgraden, tar planen også konkret stilling til plassering av boligen i både vertikal- og horisontalplanet, utformingen, etasjeantall og plassering av støyskjermer, garasje, biloppstillingsplass og uteoppholdsareal. Det at de nevnte forholdene er blitt vurdert i planen, viser at den er detaljert og nøye vurdert for å sikre eiendommen de nødvendige funksjonene og ivareta kvalitetene i ormådet. Hvis man ser på den faktiske utbyggen av området, så er det tydelig at planen har blitt fuglt da feltet ble bygget ut.

Etter at boligfeltet ble bygget ut på tidlig 1990-tallet kan man se at det er foretatt endringer på bebyggelsen som avviker noe fra da boligene først ble oppført, herunder utvidelse av boligene. Kommunen har derfor undersøkt arkivene for å se om det tidligere er gitt noen dispensasjoner fra regulert utnyttelse. I Tabell 1 har vi listet opp hvilke eiendomer hvor det er innvilget dispensajon fra regulert utnyttelsesgrad. Som det fremkommer av tabellen er det kun gitt tillatelse til mindre overskridelser på 6 av de 21 eiendommene som ligger inennfor det feltet som er regulert til konsetrert småhusbebyggelse. Den tomten hvor avviket er størst er den aktuelle tomten hvor det nå søkes om ytterligere utvidelse. Enkelte av eiendommene har fått innvilget flere disensasjoner, men hvor tiltakene ikke har blitt gjennomført. I tabellen er det derfor listet opp de dispensajonen hvor tiltaket har blitt gjennomført.

Tabell 1: Registreringer av gitte dispesasjoner fra regulert utnyttelsesgrad innenfor det arealet som er regulret til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendom/saksnummer	Tiltak	Overskridelse
GBnr 48/150 Sak 20/2003	Tilbygg til entré, forlengelse av tak over entre, utvidelse av vindfang under eksisterende entretak, samt utvidelse av stue under eksisterende takutspring.	3 m^2-BYA
GBnr 48/152 Sak 20/3035	Innbygging isolert vinterhage på areal som var en overbygget uteplass. I denne tomten var det tidligere gitt tillatelse i 1995 for den økte arealutnyttelsen.	5 m^2-BYA
GBnr 48/154 Sak 20/3327	Påbygg til enebolig	2,5 m^2-BYA
GBnr 48/155 Sak 20/3327	Tilbygg til enebolig	8,3 m^2-BYA
GBnr 48/158 Sak 20/6868	Ombygging av carport til garasje	3,4 m^2-BYA
GBnr 48/159 Sak 13/3453	Ombygging av carport til garasje, samt innbygging av eksisterende terrasse til stue.	1,5 m^2-BYA
GBnr 48/159 Sak 19/2208	Ettergodkjenning av tilbygg	3 m^2-BYA

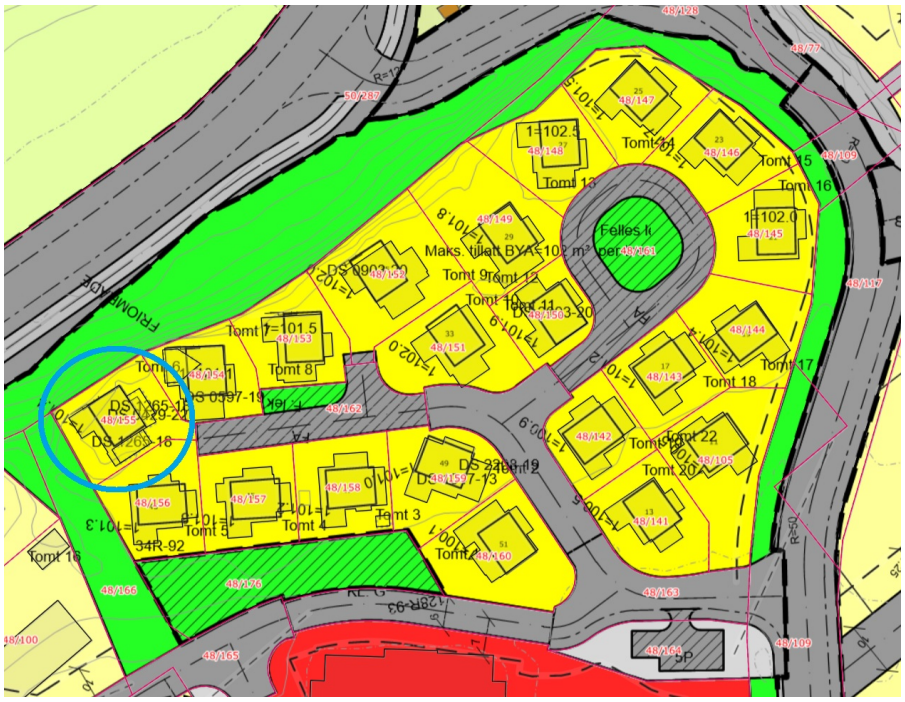
Som det fremkommer av overstående redegjørelse, så er planen tydelig på hvor mye av tomten som kan bebygges. De føringene som er gitt i reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplan er også i stor grad overholdt. Kommunen kan heller ikke se at det forligger noen omfattende dispensasjonsbruk. Dette er forhold som taler for at bestemmelsen fremdeles gjør seg gjeldende med styrke.

Tomten som søkes bebygget med en bod, ligger innenfor et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Tomtene har en størrelse på om lag 300-500 m^2, og de fleste av tomtene er bebygget med det som er maksimalt tillatt. Utnyttelsen av dette arealet er således relativt høy, slik at hensynet til åpenhet og luft rundt bebyggelse, samt hensynet til å bevare bebyggelsesstrukturen gjør seg særlig gjeldende.

Figur 1 viser et utsnitt av planområdet, hvor man kan se at boligene er plassert tett inntil eiendomsgrensene og nabobebyggelse, da reguleringsplanen åpner opp for at boligene kan plassere nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensen. Det nye tiltaket vil komme tett på nabobebyggelsen i GBnr. 58/154. Avstanden mellom boligene er mindre enn 8 m, og selv om tiltaket ligger på oversiden av boligene, vil det gi en økt tetthet mellom bebyggelsen på tomtene.

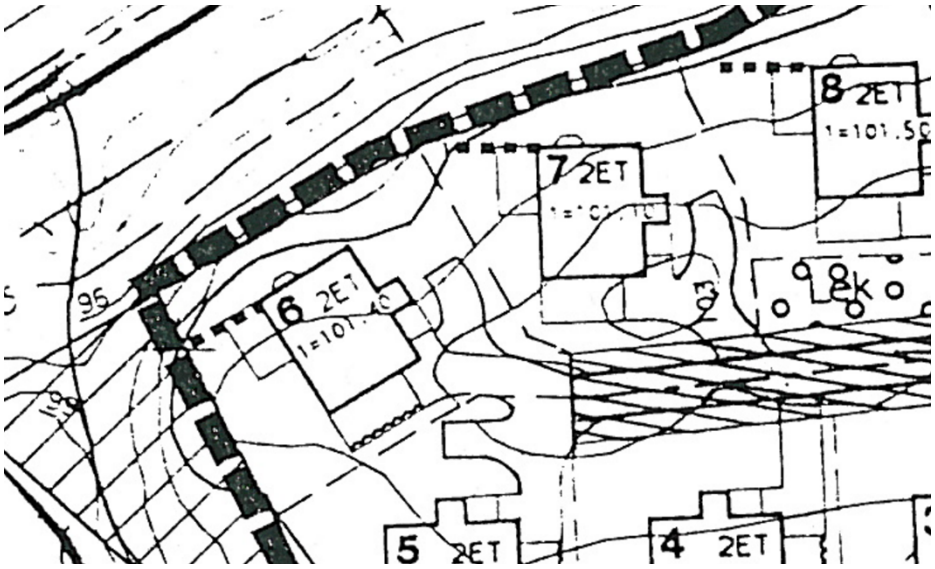
Hvis man ser på tiltaket i seg selv, så er det snakk om et relativt lite bygningsvolum. På den andre siden så er tomtene allerede tett bebygget. Den aktuelle boligtomten har et areal på 335,1 m^2, og omsøkt tiltak vil medføre at eiendommens bebygde areal vil være på 115,3 m^2, som gir en overskridelse på 13,3 m^2-BYA. Det er ikke gitt noen dispensasjoner hvor det tillates en så høy overskridelse av utnyttelsesgraden. I flertallet av de sakene hvor det er gitt dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, så har det vært i form av tilbygg og påbygg til den eksisterende boligen. Bygningsvolumet har således vært samlet på tomten, slik at tiltakene ikke har medført noen endring i bebyggelsesstrukturen.

Det at ytterligere en del av det ubebygde arealet på tomten bygges ned, vurderes også som uheldig, da det går på bekostning av hensynet til lys og luft mellom byggene.



Figur 1: Kartutsnitt som viser de arealene som er regulert til konsetrert småhusbebyggelse innenfor planområdet. Blå sirkel markerer eiendommen hvor omsøkt tiltak er tenkt ført opp.

Store deler av eiendommen er registrert til å ligge i gul støysone (55-59 dB). I henhold til bebyggelsesplanen (Figur 2) skulle det settes opp støyskjermer, for å sikre at avsatte uteoppholdsarealer skulle ha et tilfredsstillende støynivå. Disse støyskjermene ser ikke ut til å ha bli satt opp, men planen viser at eiendommens uteoppholdsarealer var planlagt syd-vest på tomten. Det kan derfor argumenteres for at tiltaket ikke vil berøre eiendommens uteoppholdsarealer. Bebyggelsesplanen viser imidlertid at nabos uteoppholdsarealer er plassert vest på tomten, og at omsøk tiltak vil komme helt inntil deres viktigste uteoppholdsareal.



Figur 2: Utsnitt fra bebyggelsesplanen. Korte stiplede streker på tomtene viser regulert plasserig av støyskjermer. Omsøkt titlak er plassert på nr 6 i norde hjørne mot nummer 7.

Omsøkt tiltak vil medføre at tettheten mellom bebyggelen øker, og at de delene av tomten som er forutsatt ubebygd, for å sikre lys og luft mellom byggene, bygges ned. Dette er forhold som trekker i den retning av et hensyent bak bestemmelsen settes til side. Bebyggelsesstrukturen preges også av at bygningsmassen er samlet. Det er kun på en av tomtene hvor det er gitt tillatelse til oppføring av mindre frittliggende bygg, slik at tiltaket avviker fra bebyggelsesstrukturen. Størrelsen på overskridelsen vurderes også til å være stor, og når planen gir så klare føringer for hvor stor del av tomten som kan bebbygges, så er terskelen høy for at planen skal kunne avvikes. På bakgrunn av en helhetsvurdering, så har kommuennn kommet frem til at omsøkt tiltak vil medføre at hensyent bak bestemmelsen settes vesentlig til side.

Dersom det ved en eventuell klagebehandling skulle komme til at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt, mener kommunen likevel at det ikke foreligger «klart større» fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper
I det følgende vil kommunen vurdere om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. I sivilombudets uttalelse i sak SOM-2015-3269 fremkommer det at det må foreligge «relevante, klare og positive fordeler som er 'klart større' enn ulempene som dispensasjonen fører til. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt.» Det at tiltaket i seg selv ikke vil gi noen ulemper, eller at eventuelle ulemper fremstår som beskjedne, er ikke tilstrekkelig for å kunne innvilge en dispensasjon.

I søknaden er det vist til følgende fordeler ved å innvilge en dispensasjon:
- Tiltaket vil dekke familiens behov for lagringsplass
- Tiltaket vil fungere som en sikring mot skrenten
- Tiltaket vil fungere som en støyskjerm
- Tiltaket vil forskjønne uteoppholdsarealene

I vedtak datert 02.03.2023 i sak 21/4493 ble det innvilget dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad for at det kunne oppføres et tilbygg til eksisterende bolig, som er innredet med entré/garderobe og sportsbod. Kommunens vedtak ble stadfestet av i Statsforvalterens vedtak datert 17.08.2022. Det samlede bruksarealet for tilbygget er på 19 m^2. I kommunens begrunnelse for innvilgelse av dispensasjonen fremkommer det følgende:

> *Det vises for det første til at dagens situasjon er uheldig. Det er svært lite plass til oppbevaring da det dagens bodsituasjon ikke er tilfredsstillende. Garasjen er heller ikke egnet. Dette betyr slik kommunen ser det at bebyggelsen er tjent med det omsøkte tiltaket, uavhengig av tiltakshavers subjektive behov for mer plass. Det anses for det andre som en klar fordel at tiltaket medfører forbedret disponering av areal, uten vesentlig inngripen i eiendommen.*

I både søknaden og vurderingen fremkommer det at omsøkt tilbygg ville gi eiendommen de nødvendige boarealene for lagring og oppbevaring. Godkjent situasjon tilfredsstiller også kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-10 som bestemmer at boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av

klær og mat, samt oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. I veiledningen til bestemmelsens andre ledd fremkommer det av de preaksepterte ytelsene at boden må ha lett atkomst for plassering av utstyr som benyttes ute. I plantegning innsendt i forbindelse med byggesak 21/4493 vises det at det vil være lett å ta seg inn til boden både fra innsiden av boligen og fra utsiden. Kommunen vurderer det derfor til at eiendommens behov for bodareal er tilstrekkelig ivaretatt slik dagens situasjon er.

Om hensynet til sikring mot skrent, så vurderer kommunen det til at dersom det er behov for ytterligere sikring, vil det være mer formålstjenlig å sette opp innhegninger mot dette arealet i stedet for å sette opp en bod. En innhegning vil kunne ivareta dette hensynet på en god måte, uten å komme i konflikt med bestemmelsene i plan og lov.

Det er også vist til at tiltaket vil fungere som en støyskjerm. Det er ikke lagt ved noen videre redegjørelse for hvordan og i hvilken grad tiltaket vil bidra til å redusere støyen på eiendommen. Dersom det er behov for å sette opp støyskjermer, vurderer kommunen det vil være mer formålstjenlig å søke om oppfølging av støyskjermer fremfor en bod.

Det er også vist til at tiltaket vil forskjønne uteoppholdsarealene. I søknaden er det vist til at søkeren har behov for mer lagringsplass for mellomlagring av avfall, samt muligheter for å lagre takstein, belegningsstein og liknende på sikt. Kommunen har forståelse for at det ved byggearbeider og innkjøp av større møbler og liknende vil kunne oppstå en del avfall som må kjøres bort, og at eiendommen kan fremstå som litt rotete når arbeidene med å sette ting opp pågår. Dette vil imidlertid kun være noe som skjer innimellom, slik at formålet som boden skal betjene vil være sporadisk og kortvarig. Belegningsstein og takstein er også materialer som er laget for å tåle være og vind. Dersom det er behov for å dekke de til, så må tiltakshaverne heller se om det går an å løse dette på en måte som ikke kommer i konflikt med plan- og bygningsloven. Ny sportsbod vil også dekke eiendommens behov for lagring av utstyr, og vil kunne være dekkende for mellomlagring av avfall som skal kjøres bort.

Ved en innvilgelse av en dispensasjon, så vil det i de fleste tilfeller være en generell ulempe at planen fravikes. Reguleringsplaner blir til gjennom omfattende prosesser, og skal fungere som et styringsverktøy for at de intensjonene som er lagt i planen blir fulgt opp. Kommunen har allerede på bakgrunn av en helhetsvurdering kommet fremt til at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side, og at det vil være en ulempe at planen fravikes. Tettheten mellom byggene øker, noe som går på bekostningen av lys og luft mellom byggene.

Kommunen vurderer det også at en økt utnyttelse sett sammen med plasseringen også vil gi ulemper for naboen. Tiltaket er søkt plasser i nabogrense, og ny bod vil bli plassert helt inntil naboens viktigste uteoppholdsarealer.

På bakgrunn av overstående redegjørelse kan ikke kommunen se at det foreligger noen objektive fordeler ved å innvilge dispensasjonen. De forholdene som pekes på er blitt vurdert til å være tilfredsstillende dekket, eller kan løses ved bruk av andre typer av tiltak som ikke kommer i konflikt med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Kommunen har også kommet frem til at det foreligger ulemper ved å innvilge dispensasjonen både ved at tiltaket vil bryte med planens intensjon og komme i konflikt med hensynet til lys og luft mellom byggene. Tiltaket vurderes også som en ulempe for naboen. Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at det ikke foreligger klare fordeler ved å innvilge en dispensasjon, og at lovens vilkår ikke er oppfylt.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden derfor ikke kan godkjennes.

I de tilfellene hvor kommunen har gitt dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad innenfor feltet som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, så er tillatelsen blitt gitt fordi kommunen har vurdert det til at omsøkte tiltak har gitt eiendommen og bygget en økt funksjonalitet. På tomten er det allerede gitt en dispensasjon for å nettopp sikre en god funksjonalitet. I Tabell 1 fremkommer det at det ikke er gitt noen dispensasjonstillatelse hvor det er tillatt en så høy overskridelse av utnyttelsesgraden, som den som har blitt omsøkt. På grunn av at avviket er såpass stort ville vi været tilbakeholden med å innvilge en dispensasjon, uavhengig av om vilkårene hadde vært oppfylt. Dispensasjon ville åpnet opp for presedens og uthuling av planen som styringsverktøy.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med pbl. § 29-4 andre ledd som bestemmer:

> *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

I byggesaksforskriften (SAK 10) § 4-1 er det angitt et særskilt avstandskrav i bestemmelsens første ledd bokstav a hvor det er bestemt at det kan oppføres frittliggende bygninger som ikke skal brukes til beboelse og ikke har et samlet bebygd areal eller bruksareal på over 50 m^2, og gesims- og mønehøyden er inntil hhv. 3,0 og 4,0 m, kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Omsøkt bod med byggeareal på 5,04 m^2 og gesimshøyde på 2,0 m er søkt plassert i nabogrense mot GBnr. 50/287 og 48/154. Tiltaket vil derfor komme i konflikt med pbl. § 29-4 andre ledd, og en tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om dispensasjon fra begge forholdene.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

> *Renovasjonsbinge plasseres i grense mot friområdet og nærmere enn 1 meter mot naboeiendom mot øst. Avstand mellom tiltak og rekkverk til nabo er ca 0,6 meter. Tiltak er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4. Tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19–2.*

Vi mener at det må ses hen til reguleringsplanen § 4 som sier at det i områder for konsentrert småhusbebyggelse kan plasseres hus «i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.». En normal forståelse tilsier at man i planprosessen har akseptert en kortere avstand enn det som fremgår av PBL § 29-4. Bestemmelsen får ikke direkte anvendelse da det her ikke er snakk om bolighus men avfallshus, men da viktigere hensyn vil gjøre seg gjeldende mot boligeiendom tilsier en mer til det mindre-vurdering at samme avstandskrav bør kunne anvendes. Vilkåret anses på denne bakgrunn som oppfylt.

Vi kan ikke se at 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.

Fordeler
Fordelene ved tiltaket er at boligen får egnet areal for oppsamling av avfall som vil forskjønne uteareale ne. Avfallsskjul med tak vil bedre orden og håndtering av avfall med økt beskyttelse fra vind, regn, og snø. Tiltak vil fungere som en sikkerhetsbarriere for personer og kjøretøy mot fjellskrent. Tiltak vil ha støydempende effekt mot trafikk fra Jørgensløkka. Tiltak muliggjør en god avgrensing av dekke til biloppstillingsplass. For å opprettholde universelt utformet passasje rundt enebolig er det fordel at renovasjonsbinge ikke trekkes 1 meter inn fra grense. Tiltak har en arealeffektiv og fornuftig plassering med tanke på eiendommens størrelse, parkering, sikkerhet, støy, og tilgjengelighet. Tiltak medfører forbedret disponering av areal, uten vesentlig inngripen i eiendommen. Dette betyr slik vi ser det at bebyggelsen er tjent med det omsøkte tiltaket.

Ulemper
Ulempe kan være at noe mer av tomten bebygges men renovasjonsbinge ligger på den minst attraktive delen av tomten med hensyn til uteareal. Det er en ulempe at tiltak er synlig for nabo når det er i strid med avstandsbestemmelse. Vi mener at ulempen repareres som følge av nabo sin levegg har høyde på ca 2 meter målt fra terreng. Det er ulemper ved at reguleringsplan som verktøy svekkes. Lovens strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon må ses i sammenheng med at prinsipielle avklaringer skal gjøres gjennom plan og ikke gjennom dispensasjoner.

Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi kan heller ikke se at dispensasjon har negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søknad om dispensasjon fra avstandskravet sendt inn 15.12.2022 ble også supplert ved brev datert 22.05.2023.

Det er flere forhold som nødvendiggjør plassering i regulert grense mot friområde. Det vises til forskrifter om sikring mot fall der fallhøyde er over 3 meter, og at to rullestolbrukere har behov for 1,8 meter bredde for å passere hverandre. Kommunikasjonsveien til uteoppholdsareal rundt

eneboligen er over 5 meter. Tiltaket avgrenser gårdsplassen mot fjellskrenten.

Plassering og utforming av bingen er utformet for å ivareta blant annet arealdisponeringshensyn. På motsatt side av huset er det for smal passasje mellom hekk og garasje for å kunne ha god kommunikasjonsvei rundt eneboligen. Asker kommune ble nabovarslet om tiltaket, og har ikke kommet med noen merknader til nabovarsel.

Som vist i vedlagte bilder så vil det å eventuelt snu bingen 90 grader medføre at det går ut over biloppstillingsplass. For å da kunne betjene bingen kan det ikke stå noen biler mellom hus og bingen. Dette vil også ødelegge for universelt utformet passasje. Det vil også være uheldig om bruk av bingen kan medføre skade på kjøretøy. Taket vil da også måtte stikke inn på regulert naboparsell mot øst og komme i konflikt med platting/lettveggen der.

Tiltaket er utformet for en mer effektiv disponering av eiendommen. Basert på de opplysninger som er gitt og de krav som stilles i lov og forskrifter ønsker vi tillatelse for plassering i regulert grense mot friområde og mot regulert naboparsell i øst.

Hensynene bak krav om avstand mellom bygg
På side 3 i rundskriv H8/15 fremkommer det følgende om formålet bak pbl. § 29-4:

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
I det følgende vil det foretas en vurdering av om hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig til side, dersom omsøkt dispensasjon godkjennes. Omsøkt tiltak vil komme i konflikt med avstandskravet til både eiendommen GBnr. 50/287 og 48/154. Kommunen vil derfor vurdere de to ulike forholdene hver for seg.

GBnr. 50/287 er regulert til friområde, som er en relativt bratt skrent ned mot Jørgensløkken som er en trafikkert vei. Friområdet fungerer i dette tilfellet som et grøntbelte mot veien. I og med at skråningen er relativt bratt, så er det ikke lagt opp til at allmennheten skal ferdes på delene av friområdet. Kommunen er enig i søkers vurdering om at tiltaket ikke vil komme i konflikt med de interessene som grøntbeltet skal ivareta.

Tiltaket vil også være i konflikt med avstandskravet mot eiendommen GBnr. 48/154. Omsøkt tiltak er søkt plassert i nabogrensen, og hvor naboen har sitt uteoppholdsareal. Som det fremkommer av redegjørelsen for hensynet bak bestemmelsen, skal avstandskravene sikre hensynet til naboer ved at den sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom. Tiltaket vil komme tett innpå det arealet hvor disse hensynene nettopp gjør seg særlig gjeldende for naboen.

I § 4 i reguleringsplanen åpnes det opp for at «huset kan plasseres i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.» Denne bestemmelsen begrenser seg til bolighuset. Ved utarbeidelsen av bebyggelsesplanen ble denne bestemmelsen også lagt til grunn, da det er flere av boligene som ligger nærmere nabogrensen enn 4 m. I bebyggelsesplanen fremkommer det også at det arealet hvor boden er tenkt oppført ikke er tenkt bebygget. Når bebyggelsesplanen forutsetter at arealet er ubebygget, og det er et lovfestet forbud mot bygging i strid med avstandsbestemmelser, så er det klare utgangspunkt at naboer skal kunne innrette seg etter dette; noe nabo har gjort ved utformingen av uteoppholdsarealene.

Sivilombudet har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Sivilombudet begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet har sagt seg enig i denne vurderingen i Rundskriv H-2015/8 (se side 15 i rundskrivet). Det at lovgiver allerede har foretatt en interesseavveining, taler også for at terskelen for at hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side er lav.

Tiltakets omfang er imidlertid ikke så stort, og det kan argumenteres for at naboens sol og utsiktsforhold i stor grad vil bli opprettholdt. På den andre siden vil tiltaket komme tett på naboens eiendom, slik at det blir mindre avstand og luft mellom bebyggelsen, samt at utsikt fra eiendommen blir redusert. Det er nettopp disse hensynene som avstandskravet skal ivareta, og når tiltaket er i konflikt med et lovkrav og de hensynene som bestemmelsen skal ivareta, har vi vurdert det til at hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig til side.

Vurdering av fordeler og ulemper

I søknaden er det vist til at plasseringen som omsøkt er nødvendig for å sikre mot fall. Som kommunen allerede har vært inne på vil det være mer formålstjenlig å sette opp en innhegning, dersom det er behov for ytterligere sikring mot skrenten.

Det er også vist til at plassering av bod 1 m fra nabogrenser vil medføre at det ikke vil være tilstrekkelig plass for at to rullestolbrukere kan passere hverandre. Kommunen synes det er positivt at søker og tiltakshaver har universell utforming i øyemed ved utforming av prosjektet. Vi kan imidlertid ikke se at dette er en type eiendom, hvor bruken skulle tilsi at det er særlig viktig at to rullestolbrukere skal kunne passere hverandre, jf. TEK17 § 12-1. På kart og bilder fremkommer det også at de arealene som er nord på tomten skråner litt, samt at det er satt opp en terrasse med rekkverk, slik at dette arealet ser noe trangt ut.

Søker har også vist til at omsøkt plassering er valgt med tanke på å ivareta arealdisponeringshensynene på best mulig måte. I denne sammenheng er det vist til at en alternativ plassering vil komme i konflikt med biloppstillingsplassen, samt forringe muligheten til å ta seg rundt huset. Kommunen er enig i at en alternativ plassering vil kunne komme i konflikt med andre hensyn på tomten. Men dette henger sammen med at tomtens utnyttelsesgrad allerede er overskredet. Planen tar klart sikte på at tomten ikke skal bebygges ytterligere enn det som allerede er blitt gjort, nettopp for å ivareta hensynet til parkering,

uteoppholdsarealer og mulighetene for å ta seg rundt huset for å kunne føre vedlikehold med bygningene.

Ulempene i dette tilfellet knytter seg til at tiltaket vil komme i konflikt med de hensynene om avstandsbestemmelsene skal ivareta, samt at den vil forringe naboens uteoppholdsareal. I forhold til plasseringen mot friområdet, så kan kommunen si seg enig at ulempene for friområdet er beskjedne. Men mangel på ulemper er ikke det samme som at det foreligger klare fordeler ved plasseringen.

På bakgrunn av overstående vurdering kan ikke kommunen se at det foreligger noen objektive fordeler ved å tillate omsøkt plassering. Snarere tvert om vurderer kommunen det til at det er ulemper knyttet til plasseringen. På bakgrunn av dette kan ikke kommunen se at det foreligger noen klare fordeler ved å innvilge dispensasjonen, slik at lovens vilkår ikke er oppfylt.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden derfor ikke kan godkjennes.

Uavhengig av om vilkårene for dispensasjon hadde vært oppfylt, ville kommunen i dette tilfellet vært tilbakeholdne med å innvilge en dispensasjon fra lovkravet gitt i pbl. § 29-4. Kommunen har på generelt grunnlag en restriktiv holdning når det gjelder å dispensere fra avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd. En slik holdning er i samsvar med sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2009-81:

> *Et forbud i loven mot bygging nærmere enn 4 meter fra nabogrensen innebærer at lovgiver allerede har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. Når ingen mothensyn gjør seg gjeldene og det heller ikke foreligger forhold som taler for en dispensasjon, bør det legges avgjørende vekt på at det er tale om dispensasjon fra et lovbestemt forbud […].*

Innenfor dette planområdet kan det imidlertid vises til at det er gitt flere dispensasjoner fra avstandskravet i pbl. § 29-4. I de tilfellene hvor det er gitt dispensasjon, så skyldes det at det er søkt om endringer på eksiterende bolig. Disse boligene har blitt plassert nærmere eiendomsgrensen enn 4 m, slik at det har vært vanskelig å foreta endringer uten å komme i konflikt med avstandskravet. I de sakene hvor det er innvilget dispensasjon er det blitt gjort rede for at det foreligger objektive fordeler for eiendommen at dispensasjonen innvilges. Det er heller ikke blitt innvilget dispensasjoner hvor det er gitt tillatelse for å plassere tiltak i eiendomsgrensen. En dispensasjon vil i dette tilfellet kunne ha uheldige presedensvirkninger for tilsvarende saker i fremtiden. Hvis en kommune regelmessig gir dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 vil dette kunne føre til at enkeltbestemmelsen uthules.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**4430**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Gebyr er ilagt i henhold til gjeldende gebyrregulativ for 2023. I pkt. 3.7 i gebyrregulativet fremkommer at gebyr for behandling av dispensasjonssøknader

fastsettes etter om det faller inn under kategorien mindre eller større dispensasjoner. De to omsøkte dispensasjonene er blitt vurdert til å falle inn under kategorien mindre dispensasjoner, hvor gebyrintervallet er satt til å være mellom 3 M til 10 M (1 M = 3300).

På bakgrunn av omfanget av søknaden har kommunen kommet frem til at både dispensasjonen fra regulert byggegrense og regulert utnyttelsesgrad skal ilegges med 5 M hver seg for behandlingen av søknadene. Kommunen ser at det samlede gebyret for det omsøkte tiltaket blir noe høyt, men dette skyldes at det er blitt lagt ned et omfattende arbeid med å vurdere søknadene. Kommunen har også varslet tiltakshaver om at søknaden risikerte å bli avslått dersom de gikk videre med saken. Tiltakshaver fikk i denne anledning mulighet til å trekke saken, slik at tiltakshaver ikke skulle påta seg noen større kostnader.

Med vennlig hilsen

Eline Stenstrøm Moshuus	Inger Hagby
Juridisk rådgiver	Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Tyrén AS, Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN

Kopi:
Martin Kile, Haldensvingen 41, 1387 ASKER
Magne Sem, Haldensvingen 39, 1387 ASKER

Fra: martin@kile.as [martin@kile.as]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: ctyren@online.no [ctyren@online.no]
Sendt: 07.07.2023 12:09:41
Emne: Klage i sak 22/4430 - Søknad om renovasjonsbinge til enebolig Haldensvingen 41 - GBnr. 48/155
Vedlegg: Signert avstandserklæring 50-287.pdf; 48_155 Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak - Oppføring av bod.pdf

Det vises til sak 22/4430 og brev datert 28.06.2023, Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak. Det vises også til gebyr for saken. Jeg klager på avslag og gebyr. Det er gitt avslag til oppføring av bod, men det ble søkt om tillatelse til renovasjonsbinge. Det bes om at tiltak godkjennes.

Vår saksgang
Tiltak ble nabovarslet 29. november 2022. Søknad om tillatelse og dispensasjon ble sendt til Asker kommune 15. desember 2022. Vi fikk varsel om avslag 17. februar 2023 som følge av mangler; terrengendringer, dispensasjon, situasjonskart, og tegninger. Vi ble også forklart at vi kan ta kontakt med kommunens eiendomsavdeling for en avstandserklæring for å slippe gebyr/dispensasjonsvurdering.

Etter en gjennomgang av varsel om avslag og de innsendte dokumenter ba jeg den 14. mars 2023 om en realitetsbehandling etter å ha gitt ytterligere forklaringer. Den 15. mars 2023 ble det bekreftet at saken blir gjenopptatt men at tegninger og kart fremdeles ikke holdt mål. Vi fikk også opplyst om at kommunen ikke kan behandle en dispensasjon som ikke er omsøkt.

For å unngå en ny runde med nabovarsling og ytterligere forsinkelser ble det sendt inn den 20. mars 2023 et skjema for avstandserklæring, samt ny tegning og kart til Asker kommune. Dette til tross for at vi søkte om dispensasjon for å bygge nærmere enn 4 meter til den regulerte tomtegrense som går rundt parsellen, samt at det ble opplyst om at tiltak skal bygges inntil naboparsell i nord og mot naboparsell i øst. Vi hørte deretter ingen ting. Det ble purret den 20. april direkte til teamkoordinator for avdelingen grunneiendom. Det ble en del frem og tilbake med avdelingen grunneiendom mens de forhåndsbehandlet byggesøknaden.

Det ble purret den 22. mai direkte til byggesaksbehandler. Det ble nevnt at ny kommuneplan skal vedtas snart, og at det anses som at tiltaket er tilstrekkelig nabovarslet og at det ikke er behov for å nabovarsle ytterligere. Byggesaksbehandler fikk også tilsendt ny tegning og kart som ble sendt inn tidligere den 20. mars 2023.

Jeg fikk avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til tiltak den 28. juni 2023. Det står at kommunen anser tiltaket for å være en bod, ikke en renovasjonsbinge. Hjemmel for avslag er begrunnet med at bod skal medregnes i utnyttelsen, men en renovasjonsbinge tillates i tillegg. Det står i vedtaket at den nye kommuneplanen nå tillater kun 3 kvadratmeter avfallshus i tillegg til tillatt utnyttelse. Nederst i vedtaket står det at kommunen ser at det samlede gebyret for det omsøkte tiltaket blir noe høyt, men dette skyldes at det er blitt lagt ned et omfattende arbeid med å vurdere søknadene.

Vår vurdering
Tiltak har et betongfundament, og det anses som at det ikke er behov for å søke om terrengendringer. Mange tiltak må ha et godt fundament som vil kreve fjerning av en viss mengde masser fra grunnen. De fleste fundament til byggverk må senkes minst 30 cm - 40 cm under bakken før legging av markisolasjon. For dette tiltak er det under 1 meter ned til fjell. Jeg er ikke kjent med om det kreves søknad om terrengendringer for byggegrop til fundament.

Kommunen anfører at ny sportsbod (i forbindelse med annen byggesak 21/4493) vil dekke eiendommens behov for lagring av utstyr, og vil kunne være dekkende for lagring av avfall. Det er riktig at vi fikk godkjent nytt tilbygg med bod i en tidligere byggesak. Vi er uenig med kommunen om at sportsboden kan brukes til lagring av avfall, da det ikke er søkt om bruksendring av bod til avfallshus. Vi ønsker å bruke sportsboden til oppbevaring av det vi ønsker å ta vare på. Vi ønsker å bruke renovasjonsbingen til oppbevaring av det vi ikke ønsker å ta vare på.

Det virker som at kommunen har fått et inntrykk av at renovasjonsbingen ikke skal brukes til å beskytte avfallsbeholdere. Vi har søkt om renovasjonsbinge, ikke bod, for å oppbevare avfall i avfallsbeholdere. Det finnes mange forskjellige avfallsbeholdere ute på markedet. Kommunen har også egne avfallsbeholdere som brukes i forbindelse med kommunal renovasjon. Noen avfallsbeholdere har ikke hjul, mens andre avfallsbeholdere kan ha mange hjul. Det er også mulig å bygge egne avfallsbeholdere, med eller uten hjul. Men uansett hvilke avfallsbeholdere som benyttes i renovasjonsbingen, så er de å anse som løsøre. Jeg er ikke kjent med om det kreves egen søknad for oppbevaring av ikke fastmonterte avfallsbeholdere i renovasjonsbinge. Ny kunnskap burde tale for tillatelse til tiltak.

Det er flere fordeler med tiltak enn de som allerede er vist til så langt i saken. Dersom det en dag skulle være vanskelig å oppholde seg i boligen, så kan tiltak brukes som gapahuk ved plassering av hengekøye på stativ i bingen. Det vises til krav om tre tette vegger og tak i lov om dyrevelferd med tilhørende forskrifter. Det er fordel at drøvtygger på utegang kan bruke tiltak som leskjul. Tiltak skal ikke oppføres på dyrket mark, momentet kan tale for innvilgelse av dispensasjon.

Vår klage
Det var ikke forutsigbart for oss at tiltak skulle bli behandlet som bod. Vår tolkning av reglene er at tiltak kunne godkjennes innenfor bestemmelsene til kommuneplanen og reguleringsplanen. Kommunen skriver at

bebyggelsesstrukturen er at hovedbruksenhetene har et bygningsvolum som er samlet på tomtene, og at tillatelser til nye tiltak hovedsakelig er i form av tilbygg og påbygg til den eksisterende boligen. Vi ber om en vurdering om det er behov for at tiltak må bygningsmessig forbindes med boligen for å komme innenfor § 4 i reguleringsplanens bestemmelser. Ved godkjennelse av tiltak kan det aksepteres at det settes vilkår om at tiltak skal være bygningsmessig forbundet med boligen, for eksempel med en terrasse.

Vi kunne ikke forutsi da vi sendte inn søknad 15. desember 2022 om at vedtak skulle komme så sent som 28. juni 2023. Det er vårt inntrykk at kommunens praksis er at saker tas raskt opp igjen etter innsendelse av etterspurt dokumentasjon ved mangelbrev. I denne saken er inntrykket at det ble større forsinkelser som følge av mangelbrev.

Det klages på gebyret. Vi har fått et gebyr for avslag til oppføring av bod, men det ble søkt om tillatelse til renovasjonsbinge. Vi vil ikke betale for et vedtak om avslag på et tiltak vi ikke har søkt om.

Mvh
Martin Kile
Haldensvingen 41
GBnr. 48/155

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 17.08.2022
Vår ref: 2022/18206
Deres dato: 08.06.2022
Deres ref: 21/4493

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hanne Winther Bryn, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker - 48/155 - Haldensvingen 41 - klage - tillatelse tilbygg

Vi viser til kommunens oversendelse datert 07.06.2022.

Kommunens vedtak av 02.03.2022 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Tyrén AS, på vegne av tiltakshaver Martin Kile, om rammetillatelse for tilbygg til enebolig samt dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense.

Asker kommune godkjente søknaden den 02.03.2022.

Vedtaket ble påklaget av Boxs arkitektstudio AS, på vegne av nabo Magne Sem, i e-post den 24.03.2022. Klager anfører i hovedsak at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd. Det vises blant annet til at det i vedtaket kun er oppført personlige fordeler for tiltakshaver, og ikke klare samfunnsmessige fordeler. Ulempene ved å dispensere er videre underkommunisert.

Tiltakshaver innga tilsvar til klagen i e-post den 01.04.2022. Det anføres at klagen ikke er rettidig, og at nabo Magne Sem ikke er part i saken. Det stilles videre spørsmål ved om Pieter Paul Furnée i Boxs arkitektstudio AS representerer nabo i denne saken.

Asker kommune tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren mottok bekreftelse på fullmaktsforhold fra klager i saken den 14.06.2022.

Kommunal- og distriktsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder klage over kommunens godkjenning av søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til enebolig i Haldensvingen 41 i Asker kommune.

Statsforvalteren vurderer i likhet med kommunen at klager har rettslig klageinteresse og at klagen er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Eiendommen er avsatt til *boligområde A* uten skravur i kommuneplanens boligkart, og er regulert til *konsentrert småhusbebyggelse* i reguleringsplan for Båstadmyra (111i), vedtatt 27.04.1988. Bebyggelsesplan for Båstadmyra, Gbnr. 48/9 m.fl. (111i-1) av 30.04.1991 utfyller planen.

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at der det er inngitt en fullstendig søknad skal kommunen gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dersom søknaden er fullstendig, og i samsvar med de materielle reglene i plan- og bygningsloven, og bestemmelser vedtatt i medhold av loven, har tiltakshaver derfor i utgangspunktet er rettskrav på å få søknaden innvilget. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. For å gjøre inngrep i denne retten må det foreligge en konkret og tilstrekkelig klar avslagshjemmel.

Dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad

Av bebyggelsesplan for Båstadmyra følger det at maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er satt til BYA = 102 m^2 per tomt. Omsøkte tiltak vil innebære at utnyttelsesgraden økes til BYA = 110,3 m^2. Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon. Dette synes heller ikke å være bestridt. Spørsmålet er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Vilkår for dispensasjon følger av pbl. § 19-2 annet ledd. Denne bestemmelsen lyder slik:

> «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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Bestemmelsen setter to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242 fremgår følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

> «Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte

> organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.
>
> 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.»

Statsforvalteren vil først ta stilling til om dispensasjon vil medføre at hensynene bak den fastsatte utnyttelsesgraden blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Av forarbeidene fremgår det at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242.

Bebyggelsesplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad er fastsatt på bakgrunn av hva som er ansett som hensiktsmessig ut fra en ønsket arealdisponering, etter en avveining av en rekke motstående hensyn. Nabohensyn anses først og fremst ivaretatt ved bestemmelser om byggehøyde og avstand til nabogrenser, men vil til en viss grad også være ivaretatt ved bestemmelser om utnyttingsgrad for å hindre at volumet blir for stort.

Kommunen har i sitt vedtak av 02.03.2022 lagt følgende til grunn:

> «Hensikten med reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad (jf. bebyggelsesplanen), er å ivareta strøkets karakter, samt å sikre at eiendommen har tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Bestemmelsen skal også til en viss grad ivareta nabohensyn ved å hindre at volumet på nabobebyggelse blir for stort.»

Kommunen har vurdert at de relevante hensynene vil bli tilsidesatt i liten grad ved en dispensasjon. Det vises blant annet til at overskridelsen på 8,3 m^2 endrer den faktiske situasjonen i liten grad, og at tiltaket ivaretar strøkets karakter. Uteoppholdsarealene vurderes å bli påvirket i liten grad av tiltaket.

Statsforvalteren vurderer tiltaket til å ikke gå på bekostning av åpenheten i bebyggelsen eller uteoppholdsarealene i nevneverdig grad. Vi viser til at eiendommens uteoppholdsarealer i hovedsak ligger på den andre siden av eiendommen og at tilbygget er lavt utformet. Statsforvalteren er derfor enig med kommunen i at hensynene bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Statsforvalteren vil videre ta stilling til om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Vilkåret innebærer at det må foretas en interesseavveining av fordelene med å gi dispensasjon holdt opp mot ulempene. Ordlyden tilsier at fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. At relevante fordeler ved dispensasjonen er mer tungtveiende enn ulempene, vil således ikke være tilstrekkelig. Det vil heller ikke være tilstrekkelig om dispensasjonen bare medfører beskjedne ulemper, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM-2015-3269. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor rammene plan- og bygningsloven setter. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i vurderingen. For å unngå at dispensasjoner blir hovedregelen, snarere enn unntaket, er det viktig at det kan pekes på klare og spesifiserte fordeler som gjør seg særskilt

gjeldende i den aktuelle saken. Det bør med andre ord ikke være tale om fordeler som kan gjøres gjeldende for en rekke områder i kommunen.

Fra kommunens vurdering i vedtaket av 02.03.2022 hitsettes:

> «Det neste vilkåret for dispensasjon er at det må foreligge fordeler som klart er større enn ulempene. Vilkåret er således strengt. Det vurderes at det foreligger liten ulempe med tiltaket. At det dispenseres kan generelt sett anses som en ulempe, men kan ikke være avgjørende. Fravær av ulempe er ikke nok for oppfyllelse i seg selv.
>
> Spørsmålet blir etter dette om det er klart fordelaktig å dispensere fra bestemmelsen i dette tilfellet. Kommunen mener slike klare fordeler gjør seg gjeldende. Det vises for det første til at dagens situasjon er uheldig. Det er svært lite plass til oppbevaring da det dagens bodsituasjon ikke er tilfredsstillende. Garasjen er heller ikke egnet. Dette betyr slik kommunen ser det at bebyggelsen er tjent med det omsøkte tiltaket, uavhengig av tiltakshavers subjektive behov for mer plass. Det anses for det andre som en klar fordel at tiltaket medfører forbedret disponering av areal, uten vesentlig inngripen i eiendommen.
>
> Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon kan derfor innvilges. Foreliggende søknad om dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad på 102 m2 godkjennes.»

Statsforvalteren finner kommunens begrunnelse å være noe knapp. Vi kan heller ikke se at svakheter ved begrunnelsen er blitt reparert ved kommunens etterfølgende vurdering i klageomgangen. Vi vurderer imidlertid at saken er godt nok opplyst til at vi kan fastslå at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den knappe begrunnelsen ikke har virket inn på vedtakets resultat, jf. forvaltningsloven § 41.

Vi vurderer i likhet med kommunen at mer lagringsplass er en objektiv fordel for eiendommen, og at tiltaket dekker et behov ved eiendommen uavhengig av hvem som eier den. Vi viser til at personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom ofte vil være sammenfallende med de hensyn som plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Slik Statsforvalteren ser det vil tiltaket øke funksjonaliteten på bygget, uten å gå på særlig bekostning av eiendommens uteareal eller medføre andre ulemper for eiendommen og nærliggende tomter.

Vi bemerker for øvrig at det er omstridt hvorvidt det å dispensere innebærer en ulempe i seg selv. Etter vår vurdering er det gode grunner for å vektlegge dette i en såkalt «kan-vurdering» etter pbl. § 19-2 første ledd, dersom dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Statsforvalteren vil for øvrig, under henvisning til at det også nylig er gitt dispensasjon for overskridelser av tillatt BYA og avstand til nabogrense på naboeiendommen i øst, bemerke at rimelighetshensyn kan tilsi at dispensasjon for en begrenset overskridelse også kan gis i denne saken.

Statsforvalteren kan, under noe tvil, etter dette slutte seg til kommunens vurdering av at fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

<u>Dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4</u>

Kommunen har videre innvilget dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4. Hovedregelen om minsteavstand til nabogrense følger av annet ledd, som lyder slik:

> «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Omsøkte tiltak innebærer at entré utvides slik at tilbygget får en avstand på 3 meter fra eiendom regulert til friområde med gbr. 50 og bnr. 287. Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon.

Hensynene bak avstandsbestemmelsen er å ivareta lys, luft og brannsikkerhet. Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og skriver følgende i vedtaket av 02.03.2022:

> «Hovedregelen etter PBL § 29-4 er at det skal være minst 4 meter til eiendomsgrensen. 3 meter som i dette tilfellet vil derfor være en klar overskridelse. Kommunen har likevel kommet til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til at det ikke finnes bebyggelse på naboeiendommen. Brannhensyn kommer derfor ikke på spissen. Videre vises til at tilbygget havner på linje med eksisterende bebyggelse og vil således ikke komme nærmere grensen. I tillegg mener kommunen at det må ses hen til reguleringsplanen § 4 som sier at det i områder for konsentrert småhusbebyggelse kan plasseres hus «i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.». En normal forståelse tilsier at man i planprosessen har akseptert en kortere avstand enn det som fremgår av PBL § 29-4. Bestemmelsen får ikke direkte anvendelse da det her ikke er snakk om tilgrensende boligeiendom, men da viktigere hensyn (ex. brann) vil gjøre seg gjeldende mot boligeiendom tilsier en mer til det mindre-vurdering at samme avstandskrav bør kunne anvendes mot friområde. Vilkåret anses på denne bakgrunn som oppfylt.»

Statsforvalteren kan som kommunen, ikke se at omsøkte tiltak vil påvirke de hensyn avstandskravet er satt til å ivareta i særlig grad. Vi tiltrer i all hovedsak kommunens vurdering her og finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Kommunen vurderer at også vilkåret om at fordelene ved tiltaket må være «klart større» enn ulempene, er oppfylt. Fra kommunens vurdering hitsettes:

> «Spørsmålet blir etter dette om det er klart fordelaktig å dispensere fra PBL § 29-4 i dette tilfellet. Kommunen mener slike klare fordeler gjør seg gjeldende. Det vises for det første til at dagens situasjon er uheldig. Det er svært lite plass til oppbevaring da det dagens bodsituasjon ikke er tilfredsstillende. Tilbygget ville – dersom det ble plassert i henhold til avstandskravet i PBL – ikke vært fordelaktig med hensyn til areal- og ressursdisponering. Det vurderes at boden i et slikt tenkt tilfelle blir lite hensiktsmessig og ikke tjene til sitt formål. Videre anses det fordelaktig ut fra et arkitektonisk perspektiv at tilbygget følger boligkroppens uttrykk.
>
> Det vurderes etter dette at fordelene med plassering av tilbygg som omsøkt – 3 meter fra eiendomsgrensen – er klart større enn ulempene.»

Statsforvalteren er enig med kommunen i at arealdisponeringshensyn tilsier at omsøkt plassering er den mest hensiktsmessige, slik at eiendommen får en god utnytting. Vi vurderer at tiltaket ikke vil påføre naboer eller omkringliggende miljø noen nevneverdig ulempe, og viser til vår tidligere

vurdering av fordelene som her også gjør seg gjeldende. Etter en samlet vurdering finner Statsforvalteren at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt. Klagers anførsler har ikke ført frem, og kommunens vedtak blir stående uendret.

Som påpekt i Statsforvalterens vedtak 07.07.2022 i saken på naboeiendommen, Haldensvingen 39, fremstår det for Statsforvalteren som at det er en del tiltak innenfor planområdet som er utenfor rammene bebyggelsesplanen setter. Dersom en plan eller planbestemmelse ikke lenger er i samsvar med kommunens ønske, for eksempel fordi området skal fortettes, bør kommunen endre planen fremfor å dispensere. Dette er lagt til grunn av Sivilombudet, se SOMB-2019-589, og følger ellers av lovens system. Lovens strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon må ses i sammenheng med at prinsipielle avklaringer skal gjøres gjennom plan og ikke gjennom dispensasjoner.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 02.03.2022 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

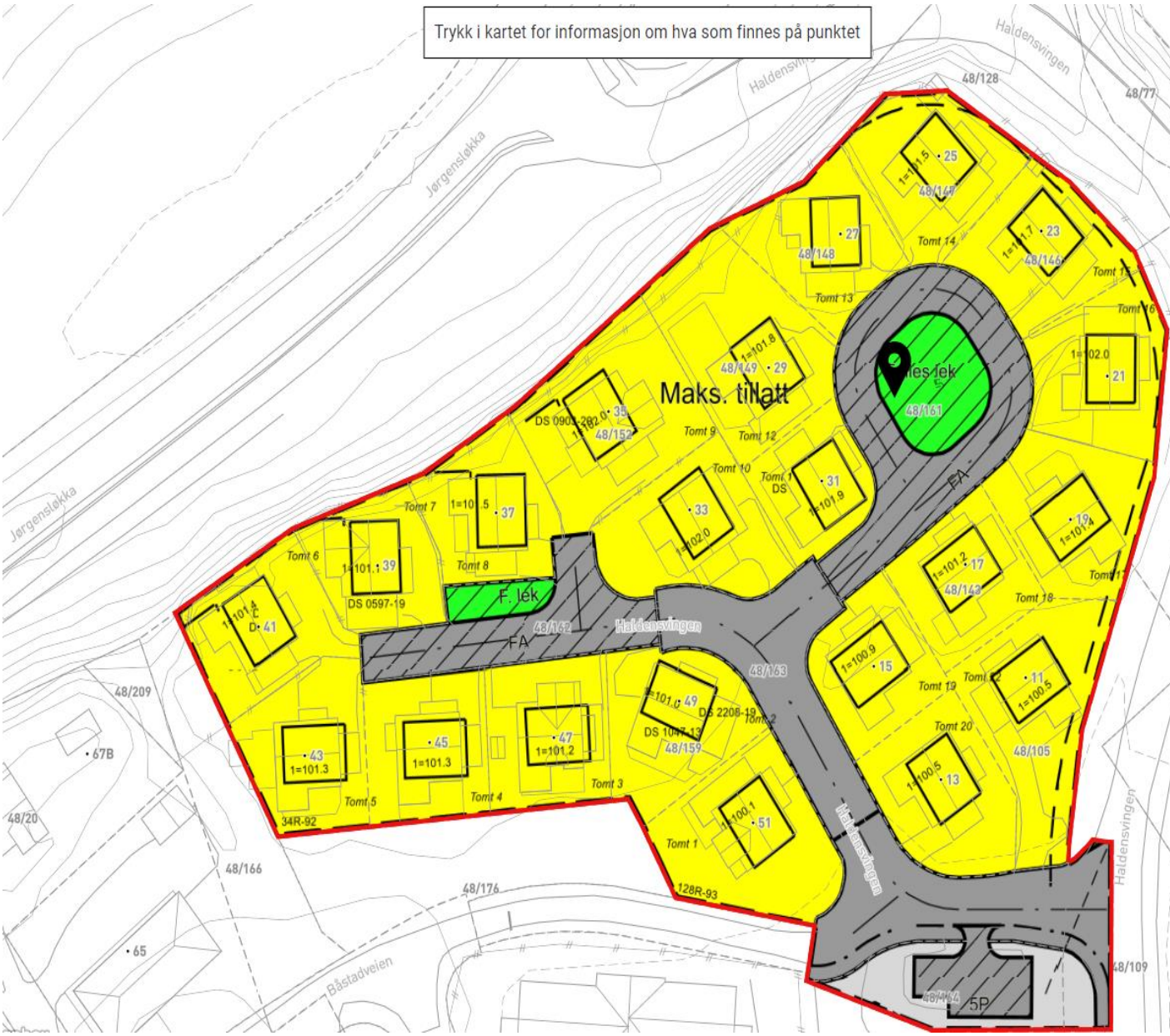
Marius Vamnes
seniorrådgiver
Juridisk avdeling

Hanne Winther Bryn
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

TYREN AS	Angerstveien 38B	1349	RYKKINN
BOXS ARKITEKTSTUDIO AS	Alfheim 24	1384	ASKER
Martin Kile	Haldensvingen 41	1387	ASKER
Magne Sem	Haldensvingen 39	1387	ASKER


Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
Maks. tillatt
F. lek
FA
Haldensvingen
Jørgensløkka
Båstadveien
48/128
48/77
48/209
48/166
48/176
48/109
48/20
48/105
48/161
48/162
48/163
48/159
48/152
48/149
48/148
48/147
48/146
48/143
48/164
48/105
Tomt 1
Tomt 2
Tomt 3
Tomt 4
Tomt 5
Tomt 6
Tomt 7
Tomt 8
Tomt 9
Tomt 10
Tomt 12
Tomt 13
Tomt 14
Tomt 15
Tomt 16
Tomt 17
Tomt 18
Tomt 19
Tomt 20
DS 0597-19
DS 2208-19
DS 1047-13
34R-92
128R-93
5P
67B
65

FRIOMRÅDE

BYGGEOMRÅDE
BOLIG

BYGGEOMRÅDE
OFFENTLIG

48/16 BARNEHAGE
BARNEPARK
GARDEROBER

FRIOMRÅDE

SIKTLINJE

GRENSE FOR BEBYGGELSE

Jørgenstøkka

Båstadveien

Dalehøppe

Stadt 16.18.75

34 R/92

128R/93

48/90 48/82 48/95 48/88 48/79 48/78 48/81 48/77 48/20 48/21 48/100 48/37 48/1 48/9 48/18 48/44 48/96

TRAFO-STASJON

sak 93 R

TEGNFORKLARING

- Planens begrensning
- Planlagt bebyggelse
- Private hager
- Fellesområde – lek, grøntområde
- Felles. avkjørsel ; parkering
- Trafikkområde – off. kjørevei
- ——— = Brannkrav B 30 ved eventuell framtidig ombygging av carport til garasje.
- ..... Støyskjerm

Maks tillatt bebygd areal, BYA = 102m² pr. tomt, som vist på planen.

Asker reguleringsvesen, 08.02.91

ASKER REGULERINGSVESEN
INNK. 5/3-91
ARKIV NR. 3.48/13 L13

Tegn.nr. 3/351C

PLAN NR. S.2/111i.

111i-1

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV AV	KONTR
D	12/9.91	Atkomstveitrasé/felles park./husplassering		
C	19/4-91	Støyskjermer v/hus 6-9 + justering snuhammer	PCH	
B	4/3-91	Ny plassering av hus 10+21, samt justering av adkomstvei	EIL	P.
A	8/2-91	Nye hustyper+plassering	eil	P.

Selvaagbygg

PROSJEKT
ØVRE BÅSTAD

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR
	48	13,16,39 m.fl.

TEGNING OMFATTER
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

HUS	HUSTYPE
ENEBOLIGER	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1.: 1000	28.11.90	EIL	P.

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	HUSNR	NR	REV
Tegn.nr:	1832	.R.		.1	.B

111i
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 27. april 1988 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 4. mai 1988.

Karsten Krogsæter.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMREGULERINGSPLAN FOR BÅSTADMYRA, GNR. 48, BNR 9 M. FLERE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Området er regulert tilfølgende formål:

- Byggeområde for boliger - frittliggende boliger og konsentrert småhusbebyggelse.
- Byggeområde for offentlig bebyggelse - barnehage/barnepark.
- Trafikkområde - kjørevei, gang-/ sykkelvei med avkjørsler.
- Friområde.
- Fellesområde - adkomst, parkering, område for gangadkomst, lek og opphold.

§ 2.

Område for frittliggende boliger.
Husets grunnflate skal være maks. 17 % av tomtens nettoareal. Garasje inntil 36 m2 grunnflate regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 3.

Ved byggeanmeldelse skal det innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert.

§ 4.

Område for konsentrert småhusbebyggelse.
Område skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan for området, utarbeidet etter kommunens retningslinjer for utomhusplaner.
Utearealene skal være ferdigstilt før brukstillatelse blir gitt.

På den enkelte tomt kan husets brutto grunnflate være på inntil 70 m2.

Huset kan plasseres i eller nærmere grensen til tilgrensende boligeiendom enn 4 meter, mot nord og øst, forutsatt at fasaden er uten vinduer.

Huset skal ha en slik plassering på tomta at støynivået innendørs og utendørs ikke overstiger fastsatte støygrenser. Om nødvendig skal fasaden mot støykilden støyisoleres og uteplassen avskjermes med levegg/gjerde i nødvendig høyde og lengde.

§ 5.

Planen kan fravikes av bygningsrådet, dog slik at prinsippet for utnyttelsen og funksjonsmønsteret bibeholdes.

§ 6.

Fellesbestemmelser for boligområdene.
Bygningene skal ha takvinkel mellom 22° og 38°, og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke på noe sted langs fasaden overstige 5,5 m.

§ 7.

Det skal avsettes plass for 2 biloppstillingspasser for hver boenhet i den konsentrerte småhusbebyggelsen. Innenfor området for frittliggende boliger skal det avsettes plass til 3 biler, hvorav 2 til event. dobbeltgarasje, biloppstillingsplassene skal avsettes på egen tomt. innenfor område regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal biloppstillingsplassene avsettes i fellesanlegg.

§ 8.

All bebyggelse skal plasseres og ha en form som etter bygningsrådets skjønn er mest mulig tilpasset terrenget. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9.

Område for offentlig formål.
Området skal benyttes til barnepark/barnehage. De øvrige reguleringsbestemmelser gjelder for området.

§ 10.

Friområder / felles område for gangadkomst, lek og opphold.
Innenfor friområder / fellesarealer skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Oppføring av mindre bygninger og anlegg, samt rydding av vegetasjon som har tilknytning til bruken av områdene, kan tillates.

§ 11.

Friområdet kan opparbeides til idrettsbaner / ballplasser, samt nødvendig parkering til disse. Trafostasjon kan anlegges innenfor regulert friområde.

§ 12.

Lagring, massedeponering og tilrigging på friområdene er ikke tillatt.

§ 13.

De felles lek- og parkeringsarealene innenfor område regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal være felles for alle boenhetene innenfor dette området.

§ 14.

Fellesbestemmelser.
Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplan eller dens bestemmelser.

§ 15.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Reguleringssjefen i Asker, den 22. februar 1988.

Helge Johnsen.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15997-1

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

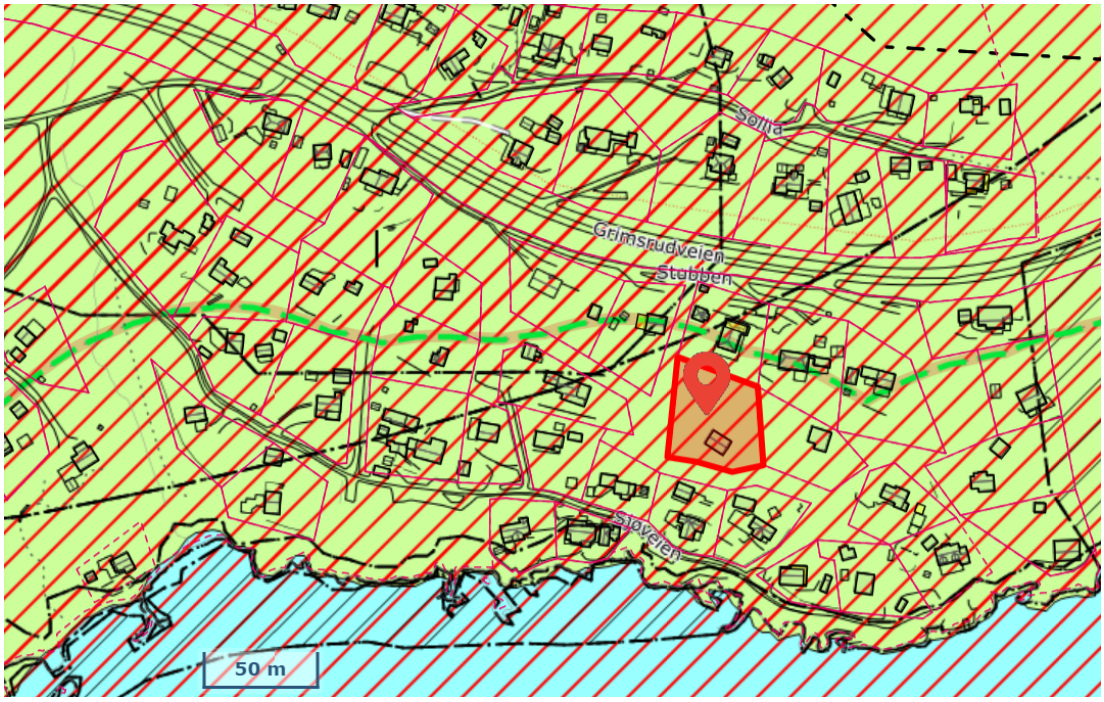
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om oppføring av hagestue på bebygget fritidseiendom.

Tiltaket er avhengig av tre dispensasjoner; dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1, dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1, og dispensasjon fra byggeforbud i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1.

Kommunedirektøren har etter sin vurdering i klageomgangen ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener vilkårene for dispensasjon ikke er til stede i denne saken. Fordelene som påberopes bærer preg av å være personlige, og får derfor mindre vekt i vurderingen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Sakshistorikk

Tiltakshaver søkte om oppføring av hagestue i søknad datert 02.01.2023.

Det fremgår av søknaden at hagestuen ønskes plassert på fritidseiendom med eksisterende fritidsbebyggelse. Eksisterende hytte er 39 m2, men måler 56,4 m2 i bebygd areal. I tillegg er det oppført en bod på 8 m2. Det fremgår av sakens opplysninger at formålet med tiltaket er å øke bygningsmassene, fordi økt volum anses nødvendig for å opprettholde normal bruk av fritidseiendommen, ifølge tiltakshaver selv.

Det ble i tillegg søkt om dispensasjon fra tre bestemmelser:

- Byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1
- Plankrav, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1
- Byggeforbud i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1

Som følge av tiltakets forhold til plangrunnlaget innhentet kommunedirektøren uttalelser fra kommunens landbrukskontor, Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Orica Norway AS, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Kommunedirektøren avslo søknaden i vedtak datert 30.04.2023. Begrunnelsen var at vilkårene for dispensasjon ikke var til stede for noen av de planstridige forholdene.

Tiltakshaver, heretter klager, har påklaget vedtaket i brev datert 15.05.2023.

2.2 Plangrunnlag

Arealformålet på gbnr. 278/59 er LNFR (5100). Eiendommen ligger i tillegg innenfor hensynssone 350, brann-/eksplosjonsfare.

Gjeldende regulering er kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 og kystsoneplan Røyken Kommune.

Eiendommen er ellers uregulert.

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. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

I den konkrete saken er hensynet til natur og miljø særlig relevant. Tiltak i strandsonen kan føre til tap av naturmangfold, og negativ utvikling for klimaet langs kysten. I tillegg berøres sosiale hensyn, da fortetting i strandsonen kan medføre at kysten blir utilgjengelig for folk flest.

4. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff 30.04.2023 følgende vedtak:

> *«Søknaden avslås i medhold av pbl § 19-2:*
>
> *Det er søkt om dispensasjon fra*
>
> - *Kystsoneplanen § 2.1 Byggeforbud i strandsonen*
> - *Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027: § 3.1 Krav om reguleringsplan*
> - *Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område*
>
> *Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke til stede og søknadene avslås, jf. pbl § 19-2.»*

5. Klagens innhold

Klage er mottatt fra tiltakshaver den 15.05.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

<u>Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen</u>

- Utbygging fører til at hytta blir brukt og vedlikeholdt. Tiltaket motvirker aktivt et slikt forfall på egen eiendom.
- Hyttetomten er ikke avgrenset av gjerder eller andre stengsler, og allmennheten står fritt til å passere.

- For å kunne ha et fungerende familieliv på hytta er det behov for større hytte.

Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra krav om reguleringsplan

- Tiltaket er beskjedent. Bruken av området vil ikke endres. Utvidelsen gjør at hytta kan brukes mer, og dermed vedlikeholdes.
- Avslag er urettmessig fordi tiltaket er beskjedent. Nesten alle hyttene i 100-metersbeltet på Kinnartangen er utbygd. Tiltak på omkringliggende eiendommer er mer privatiserende.
- Tiltaket sikrer forsvarlig utbygging av feltet ved å sikre fortsatt bruk og vedlikehold av eiendommen.
- Det er fordelaktig å unngå en omfattende planprosess for et beskjedent tiltak i et allerede etablert og utbygd område.

Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra LNFR-formålet

- Det fremgår av notat fra Landbrukskontoret i Asker at tiltaket medfører bit-for-bit nedbygging av strandsonen, men ikke vil berøre ferdsel i strandsonen og heller ikke spesielle naturverdier eller landbrukshensyn.
- Eiendommen er allerede fritidseiendom, og utfallet av dispensasjonssøknaden vil ikke endre dette.
- En fordel er at man unngår forfall og forurensning som kan oppstå ved at eiendommer står ubrukt og uten tilsyn i LNFR-området.

6. Kommunedirektørens vurdering

Tillatelse til tiltaket kan bare gis dersom det innvilges dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1, krav om reguleringsplan, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1, og byggeforbudet i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Terskelen for å innvilge dispensasjon er høy.

Klager har anført at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i alle tilfeller.

I det følgende gjøres rede for kommunedirektørens vurderinger av de tre ulike dispensasjonsforholdene med fokus på innsigelsene som fremgår av klagen.

6.1 Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen

Tiltaket ønskes oppført i strandsonen. Fra kystsoneplanen § 2.1 hitsettes:

> «Nærmere sjøen enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, og 20-2 og 20-3. Forbudet gjelder også for landbruksveier, masseuttak, inkludert masseuttak knyttet til landbruket, landbruksbygninger og utfylling, inkludert utfylling knyttet til landbruket».

Tiltaket omfattes av bestemmelsen, og er således avhengig av dispensasjon.

Vesentlighetsvurderingen
Det første spørsmålet er om hensynene bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vesentlighetsvurderingen innebærer at det ikke kan dispenseres dersom hensynene som ligger til grunn for den bestemmelsen man ønsker å dispensere fra, blir «vesentlig» tilsidesatt. Dette betyr at en viss inngripen i bakenforliggende hensyn kan aksepteres.

Byggeforbudet i strandsonen har til hensikt å forhindre utbygging som kan gripe inn i viktige hensyn som gjør seg gjeldende langs kyst og vassdrag. I slike områder skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser. Når dispensasjon vurderes i strandsonen, er det av stor betydning at det dreier seg om dispensasjon fra en forbudssone. Det skal ikke være kurant å avvike, uavhengig av tiltakets størrelse, med mindre det foreligger klar hjemmel for noe annet, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 174.

I det påklagede vedtaket la kommunedirektøren avgjørende vekt på at hensynet til allmennheten tilsidesettes. Begrunnelsen var at et tredje bygg på eiendommen vil bidra til en bit-for-bit-nedbygging av strandsonen, og at tiltaket vil virke privatiserende. Det ble også vist til at naturmiljøet påvirkes, herunder at landskapsbildet endres.

Det fremgår av klagen at tiltaket ikke vil gripe inn i de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen. Klager har anført at relevante hensyn er ivaretatt fordi tiltaket fører til økt bruk av hytta. Økt bruk fører til vedlikehold, som igjen motvirker forfall på eiendommen. Ved å unngå forfall ivaretas hensynet til naturen, allmennheten etc.

Kommunedirektøren ser ikke at tiltaket *bidrar til å ivareta* strandsonehensyn. Påstanden innebærer at tiltaket styrker, eller støtter opp om strandsonehensyn. Kommunedirektøren mener det må være en presumpsjon om at tiltak i strandsonen generelt, havner i en viss konflikt med strandsonehensyn. Dette kan forklares med at

ethvert tiltak krever fysiske inngrep (natur- og kulturhensyn, landskapshensyn). Dette betyr også at tilgjengelighet til strandsonen i større eller mindre grad påvirkes. Spørsmålet blir i hvilken grad relevante hensyn tilsidesettes.

Klagers argumentasjon innebærer at dersom hytta blir større, så brukes den mer. Dersom hytta brukes mer, så blir det mer vedlikehold. Det er vist til at en hytte i nærheten ikke brukes, og derfor forfaller. Kommunedirektøren minner om at vedlikehold av eiendom er hjemmelshavers plikt. I plan- og bygningsloven heter det blant annet at eieren eller den ansvarlige «skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø», jf. § 31-1. Dette betyr at argumentet om vedlikehold ikke kan tillegges vekt. Vedlikehold er ikke betinget av hyttens størrelse.

Klager har også vist til at eiendommen ikke er avgrenset av gjerder eller andre stengsler. Allmennheten står fritt til å passere. Kommunedirektøren er usikker på argumentets relevans for saken, da det her dreier seg om et tredje bygg på eiendommen.

Kommunedirektøren mener at det ikke er tilført noe nytt til saken som tilsier et annet resultat i vesentlighetsvurderingen, og slutter seg til den vurdering som fremgår av det påklagede vedtaket:

> *«Tiltaket vil bidra til en bit- for bit-nedbygging av strandsonen. Et tredje bygningsvolum på tomten vil dessuten privatisere området ytterligere. Landskapsbildet sett fra sjø blir trolig også endret ved at man tillater oppført et tredje bygningsvolum på tomten.*
>
> *Det konkluderes med at allmenne interesser ikke er ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsen dermed blir vesentlig tilsidesatt, dersom dispensasjonen godkjennes.*
>
> *Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven og nasjonale retningslinjer for strandsonen blir også vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ha negative konsekvenser med hensyn til miljø og samfunn.»*

Konklusjonen blir etter dette at hagestuen medfører en *vesentlig* tilsidesettelse av de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen. Det første vilkåret anses ikke oppfylt.

<u>Interesseavveiningen</u>
For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er «klart større» enn ulempene.

Ordlyden «klart større» legger opp til at det skal mye til for at fordelene skal anses tilstrekkelige for å innvilge dispensasjon. Det er som hovedregel objektive areal- og ressursdisponeringshensyn som kan tillegges vekt i vurderingen.

Klager har anført at en klar fordel ved å innvilge dispensasjon er at hytta blir brukt mer dersom hytta blir utvidet. Det er vist til at vedlikehold øker når hytta brukes oftere. Det er videre vist til at hytta ikke er stor nok *for å kunne ha et fungerende familieliv.*

Kommunedirektøren er enig i at det objektivt sett er en fordel at eiendommen vedlikeholdes. Kommunedirektøren er likevel uenig i at hytta må utvides for å få til tilstrekkelig vedlikehold. Vedlikehold både kan og skal gjennomføres, uansett hvor stor hytta er. Vedlikehold er ikke betinget av tiltaket, hvilket tilsier at fordelen ikke kan tillegges særlig vekt.

Kommunedirektøren er enig i at funksjonalitet har betydning for vurderingen. Dersom hytta er så liten at det ikke er plass til grunnleggende funksjoner som kjøkken, bad/wc, soverom etc, så kan det kanskje anses som en fordel å tillate utvidelse. Fordelen må uansett ha mindre betydning, fordi den i stor grad er personlig. I saken her har ikke klager synliggjort at hytta ikke kan brukes slik den står i dag. Til dette kommer at det er snakk om en hytte, ikke en bolig, og det må forventes at fasilitetene ikke er som i en alminnelig bolig. Ønsket om utvidelse knytter seg dermed sterkere til klagers subjektive ønske om større hytte, enn til eiendommens funksjonalitet. Fordelen tillegges dermed lite vekt i vurderingen.

En åpenbar ulempe ved å innvilge dispensasjonen fra byggeforbudet i strandsonen, er at det samtidig åpnes opp for ytterligere fortetting. På sikt vil slik bit-for-bit-nedbygging gjøre strandsonen utilgjengelig for allmennheten. Byggeforbudet er av stor planmessig betydning, og det skal gode grunner til for å gjøre unntak (se innledende henvisning til plan- og bygningslovens forarbeider). En konsekvens kan da bli at enkelte tiltakshavere opplever streng bedømmelse. Til eksempel har klager vist til at flere andre fritidseiendommer er utbygget.

Kommunedirektørens undersøkelser i planområdet viser for øvrig at flere av eiendommene ikke er utbygget.

Videre viser kommunedirektøren til uttalelsene som er innhentet under saksbehandlingen, se bilag 4. Kommunedirektøren legger stor vekt på Statsforvalteren i Oslo og Vikens innsigelser.

Etter en avveining av fordeler og ulemper ser ikke kommunedirektøren at det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler. Vilkåret er ikke oppfylt.

Konklusjon
Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen ikke kan innvilges.

6.2 Dispensasjon fra plankrav
Det følger av kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1 at;

> «Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.».

Plankravet innebærer at det innenfor kommuneplanens arealdel ikke kan utføres arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Den klare hovedregelen er dermed at alle tiltak etter pbl. § 20-1 utløser plankrav.

Bestemmelsen får anvendelse i nærværende sak. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Vesentlighetsvurderingen
Det første spørsmålet er om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.

Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares. En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.

Klager har anført at vilkåret må være oppfylt fordi tiltaket er beskjedent og fordi bruken av eiendommen ikke endres. Kommunedirektøren minner om at plankravet ikke er betinget av tiltakets størrelse. Det avgjørende er om tiltaket omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1. Argumentet om at bruken ikke endres er heller ikke av betydning, da det er selve tiltaket som utløser plankravet.

Kommunedirektøren ser ikke at det er tilført nye momenter til klageomgangen som tilsier et annet resultat i vesentlighetsvurderingen, og slutter seg til den vurdering som er gjort i det påklagede vedtaket:

> *«Isolert sett vil dette lille tiltaket ha begrenset påvirkning på omgivelsene. Men på sikt kan dispensasjon fra plankravet føre til at feltet bygges ut uten at hensynene til struktur og enhetlig utforming ivaretas, og uten at forhold som bebygd areal, parkering og vern av natur og landskap får en ideell løsning.*
>
> *Tiltaket gjelder en hagestue, plassert i strandsonen. Dette er et sårbart område som bør undergis plan før bygging.*
>
> *Det konkluderes derfor med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt derom dispensasjonen godkjennes.»*

Interesseavveiningen

For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra plankravet er «klart større» enn ulempene.

Klager har anført at en fordel ved å dispensere er at man unngår en kostbar og langvarig reguleringsprosess. Kommunedirektøren er enig i at dette er en fordel som kan tillegges vekt.

På en annen side mener kommunedirektøren at det er uheldig å tillate dispensasjon fra plankrav på denne eiendommen, da det fortsatt er eiendommer med utbyggingspotensial i området. Dispensasjon på disse eiendommene kan potensielt sett føre med seg mange ulemper som kunne vært unngått ved regulering. Særlig kan det vises til infrastruktur, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er uavklarte forhold som bør utredes før området fortettes ytterligere. Forholdene er ikke tilstrekkelig avklart gjennom kommuneplanen.

Konklusjonen er at fordelene ved dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene i denne saken, jf. pbl. § 19-2.

Usaklig forskjellsbehandling

Klager har anført at avslag er urettmessig fordi nesten alle hyttene i 100-metersbeltet på Kinnartangen er utbygd, herunder at tiltak på omkringliggende eiendommer er mer privatiserende. Kommunedirektøren tolker dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling.

For det første mener kommunedirektøren at det utelukkende er vektlagt planfaglige hensyn i det påklagede vedtaket. En forutsetning for medhold i anførsel om usaklig forskjellsbehandling er at vurderingen er «usaklig». Det vil for eksempel være tilfelle dersom utenforliggende hensyn tillegges vekt. I saken her er det utelukkende vektlagt saklige hensyn.

For det andre er kommunedirektøren enig i at det finnes eiendommer i planområdet som har fått godkjent tiltak, men er helt uenig i at dette gjelder alle. Undersøkelser viser at det er flere eiendommer i området som ikke er utbygget. Presedens og likhetshensyn kan tillegges vekt såfremt faktum er sammenlignbart. Det skal imidlertid mye til for at dette kan føre frem, da topografien varierer fra eiendom til eiendom.

Anførselen om usaklig forskjellsbehandling kan ikke føre frem.

Konklusjon
Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra plankravet ikke kan innvilges.

6.3 Dispensasjon fra byggeforbudet i LNFR-området
Eiendommen ligger i et LNFR-område. Det følger av kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1 at det i LNFR-områder er

> «tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.»

Tiltaket faller inn under byggeforbudet, og er således ikke tillatt. Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Vesentlighetsvurderingen
Det første spørsmålet er om hensyn bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR-områder) er områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift, og for bruk av området til friluftsliv, inklusive universelt tilrettelagte tiltak for allmennheten.

Dispensasjon vil i dette tilfelle medføre oppføring av et nytt bygg i et område kommunen i realiteten ikke ønsker utbygget. Tiltaket medfører inngripen i arealer som er ment for natur og friluftsliv.

Det finnes allerede en fritidsbolig på eiendommen. Det betyr at klagers interesse i å ha tilgang til dette området allerede er ivaretatt. LNFR-området skal imidlertid sørge for allmennhetens tilgang til natur og friluftsområder. Ved å tillate ytterligere fortetting reduseres allmennhetens tilgang, til fordel for enkelte.

Dispensasjon i dette tilfellet griper dermed inn i de interesser som søkes ivaretatt i LNFR-områder. Til tross for at tiltaket ikke er veldig stort, blir det likevel tale om tilsidesettelse av LNFR-hensyn. Graden av tilsidesettelse blir vesentlig fordi tiltaket bidrar til en bit-for-bit-nedbygging og fortetting i et sårbart område. Det er også av betydning at området er uregulert, fordi det kan bety at sårbare naturressurser eller andre LNFR-hensyn enda ikke er vurdert på detaljnivå. Dette styrker kommunens holdepunkt.

Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

Interesseavveiningen
For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i LNFR-området er «klart større» enn ulempene.

Klager har anført at fordelen ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene, fordi man unngår forfall og forurensing som kan oppstå ved at eiendommer står ubrukt og uten tilsyn i LNFR-området.

Kommunedirektøren er uenig i at dette er en fordel som kan tillegges særlig vekt. Blant annet kan det vises til vedlikeholdsplikten, jf. ovennevnte vurdering. Spørsmålet blir i realiteten om vedlikehold er betinget av en hagestue, eventuelt annen utvidelse. Etter kommunedirektørens mening må svaret bli negativt. Det er forståelse for at hytta blir mer attraktiv dersom den blir større, men utvidelse er ikke en forutsetning for vedlikehold.

Kommunedirektøren mener det vil gi en uheldig presedensvirkning dersom ovennevnte anførsel fører frem. Påstand om forfall og forurensning kan i så fall fremmes av alle som mener hytta er for liten. Grensedragningen for når en hytte er for liten, eller når en hytte ikke er funksjonell, kan bli kompleks. Dette kan svekke forutberegnelighet og vern av sårbare områder.

Dispensasjon medfører ulemper i denne saken. Ulempene knytter seg i hovedsak til virkningene av ytterligere fysiske inngrep i LNFR-området. Faren for negativ påvirkning og uante konsekvenser i et sårbart område er klart til stede. Dispensasjon kan derfor ha uante konsekvenser for natur og miljø. Kommunedirektøren ser det

også som sannsynlig at dispensasjon kan føre til ytterligere fortetting og sterk reduksjon i allmennhetens tilgang til området. Det faktum at eiendommen er uregulert styrker kommunens standpunkt.

Etter en avveining av fordeler og ulemper mener kommunedirektøren at det ikke foreligger klar overvekt av relevante fordeler. Dispensasjon kan potensielt sett føre til utilsiktede konsekvenser i et sårbart område.

Konklusjon
Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra LNFR-området ikke kan innvilges.

7. Kort om klagers forslag om å endre tiltaket
Det fremgår av klagen at klager er åpen for å innrette seg etter kommunedirektørens ønsker, dersom det kan føre til et positivt vedtak. Bakgrunnen for forslaget er at det under saksbehandlingen ble vurdert om et tilbygg er mer forenlig med plangrunnlaget. Fra epost datert 2. mars 2023 fra saksbehandler til ansvarlig søker hitsettes:

> *«Som du sikkert er kjent med åpner kommuneplanen for at man kan bygge inntil 10m² baderom/wc i tilknytning til eksisterende hytte, jf. unntak fra byggeforbud i strandsonen i kommuneplanen § 6.27 d) Forutsetningen er at dette ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.*
>
> *I utgangspunktet anbefaler vi at et eventuelt tilbygg legges på fasade vekk fra sjø – men i denne saken må man kanskje se nærmere på hvor store terrenginngrep dette medfører.*
>
> *Ellers gjelder det her et plankrav og formål LNFR, det må søkes disp fra kommuneplanen § 3.1 og 14.1. (Hensynssone Brann- og eksplosjonsfare)*
>
> *Vi kan ikke se at forholdene ligger til rette for noe krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp her med det første. Eiendommen må evt ha godkjent privat renseanlegg.»*

Slik det fremkommer i eposten, åpner kommuneplanen opp for tilbygg inntil 10 m2, på vilkår om at det brukes til bad/wc, og at det ikke medfører søknadspliktige terrengendringer. Under saksbehandlingen ble det avdekket at tilbygg i tråd med unntaket ikke er mulig å gjennomføre på grunn av topografien, se bilag 3 og 5.

Kommunedirektøren har ikke funnet grunn til å gå videre med forslaget. Dette begrunnes særlig i at et tilbygg uansett er avhengig av dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i LNFR-området.

8. Konklusjon
Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage på vedtak om avslag
Vedtak om avslag
Korrespondanse
Uttalelser fra andre myndigheter
Revidert søknad om dispensasjon
Søknad om tillatelse til tiltak
Kommuneplanen for Røyken kommune 2015 til 2027
Kystsoneplanen

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15997

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	97/23

Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 97/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Oslo, 15.05.23

Saksnr. 23/30
Begrunnet klage på avslag på dispensasjonssøknad for hagestue i Sjøveien 16.

Vi vil i klagen argumentere for at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Søker er også åpen for å gjøre endringer i det det søkes om dersom dette vurderes mer hensiktsmessig for kommune og allmennhet, og med hensyn til strandsone, LNRF og reguleringsplan. Hovedmålet er å øke bygningsmassene med noen få kvm, med tanke på å ha et minimum av plass til toalett, kjøkken, soverom, oppholdsrom og lagringsplass for å opprettholde normal bruk av en familiehytte. Hytta er i dag på 39 kvm, med en bod på 8 kvm, som også inneholder forbrenningstoalett. Vi mener at et frittstående bygg er den mest skånsomme og minst synlige løsningen, men det er ikke avgjørende om økningen gjøres som hagestue, eller som en økning av hovedvolumet, og søker ønsker å gjøre det som fungerer best med hensyn til de paragrafene det søkes dispensasjon fra. Vi opplever at dette tiltaket er blitt bedømt svært strengt i forhold til de andre hyttene i feltet, og vil nedenfor begrunne hvorfor vi likevel anser at fordelene ved å gi dispensasjoner er større enn ulempene.

1. **Begrunnet klage på dispensasjonsvurderingen av byggeforbudet i strandsonen,** jf. Kystsoneplanlegging §2.1

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta allmenne interesser, og at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Tiltaket vil bidra til å ivareta nettopp dette. Hyttefeltet er fra 50-tallet og hyttene var i utgangspunktet små uten dagens kjøkken og hygieneløsninger. De flest hyttene på Kinnartangen har med tiden blitt bygd ut med tilbygg og/eller anneks(er). Blant hyttene som ikke er utbedret er det flere som ikke er i bruk, og som står og forfaller. Da søker kjøpte eiendommen i 2021, hadde den stått ubrukt i flere år, og var begynt å forfalle. Søker har planlagt og startet vedlikeholdsarbeid på både bygninger og tomta, som var i ferd med å bli ufremkommelig fordi den grodde igjen.

Til sammenligning har nabohytta stått tom i mange år, og har forfalt i den grad at naturen forurenses, bygningsmassen utgjør en fare for allmennheten som ferdes i strandsonen og for dyrelivet. Søker motvirker aktivt et slikt forfall på egen eiendom, og anser at dette må være å «ivareta allmenne interesser, og ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap». Hyttetomten er ikke avgrenset av gjerder eller andre stengsler, og allmennheten står fritt til å passere, dersom dette er ønskelig til tross for ulendt terreng og at det ikke er en naturlig vei å velge. Økningen i kvm vil ikke endre dette, da kun en liten del av tomta er bebygd. Men for å kunne ha et fungerende familieliv på hytta er det behov for en liten økning i areal, noe det var lett å tro man ville få godkjent ved å se til hyttene rundt.

I avslaget vises det til at en ulempe ved tiltaket er at det vil bidra til en bit-for-bit nedbygging av strandsonen, og at et tredje bygg på tomta vil privatisere området ytterligere. Søker er åpen for å samle bygningsmassen ved å gjøre økningen i form av et tilbygg i stedet for hagestue, i likhet med naboer som nylig har fått dispensasjon.

Dette viser at fordelene ved å gi dispensasjon til et lite tiltak er større enn ulempene. Gjennom å sikre familien bedre muligheter for bruk av hytta vil tomt og bygningsmasse ivaretas og vedlikeholdes, forfall motvirkes og tilgjengeligheten på eiendommen for allmennheten ivaretas.

2. **Begrunnet klage på dispensasjonsvurderingen av krav om detaljregulering,**
   jf. Kommuneplanen §3.1

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en helhetlig utbygging av ubebygde områder hvor samfunnssikkerhet, arealdisponering etc. ivaretas gjennom en reguleringsplan.

Tiltaket gjelder en beskjeden utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, og vil ikke endre bruken av området i negativ forstand. Utvidelsen vil bidra til at eiendommen fortsatt vil være i bruk som fritidsbebyggelse, og dermed vedlikeholdes. I avslaget vises det til at dette lille tiltaket isolert sett vil ha begrenset påvirkning på omgivelsene, men at dispensasjon fra plankrav på sikt kan føre til at feltet bygges ut uten hensyn til struktur og enhetlig utforming.

Nær sagt alle hyttene i 100-metersbeltet på Kinnartangen er allerede utbygd, og flere på en måte som privatiserer strandsonen i en helt annen grad enn dette beskjedne tiltaket. Dette gjelder flere hytter som ligger helt nede ved sjøen og har gjerdet inn eiendommene sine, og hindrer ferdsel. I tillegg har de fleste andre hyttene blitt utvidet med annekser og tilbygg, ofte flere. Søkers eiendom er i liten grad utbygd, men er omgitt av eiendommer som i mye større grad er utbygde og moderniserte. Et avslag av dispensasjon fra kravet om detaljregulering for dette beskjedne tiltaket synes urettmessig strengt bedømt. Tiltaket kan tvert imot anses å sikre en forsvarlig utbygging av feltet ved å sikre fortsatt bruk og vedlikehold av en eiendom som var begynt å forfalle.

Fordelene ved å gi en dispensasjon fra kravet om detaljregulering vil altså være større enn ulempene, ved at man unngår en omfattende planprosess for et beskjedent tiltak i et allerede etablert og utbygd område.

3. **Begrunnet klage på dispensasjonsvurderingen av Regulert formål LNFR,**
   Jf. Kommuneplanens §14.1

Hensynet bak bestemmelsen er at det ikke skal foregå nedbygging av landbruk eller områder for natur og friluftsliv.

Landbrukskontoret i Asker konkluderer med at tiltaket, til tross for at det kan regnes som en bit-for-bit nedbygging av strandsonen, ikke vil berøre ferdsel i strandsonen og heller ikke spesielle naturverdier eller dyrka mark, og at de ut fra landbrukshensyn ikke har innvendinger mot tiltaket.

I avslaget vises det til at det er et arealpolitisk mål i kommuneplanen å legge til rette for flere boliger, og ikke tillate oppføring av flere fritidsboliger, og at denne søknaden vil videreføre bruken som fritidsbolig.

Det er for det første vanskelig å se hvordan det å omgjøre bruken til bolig ville ivareta hensynet bak bestemmelsen om at det ikke skal foregå nedbygging av landbruk eller områder for natur og friluftsliv. Omgjøring til boligformål ville dessuten krevd store inngrep i naturen, både med tanke på å etablere vann- og avløp i fjellgrunnen samt etablering av vei frem til hytta som nå kun nås via en enkel sti. Dette står i kontrast til den skånsomme påvirkningen bruken av hytta har på terrenget og naturen nå, og som den vil fortsette å ha etter en beskjeden utvidelse. Se tidligere innsendt dokumentasjon fra BraVA rådgivning som dokumenterer dette, anbefaler å avvente inngrep til kommunal vann- og avløpsløsnings er på plass og berømmer søker for å bevare en løsning som er skånsom. I tillegg kommer at eiendommen uansett allerede *er* en eksisterende fritidseiendom, og utfallet av dispensasjonssøknaden vil ikke endre dette.

Fordelen ved å gi dispensasjon til en utvidelse på noen kvm vil være større enn ulempene, ved at man unngår forfall og forurensing som kan oppstå ved at eiendommer står ubrukt og uten tilsyn i LNFR-området.

Se bilde av nærliggende hytte som eksempel på forfall:



Kommentarer til kommunedirektørens vurdering:
-*«Tiltaket fører til nedbygging av strandsonen og er synlig fra sjø»*: Tiltaket vil i svært liten grad være synlig fra sjøen. Det kan kanskje se slik ut på et kart, men ettersom plasseringen er på en «hylle» bak hytta, og terrenget skrår bratt opp mot hytta, vil det sett fra sjøen ligge skjult bak hytta.



Bildet viser hytta (den hvite) sett fra sjøen. På kartet lengre ned kan man se at selv ikke de to hyttene bak Sjøveien 16, som ligger høyere i terrenget, er synlige fra sjøen. Hagestuen vil ha en plassering direkte bak hytta, men på en naturlig "hylle" i terrenget, og vil ikke kunne sees fra sjøen. Bildet viser også at allerede eksisterende bod, som rommer toalettet, ikke er synlig fra sjøen. Dette vil ligge på linje med hagestuen, og indikerer også at dette vil ligge skjult.





På bildet til venstre markerer den oransje sirkelen plasseringen av hagestuens venstre øvre hjørne, slik det er søkt plassert. Bildet til høyre er tatt fra toppen av denne plasseringen, og viser at man må svært langt ut på Drammensfjorden for om mulig å kunne få et glimt av øvre del av hagestuen. Resten av hagestuen vil uansett være skjult bak hytta.





Disse tre bildene er tatt fra ulike vinkler i sjøkanten nedenfor hytta. Her kan hytta kun skimtes, og en eventuell hagestue plassert bak hytta vil ikke være synlig.

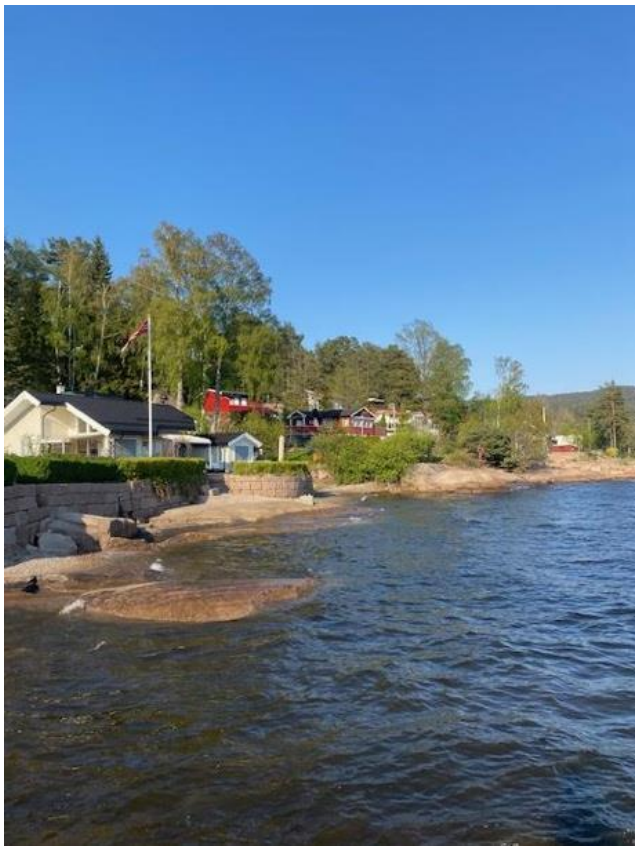
-*«Et tredje bygningsvolum på tomten vil virke ytterligere privatiserende»*: Søker er positivt innstilt på å finne en annen løsning enn hagestue, hvor bygningsmassen i større grad er samlet. Men ettersom boden rommer forbrenningstoalett samt den eneste lagringsplassen på eiendommen må dette ivaretas i en ny løsning. For å unngå at et evt tilbygg blir for massivt, kan det være hensiktsmessig å bevare toalett/lagring slik det er. I avslaget vises det til at de to nabohyttene (278/56 og 278/53) som nylig har fått dispensasjon har kunnet "forhandle" med å rive eksisterende bygg på tomta. Det virker urimelig at hytter/tomter som i utgangspunktet var mer utbygd enn søkers skal vinne frem fordi de i allerede hadde bygget ut større del av sin tomt, og hadde hytter som allerede var større enn søkers. De øker også bygningsvolumet mer enn det det søkes om for dette tiltaket. Kartet nedenfor viser tydelig den beskjedne delen av søkers tomt som er bebygd, sammenlignet med omkringliggende hytter/tomter, hvor de to som har fått tillatelse ikke er ferdig bygd ut enda og derfor vil fremkomme med enda større bebyggelsesgrad enn på dette kartet. Unntaket er hytta til høyre, som er uendret og står og forfaller (Se bildet høyere opp).

Det er vanskelig å se hvordan en beskjeden økning på søkers tomt vil virke mer privatiserende enn den tette bebyggelsen man finner på mange av de omkringliggende tomtene. Til og med tomter som ligger i vannkanten og hindrer ferdsel er tillatt utbygd i en helt annen grad enn hva det er snakk om for dette tiltaket.



-*«Ikke presedens i området»*: Ettersom eiendommen er omgitt av hytter fra samme tidsepoke, som i utgangspunktet var sammenlignbare men nå i stor grad er utbygd, er det vanskelig å se at det ikke er

presedens i området. Det virker unødig strengt å sette en stopper for et så beskjedent tiltak, når tiltak som er mye mer omfattende, inngripende og privatiserende er godkjent. Se punktet over samt kart, i tillegg til bildet under og flere bilder av omkringliggende utbygde hytter vist i dispensasjonssøknaden.



Søker har forståelse for begrunnelsen for å være restriktiv med bygging i strandsonen, men anser at det å legge til rette for normal bruk av en allerede eksisterende familiehytte ved å tillate et beskjedent tiltak også er med på å bevare området og naturen i strandsonen for allmennheten. Vi klager med dette på avslaget fra Asker kommune datert 30.04.23.

Hanne Ness Sevendal og Anders Torgrim Aasebøe (søkere)
Helle Sjåvåg, (Sivilarkitekt mnal)

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MSANDVED S23/30	GBNR 278/59 L10600/23	30.04.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/30

Delegasjonssak: 23/813

278/59 Avslag på søknad om hagestue
Sjøveien 16
Tiltakshaver: Hanne Ness Sevendal

Vi viser til søknad om oppføring av hagestue mottatt 02.01.23, og tilleggsdokumentasjon mottatt 24.04.2023 Saken var komplett til behandling 27.04.2023

Søknaden avslås i medhold av pbl § 19-2:

Det er søkt om dispensasjon fra

- **Kystsoneplanen § 2.1 Byggeforbud i strandsonen**
- **Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027: § 3.1 Krav om reguleringsplan**
- **Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område**

Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke til stede og søknadene avslås, jf. pbl § 19-2.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om oppføring av hagestue på eiendom for fritidsbolig, gbnr. 278/59, Sjøveien 16, Kinnartangen.

Hagestuen har et bebygd areal på 16,2m^2 BYA.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Landbrukskontoret i Asker konkluderer i brev av 24.01.23 med følgende:
«Tiltaket vil ikke berøre ferdselen i strandsonen og heller ikke spesielle naturverdier eller dyrka mark. Omsøkt tiltak kan regnes som en bit for bit nedbygging av strandsonen og er uheldig i forhold til arealformålet. Ut ifra landbrukshensyn har avd. Natur, Miljø og landbruk ingen innvendinger mot tiltaket.»

Viken Fylkeskommune ber i sin uttalelse datert 10.02.23 kommunen foreta en grundig vurdering av tiltakets virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. I tillegg skriver de at det bør gjøres en vurdering av i hvilken grad tiltakene virker privatiserende, med tanke på ferdsel både på land og i sjøen. Viken Fylkeskommune konkluderer med at «*Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, har fylkeskommunen ingen ytterligere merknader. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes. Det minnes om kommunens adgang til å stille vilkår»*

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener at tiltaket er uheldig slik det er omsøkt av hensyn til strandsonen. På bakgrunn av dette fraråder Statsforvalteren at søknaden imøtekommes. Dersom det likevel gis dispensasjon, anbefaler vi at kommunen setter vilkår om at uthuset på tomta rives.
Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken. Dette fremgår av uttalelse datert 12.01.23.

Orica Norway AS skriver i e-post datert 10.01.23:
«Eiendommen ligger ca. 910 meter fra det nærmeste lageret til Orica i Bjønndalen og noen meter på utsiden av midtre hensynssone (hensynssone for bolighus), dvs. i ytre hensynssone (hensynssone for skoler, barnehager, sårbare bygninger etc.). Det foreslåtte tiltaket vil slik det er beskrevet heller ikke endre tilstedeværelsen på eiendommen. Basert på dette har Orica Norway ingen kommentarer.»

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, DSB i brev datert 10.01.23:
«DSB kan ikke umiddelbart se at oppføringen av en hagestue på eiendommen vil bety noen vesentlig endring av sikkerhetsmessig betydning jf. § 140 i eksplosivforskriften. Det er Orica, som innehaver av tillatelse til oppbevaring av eksplosiver, som jf. § 24 andre ledd i eksplosivforskriften er pliktig å informere DSB om endringer dersom de endrer forutsetningene for tillatelse vesentlig.

Vi ønsker likevel å påpeke at enhver endring innenfor hensynssonen vil kunne påvirke forutsetningene som ble lagt til grunn da tillatelsen ble gitt og hensynssonen opprettet. Selv om en enkelt endring i seg selv ikke gjør det, kan summen av mange små uvesentlige endringer bidra til risikoen blir uakseptabel.»

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Tiltaket fører til nedbygging av strandsonen og er synlig fra sjø.
Hagestuen ligger mellom 70-80m fra sjø i et skrånende terreng ned mot sjøen. Tiltaket ligger dermed innenfor 100meters-beltet, hvor det gjelder et generelt byggeforbud, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltaket beslaglegger strandsone-areal og på grunn av det skrånende terrenget blir tiltaket trolig godt synlig fra sjø, selv om hagestuen ikke ligger i fremste rekke av fritidsboliger mot sjø.



Et tredje bygningsvolum på tomten vil virke ytterligere privatiserende
Det er i dag oppført to bygningsvolumer på tomten – og en hagestue vil bli bygning nummer tre. Statsforvalter åpner riktignok for at man kan vurdere å tillate hagestuen dersom eksisterende bod/toalett rives. Dette alternativet er vurdert – men søker har redegjort for at «de stedlige forhold gjør at man ikke kan få etablert en forskriftsmessig løsning for svartvann på egen eiendom». Det er altså ikke aktuelt å rive eksisterende bod/uthus for heller å bygge toalett i tilknytning til hovedvolumet / fritidsboligen på tomten.

Et tredje bygningsvolum på tomten vil bidra til å privatisere området ytterligere.

Ikke presedens i området
I tilsvaret til kommunens varsel om avslag har ansvarlig søker argumentert for at likhetsprinsippet må gjelde, fordi «i forhold til de andre eiendommene i området er bebyggelsen i Sjøveien 16 svært beskjeden.» Til dette vil kommunedirektøren bemerke at gbnr 278/56 ligger på byggegrensen mot sjø og har «forhandlet» seg til et tilbygg, blant annet ved å fjerne uthus på tomten. Gbnr 278/63 har fått utvidet hovedvolumet blant annet i forbindelse med at det bygges et toalett. Det er altså ikke i nyere tid gitt tillatelse til selvstendige bygningsvolum i dette området, uten at man først har måttet rive uthus eller lignende på tomten.

Konklusjon
Kommunedirektøren konkluderer med at tiltaket ikke er i tråd med statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.
Se eget avsnitt med dispensasjonsvurderinger.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med 1) Kystsoneplanen § 2.1 Byggeforbud i strandsonen, 2) Kommuneplanen for Røyken § 3.1 Plankrav og 3) Kommuneplanen for Røyken § 14.1 Formål LNFR. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

1. Dispensasjonsvurdering – Byggeforbud i strandsonen, jf. Kystsoneplanen § 2.1:
   Søkers begrunnelse
   Søker begrunner søknaden med følgende:

   «Eiendommen er allerede utbygd, og den ligger midt i et område med fritidsboliger på alle kanter. Hagestuen plasseres på et område av tomten som allerede er i bruk til opphold, arbeid og lek. Det er sentralt plassert bak eksisterende hytte og på samme nivå som bod/utedo.

   Området er lite synlig fra sjøen fordi det ligger på en hylle høyt i terrenget og det er flere store furuer og annen vegetasjon både på tomta og nedenfor. (…) Mange steder i hytteområdet er det avstand mellom tomtene, slik at allmenn ferdsel kan foregå utenom hyttetomtene. Dette gjelder blant annet på syd- og vestsiden av Sjøveien 16. Hagestuen er plassert på eiendommens nordøstre del, dvs. den delen av eiendommen som er lengst unna disse arealene.»

   Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen
   Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100 metersbeltet er å ivareta allmenne interesser og at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

   Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
   Tiltaket vil bidra til en bit- for bit-nedbygging av strandsonen. Et tredje bygningsvolum på tomten vil dessuten privatisere området ytterligere. Landskapsbildet sett fra sjø blir trolig også endret ved at man tillater oppført et tredje bygningsvolum på tomten.

   Det konkluderes med at allmenne interesser ikke er ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsen dermed blir vesentlig tilsidesatt, dersom dispensasjonen godkjennes.

   Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven og nasjonale retningslinjer for strandsonen blir også vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ha negative konsekvenser med hensyn til miljø og samfunn.

   Vilkårene for å gi dispensasjon er dermed ikke tilstede, og søknaden avslås.

2. Dispensasjonsvurdering- Krav om detaljregulering, jf. kommuneplanen § 3.1

   Søkers begrunnelse
   Søker begrunner blant annet søknaden med følgende:
   Her søkes det om en hagestue på en eksisterende eiendom for fritidsbolig som er omgitt av tilsvarende eiendommer og bebyggelse på alle kanter, og tiltaket anses å få små konsekvenser for omgivelsene og miljøet.

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en helhetlig utbygging av ubebygde områder hvor samfunnssikkerhet, arealdisponering etc. ivaretas gjennom en reguleringsplan

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Isolert sett vil dette lille tiltaket ha begrenset påvirkning på omgivelsene. Men på sikt kan dispensasjon fra plankravet føre til at feltet bygges ut uten at hensynene til struktur og enhetlig utforming ivaretas, og uten at forhold som bebygd areal, parkering og vern av natur og landskap får en ideell løsning.

Tiltaket gjelder en hagestue, plassert i strandsonen. Dette er et sårbart område som bør undergis plan før bygging.

Det konkluderes derfor med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt derom dispensasjonen godkjennes.

Vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden er dermed ikke til stede, og søknaden avslås.

3. Dispensasjonsvurdering- Regulert formål LNFR, jf. kommuneplanen § 14.1

Søkers begrunnelse
Søker begrunner blant annet søknaden med følgende:
«I dette tilfellet er både eiendommen og omkringliggende eiendommer allerede bebygd med fritidsboliger og tiltaket vil ikke endre etablert bruk. Tiltaket vil ikke påvirke landbruksdrift eller dyrkbar jord. Eksisterende trær beholdes.»

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen er at det ikke skal foregå nedbygging av landbruk eller områder for natur og friluftsliv.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Det er et arealpolitisk mål i kommuneplanen å legge til rette for flere boliger, og ikke tillate oppføring av flere fritidsboliger. Denne søknaden viderefører bruken som fritidsbolig.

Oppføring av hagestuen bidrar dessuten til ytterligere nedbygging av areal som ellers kunne vært benyttet til natur og friluftsliv.

Det konkluderes derfor med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden er dermed ikke til stede, og søknaden avslås.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **23**/**30**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Faktura vil bli sendt tiltakshaver.
Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedtak sendes:
Helle Sjåvåg Sivilarkitekt Mnal, Åmotsdalsvegen 494, 3841 FLATDAL
Hanne Ness Sevendal, Bergensgata 10 A, 0468 OSLO
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS

Fra: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Sendt: 21. mars 2023 07:35
Til: Marianne Birkeland Sandved
Kopi: Hanne Ness Sevendal
Emne: SV: Sjøveien 16

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei,
Vi har besluttet å gå videre med denne saken og sende inn ytterligere dokumentasjon. Venter foreløpig på en tilbakemelding fra BraVA rådgivning vedr renseanlegg. Regner med å få sendt inn dokumentasjon i løpet av denne uken eller neste.

HELLE SJÅVÅG sivilarkitekt mnal
tlf. 90 92 90 32
www.sjavag.no

Fra: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag 16. mars 2023 12:17
Til: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Emne: SV: Sjøveien 16

Den er grei.

Marianne B. Sandved

Fra: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Sendt: 16. mars 2023 12:16
Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Emne: SV: Sjøveien 16

Hei,
Jeg skal ha møte med tiltakshavere senere i dag. Hvis vi kan vente med å gi en tilbakemelding til begynnelsen av neste uke hadde det vært fint!

Helle Kleivi Sjåvåg

Fra: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag 16. mars 2023 12:14
Til: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Emne: SV: Sjøveien 16

Hei,

Kommer det noe mer inn i sak 23/30 Sjøveien 16 nå, eller kan vi «avslutte» saken i kommunens saksbehandlingssystem?

Mvh

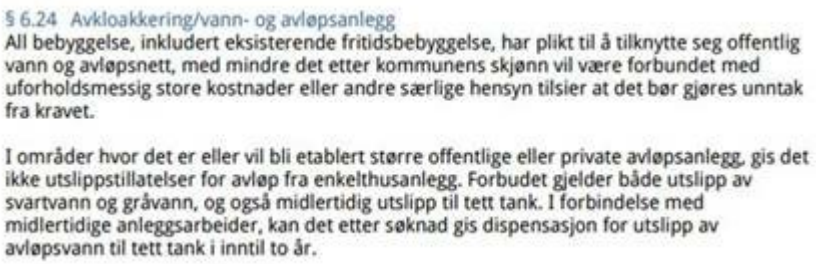
Marianne B. Sandved

Fra: Marianne Birkeland Sandved
Sendt: 8. mars 2023 10:22
Til: 'Helle Kleivi Sjåvåg' <helle@sjavag.no>
Emne: SV: Sjøveien 16

- I regelen vil alle former for utvidelse medføre krav om privat renseanlegg .

- Jeg ser at det er gitt en tillatelse til et tilbygg på 278/56, men at det ble gitt på vilkår av at de to eksisterende uthusene på eiendommen blir revet. Det ser ikke ut som om Sjøveien 16 har noe tilsvarende å «forhandle» med?

- Vi er jo som kjent svært forsiktige med å godkjenne arealutvidelser i strandsonen. Så vidt jeg er kjent med er det kun mindre tilbygg til toalett/wc som eventuelt kan tillates.



§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

Mvh Marianne B. S

Fra: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Sendt: 6. mars 2023 13:07
Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Kopi: Hanne Ness Sevendal <hanne.sevendal@gmail.com>
Emne: SV: Sjøveien 16

Hei,
Takk for tilbakemelding. Et spørsmål vi savner svar på er om det vil bli krav om privat renseanlegg ved alle former for utvidelse. Det er bare fjell på eiendommen, med tynt torvlag og lyng noen steder. Det er ingen områder som kan egne seg for infiltrasjon, og det ligger derfor svært dårlig til rette for å få til et privat renseanlegg. Hytta har i dag forbrenningstoalett, som fungerer fint.
For å ta en avgjørelse på om vi skal fortsette prosessen med anneks eller heller se på en løsning med tilbygg eller påbygg er det fint å vite hvilke krav som vil bli stilt til toalettløsning. Nabohytter i rekken både foran og bak Sjøveien 16 har nylig fått godkjent tilbygg og påbygg, men disse har også bygget bad og toalett.
Det er ikke noe ønske eller behov for bad/wc i dette tilfellet, men det er behov for litt mer plass siden hytta er svært liten. De fleste andre hyttene i området er større og har flere bygg på tomten, mens man ser at noen av de minste som ikke har blitt oppgradert står og forfaller. Vi håper derfor det er mulig å få til en liten økning i areal på den ene eller andre måten, selv om løsningen med forbrenningstoalett beholdes. Er det mulig å gi et svar på det?

HELLE SJÅVÅG sivilarkitekt mnal
tlf. 90 92 90 32
www.sjavag.no

Fra: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sendt: torsdag 2. mars 2023 13:18
Til: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Emne: SV: Sjøveien 16

Hei

Kort tilbakemelding om Sjøveien 16:
Som du sikkert er kjent med åpner kommuneplanen for at man kan bygge inntil 10m² baderom/wc i tilknytning til eksisterende hytte, jf. unntak fra byggeforbud i strandsonen i kommuneplanen § 6.27 d) Forutsetningen er at dette ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.

I utgangspunktet anbefaler vi at et eventuelt tilbygg legges på fasade vekk fra sjø – men i denne saken må man kanskje se nærmere på hvor store terrenginngrep dette medfører.

Ellers gjelder det her et plankrav og formål LNFR, det må søkes disp fra kommuneplanen § 3.1 og 14.1. (Hensynssone Brann- og eksplosjonsfare)
Vi kan ikke se at forholdene ligger til rette for noe krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp her med det første. Eiendommen må evt ha godkjent privat renseanlegg.

Mvh Marianne B.S

Fra: Helle Kleivi Sjåvåg <helle@sjavag.no>
Sendt: 26. februar 2023 22:45

Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Emne: Sjøveien 16

Hei!
Til info, så opplyser tiltakshaver om at tidligere eier fikk godkjent tilbygg til hytta, men det ble ikke bygget. Vet ikke om det er relevant, men tenkte det var greit å si fra før dere skal diskutere saken.

Helle Kleivi Sjåvåg

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
25.01.2023	2023/2202
Deres dato:	**Deres ref:**
12.01.2023	2023/30

ASKER KOMMUNE SAMFUNNSUTVIKLING
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håkon Ahrén Heløe, 32 26 68 15

Asker - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for å oppføre hagestue - 278/59 - Sjøveien 16

Vi viser til brev datert 12. januar 2023. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av hagestue.

Saken gjelder
Det er søkt om dispensasjon for oppføring av en hagestue på gbnr 278/59, Sjøveien 16. På eiendommen er det allerede oppført en fritidsbolig på 39m² BYA og en bod på 8m² BYA (sistnevnte kan kommunen ikke se at er tidligere byggemeldt).

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til LNF-formål og omfattes i tillegg av kommuneplanens byggeforbud i strandsonen.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Det omsøkte tiltaket ligger ca. mellom 70-80 meter fra sjøen, med andre hytter foran seg, men i et skrånende terreng ned mot sjøen. Vi minner om at i 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil støtte opp under disse hensynene, snarere motsatt. En ny hagestue vil beslaglegge areal, bidra til økt nedbygging av strandsoneareal og være synlig i landskapet.

Regjeringen ønsker at Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Oslofjorden er en av Norges mest artsrike fjorder, men miljøtilstanden er dårlig, og allmennhetens tilgang til strandsonen er også sterkt begrenset. Det er i dag et sterkt press på arealene i strandsonen langs Oslofjorden. Eksisterende og nye boliger, fritidsboliger, marinaanlegg, flytebrygger, samferdselstiltak med mer bidrar til å redusere allmennhetens tilgang til strandsonen. Summen av bit-for-bit-nedbygging av arealene i 100-metersbeltet er betydelig, og medfører en stor samlet belastning på verdiene. I tillegg er det mange hus- og hytteeiere som utvider plenareal, setter opp gjerder, skilt og hagemøbler med mer i utmark, som begrenser allmennhetens lovlige ferdsel og hindrer tilgangen til strandsonen. Selv om dette hver for seg er små tiltak, utgjør de samlet sett et betydelig problem. Tiltaket er godt eksempel på bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Vi fraråder derfor at det gis dispensasjon.

Det er som nevnt i innledningen beskrevet at eiendommen består av et hovedhus samt et uthus. Kommunen har redegjort for at uthuset ikke tidligere er omsøkt. Vi legger derfor til grunn at uthuset ikke er lovlig oppført. Dersom kommunen likevel kommer til at uthuset er lovlig oppført ber vi om å bli orientert om dette.

Et av tiltakene i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*, er å følge opp og fjerne ulovlige inngrep i strandsonen. Kommunen har en viktig jobb i oppfølging av ulovlige tiltak. Ny hagestue som omsøkt bidrar til et tredje bygg på eiendommen og vil ytterligere privatisere området. Spredning av bygningsmasse har negativ konsekvenser for landskapet og privatiserer et langt større areal. Kommunen bør derfor vurdere å sette som vilkår om at uthuset må rives hvis det skal gis dispensasjon for hagestuen..

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon
Vi mener tiltaket slik det er omsøkt er uheldig av hensyn til strandsonen. På bakgrunn av dette fraråder vi at søknaden imøtekommes. Dersom det likevel gis dispensasjon, anbefaler vi at kommunen setter vilkår om at uthuset på tomta rives.

Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Håkon Ahrén Heløe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Vår ref.: 96276/2023 - 2023/18221
Deres ref.: 23/30
Dato: 10.02.2023

Asker Kommune - Byggesak - Gbnr 278/59 - Sjøveien 16 - Søknad om hagestue på fritidseiendom - Uttalelse

Vi viser til brev datert 12. januar 2023.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av en hagestue på gbnr 278/59, Sjøveien 16.

På eiendommen er det allerede oppført en fritidsbolig på 39m² BYA og en bod på 8m² BYA. Eiendommen ligger i strandsonen og er avsatt til formål LNFR gjennom kommuneplanen for Røyken.

Til tross til tross for terrengets helning vurderer kommunen at hagestuen trolig blir lite synlig sett fra sjø.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 "Dispensasjon". Fylkeskommunen har følgende merknader:

Strandsonen

Planområdet omfattes av "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" (SPR-strandsone)) og plan- og bygningslovens § 1-8 "Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag". Retningslinjene poengterer at det skal legges vekt på å opprettholde og forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt øke mulighetene for å ferdes langs sjøen. Strand- og skjærgårdsområder for slike formål er en knapp ressurs i Oslofjorden og omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål bør som regel ikke skje.

Kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud i strandsonen bør prinsipielt respekteres, selv om dette tiltaket alene ikke vil forringe allmennhetens tilgang til strandsonen ytterligere.

Presedensvirkning av dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen. Fylkeskommunen er opptatt av at den visuelle virkningen i landskapet, særlig sett fra sjøen, tillegges stor vekt i vurderingen av om et sjønært tiltak er tilrådelig.

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

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fylkeskommunen ber kommunen foreta en grundig vurdering av tiltakets virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. I tillegg bør det gjøres en vurdering av i hvilken grad tiltakene virker privatiserende, med tanke på ferdsel både på land og i sjøen.

Statlige og regionale rammer og mål skal legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer og fra byggeforbudet i § 1–8 (strandsonen).

Konklusjon

Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, har fylkeskommunen ingen ytterligere merknader. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes. Det minnes om kommunens adgang til å stille vilkår

Vennlig hilsen

Mads Jørgen Lindahl

Seniorrådgiver

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Asker kommune

Notat

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/00032-5	Hallvar Gisle Hognestad	24.01.2023

Gb.nr 278/59 – Uttalelse om oppsetting av Hagestue

Til
Marianne Birkeland Sandved/53020 - Byggesak midt og sør 53020 - Byggesak midt og sør

Ref. 23/30.

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om hagestue datert 12. januar 2023.

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Omsøkt areal ligger i strandsonen og inngår i en hensynsone med brann- og eksplosjonsfare.

Ifølge gårdskart består eiendommen av 0,4 dekar bebygd areal og 1,2 daa annet markslag. Det er ikke funnet registreringer av kulturminner eller naturverdier på eiendommen.

Konklusjon
Tiltaket vil ikke berøre ferdselen i strandsonen og heller ikke spesielle naturverdier eller dyrka mark.

Omsøkt tiltak kan regnes som en bit for bit nedbygging av strandsonen og er uheldig i forhold til arealformålet. Ut ifra landbrukshensyn har avd. Natur, Miljø og landbruk ingen innvendinger mot tiltaket.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Dokumentdato	Vår referanse
17.01.2023	2023/635 KRHE
Vår saksbehandler	**Deres dato**	**Deres referanse**
Henrik Kringhaug, tlf. 33 41 25 00	10.01.2023	S**23/30**

ASKER KOMMUNE SAMFUNNSUTVIKLING

Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Uttalelse til søknad om oppføring av hagestue innenfor hensynssone

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til anmodning 10.01.2023 om uttalelse til søknad om oppføring av hagestue innenfor hensynssone H350_4 Brann- og eksplosjonsfare.

Vi viser til vår tidligere uttalelse, 20.09.2021 med referanse 2021/6395 WEBI, om hensynssoner rundt Bjønndalen og forholdet til kommuneplanen.

DSB kan ikke umiddelbart se at oppføringen av en hagestue på eiendommen vil bety noen vesentlig endring av sikkerhetsmessig betydning jf. § 140 i eksplosivforskriften[1].

Det er Orica, som innehaver av tillatelse til oppbevaring av eksplosiver, som jf. § 24 andre ledd i eksplosivforskriften er pliktig å informere DSB om endringer dersom de endrer forutsetningene for tillatelse vesentlig.

Vi ønsker likevel å påpeke at enhver endring innenfor hensynssonen vil kunne påvirke forutsetningene som ble lagt til grunn da tillatelsen ble gitt og hensynssonen opprettet. Selv om en enkelt endring i seg selv ikke gjør det, kan summen av mange små uvesentlige endringer bidra til risikoen blir uakseptabel.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Kjemikaliesikkerhetsseksjonen

Brit Skadberg
seksjonssjef

Henrik Kringhaug
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi til:
ORICA NORWAY AS Postboks 614 3412 LIERSTRANDA

[1] Forskrift 15. juni 2017 nr. 844 om sivil håndtering av eksplosjonsfarlige stoffer (eksplosivforskriften)

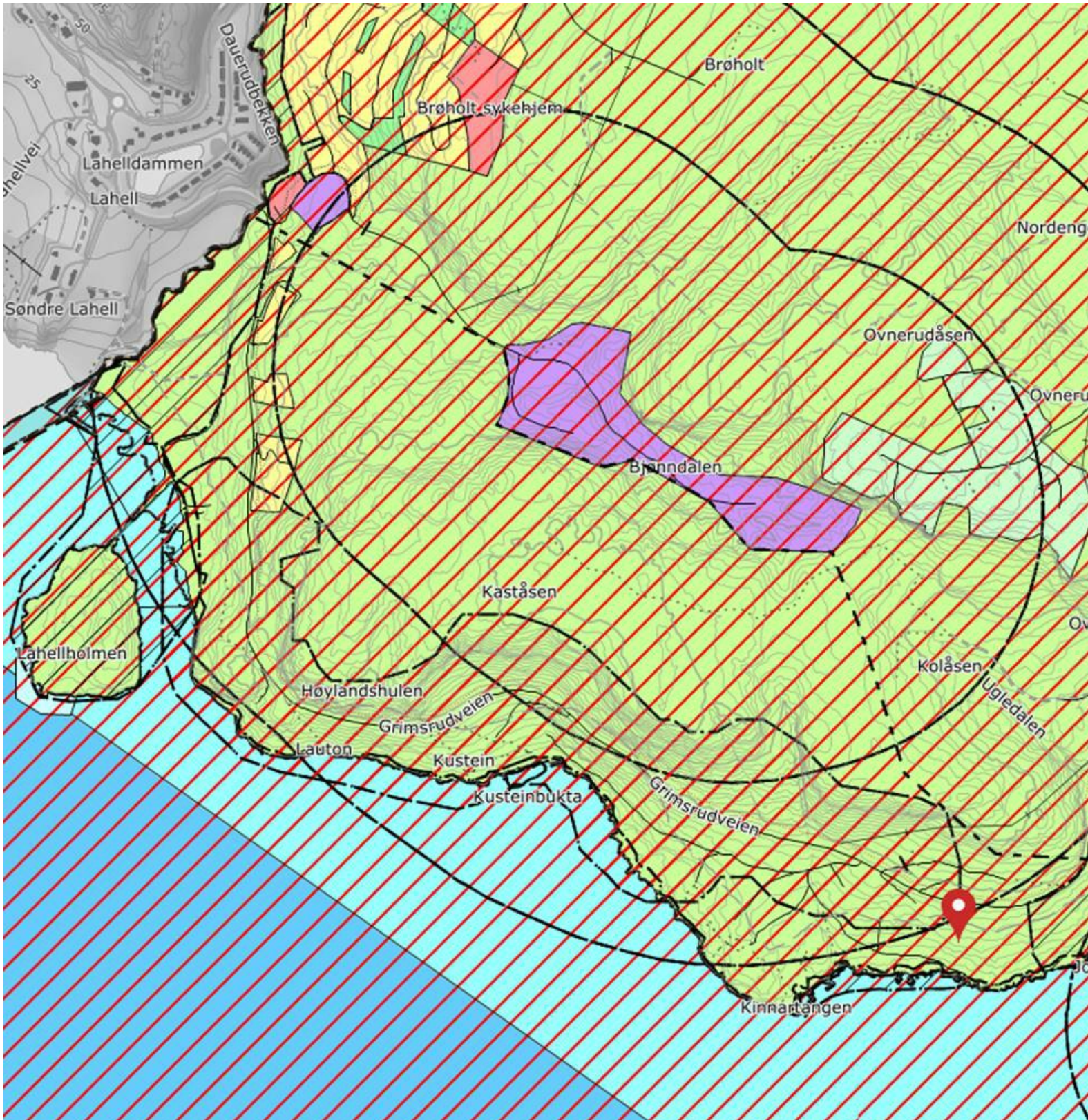
Fra: Johan Roeneid <johan.roeneid@orica.com>
Sendt: 10. januar 2023 15:03
Til: Postmottak Asker kommune
Emne: 278/59 - Uttalelse til oppføring av hagestue, Sjøveien 16 - Ref: MSANDVED S23/30

Att: Marianne Birkeland Sandved
Asker kommunens ref.nr: MSANDVED S23/30

Vi viser til brev fra Asker kommune angående den over nevnte byggesaken.

Eiendommen ligger ca. 910 meter fra det nærmeste lageret til Orica i Bjønndalen og noen meter på utsiden av midtre hensynssone (hensynssone for bolighus), dvs. i ytre hensynssone (hensynssone for skoler, barnehager, sårbare bygninger etc.).

Det foreslåtte tiltaket vil slik det er beskrevet heller ikke endre tilstedeværelsen på eiendommen. Basert på dette har Orica Norway ingen kommentarer.



Hilsen/regard,

Johan Røneid
SPECIALIST OPERATIONS SUPPORT
Orica Norway AS, PO Box 614, 3412 Lierstranda, Norway
T: +47 32 22 91 00 **M:** +47 90 53 19 61 **E:** johan.roeneid@orica.com
orica.com
Visitor Address: Røykenveien 18, 3427 Gullaug

From: noreply@altinn.no <noreply@altinn.no>
Sent: Tuesday, January 10, 2023 1:50 PM
To: Johan Roeneid <johan.roeneid@orica.com>
Subject: [EXTERNAL] Ny melding tilgjengelig i Altinn.no for ORICA NORWAY AS

WARNING: This email originated from outside Orica. Do not click links or open attachments from unknown sources unless you know the content is safe. Please use the Report Phish button to report suspicious emails.

En ny melding til «Orica Norway AS» (org.nr 981413156) fra «Asker kommune» er tilgjengelig i Altinn med tittelen «278/59 Anmodning om uttalelse til oppføring av hagestue Sjøveien 16 Tiltakshaver: Hanne Ness Sevendal».

Denne meldingen sendes kun digitalt og vil ikke blir ettersendt som brevpost.

Fra: Helle Kleivi Sjåvåg [helle@sjavag.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]; Marianne Birkeland Sandved [Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no]
Kopi: Hanne Ness Sevendal [hanne.sevendal@gmail.com]
Sendt: 24.04.2023 15:08:08
Emne: S23/30 - Hagestue Sjøveien 16
Vedlegg: 2227_dispbrev_II.pdf; 230418 - Til Asker kommune.pdf

Viser til varsel om avslag på søknad om hagestue, datert 15.02.2023. Vi ønsker at saken behandles som omsøkt, med begrunnelse i vedlagte brev som utdyper dispensasjonssøknaden. Beklager at det har tatt såpass lang tid, men vi har brukt tiden til å vurdere andre løsninger og innhentet fått vurdering av avløpsløsning fra BraVA rådgivning som hadde litt ventetid.

Vedlegg:
Brev som utdyper dispensasjonssøknad
Uttalelse om avløpsløsning fra BraVA rådgivning

HELLE SJÅVÅG sivilarkitekt mnal
tlf. 90 92 90 32
www.sjavag.no

HELLE SJÅVÅG
sivilarkitekt mnal

Postadresse:
Mølleveien 4 3440 Røyken
Besøksadresse:
Katrineåsveien 20 3440 Røyken
mob. 90 92 90 32
organisasjonsnr. 987 417 994 MVA
helle@sjavag.no www.sjavag.no

Asker kommune

post@asker.kommune.no

Dato: 24.04.2023

278/59 – søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue
Saksnr. 23/30

Det vises til kommunens varsel om avslag og kommunikasjon med saksbehandler. Varsel om avslag begrunnes med at tiltaket er i strid med nasjonale retningslinjer i strandsonen: Tiltaket vil ifølge varsel om avslag bidra til en bit- for bit- nedbygging av strandsonen, samtidig som det vil bidra til en uheldig visuell effekt/fjernvirkning fra sjøsiden. (På grunn av terrengets helning). Eiendommen som ligger i LNFR vil bli ytterligere privatisert.

Etter varsel om avslag har vi vurdert alternative løsninger for utvidelse som inkluderer riving av eksisterende bod/toalett og bygging av tilbygg i tilknytning til hytta. BraVA rådgivning AS har vært engasjert for å se på muligheten for bygging av privat renseanlegg. Konklusjonen er imidlertid at å beholde eksisterende bebyggelse uendret og bygge et beskjedent anneks med plassering som omsøkt er den mest skånsomme løsningen i dette tilfellet. Fordelene med løsningen er mange:

1. Begrenset mulighet for privat renseanlegg på eiendommen
2. Likhetsprinsippet – tiltaket sammenliknet med utnyttelse ellers i området
3. Nylige tillatelser til utvidelser av nabohytter
4. Begrenset effekt av å samle bebyggelse på eiendommen

Punktene utdypes i det følgende:

1. Begrenset mulighet for privat renseanlegg på eiendommen
Det vises til vedlagte notat fra BraVA rådvivning, datert 18.04.2023. Her anbefales det at det gis tillatelse til å beholde eksisterende løsning inntil en felles avløpsløsning for området blir etablert.

2. Likhetsprinsippet – tiltaket sammenliknet med utnyttelse ellers i området
I forhold til de andre eiendommene i området er bebyggelsen i Sjøveien 16 svært beskjeden.
Mellom Grimsrudveien og Sjøveien ligger det 3 rekker med hytter, i tillegg til noen hytter mellom Sjøveien og sjøen. Se kartutsnitt neste side. De fleste hyttene i øvre og nedre rekke har mange bygg, terrasser og terrengendringer. Disse hyttene har mulighet for adkomst med bil. Hyttene i midtre rekke har kun adkomst via bratte stier, og disse eiendommene er mer slik de opprinnelig ble utbygd på 50-tallet, dvs. at hyttene er mindre og det er færre bygg på hver eiendom og mindre

terrengendringer. Flere av hyttene er lite i bruk og forfalne, noe som sannsynligvis vil utvikle seg videre dersom det ikke er mulig med noen oppgraderinger eller utvidelser.



Eiendommene i midtre rekke er de minst synlige fra sjøen, fra kyststien og fra veien, og det er svært lite trafikk av allmenheten over og langs eiendommene. Det er derfor ikke logisk at regelverket praktiseres strengere for disse hyttene enn for de andre hyttene i området.

Under vises noen av hytteeiendommene i området:









Til sammenlikning er det lite inngrep på eiendommen Sjøveien 16. Bildet viser hytta og boden. Pilen viser plassering av anneks.



3. Nylige tillatelser til utvidelser av nabohytter

Her viser vi til to nylig gitte tillatelser i området. Vi mener at det vil være en urimelig forskjellsbehandling å ikke vurdere Sjøveien 16 på samme måte som disse.

Gbnr. 278/56 – rammetillatelse gitt i 2021

Tillatelse ble gitt med vilkår om riving av to eksisterende uthus på eiendommen og etablering av privat avløpsløsning. Det ble gitt tillatelse til tilbygg med BYA 23,5m2 og riving av 2 stk uthus med BYA 11m2. Dvs. 12,5m2 økning i BYA. Nytt BRA er 33,9m2 siden tilbygget er i to etasjer. Sjøveien 16 har ikke tilsvarende uthus å «forhandle» med, men eksisterende bebyggelse er vesentlig mindre (BRA er kun 39m2 + bod 8m2) enn for nabohytta. Riving av bod er ikke aktuelt pga forskriftskrav om bod, og et rom for toalett er også påkrevd. Selve hytta inneholder stue/kjøkken og to små soverom og har ingen lagringsplass eller mulighet for toalett.
Sjøveien 16 har heller ikke mulighet for privat avløpsløsning av annen type enn forbrenningstoalettet som er der i dag, se notat fra BraVA.

Gbnr. 278/63 – rammetillatelse gitt i 2020

Her er eksisterende hytte totalt ombygget og utvidet med 11,3m2 BRA. Denne hytta er også mye større enn Sjøveien 16. Tiltaket er av kommunen ansett ikke å få konsekvenser for allmenhetens interesser i strandsonen bl.a. fordi det ligger i et allerede godt etablert fritidsboligområde, ikke vil endre arealformålet og ikke vil være til sjenanse for allmenn ferdsel i området. Vi har problemer med å se at bygging av et anneks i Sjøveien 16 skal vurderes annerledes når det er det samme fritidsboligområdet og arealformålet og annekset vil være mye mindre til sjenanse for allmenheten på alle måter ved sin beliggenhet og tomtens beliggenhet.
Den eneste forskjellen er at det for nr. 16 ikke er mulig å etablere avløpsanlegg.

4. Begrenset effekt av å samle bebyggelsen på eiendommen

Generelt er det ønskelig å samle bebyggelsen i strandsonen. I dette tilfellet er det imidlertid ikke den mest skånsomme og minst synlige løsningen. Tilbygg på baksiden av hytta (bort fra sjøen) vil kreve store terrenginngrep med sprenging i svaberg som ligger inntil hytta på denne siden. Det eneste aktuelle alternativet for tilbygg vil være mot øst. Her vil man kunne bygge uten å sprenge, men det vil bli mer synlig fra sjøen enn den omsøkte plasseringen av annekset lenger bak på eiendommen.

Bygging i høyden ville også vært mulig, men det ville også være en mer dominerende løsning med økt synlighet fra sjøen.
Eksisterende bod/toalett kan også tenkes flyttet inntil hytta eller inntil der annekset er planlagt. Boden er imidlertid ikke til sjenanse for noen med dagens plassering; tilbaketrukket på tomten, lite synlig fra sjøen og med en plassering i ulendt terreng der det ikke er aktuelt for noen å passere. Det er ikke mulig å komme til med maskiner på eiendommen, og all byggevirksomhet, inkludert flytting av bygg, blir dermed ekstra ressurskrevende.
Selv om det blir 3 bygninger på eiendommen, så er dette tilsvarende eller færre enn på de fleste andre eiendommene i området, og avstanden mellom byggene er liten. Om det skulle være noen fordeler ved samling av de små byggene er det svært teoretisk på denne eiendommen. Det er som nevnt i tidligere innsendt dispensasjonssøknad ingen gangtrafikk over eiendommen fordi det er ulendt og det er andre steder det er mer naturlig å gå.

Vi håper på en nærmere vurdering av søknaden, der det tas hensyn til forholdene vi her har beskrevet.

Vennlig hilsen



Helle Kleivi Sjåvåg

BraVA rådgivning

Asker kommune
Samfunnsutvikling
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Røyken 18. april 2023
Deres ref: MSANDVED S23/30

Avløpsløsning på gbnr 278/59 – Sjøveien 16, 3442 Hyggen

Vi har sett på mulighetene for etablering av en avløpsløsning med utslipp fra denne eiendommen. De stedlige forhold gjør at man ikke kan få etablert en forskriftsmessig løsning for svartvann på egen eiendom. Dette begrunnes med følgende (Se vedlegg):

1. Denne delen av hyttefeltet ligger i hovedsak på bart fjell. Her er få muligheter for å etablere utslipp i stedlige løsmasser. Se bilde 1, 2 og 3.
2. I hyttefeltet er det en rekke borebrønner. Kun et fåtall av disse er registrert på NGU's brønndatabase GRANADA. I bilde 4 er de to nederste brønnene registrert i databasen, mens de tre øvre er tegnet inn av undertegnede. I tillegg til disse er det flere andre borebrønner i området. Disse brønnene kan bli påvirket av avløpsvann som slippes ut fra avløpsanlegg ved at avløpsvannet trenger ned i bergsprekkene.
3. Avløpsanlegg med utslippsledning direkte til sjøen innebærer at avløpsledningen krysser strandsonen med registrert bløtbunnsområde.

Kinnartangen hytteeierforening har for noen år siden tatt initiativ til å planlegge en felles avløpsløsning for området. Se bilde 5. Denne planen har hittil ikke blitt realisert, da det den gang var en begrensning i tilknytningsmuligheten til Lahell renseanlegg. Med de siste kommunale vedtak i Asker, Lier og Drammen om felles etablering av nytt renseanlegg i Nordbykollen samt en fremskyndet fjordkrysning fra Lahell og Linnes til Solumstrand renseanlegg, åpnes muligheten for en «snarlig» løsning for fellesanlegg på Kinnartangen.

Tiltakshaver må berømmes for samfunnsansvar ved å fortsette med sin «enkle» vann- og avløpsløsning for hytta i påvente av en felles avløpsløsning for hele hyttefeltet. Det presiseres at de ønsker å benytte videre sitt eksisterende forbrenningstoalett i eksisterende bod.

Med vennlig hilsen

Jørgen Ove Myrre

BraVA rådgivning Jørgen Ove Myrre, Busebakken 3, 3442 Hyggen
Mobil 905 90 717 E-post: jom@brava.no Org.nr 983 629 814

VEDLEGG

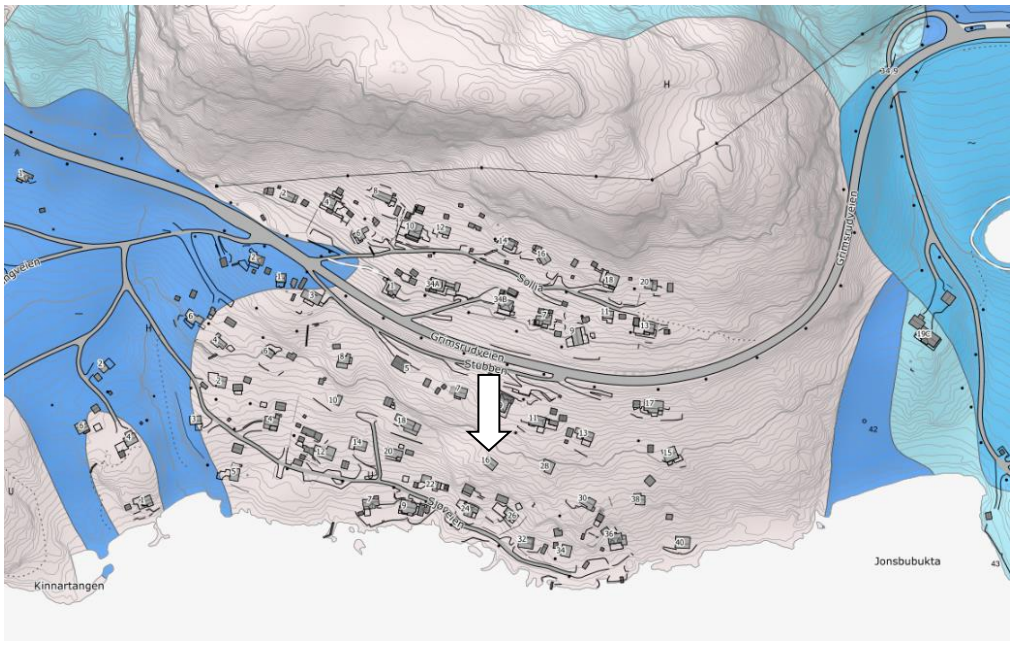
Bilde 1 – Kilde: «eiendomspriser.no»



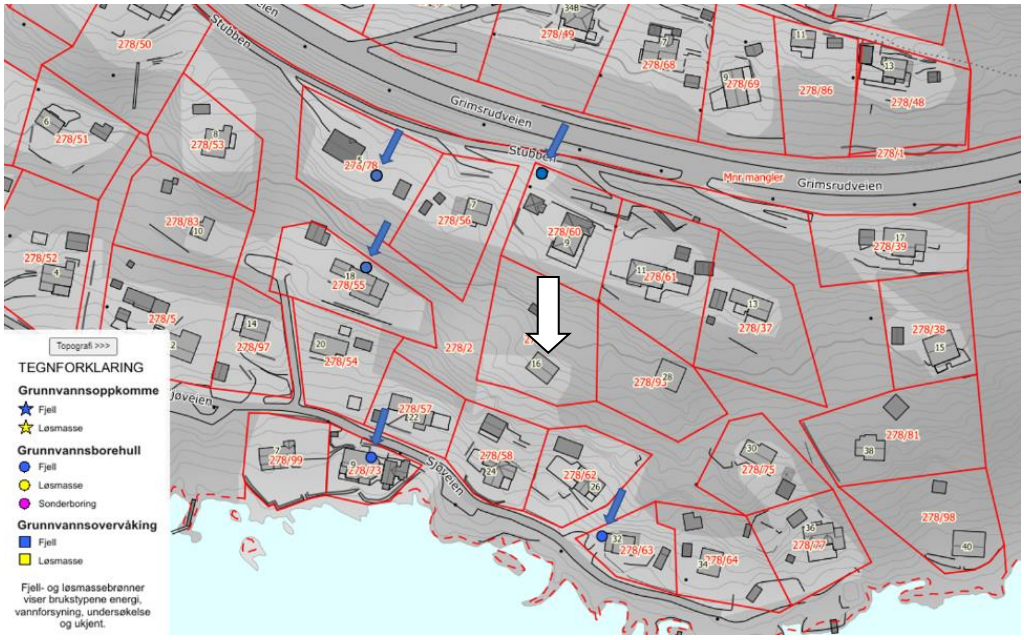
Bilde 2 – Kilde: «norgeibilder.no»
Foto viser at det kun er bart fjell omkring eiendommen



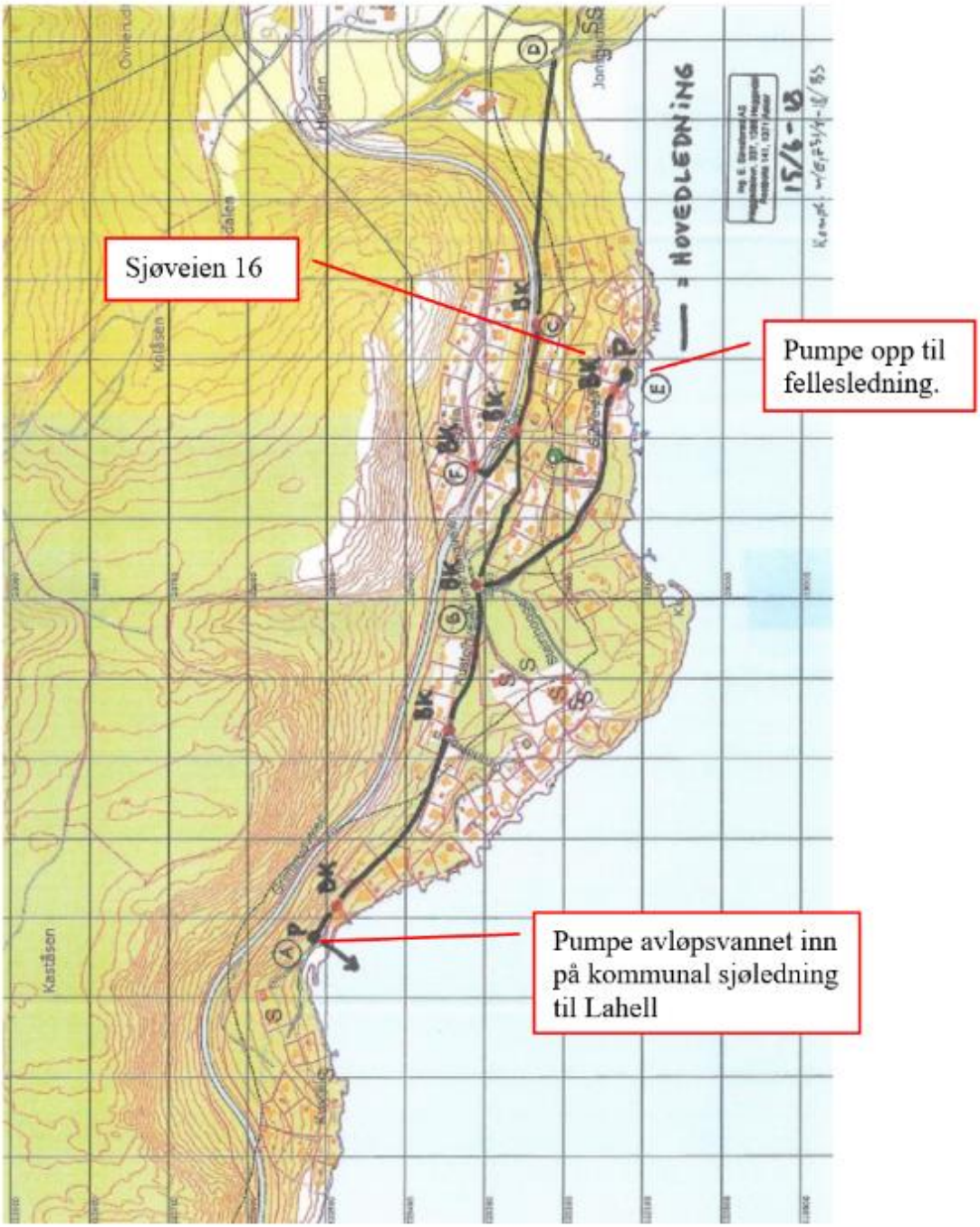
Bilde 3 – Kilde: geo.ngu.no/kart/losmasse
Fjelloverflate uten løsmassedekke



Bilde 4 – Kilde: Egne registreringer
Borebrønner i området er utsatt for påvirkning av eventuelt utslipp
Blå piler viser grunnvannets strømningsretning mot brønnene.



Bilde 5
Kinnartangen Hytteeierforenings planer om felles avløpsanlegg fra oktober 2018.



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Prosjektnavn: Sjøveien 16 - 278/59 - hagestue

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	59	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Asker

Adresse Sjøveien 16, 3442 HYGGEN

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 tredje ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Næringsgruppe X Bolig

Formål Annet

Beskrivelse av bruk Hagestue til fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn Hanne Ness Sevendal

Telefon 90014902

E-postadresse hanne.sevendal@gmail.com

Adresse Bergensgata 10A, 0468 OSLO

Kontaktperson:

Navn Helle Kleivi Sjåvåg

Telefon 90929032

E-postadresse helle@sjavag.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

FØLGEBREV

Se følgebrev med dispensasjonssøknad.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Kystsoneplan § 2 Byggeforbud i strandsonen

Begrunnelse

Se følgebrev

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Kommuneplan § 3.1 Krav om reguleringsplan

Begrunnelse

Se følgebrev

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Kommuneplan § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område

Begrunnelse

Se følgebrev

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplan for Røyken 2015-2027
Reguleringsformål	LNFR

Andre planer:

Type plan	Arealdel av kommuneplan
Navn	Kommunedelplan for kystsonen

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Tiltaket er innenfor byggegrensene.

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

AVLØP

Tilknytning Bygningen skal ikke ha innlagt vann

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Finnes det avløpssystem for overvann? Nei

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

HANNE NESS SEVENDAL

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

02.01.2023 14:32:39 AR527075755
02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A20-01 Hagestue.pdf
2227_dispbrev.pdf
KvitteringNabovarsel.pdf

Gjenpart nabovarsel

(Gjenpart av nabovarsel) Pbl $ 21-3 inneholder opplysninger gitt i nabovarsel og kvittering for nabovarsel.

Sendes kommunen sammen med søknaden

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	59	0	0

Kommune Asker

Adresse Sjøveien 16, 3442 HYGGEN

Eier

Det varsles herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Hagestue til fritidsbolig

DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KAPITTEL 19

Det søkes om dispensasjon fra: Arealplaner

Beskrivelse: Kystsoneplan § 2 Byggeforbud i strandsonen

Begrunnelse: Se følgebrev

DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KAPITTEL 19

Det søkes om dispensasjon fra: Arealplaner

Beskrivelse: Kommuneplan § 3.1 Krav om reguleringsplan

Begrunnelse: Se følgebrev

DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KAPITTEL 19

Det søkes om dispensasjon fra: Arealplaner

Beskrivelse: Kommuneplan § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område

Begrunnelse: Se følgebrev

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

GJELDENDE PLAN

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Røyken 2015-2027

SPØRSMÅL VEDRØRENDE NABOVARSEL RETTES TIL:

Foretak/tiltakshaver: Helle Kleivi Sjåvåg

E-post: helle@sjavag.no

Telefon:

MERKNADER SENDES TIL:

Ansvarlig søker for tiltaket *(for tiltak etter pbl § 20-1)*

Foretak: HELLE SJÅVÅG SIVILARKITEKT MNAL

Organisasjonsnummer: 987417994

Telefon: 90929032

E-post: helle@sjavag.no

Tiltakshaver *(bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-4)*

Navn: Hanne Ness Sevendal

Telefon:

E-post: hanne.sevendal@gmail.com

FØLGENDE NABOER HAR FÅTT TILSENDT NABOVARSEL MED TILHØRENDE VEDLEGG:

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	2	0	0

Eier/fester av naboeiendom: HANS CHRISTIAN YSTGAARD

Adresse: VÆKERØVEIEN 211A, 0751 OSLO

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	55	0	0

Eier/fester av naboeiendom: RANDI KARINE BAKKEN

Adresse: ALV JOHNSENS VEI 5, 3413 LIER

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	55	0	0

Eier/fester av naboeiendom: LILLI-MAY BAKKEN

Adresse: OSPEVEIEN 16, 1850 MYSEN

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	56	0	0

Eier/fester av naboeiendom: GRO VESLEMØY EIKENES

Adresse: AMTMAND BLOMS GATE 9, 3015 DRAMMEN

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	57	0	0

Eier/fester av naboeiendom: HANS CHRISTIAN YSTGAARD

Adresse: VÆKERØVEIEN 211A, 0751 OSLO

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	57	0	0

Eier/fester av naboeiendom: TORE ANDERSEN
Adresse: ANDREAS THUNES GATE 22, 3019 DRAMMEN
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022
Status: Samtykke
Mottatt samtykke: 16.12.2022

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	57	0	0

Eier/fester av naboeiendom: ALICJA ZBIKOWSKA ANDERSEN
Adresse: ANDREAS THUNES GATE 22, 3019 DRAMMEN
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022
Status: Samtykke
Mottatt samtykke: 16.12.2022

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	58	0	0

Eier/fester av naboeiendom: CHRIS E FJELDSTRØM
Adresse: VANGSVEIEN 18, 1470 LØRENSKOG
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022
Status: Samtykke
Mottatt samtykke: 20.12.2022

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	60	0	0

Eier/fester av naboeiendom: HANS CHRISTIAN YSTGAARD
Adresse: VÆKERØVEIEN 211A, 0751 OSLO
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022
Status: Ikke svar

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	61	0	0

Eier/fester av naboeiendom: PETTER SÆTHER TØNSBERG

Adresse: Kleiva 21C, 1088 OSLO

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	62	0	0

Eier/fester av naboeiendom: TERJE NAVJORD

Adresse: PRESTEBRÅTVEIEN 37 A, 3055 KROKSTADELVA

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Samtykke

Mottatt samtykke: 16.12.2022

Nabo/ gjenboereiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
278	93	0	0

Eier/fester av naboeiendom: JO ENDRE NILSEN

Adresse: PROFESSOR SMITHS ALLE 45A, 3048 DRAMMEN

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022

Status: Ikke svar

SIGNERT AV

HANNE NESS SEVENDAL

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A20-01 Hagestue.pdf
2227_dispbrev.pdf
KvitteringNabovarsel.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Sjøveien 16 - 278/59 - hagestue
Søker: HELLE SJÅVÅG SIVILARKITEKT MNAL
Altinnreferanse: AR524843827

Eiendom/byggested

Adresse: Sjøveien 16 , 3442 HYGGEN
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
278	59	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10-01 Situasjonsplan.pdf
TegningNyFasade	A20-01 Hagestue.pdf
Dispensasjonssoeknad	2227_dispbrev.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: HANS CHRISTIAN YSTGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Granittveien 16, 3442 HYGGEN	278	2	0	0
Sjøveien 22, 3442 HYGGEN	278	57	0	0
Stubben 9, 3442 HYGGEN	278	60	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.50.36

Eier/fester av naboeiendom: RANDI KARINE BAKKEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sjøveien 18, 3442 HYGGEN	278	55	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.50.40

Eier/fester av naboeiendom: LILLI-MAY BAKKEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sjøveien 18, 3442 HYGGEN	278	55	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.50.44

Eier/fester av naboeiendom: GRO VESLEMØY EIKENES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Stubben 7, 3442 HYGGEN	278	56	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 11.51.02

Eier/fester av naboeiendom: TORE ANDERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Sjøveien 22, 3442 HYGGEN	278	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.51.03

Eier/fester av naboeiendom: ALICJA ZBIKOWSKA ANDERSEN

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sjøveien 22, 3442 HYGGEN	278	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.51.08

Eier/fester av naboeiendom: CHRIS E FJELDSTRØM

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sjøveien 24, 3442 HYGGEN	278	58	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.51.11

Eier/fester av naboeiendom: PETTER SÆTHER TØNSBERG

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Stubben 11, 3442 HYGGEN	278	61	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.51.14

Eier/fester av naboeiendom: TERJE NAVJORD

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sjøveien 26, 3442 HYGGEN	278	62	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

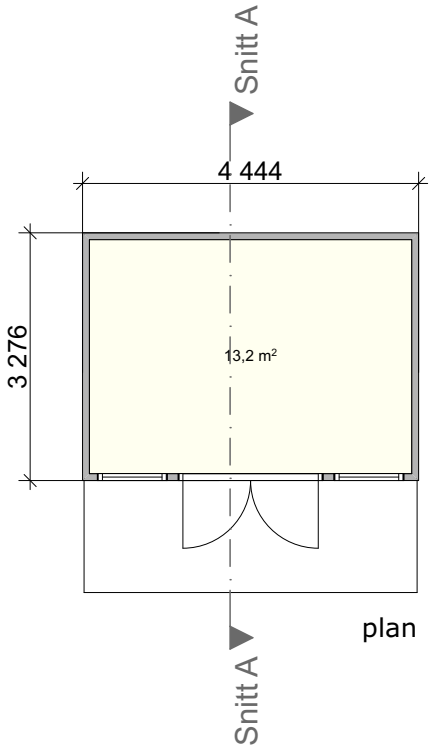
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 12.51.17

Eier/fester av naboeiendom: JO ENDRE NILSEN

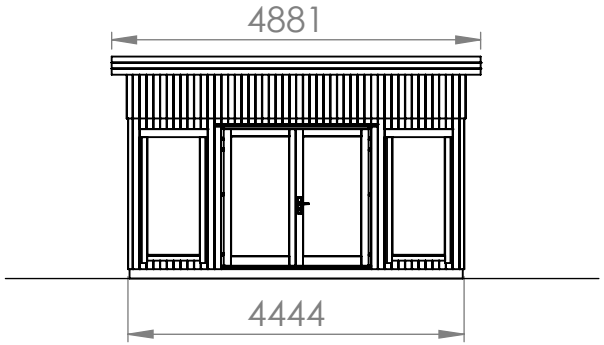
Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sjøveien 28, 3442 HYGGEN	278	93	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

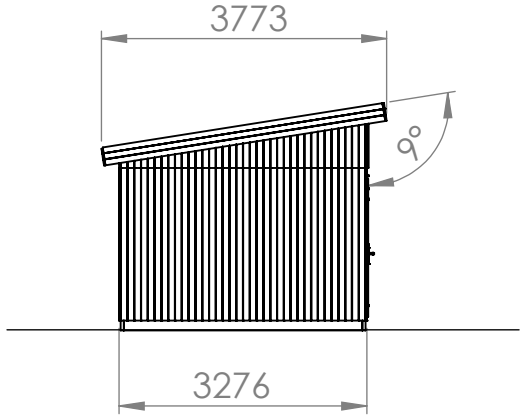
Nabovarsel sendt: 16.12.2022 11.51.37



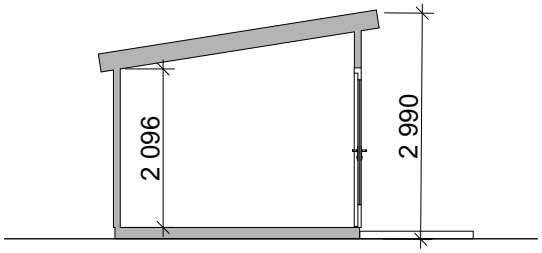
plan



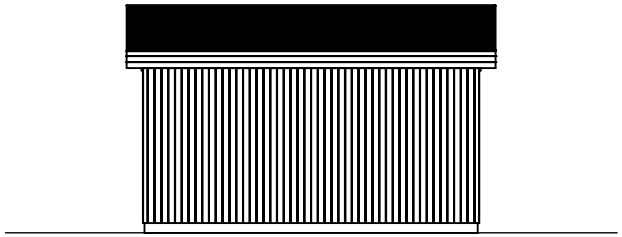
fasade sydvest



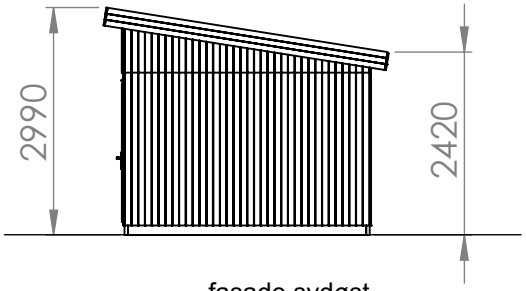
fasade nordvest



snitt



fasade nordøst



fasade sydøst

Sjøveien 16 Hagestue	Gnr./bnr. 278/59	Adresse Sjøveien 16 3442 Hyggen	Mål (A4) 1:100	Dato / rev. 14.12.22		Tegn. nr. **A20-01**

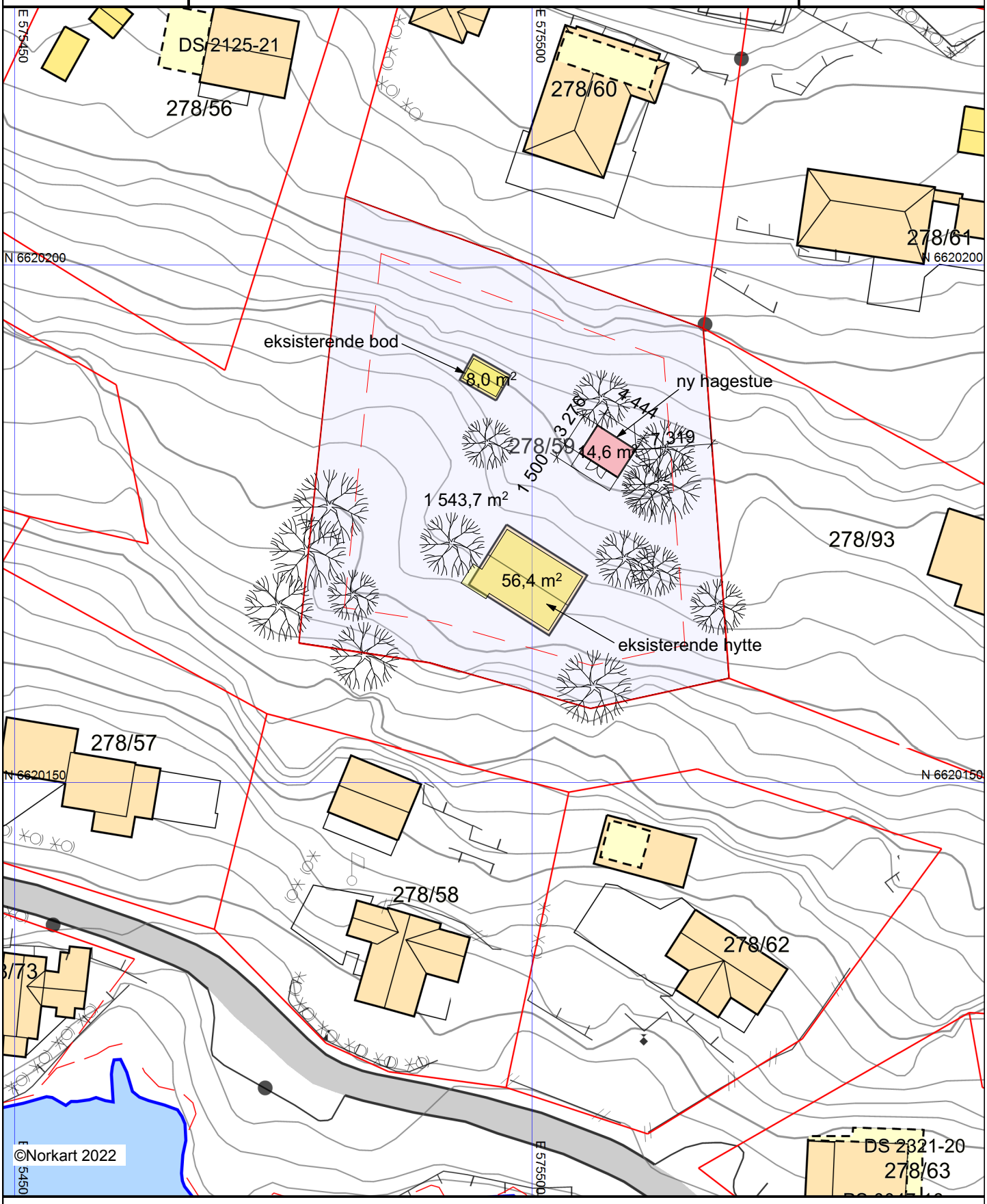
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 278/59
Adresse: Sjøveien 16
Dato: 06.12.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

HELLE SJÅVÅG
sivilarkitekt mnal

Postadresse:
Mølleveien 4 3440 Røyken
Besøksadresse:
Katrineåsveien 20 3440 Røyken
mob. 90 92 90 32
organisasjonsnr. 987 417 994 MVA
helle@sjavag.no www.sjavag.no

Asker kommune

post@asker.kommune.no

Dato: 16.12.2022

278/59 – søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue

Det søkes om oppføring av hagestue på eiendom for fritidsbolig, gbnr. 278/59, Sjøveien 16, Kinnartangen.

Beskrivelse:
Eksisterende hytte er kun 39m^2 (BRA). BYA inkludert overbygget terrasse er ca 56m^2. I tillegg er det en bod på 8m2 på eiendommen, som bl.a. inneholder toalett (forbrenningstoalett). Hytte og bod beholdes uendret. De fleste naboeiendommer har både større hytter og flere bygg på eiendommene.
Hagestuen plasseres innerst på en hylle i terrenget bak eksisterende hytte. Plasseringen vil være lite synlig fra sjøen, både pga. terrenget og vegetasjonen på tomta og nedenfor tomta. I tillegg vil det nye bygget få en gråfarge som gjør det lite synlig for omgivelsene.
Det er fjell i dagen og stedvis et tynt torvdekke på tomta. Der hagestuen plasseres er det tilnærmet flatt. Det flyttes på noen steiner for å få plass til hagestuen, men ellers er det ikke behov for terrenginngrep. Det står flere store furuer på tomta, og disse blir ikke berørt av hagestuen.

Dispensasjoner:
Det søkes følgende dispensasjoner:
Kystsoneplan for Røyken kommune:
- § 2 Byggeforbud i strandsonen

Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027:
- § 3.1 Krav om reguleringsplan
- § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område

Plankrav, jf kommuneplanen § 3.1
Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en helhetlig utbygging av ubebygde områder hvor samfunnssikkerhet, arealdisponering etc. ivaretas gjennom en reguleringsplan. Ifølge kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om reguleringsplaner skal det alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og mindre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Her søkes det om en hagestue på en eksisterende eiendom for fritidsbolig som er omgitt av tilsvarende eiendommer og bebyggelse på alle kanter, og tiltaket anses å få små konsekvenser for omgivelsene og miljøet. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler:
Fordelen vil være at man unngår en omfattende planprosess som krever store ressurser både fra tiltakshaver og fra det offentlige, uten at dette ville endret bruken av eiendommen vesentlig.
Tiltaket opprettholder dagens bruk av eiendommen.
Ulemper:
En dispensasjon kan bidra til å uthule plangrunnlaget og skape presedens.

Samlet sett er fordelene større enn ulempene ved dispensasjon fra plankrav.

Byggeforbud i strandsonen, jf kystsoneplanen § 2
Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Landskapshensyn sett både fra land og sjø skal også ivaretas, samt natur- og kulturmiljøhensyn.
Eiendommen er allerede utbygd, og den ligger midt i et område med fritidsboliger på alle kanter. Hagestuen plasseres på et område av tomten som allerede er i bruk til opphold, arbeid og lek. Det er sentralt plassert bak eksisterende hytte og på samme nivå som bod/utedo.
Området er lite synlig fra sjøen fordi det ligger på en hylle høyt i terrenget og det er flere store furuer og annen vegetasjon både på tomta og nedenfor. Se foto.
Mange steder i hytteområdet er det avstand mellom tomtene, slik at allmenn ferdsel kan foregå utenom hyttetomtene. Dette gjelder blant annet på syd- og vestsiden av Sjøveien 16. Hagestuen er plassert på eiendommens nordøstre del, dvs. den delen av eiendommen som er lengst unna disse arealene.
Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler:
Tiltaket ligger i et allerede godt etablert fritidsboligområde og dagens bruk av eiendommen vil ikke endre seg.
Tiltaket vil ikke være til sjenanse for naboer eller for allmenn ferdsel i området.
Tiltaket er lite synlig fra sjøen pga. landskapsform og vegetasjon.
Eksisterende hytte er liten og tiltaket vil gi et verdifullt tilleggsareal slik at hytta blir mer sammenliknbar med de andre hyttene i området.
Ulemper:
En dispensasjon kan bidra til å uthule plangrunnlaget og skape presedens.

Samlet sett er fordelene større enn ulempene ved dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen.

Byggeforbud i LNFR-område, jf kommuneplanen § 14.1
Hensynet bak bestemmelsen er å beholde større sammenhengende områder med grønnstruktur, samt bevare terreng, vegetasjon og dyrket mark. Bestemmelsen skal bidra til å legge forholdene til rette for allment friluftsliv og sikre at landbruksarealer ikke får en utvikling mot bygg og virksomhet som ikke har tilknytning til landbruk eller stedbunden næring (tradisjonelt landbruk).
I dette tilfellet er både eiendommen og omkringliggende eiendommer allerede bebygd med fritidsboliger og tiltaket vil ikke endre etablert bruk. Tiltaket vil ikke påvirke landbruksdrift eller dyrkbar jord. Eksisterende trær beholdes.
Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler:
Tiltaket ligger i et allerede godt etablert fritidsboligområde og dagens bruk av eiendommen vil ikke endre seg

Tiltaket vil ikke berøre produktiv skog eller dyrkbar mark.
Tiltaket krever ikke vesentlige inngrep på terreng eller vegetasjon (kun fjerning av tynt torvlag og flytting av noen mindre steiner).
Ulemper:
En dispensasjon kan bidra til å uthule plangrunnlaget og skape presedens.

Samlet sett er fordelene større enn ulempene ved dispensasjon fra byggeforbud i LNFR-område.

Foto fra sjøen:



Eksisterende hytte er markert på bildene over og under. Hagestuen vil ikke være synlig fra noen av disse vinklene.



Plassering av hagestue:



Hagestuen plasseres der pilen viser, innerst på flatt platå bak eksisterende hytte.

Annet:
Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp. Det finnes ikke kommunalt VA-nett i området, og det er heller ikke planer om dette i nærmeste fremtid.
Toalett er plassert i eksisterende bod på eiendommen. Det er et Cinderella forbrenningstoalett. Hytta har sommervann. Fem hytter er tilknyttet en pumpe ved veien et stykke nedenfor eiendommen. Gråvann slippes ut til terreng.
Det skal ikke legges vann til hagestuen.

Det er ikke kjøreadkomst til eiendommen. Eiendommen disponerer en parkeringsplass ved veien der stien til hytta går opp.

Utnyttelse:
Det er ingen krav til utnyttelse for eiendommen.
BYA og BRA for eksisterende bebyggelse og tilbygg:

	BYA	BRA
Eksisterende hytte:	56,4m^2	39,0m^2
Eksisterende bod:	8,0m^2	7,0m^2
Ny hagestue:	14,6m^2	13,2m^2
Sum:	78,0m^2	49,2m^2

Vennlig hilsen
Helle Kleivi Sjåvåg
Helle Kleivi Sjåvåg

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Situasjonsplan	A10-01 Situasjonsplan.pdf	
Dispensasjonssoeknad	2227_dispbrev.pdf	
TegningNyFasade	A20-01 Hagestue.pdf	
KvitteringNabovarsel	KvitteringNabovarsel.pdf	

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

02.01.2023 14:32:39 AR527075755

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A20-01 Hagestue.pdf
2227_dispbrev.pdf
KvitteringNabovarsel.pdf

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtak i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1 Hensikt....3

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 3

GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)....4

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)....5

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)....5

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9) 7

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **12**

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....12

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 17

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 20

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....20

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 20

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)....21

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)....21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfallsplass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m^2 kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

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

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m^2 der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m^2 for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF
For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF
For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)
§ 4.1 Parter
Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning
Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale
Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)
§ 5.1 Tekniske anlegg
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belysningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

§ 5.11 Annen fare, H390
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730
Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)
§ 6.1 Barn og unge
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging
Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy
6.4.1 Generelt
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad
Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet
Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare
I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane
Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering
Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme
Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg
Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belysningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter
Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming
Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner
Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark
Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep
6.23.1 Terrengendringer
Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering
Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm
Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone
6.27.1 Byggeforbud i strandsonen
Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.
Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring
Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag
Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)
§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse
Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:
- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling
7.2.1 Sone A
Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m^2 skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m^2 skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomta der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m^2, ev. 2 x min. 2 500 m^2. Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 1 000 m^2 for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m^2 for eneboligtomter og 1 500 m^2 for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.9.4 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m^2 MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m^2 MUA per boenhet.
50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m^2 privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum
50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m^2 lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m^2 lekeplass totalt.
Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m^2 MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m^2 BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m^2 BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m^2 tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områdereguleringsplan for Slemmestad og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket P.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningssentre

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N.**

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m^2 BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m^2. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m^2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)
§ 15.1 Småbåthavn
Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)
§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530
Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710
Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN PLANID 20130288

Saksnr: 15/258
Planid: 20130288
Dato: 26.05.2015

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11 er det utarbeidet kommunedelplan for kystsonen i Røyken kommune. Kommunedelplanen omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommunedelplanen følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommunedelplanen skal sikre at kysten forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv. Kysten skal nyttes som områder for opplevelse, friluftsliv, båtliv, boliger, næring og transport, samtidig som kystens spesielle landskaps-, natur- og kulturverdier bevares. Rekreasjonsverdier, naturverdier og kulturminneverdier skal forvaltes som en ressurs av svært høy kvalitet til det beste for befolkningen.

For å sikre allmennhetens tilgang til sjøen legger planen opp til en sammenhengende kyststi langs hele kysten av Røyken. Kyststien er avmerket i kartet.

Planen fremmer videre fellesanlegg som båthavner fremfor enkeltbrygger.

§ 2 Byggeforbud i strandsonen (pbl. § 1-8)

§ 2.1 Nærmere sjøen enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl.
§§ 20-1 bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, og 20-2 og 20-3. Forbudet gjelder også
for landbruksveier, masseuttak, inkludert masseuttak knyttet til landbruket, landbruksbygninger og utfylling, inkludert utfylling knyttet til landbruket.

§ 2.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø jf. pbl. § 20-1 for følgende tiltak:

- Skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder som er tilgjengelige for allmennheten.
- Tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk.
- Offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- Reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge.
- Riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi

Det er søknadsplikt for alle tiltak. Til søknaden skal det redegjøres for at tiltaket er i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

§ 2.3 Der byggegrensen er satt nærmere sjøen enn 100 meter skal eventuell utvidelse av eksisterende bebyggelse skje i retning bort fra sjøen.

§ 3 Småbåthavner (pbl. § 11-9 nr. 1)
§ 3.1 Ved utvidelse av eksisterende eller opprettelse av nye småbåthavner og marinaer er det krav til reguleringsplan.

§ 3.2 Ved regulering av småbåthavner og marinaer skal planen inkludere sjø og landarealer som er nødvendig for å sikre adkomst til småbåthavnen fra land og sjø, samt bruk og drift av denne. Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser. Båtutsettingsrampe og utsetting for kajakk til bruk for allmennheten skal sikres i reguleringsplanen.

§ 3.3 Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

§ 3.4 Ved regulering av småbåthavner skal naturtyper på land og i sjø registreres.

§3.5 Miljødirektoratets føringer for miljøkrav for småbåthavner skal følges.

§ 4 Hovedled og biled
§ 4.1 Hovedled og biled skal være fri for ferdselshindringer. Dersom et tiltak kan hindre fremkommelighet i leden, skal Kystverket få uttale seg før tillatelse til tiltak gis.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/16106-1

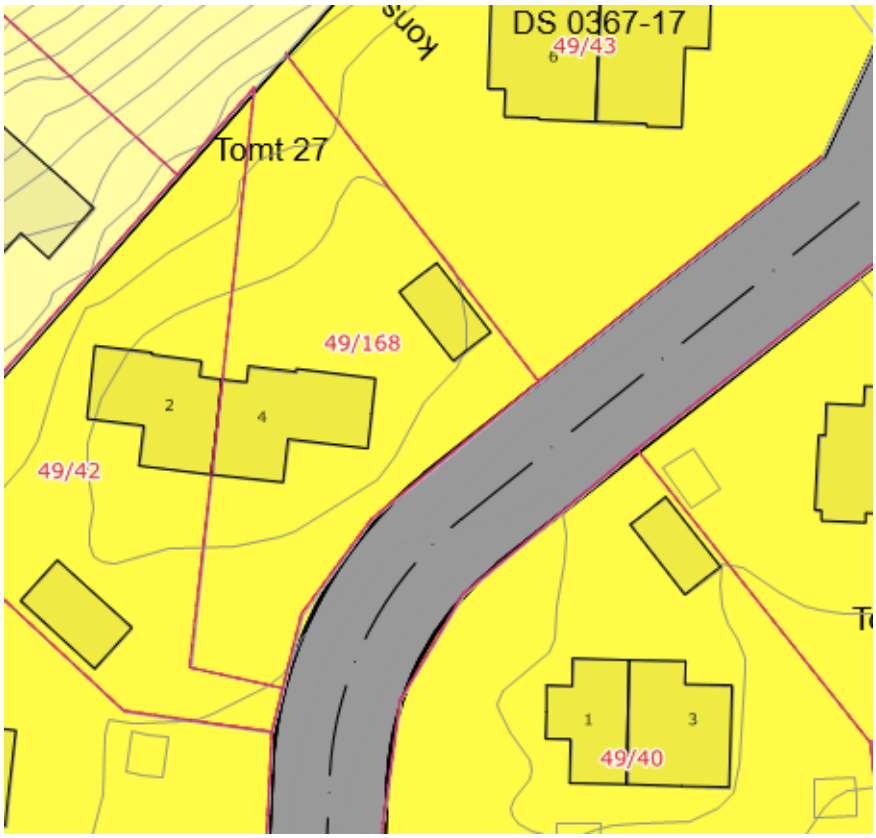
Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.03.2023 om avslag på dispensasjon og endringssøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 27.03.2023 om avslag på endring- og dispensasjonssøknad for fasadeendring.

Tiltakshaver har søkt om å etablere to takvinduer i 2. etasje i eksisterende bygg.

I reguleringsplanen fra år 1955 § 1 fremgår det *«Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke»*. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

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

Klager er uenig og mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og grunngir dette nærmere i klagen.

Problemstillingen i saken er om dispensasjonsvilkårene er oppfylt eller ikke. Dersom utvalget 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 Søknaden

Søknaden er en endring av vedtak datert 12.08.2022 (sak 22/1395) hvor det ble godkjent påbygg, underbygg og fasadeendringer. Opprinnelig søknad var ikke avhengig av dispensasjoner.

Nåværende endringssøknad gjaldt opprinnelig både bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, og innsetting av to vinduer i eksisterende bygg. Delsøknaden om bruksendring er trukket og derfor ikke realitetsbehandlet. Endringssøknaden, som klagen omhandler, gjelder derfor kun etablering av to takvinduer i 2. etasje i eksisterende bygg.



2.2 Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Nedre Undelstad av 12.10.1955 (planid. 3025_0220112).

Punkt 1 i planen lyder:

> *«Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, ikke over 2 etasjer. På 2-etasjes hus tillates ikke takoppbygg, men på 1-etasjes hus kan slike oppføres. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.»*

Gjeldende kommuneplan for søknaden er kommuneplan for Asker 2018-2030 (KPA). I KPA er eiendommen definert som kategori A – Boligområde med spesielle kvaliteter. Kategori A-områder anses som bebyggelsesmessig ferdig utbygget og har spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt. Det fremgår av KPA punkt 4.2 at såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanen vil reguleringsplaner gjelde. Videre fremgår det av punkt 20.7 siste punktum at *«øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder»*.

Reguleringsbestemmelsene punkt 1 gjelder for eiendommen og vinduer i takflaten er ikke tillatt.

I reguleringsbestemmelsene punkt 11 er det åpnet for avvik hvor det fremkommer:

> *«Unntagelser fra disse vedtekters pkt. 1, 2 og 3 kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.»*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene
Saken har liten relevans for de tre bærekreftsdimensjonene. Reguleringsplanens bestemmelser er vedtatt for å styre ønsket utvikling og medvirke til homogent og godt bomiljø. Takvinduer er i området ikke tillatt grunnet visuelle og estetiske forhold,

og vil kunne medføre endringer i området. Takvinduene vil kunne gi ytterligere naturlig lys og god bruk av arealene i denne konkrete boligen.

4. Tidligere behandling

Det ble 27.03.2023 fattet slikt vedtak:

> *«Søknad om dispensasjon avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Endringssøknad avslås, jf. reguleringsplanen § 1.»*

I vedtaket er det redegjort for søkers begrunnelse, for dispensasjon, samt kommunens vurderinger av dispensasjonsvilkårene. Det er også 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 i hovedsak følgende, og utdyper punktet i klagen

> *«1. Reguleringsplanens intensjon er søkt hensyntatt, og ikke vesentlig tilsidesatt.*
> *a. Husets plassering og utforming ivaretar enhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet.*
> *b. Kommunen sin egen vurdering at forbudet mot takvindu kunne vært tilsidesatt.*
> *c. Reguleringsplanens §1 er i hovedsak knyttet til datidens bygg tekniske krav i 1955.*
>
> *2. Manglende fullstendig vurdering av «klart større» fordeler ved å innvilge dispensasjon.*
> *a. Verdien av å innlemme eksisterende veranda på nordsiden som lyse og gode inne areal*
> *b. Takvinduene sin plassering er hovedsakelig lavere enn original gesimshøyde*
> *c. Takhøyde, lysforhold og bruksareal på nytt hovedbad i andre etasje.*
> *d. Takhøyde og lysforhold knyttet til kontorarbeidsplass i andre etasje.*
>
> *3. Hvorvidt bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke, og etablerer ny presedens.*
> *a. Feilaktig fremstilling av allerede etablerte takvinduer innenfor gjeldende planområde.*
> *b. Egne regulerte områder innenfor den originale reguleringsplanen fra 1955.*
> *c. Innvilgede brudd med planens og områdets hovedkarakter i den umiddelbar randsone*

d. Hvorvidt plan endring fremfor en dispensasjon er forholdsmessigs for et beskjedent tiltak.»

I klagen vises det til andre eiendommer med takvindu i nærområdet.

Det vises også til eiendommer som bryter med reguleringsplanen og boligområdets karakter.

Klagen viser til at takvinduene vil gi mer naturlig lys, bedre takhøyde og areal, samt bra funksjonalitet. Klagen viser til at vinduene er mot nord og lite synlige for andre på området.

Det vises for øvrig til klagens innhold.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er datert 27.03.2023 og klagen ble mottatt 15.04.2023. Kommunen anser klagen som rettidig innkommet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Kommunedirektøren viser til at bestemmelsen har et unntak for «takluker», men nærværende klagesak gjelder ikke takluker.

Kommunedirektøren viser videre til at det i reguleringsbestemmelsene punkt 11 fremkommer at Bygningsrådet ved særlige grunner kan tillate unntak fra forbudet om vinduer i takflaten jf. reguleringsbestemmelsene punkt 11 innenfor rammene av plan og bygningsloven og vedtekter i kommunen for øvrig.

Kommunedirektøren mener unntaksbestemmelsen i punkt 11 må forstås slik at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd uansett må være oppfylt, og det deretter må vurderes om det skal gis dispensasjon jf. pbl. §19-2 første ledd, jf. også «særlige grunner» i bestemmelsen.

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

Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet led 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 må vurderes for å kunne gi dispensasjon.
1. Blir hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt
2. Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Det er dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsen § 1 om at vinduer i takflate ikke er tillatt, som skal vurderes.

6.1.2 Blir hensynene bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsene
Kommunedirektørene viser til vedtaket hvor det går frem:

«Hensynet med et forbud mot nedskjæringer eller vinduer i takflaten er å sikre den estetiske utformingen, herunder et enhetlig og homogent uttrykk, innenfor planområdet.»

Vurdering om hensynene blir tilsidesatt
Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det går frem

«Av reguleringsplanen fremgår det direkte av ordlyden at det ikke er tillatt med takvindu. Når planen direkte avskjærer adgangen til takvinduer taler dette for at det skal mye til for at adgangen til dispensasjon foreligger. I henhold til kommunens registering av dispensasjoner innenfor planområdet samt etter gjennomgang av flyfoto fremkommer det ikke at det er innvilget dispensasjon for dette forholdet tidligere. Dette taler for at bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak estetikk med tanke på at det skal sikres enhetlig og homogen utforming innenfor planområdet. Tomten er avsatt til boligkategori A. Hensikten for boligområder innenfor boligkategori er å «ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging», jf. hensikten til kommuneplanen punkt 20.7. Selv om planen er gammel er området fortsatt innenfor boligkategori A i kommuneplanen. Da bestemmelsen sikrer de spesielle kvalitetene i området og tilrettelegger for 4
stedstilpasset utbygging taler også dette forholdet for at bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke.»

Det fremkommer også i vedtaket at kommunedirektøren konkret har vurdert klagers anførsler knyttet til eiendommens beliggenhet, vinduenes faktiske utseende og påvirkning på området. Eiendommen ligger litt i utkanten av planområdet/kategori A-

området og takvinduer mot nord vil på grunn av terrengforholdene ha mindre påvirkning på omgivelsene.

I vedtaket fremkommer det under «kan»-vurderingen på side 5 at det ikke er gitt dispensasjoner for takvindu innenfor planen.

Klager har vist til flere andre eiendommer hvor i området som har takvindu:



Kommunedirektøren viser til at eiendommene Undelstadlia 15 og 24 ligger i B-område i KPA, og ligger lavere i terrenget nedenfor kollen og nær E18.

Undelstadtunet 27 D har 2 små vinduene med på innsendte tegninger til kommunen i byggesaken for boligen. Boligen er bygget i år 1985 og det er ikke gjort noen egen dispensasjonsvurdering.

Undelstad terrasse 25 B har 4 vinduer i takflaten som vist på byggetegningene. Boligen er bygget i år 1986 og det er ikke gjort noen særskilt dispensasjonsvurdering av vinduene. Eiendommen ligger i utkanten av reguleringsplanen, mot friområdet og E18. I byggesaken er det kommentert at huset skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i området, men at avstanden til den øvrige bebyggelsen er stor.

Orestien 30 A-D er omregulert til bolig i år 2018. I forbindelse med omreguleringen ble det spesifikt godkjent takvinduer mot sydøst på boligene, se vedlagte reguleringsbestemmelser.

I vedtaket 27.03.2023 er det vist til at det ikke har vært gitt dispensasjon i området. Klagen viser motsetningsvis til at det er enkelte boliger i området med takvinduer jf. over. Kommunedirektøren ser det slik at takvinduer har vært vurdert som en del av søknadene og hver enkelt sak (men ikke egne konkrete dispensasjonsvurderinger i

de eldre sakene), men har nødvendigvis ikke overføringsverdi til søknaden for Undelstadtunet 4.

Vinduene som det er søkt om på Undelstadtunet 4 er tiltenkt plassert på nordsiden av takflaten, mot E18. Undelstadtunet 4 ligger høyere i terrenget enn boligene som ligger nord for eiendommen, som ligger i B-området i KPA. Takflaten mot nord på Undelstadtunet 4 vil likevel ses av og påvirke naboene i Undelstadtunet 2, 6 og 8. Eiendommen ligger i utkanten av reguleringsplanen og A-området i KPA, og er dermed til en viss grad sammenlignbare med de eiendommene klager viser til. Takflaten med de omsøkte vinduene vender vekk fra planområdet og mot B-området/E18.

Eiendommens beliggenhet og tiltakets påvirkning er vurdert i vedtaket hvor det fremkommer:

> *«Takvinduene vil ved å være plassert på fasaden mot nord og vil på grunn av terrengforholdene ha mindre påvirkning på området estetikk og helhetlige utforming. I tillegg er det begrenset hvor mange som faktisk vil se tiltakene. Dette kan trekke i retning av at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen mener at dette likevel ikke veier opp for at tomten ligger innenfor et område med så klare føringer både i reguleringsplanen og ved å være innenfor boligkategori A i kommuneplanen at hensynet må anses å være vesentlig tilsidesatt.»*

Klager viser til eiendommene Undelstadveien 124, Jørgensløkka 7 og Undelstadveien 77, som bryter med områdets karakter. Kommunedirektøren viser til at de to første eiendommen ligger utenfor reguleringsplanens område. Undelstadveien 77 bryter ikke direkte med bestemmelsene i reguleringsplanen, men er et funkishus som bryter noe med bebyggelsen slik planen var i år 1955.

Kommunedirektøren viser til vedtakets konkrete vurderinger om arealet/tiltaket og kommer til, under tvil, at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises for øvrig til vedtaket i saken.

6.1.3 Er fordelene klart større enn ulempene
I vedtaket er det gjort en konkret vurdering av tiltaket:

> *«Søker viser til at fordelene ved dispensasjon er at bokvaliteten for 2. etasje blir bedre ved å gi bedre funksjonalitet/brukbarhet til de aktuelle rommene og gi bedre lysforhold. Våtrom har ikke krav til vindu og det er heller ikke et rom man naturlig trenger et vindu for å sikre verken god funksjonalitet eller*

brukbarhet. Fordelene knyttet til lysforhold til bad/våtrom må således tillegges begrenset vekt.
Kontorplass/TV-krok har allerede ett vindu. Ekstra vindu vil sikre enda bedre lysforhold, men kommunen kan ikke se at rommets funksjonalitet krever et ekstra vindu. På grunn av eksisterende vindu må også fordel knyttet til lysforhold til kontorplass/TV-krok tillegges begrenset vekt.
Utover bokvalitet og funksjonalitet/brukbarheten til rommet har ikke søker vist til noen øvrige fordeler. Kommunen kan heller ikke se at det foreligger noen andre relevante fordeler.»

I klagen vises det til verdien av mest mulig naturlig lys, økt takhøyde, mer bruksareal og bedre funksjonalitet. Vindu i badet vil gi bedre rom/takhøyde grunnet tykkelsen på vegg/isolering (som blir borte ved vindu). Arbeidsplassen på kontoret vil etableres under vindu og gi god funksjonalitet. Videre vises det også til at høyden på gesimsen ikke tillater å sette inn vinduer i veggen. Det er likevel en ulempe at vinduene vil påvirker den helhetlige utformingen av området og at planen blir noe begrenset som styringsverktøy. Vinduene er heller ikke noen nødvendighet for bruk av rommene, men vil fungere som ekstra funksjonalitet/brukbarhet.

Kommunedirektøren ser at vinduene visuelt utenifra er i høyde med øvrige vinduer i etasjen, noe som gjør at de oppleves mildere enn vanlige takvinduer som bryter takflaten.

For øvrig viser kommunedirektøren til at vurderingene av fordeler og ulemper er mye sammenfallende med vurderingene i punkt 6.1.2.

Kommunedirektøren ser at det ut fra arealdisponering er fordeler med vinduene, men kommer i vedtaket til

«*Kommunen kan ikke se at det foreligger «klart større», herunder kvalifisert overvekt av, fordeler enn ulemper. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.»*

Det vises for øvrig til momenter under punkt 6.1.2 og klagens innhold.

6.2 Kommunens «kan»-vurdering jf. pbl. § 19-2 første ledd.
Kommunedirektøren viser til at det er noe tvil i saken, og utvalget bør vurdere tiltaket helt konkret sett mot arealdisponering, reguleringsplanen og ønsket utvikling for området.

Dersom utvalg for plan- og byggesaker 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 eiendommen ligger i KPA kategori A område/homogent område. Godkjennelse av dispensasjoner kan gi noe presedensvirkning for tilsvarende eiendommer i randsonen av området.

I vedtaket fremkommer det:

«Kommunen ville for øvrig vært tilbakeholden med å innvilge dispensasjon i denne saken selv om vilkårene skulle ha vært oppfylt. Dispensasjon ville åpnet opp for presedens og uthuling av planen som styringsverktøy. Det er ikke gitt dispensasjon for takvindu innenfor denne planen. Dersom man skulle ha vurdert at bestemmelsen ikke lenger gjør seg gjeldende innenfor dette planområdet, må en slik endring skje via plan. Det foreligger ikke konkrete forhold i denne saken som tilsier at en snever unntaksbestemmelse skal komme til anvendelse.»

7. Konklusjon

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage
Vedtak om avslag endringssøknad
Endringssøknad
Varsel om avslag
Svar på varsel om avslag og delvis trukket søknad
Vedtak om tillatelse før endringssøknad
Opprinnelig søknad med utsendt mangelbrev og svar
Øvrig saksbehandling

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/16106

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	98/23

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 98/23

Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag til innstillingen på vegne av H, V og Sp:

- *Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.*
- *Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.*
- *Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være*

hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.

- *Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.*

- *En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.*

- *Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.*

Innstilligen fikk 2 stemmer (Rese og Utne, A), og falt.

Røeds forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Rese og Utne, A).

Vedtak

- Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.

- Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.

- Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket

også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.

- Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.
- En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.
- Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.

Nils Valland
Undelstadtunet 4
1387 ASKER

Klage på avslag for endringssøknad - Fasadeendring og påbygg – Enebolig Undelstadtunet 4
Saksnummer 22/1395

Vi klager med dette på administrativt vedtak om å avslå vår endring søknad om å etablere to takvinduer i 2. etasje knyttet til vårt godkjente tiltak for påbygg, underbygg og fasadeendringer.

Vi har følgende hoved kommentarer til mottatte avslag og vil utdype disse videre deretter.

1. Reguleringsplanens intensjon er søkt hensyntatt, og ikke vesentlig tilsidesatt.
    a. Husets plassering og utforming ivaretar enhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet.
    b. Kommunen sin egen vurdering at forbudet mot takvindu kunne vært tilsidesatt.
    c. Reguleringsplanens §1 er i hovedsak knyttet til datidens bygg tekniske krav i 1955.

2. Manglende fullstendig vurdering av «klart større» fordeler ved å innvilge dispensasjon.
    a. Verdien av å innlemme eksisterende veranda på nordsiden som lyse og gode inne areal
    b. Takvinduene sin plassering er hovedsakelig lavere enn original gesimshøyde
    c. Takhøyde, lysforhold og bruksareal på nytt hovedbad i andre etasje.
    d. Takhøyde og lysforhold knyttet til kontorarbeidsplass i andre etasje.

3. Hvorvidt bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke, og etablerer ny presedens.
    a. Feilaktig fremstilling av allerede etablerte takvinduer innenfor gjeldende planområde.
    b. Egne regulerte områder innenfor den originale reguleringsplanen fra 1955.
    c. Innvilgede brudd med planens og områdets hovedkarakter i den umiddelbar randsone
    d. Hvorvidt plan endring fremfor en dispensasjon er forholdsmessigs for et beskjedent tiltak.

Vi vil videre her gi detaljert grunnlag for disse hoved kommentarene som etter vår mening klart gir grunnlag for å omgjøre det administrative vedtaket om avslag i denne saken. Etter vår mening foreligger det klart meget større fordeler enn de ubetydelige ulemper dispensasjonen medfører.

Vi mener også at kommunen underslår det faktum at slike dispensasjoner allerede er gitt knyttet til denne reguleringsplanen, og således på sviktende grunnlag hevder at dispensasjon i dette tilfellet ville medføre «ny» presendens og uthuling av planen som styringsvektøy.

Imøteser videre informasjon om behandling av denne klagen

1. Reguleringsplanens intensjon er søkt hensyntatt, og ikke vesentlig tilsidesatt.

a. Husets plassering og utforming ivaretar enhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet.

En reguleringsplan som nå er 70 år gammel er fra vår side søkt ivaretatt med hensyn til det estetiske uttrykket som rekkehus bebyggelsen i Undelstad representerer. Det at vi erstatter en meget støyutsatt veranda i andre etasje med oppdaterte og moderne inne arealer er for oss en naturlig fornying og oppjustering av en original tomannsbolig fra 60-tallet som likevel bevarer sitt opprinnelig uttrykk.

De omsøkte takvinduene er himmelvendt mot E18 i nord, ligger i randsonen av reguleringsplanen, og er ikke synlig fra noen av de områdene som kan karakteriseres som den enhetlige rekkehus bebyggelsen på Undelstad.

Det påpekes at huset alltid har ligget i randsonen av reguleringsplanen og har en moderat annen utforming med spissere takvinkler og etablert veranda i andre etasje.

b. Kommunen sin egen vurdering at kravet om ingen takvindu kunne vært tilsidesatt innenfor planen.

Kommunen skriver selv i sin gjennomgang av saken at *«Planbestemmelsen knyttet til takvinduer kunne vært avgrenset til å gjelde kun noen geografiske deler av planen eller kun rekkehusene, men slik avgrensning er ikke gjort.»*

Etter vår mening bør en mindre dispensasjon som dette kun innvilges med denne begrunnelsen at bestemmelsen knyttet til takvinduer kunne har vært avgrenset og har sin hoved relevans knyttet til rekkehus bebyggelsen.

Vi oppfatter at kommunen sitt argument her klart tilkjennegir at slik begrunnelse kan hevdes å foreligge, men at den ikke hensyntas fordi slik avgrensning «ikke er gjort.» Vi vil nedenfor redegjøre for mange godkjente tiltak innenfor planen som klart viser at kommunen har godkjent takvinduer i lignende plasseringer som vårt hus.

Det kan hevdes at disse allerede innvilgede takvinduene klart definerer geografiske områder i planen der planbestemmelsen er tilsidesatt, og at dette er typiske randsone plasseringer som vår utenfor den typiske rekkehusbebyggelsen. Det kan faktisk avledes av dette at den avgrensningen kommunen selv hevder ikke er gjort, er innført med innvilgede dispensasjoner allerede.

c. Reguleringsplanens §1 sett hovedsak knyttet til datidens bygg tekniske krav i 1955.

Vi har utøvd stor respekt for det estetiske intensjonen som tilligger områdets boligkategori A. I dette argumentet kan ikke reguleringsplanen sin §1 fristilles fra når den ble satt ned i 1955. Trolig hadde denne bestemmelsen på det tidspunkt like mye byggeteknisk funksjonalitet som det rent estetiske den hevdes å opprettholde idag.

Paragrafen's ordlyd «*Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, ikke over 2 etasjer. På 2-etasjes hus tillates ikke takoppbygg, men på 1-etasjes hus kan slike oppføres. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke*.» fremstår like mye teknisk som estetisk etter vår vurdering.

Når en drar inn boligkategori A i kommuneplanen må en etter vår mening også vurdere tilgrensende boligområder og hva uttrykk disse gir i den randsonen vårt tiltak gjøres. Vi vil senere i dette brevet kommentere hva boligmessige uttrykk som gjør seg gjeldende i vårt umiddelbare nabo område.

2. Manglende fullstendig vurdering av «klart større» fordeler ved å innvilge dispensasjon.

Vi ba om et møte med kommunen for å gjennomgå detaljene knyttet til de «klart større» fordelene enn ulemper som disse to takvinduene medfører. Dette ble avvist som unødvendig fra kommunen sin side, og vi blir derfor nødt til å kommentere dette i etterkant av kommunen sin vurdering av det samme. Vi finner kommunen sin vurdering som overfladisk og ufullstendig med hensyn til de fordelene disse to takvinduene representerer.

a. Verdien av å innlemme eksisterende veranda på nordsiden som lyse og gode inne areal.

Den originale verandaen mot Nord var helt ubrukelig gitt det høye støynivået fra E18. Vi viser her til kommunen sitt krav om egen støyutredning og støytiltak i hele bygningslegeme mot nord og nord-øst. Støyutredningen ble utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS for alle inne arealer, basert på at boligen sin nordside er innenfor rød støysone fra E18. Det blir investert store summer i støytiltak for å sikre at inne arealene har en moderne standard med hensyn til bo kvalitet.

For oss ble det derfor naturlig å innlemme denne verandaen som inne areal. Å oppretthold dette arealet i huset med mest mulig naturlig lysforhold ansees fra vår side som en klar fordel med meget stor bo verdi.

b. Takvinduene sin plassering er hovedsakelig lavere enn original gesimshøyde

De innsatte tak vinduene sin plassering over «veranda-arealet» er under den gesims høyden huset hadde før vi innlemmet dette i inne arealene. Den nye og mye lavere gesims høyden tillater ikke å sette inn vinduer i vegg.

c. Verdien av takhøyde, lysforhold og bruksareal på nytt hovedbad i andre etasje.

Vi beklager at manglende møte med kommunen gjorde det vanskelig for oss å fremheve den største fordelen disse takvinduene gir vår bo situasjon. Konsekvensene takvinduet har for hovedbadet i huset er uvurderlig store gitt at selv dette badet har et begrenset areal, og svært redusert takhøyde uten takvindu.

Takvinduet øker takhøyden i 40% av rommet med 55cm, da isoleringen i taket er svært tykk grunnet krav til støyisolering. Kneveggs høyden bakerst i badet under takvinduet økes fra 120cm til 175 cm, noe som utgjør en meget stor fordel for utnyttelsen av dette hovedbadet på bare 8,5kvm.

Det godkjente tiltaket omfatter flytting og etablering av nytt hovedbad i andre etasje, sammen med boligens soverom. Det ene takvinduet gir et stort innslag av naturlig lys på dette hovedbadet, som uten takvindu vil være helt uten naturlig lys. Å etablere et hovedbad uten vindu er etter vår mening en stor ulempe når en gjør en fullstendig renovering av et snart 70 år gammelt hus. Vi stiller oss uforstående til kommunen sitt argument at *«lysforhold til bad/våtrom må således tillegges begresnet vekt.»*

d. Verdien av takhøyde og lysforhold knyttet til kontorarbeidsplass i andre etasje.

Også for kontorarbeidsplassen under det andre takvinduet vil få økt takhøyde fra 120cm til 175cm ved ytterste knevegg. Vi er også uenig med kommunen taktvinduet ikke tilfører rommet ytterligere funksjonalitet. Naturlig overlys over en kontorarbeidsplass er av avgjørende verdi for den arbeidsplassen dette representerer. Det eksisterende vinduet lenger inne i rommet har ingen direkte verdi for den kontor arbeidsplassen en søker etablert under takvinduet.

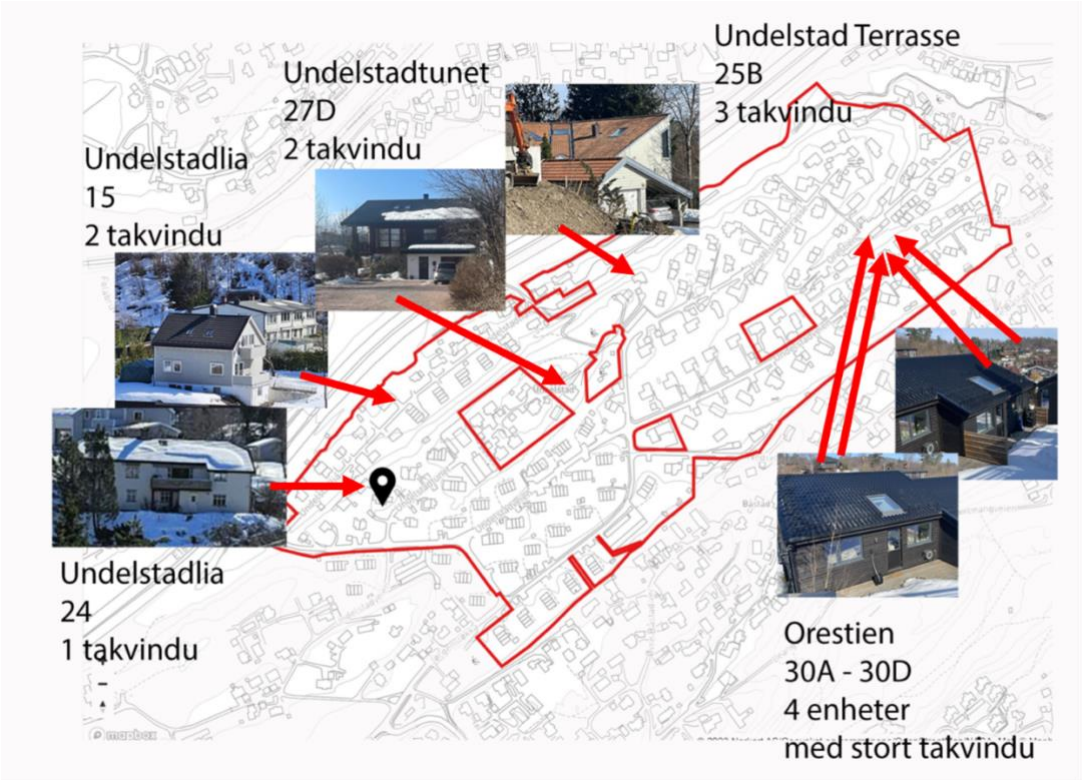
3. Hvorvidt bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke, og etablerer ny presedens.

Kommunen gjør i sitt avslag det til et hovedpoeng at bestemmelsen fremdeles kan gjøres gjeldende med styrke, og at en innvilgning av dispensasjon vil medføre at en åpner for presedens og uthuling av planen som styringsverktøy.

Vi finner at følgende forhold klart gir denne vurderingen et sviktende grunnlag.

a. Feilaktig fremstilling av allerede etablerte takvinduer innenfor gjeldende planområde.

Vi har undersøkt kommunen sin påstand om at det ikke er gitt dispensasjoner for takvindu innenfor reguleringsplanen. Følgende kart oversikt og bilder viser 8 eiendommer med installerte tak vinduer vi har funnet innenfor reguleringsplanen sine grenser. Vi har ikke gjennomført fullstendig kartlegging så det kan for så vidt foreligge flere enn dette.



Kommunen skriver følgende i sin saksutredning - *«I henhold til kommunens registering av dispensasjoner innenfor planområdet samt etter gjennomgang av flyfoto fremkommer det ikke at det er innvilget dispensasjon for dette forholdet tidligere. Dette taler for at bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»* Vi kan vanskelig se at denne påstanden fra kommunen medfører

riktighet når vår enkle undersøkelse påviser mange eindommer med installerte takvinduer innenfor planområdet.

b. Innvilgede brudd med planens og boligområdets hovedkarakter i den umiddelbar randsone.

Kommunen skriver at «*Tomten er avsatt til boligkategori A. Hensikten for boligområder innenfor boligkategori er å «ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging», jf. hensikten til kommuneplanen punkt 20.7. Selv om planen er gammel er området fortsatt innenfor boligkategori A i kommuneplanen. Da bestemmelsen sikrer de spesielle kvalitetene i området og tilrettelegger for stedstilpasset utbygging taler også dette forholdet for at bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke.»*

Å gjøre bestemmelsen om å ikke tillate takvindu, hjemlet i en 70 år gammel reguleringsplan, til et hovedelement i å opprettholde en steds tilpasset utbygging i vår sak blir nesten å oppfatte som malplassert. Vi har brukt ekstra ressurser på arkitekt arbeid akkurat for å sikre at den oppgraderte boligen fremstår «*best mulig til eksisterende og omgivende byggeskikk. Karakteristiske elementer og uttrykk i området videreføres som en forsiktig modernisering. Dette gjør at tiltaket underordner seg områdets hovedkarakter, men samtidig blir historisk lesbart*» (ref arkitektens redegjørelse i saken).

Boligområdet som kommunen karakteriseres som boligkategori A forstår vi å gjøres gjeldende for hele Undelstad under ett, og da finner vi etter vår mening større innvilgede avvik til den lokale byggeskikken enn det våre to takvinduer representerer.

<u>Undestadveien 124 – nye boliger med stående takvinduer som bryter gesimsen.</u>
Dette nybygget er sågar en del av utsikten fra vår bolig, og kan regnes som en nær nabo både til vår bolig (tredje bildet er kveldsbilde tatt fra vårt allrom) og rekkehusbebyggelsen på Undelstad.

Vi mener bestemt at måten dette huset sikrer lyse og moderne forhold i øverste etasje bryter markant med den bestemmelsen kommunen mener *kan gjøres gjeldende med styrke. En har her valgt stående takvindu som bryter gesimshøyden på begge sider i huset`s beboelsesareal i tredje etasje.*





Begge de to nye husene på denne tomten er blitt godkjent med flere takvindu.

Jørgensløkka 7 – nye funkis boliger som klart bryter med lokal byggeskikk
Selv om de to nylig funkisboligene på denne addressen ikke direkte bryter bestemmelsen om takvindu, mener vi det er relevant å hevde at disse representerer et mye mer markant brudd med stedbunden bebyggelsen. Disse boligene ligger sågar som «inngangsparti» og sterkt tilknyttet den karakteristiske rekkehusbebyggelsen som kjennetegner Undelstad.





Undelstadveien 77 – rekkehus innen for reguleringsplanen med godkjent tilbygg og takterasse.
Selv om heller ikke denne boligen som ligger plan grensen direkte bryter bestemmelsen om takvindu mener video er relevant å hevde at tilbygget representerer et mye mer markant brudd med stedbunden bebyggelse.





Vi begrenser våre eksempel til disse tre som enten er innenfor gjeldende plan grense eller direkte tilgrensende de karakteristiske bebyggelsen som kommunen regner ivaretatt av bestemmelsene i den gjeldende og snart 70 år gamle reguleringsplanen.

Å hevde bestemmelsene i seg selv gjør seg gjeldende med styrke er et standpunkt vi ikke deler med kommunen.

Derimot har vi vist stor respekt den stedbundne byggeskikken i vårt godkjente forslag, og mener at endrings søknaden for to takvinduer er velbegrunnet og ikke endrer dette i noen vesentlig grad.

AVSLUTTENDE KOMMENTARER – Forholdsmessig behandling av et svært begrenset tiltak

Kommunen sitt argument at vår endrings søknad knyttet til det godkjente tiltaket krever full plan endring fremfor en dispensasjon virker lite forholdsmessig for et så beskjedent tiltak. Spesielt etter at vi frafalt nødvendig dispensasjon for å opprette oppholdsrom i godkjent areal for sportsbod i kjelleren.

Selv det å nekte dispensasjonen for 3 bebodde etasjer ville møtt samme utfordring knyttet til presedens. Det er allerede gitt slike dispensasjoner knyttet til våre to nærmeste nabohus.

(tomannsboligene i Undelstadtunet 6 og 8) Begge disse har nylig fått etablert boareal i tre etasjer, begge med sågar utleieenhet i kjelleren.

For vår del knyttes det å kunne bruke dette kjeller arealet til oppholdsrom med eget bad til å gjøre boligen funksjonell for vår egen livssituasjon der aldrende foreldre og ungdommer skal kunne ha lengre besøks perioder med et visst adskilt privatliv til hovedenheten.

Vi fikk argumentasjon i kommunen sin varsling om et mulig avslag at dispensasjon ikke var gitt for slike tiltak innenfor planen. Vi har vurdert å opprettholde også denne delen av endrings søknaden da vi mener kommunen også her er på svært sviktende grunnlag i sin argumentasjon.

Det at vi frafaller denne delen av endrings søknaden er for oss et resultat av at vi ikke ønsker å gi rom for at kommunen skal kunne hevde at de endringene vi søker gir grunnlag for å kreve en plan endring.

Vi ber derfor at kommunen omgjør sitt administrative vedtak om å avslå vår endring søknad med grunnlag i de klare og store fordeler dette gir, og det faktum at dispensasjon for takvinduer av denne karakter allerede er gitt mange andre lignende eiendommer innenfor gjeldende planverk.

Med vennlig hilsen



Nils Valland

Fra: Nils Valland <nvalland@corvusenergy.com>
Sendt: 15. april 2023 17:32
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Lars Lantto; rettshjelpfirmaekeland@outlook.com
Emne: Klage på vedtak i sak 22/1395
Vedlegg: Klagebrev final.pdf

Hei

Sender vedlagt klage på vedtak i vår sak 22/1395
Delegasjonssak: 22/1612 - 49/168
Avslag på endringssøknad - Fasadeendring og påbygg - Enebolig Undelstadtunet 4

Imøteser videre informasjon om saksbehandling.

Mvh
Nils Valland
Undelstadtunet 4
1387 ASKER

Mobil +47 90 65 47 86

Kopi - Arkitekt Lars Lantto
Advokat Vigdis Ekeland, Rettshjelpen Ekeland AS

Sendt fra Outlook for iOS

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMOSHUUS S22/1395	GBNR 49/168 L6111/23	27.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1395

Delegasjonssak: 22/1612

49/168 Avslag på endringssøknad - Fasadeendring og påbygg - Enebolig Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for overnevnte tiltak mottatt 06.12.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 28.02.2023. Saken var komplett til behandling 28.02.2023.

Søknad om dispensasjon avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Endringssøknad avslås, jf. reguleringsplanen § 1.

Beskrivelse av søknaden

Endringssøknad

Det søkes om endring av vedtak datert 12.08.2022 (saksnr. 22/1395). Det ble i opprinnelig vedtak godkjent påbygg, underbygg og fasadeendringer. Daværende søknad var ikke avhengig av dispensasjoner.

Fasadeendring/takvinduer i 2. etasje

Det søkes om å etablere to takvinduer i 2.etasje. Omsøkte takvinduer søkes etablert eksisterende bygg.

Tiltaket er ikke i tråd med reguleringsplanen for Nedre Undelstad (planid. 3025_0220112) § 1. Søknaden er således avhengig av dispensasjon.

Bruksendring er trukket fra søknaden (ikke realitetsbehandlet)

I opprinnelig endringssøknad ble det også søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for underetasjen. Bruksendringen medførte at kjelleretasjen måtte regnes som en selvstendig etasje etter byggteknisk forskrift (TEK17), jf. TEK17 § 6-1 bokstav a. Tiltaket var derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 1 som begrenser antall etasjer. Etter varsel om avslag for omsøkt dispensasjon ble denne delen av søknaden trukket i brev av 28.02.2023. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for underetasje med tilhørende dispensasjon er ikke en del av denne endringstillatelsen og er ikke realitetsbehandlet.

Plangrunnlag
Kommuneplanen 2018-2030: Konsentrert småhusbebyggelse/Boligkategori A
Reguleringsplan: Nedre Undelstad av 12.10.1955 (planid. 3025_0220112)

Arealgrunnlag
Endringene påvirker ikke arealgrunnlaget.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen § 1, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søkers opprinnelig innsendte dispensasjonssøknad:
«Takvindu i 2 etasje vil gi god kvalitet med dagslys i rommene, og vil ikke være synlig for naboer. Takvinduer vil ivareta krav til innendørs støyreduksjon i tråd med rapport fra akustiker.» (De deler av søknaden som knyttet seg til bruksendring er fjernet)

Revidert innsendt dispensasjonssøknad:
«Imidlertid ønsker vi å opprettholde søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om vinduer i takflaten.

Reguleringsbestemmelsene det søkes om dispensasjon fra er fra 1955. Området er bygget ut på begynnelsen av 60-tallet og har et enhetlig preg. I tiltaket som er tillatt og igangsatt er det lagt vekt på a «tilpasse det nye tiltaket best mulig til eksisterende og omgivende byggeskikk. Karakteristiske elementer og uttrykk i området videreføres som en forsiktig modernisering. Dette gjør at tiltaket underordner seg områdets hovedkarakter, men samtidig blir historisk lesbart». (fra redegjørelsen til søknaden innsendt april 2022).

Opprinnelig hus hadde en veranda på nordsiden i 2 etasje. På grunn av nærhet til E18 var denne verandaen i dag støyutsatt på en måte som gjorde den ubrukelig. Som del av det nye tiltaket er verandaen derfor bygget inn, og for at tiltaket skal underordnes den opprinnelige bygningsformen er det valgt å bruke samme takvinkel på 30 grader. Dette medfører at gesimshøyden mot nord reduseres til 4,6 meter mot den opprinnelige høyden som var 5,6 meter. Det kan tenkes at hensynet bak bestemmelsen om at takvinduer ikke var tillatt i bestemmelsene fra 1995 var at området skulle ha et enhetlig preg. Fordi nordfasaden av huset vender mot den bratte terrengskråningen ned mot Undelstadlia i nord, er

denne takflaten svært lite synlig sett fra naboeiendommer. Fra Undelstadlia vil takflaten ikke være synlig. Nordfasaden, takflate og takvinduer mot nord vil heller ikke være synlig sett fra veien i Undelstadtunet når man ferdes gjennom området. De eneste punkter denne delen av taket / takvinduer vil kunne være synlig er fra hjørnet av de to nærmeste naboeiendommene Undelstadtunet 2 og 6. Fordi gesimsen er senket med 1 meter på denne siden i forhold til opprinnelig høyde, vil takvinduer slik de er tenkt plassert heller ikke bli liggende høyere enn opprinnelig gesims. Tiltaket underordner seg områdets preg også med takvinduer slik de er tenkt plassert i den laveste delen av takflaten mot nord. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

De to aktuelle takvinduene er svært lite synlige sett fra omgivelsene. Det er kun to punkter hvor disse to vinduene vil være synlige. Dette er området vest på eiendommen i Undelstadtunet 6 og nord på Undelstadtunet 2. Vi kan derfor ikke se at dette medfører særlige ulemper for omgivelsene. Begge naboer/gjenboere har også gitt sitt samtykke til dette. Fordelene med å sette inn takvinduer er at boligen får vesentlig bedre kvaliteter både med tanke på trivsel og funksjonalitet. Fordi gesimsen er senket til ca 1 meter innvendig høyde mot nordveggen i 2 etasje, vil takvinduer være avgjørende for brukbarheten og gi en vesentlig bedre bokvalitet til disse arealene. Det er derfor vår oppfatning at fordelene ved å tillate denne dispensasjonen er vesentlig større enn ulempene.»

Hensynene bak reguleringsplanen § 1
Reguleringsplanen § 1 avskjærer adgangen til nedskjæringer eller vinduer i takflaten, med unntak av takluker.

Hensynet med et forbud mot nedskjæringer eller vinduer i takflaten er å sikre den estetiske utformingen, herunder et enhetlig og homogent uttrykk, innenfor planområdet.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
For at dispensasjon skal kunne innvilges må vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd være oppfylt. I det følgende skal kommunen vurdere om hensynene bak plankravet eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt dispensasjon. Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke anses oppfylt. Det følger av Ot.pr.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Av reguleringsplanen fremgår det direkte av ordlyden at det ikke er tillatt med takvindu. Når planen direkte avskjærer adgangen til takvinduer taler dette for at det skal mye til for at adgangen til dispensasjon foreligger. I henhold til kommunens registering av dispensasjoner innenfor planområdet samt etter gjennomgang av flyfoto fremkommer det ikke at det er innvilget dispensasjon for dette forholdet tidligere. Dette taler for at bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak estetikk med tanke på at det skal sikres enhetlig og homogen utforming innenfor planområdet. Tomten er avsatt til boligkategori A. Hensikten for boligområder innenfor boligkategori er å «ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging», jf. hensikten til kommuneplanen punkt 20.7. Selv om planen er gammel er området fortsatt innenfor boligkategori A i kommuneplanen. Da bestemmelsen sikrer de spesielle kvalitetene i området og tilrettelegger for

stedstilpasset utbygging taler også dette forholdet for at bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke.

I det følgende har kommunen vurdert om det foreligger konkrete forhold ved denne saken som tilsier at hensynet bak bestemmelsen likevel ikke blir vesentlig tilsidesatt. Søker har anført at følgende konkrete forhold ved tomten medfører at bestemmelsen likevel ikke blir vesentlig tilsidesatt:

> «Fordi nord-fasaden av huset vender mot den bratte terreng-skråningen ned mot Undelstadlia i nord, er denne takflaten svært lite synlig sett fra naboeiendommer. Fra Undelstadlia vil takflaten ikke være synlig. Nord-fasaden, takflate og takvinduer mot nord vil heller ikke være synlig sett fra veien i Undelstadtunet når man ferdes gjennom området. De eneste punkter denne delen av taket / takvinduer vil kunne være synlig er fra hjørnet av de to nærmeste nabo-eiendommene Undelstadtunet 2 og 6. Fordi gesimsen er senket med 1 meter på denne siden i forhold til opprinnelig høyde, vil takvinduer slik de er tenkt plassert heller ikke bli liggende høyere enn opprinnelig gesims. Tiltaket underordner seg områdets preg også med takvinduer slik de er tenkt plassert i den laveste delen av takflaten mot nord. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.»

Kommunen er enig i at det foreligger forhold på den konkrete tomten som kan tale for at hensynet ikke er tilsidesatt i vesentlig grad. Tomten er plasser litt i utkanten av planområdet og er ikke en del av rekkehusene som utgjør hoveddelen av planen. Planbestemmelsen knyttet til takvinduer kunne vært avgrenset til å gjelde kun noen geografiske deler av planen eller kun rekkehusene, men slik avgrensning er ikke gjort. Dette taler for at bestemmelsen gjør seg gjeldende også for tomannsboligene innenfor planen, selv om de har noe annen utforming enn rekkehusene. Tomannsboligene innenfor planen har en utforming som er godt tilpasset rekkehusområdet.

Takvinduene vil ved å være plassert på fasaden mot nord og vil på grunn av terrengforholdene ha mindre påvirkning på området estetikk og helhetlige utforming. I tillegg er det begrenset hvor mange som faktisk vil se tiltakene. Dette kan trekke i retning av at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen mener at dette likevel ikke veier opp for at tomten ligger innenfor et område med så klare føringer både i reguleringsplanen og ved å være innenfor boligkategori A i kommuneplanen at hensynet må anses å være vesentlig tilsidesatt.

Dersom det ved klagebehandling skulle komme til at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt mener kommunen likevel at det ikke foreligger «klart større» fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon.

<u>Vurdering av fordeler og ulemper</u>
Av ordlyden til pbl. § 19-2 andre ledd følger det at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være *klart større* enn ulempene» for at det andre vilkåret for dispensasjon skal være oppfylt (min kursivering).

Sivilombudet har uttalt at «Vurderingen må vise at det foreligger *relevante, klare og positive fordeler* som er «klart større» enn ulempene som dispensasjonen

fører til. Lovens vilkår om *kvalifisert interesseovervekt* krever at de relevante fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt», jf. SOM-2015-3269 (min kursivering).

Søker anfører at det ikke foreligger særlige ulemper ved å innvilge dispensasjon fordi naboene har samtykket og at tiltaket ikke er så synlig. Kommunen er ikke enig i at det ikke foreligger ulemper. Selv om tiltaket ikke er veldig synlig, vil en dispensasjon påvirke den totale helhetlige utforming av området. Tiltakets synlighet påvirker hvilken vekt denne ulempen skal tillegges, men det fjerner ikke det faktum av at en dispensasjon medfører at man bryter med den helhetlige utformingen som foreligger. Dispensasjon vil således være en ulempe. I tillegg vil dispensasjon medføre en uthuling av planen som styringsverktøy. Dispensasjoner er konkrete og skal gjøres ut fra den enkelte tomt. Planen som styringsverktøy vil således ikke være en tungtveiende ulempe, men det må likevel vises til at det er en ulempe. Basert på det overnevnte er det klart at det ikke foreligger noen tungtveiende ulemper ved dispensasjon. Sivilombudet og lagmannsretten har i tidligere saker uttalt at fravær av ulemper eller beskjedene ulemper er ikke tilstrekkelig for at vilkåret skal være oppfylt, jf. SOM-2015-3269 og lagmannsrett dom LB-2019-183702. Fordelene ved dispensasjon må tilsi en kvalifisert interesseovervekt.

Søker viser til at fordelene ved dispensasjon er at bokvaliteten for 2. etasje blir bedre ved å gi bedre funksjonalitet/brukbarhet til de aktuelle rommene og gi bedre lysforhold. Våtrom har ikke krav til vindu og det er heller ikke et rom man naturlig trenger et vindu for å sikre verken god funksjonalitet eller brukbarhet. Fordelene knyttet til lysforhold til bad/våtrom må således tillegges begrenset vekt.

Kontorplass/TV-krok har allerede ett vindu. Ekstra vindu vil sikre enda bedre lysforhold, men kommunen kan ikke se at rommets funksjonalitet krever et ekstra vindu. På grunn av eksisterende vindu må også fordel knyttet til lysforhold til kontorplass/TV-krok tillegges begrenset vekt.

Utover bokvalitet og funksjonalitet/brukbarheten til rommet har ikke søker vist til noen øvrige fordeler. Kommunen kan heller ikke se at det foreligger noen andre relevante fordeler.

Kommunen kan ikke se at det foreligger «klart større», herunder kvalifisert overvekt av, fordeler enn ulemper. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

<u>Kommunen «kan» innvilge dispensasjon</u>
Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt. Kommunen kan ikke innvilge dispensasjon.

Kommunen ville for øvrig vært tilbakeholden med å innvilge dispensasjon i denne saken selv om vilkårene skulle ha vært oppfylt. Dispensasjon ville åpnet opp for presedens og uthuling av planen som styringsverktøy. Det er ikke gitt dispensasjon for takvindu innenfor denne planen. Dersom man skulle ha vurdert at bestemmelsen ikke lenger gjør seg gjeldende innenfor dette planområdet, må en slik endring skje via plan. Det foreligger ikke konkrete forhold i denne saken som tilsier at en snever unntaksbestemmelse skal komme til anvendelse.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1395 Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder byggesak

Eline Stenstrøm Moshuus
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **02267**
Dato: 20.03.2023

Tiltakshaver:	Nils Valland				
	Undelstadtunet 4	Nr.:	N-1387	Sted.:	Asker
Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING NORD				
Byggesaksbehandler:	Eline Stenstrøm Moshuus				
ART/Type:	BYG/ETTDISP	Byggesaksnr:	22/1395	GebyrReg.:	2023

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.7 BEHANDLING AV DISPENSASJON ETTER PBL. § 19.2	Mindre dispensasjoner fra arealplan med tilhørende bestemmelser for etablering av nye eiendommer, avstandskrav, byggegrense, takvinkel, gesims, mm.		1,0M	3 300	5,0		16 500,0
3.5 TILLEGGSGEBYR AVSLAG OG SPESIELLE BEREGNINGSREGLER	3.5.2 Revidert/endret søknad Endring av tiltak etter pkt. 3.4		2,0M	6 600	0,5		3 300,0

** MINSTEGEBYRET (M) for 2023. er fastsatt til 3300,00 NOK*

*** Minimum gebyr ved AVSLAG av søknaden er 2(M)*

SUM		**19 800,0**
3.5.6	**AVSLAG 30%**	**-5 940,0**
TOTAL**		**13 860,0**

Kommunens saksnr.

Søknad om endring av gitt tillatelse

06 DES. 2022

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis.
Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	49	168					Asker
	Adresse: Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed ASKER	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Det søkes om endring av tiltak etter gitt tillatelse S22/1395.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene;
1 - Det er ønskelig å sette to takvinduer i 2 etasje.
2 - Det er også ønskelig å innrede kjeller med oppholdsrom og det søkes om dispensasjon fra krav til antall etasjer i reguleringsplanen.

Vår vurdering er at begge forhold ikke medfører noen ulemper.

1 - Takvindu i 2 etasje vil gi god kvalitet med dagslys til rommene, og vil ikke være synlig for naboer. Takvinduer vil ivareta krav til innendørs støy-reduksjon i tråd med rapport fra akustiker. Nye takvindu er vist på E2 plan 2 etasje, E3 snitt AA og E4 fasade mot nord.

2 - Oppholdsrom i underetasje vil, etter vår mening, heller ikke medføre noen ulemper for omgivelsene. Dette er oppholdsrom som skal være del av eksisterende boenhet. Krav til rom for varig opphold er ivaretatt med 2,4 m innvendig takhøyde, krav til dagslys og utsikt til det fri. Vinduer vil også ivareta krav til innendørs støy-reduksjon. Romløsning er vist på plan under-etasje E1, høyde er målsatt på E3 snitt BB og CC.

Vår oppfatning er at de samlede fordelene er større enn ulempene, og det derfor er grunnlag for å gi dispensasjon.
Vi mener også at endringer ivaretar gode estetisk kvaliteter i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	0 –	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 –	☐
Tegninger	E	1 – 4	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	1 –	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)
Foretak: ASKIM LANTTO ARKITEKTER MNAL AS	Navn: NILS VALLAND
Kontaktperson: Lars Lantto; Telefon: ; Mobiltelefon: 918 64 939	Kontaktperson: NILS VALLAND; Telefon: ; Mobiltelefon: [illegible]
E-post: lars@askim-lantto.no	E-post: nilsvallandtt@gmail.com
Dato: 09.11.2022; Underskrift:	Dato: 22/11 22; Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: LARS LANTTO	Gjentas med blokkbokstaver: NILS VALLAND

Vedlegg nr.
C – 1

Opplysninger gitt i nabovarsel **sendes kommunen sammen med søknaden**

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
49	168			Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Eier/fester	Kommune
Nils Valland	Asker

Det varsles herved om

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving	
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring	
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☒ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☒ Arealplaner	☐ Vegloven	Vedlegg nr. B – Søknad

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan
Kommuneplan Asker 2018 - 2030, Reguleringsplan 112 Nedre Undelstad

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Det søkes om endring av gitt tillatelse og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene;
1 - Det er ønskelig å sette to takvinduer i 2 etasje.
2 - Det er også ønskelig å innrede kjeller med oppholdsrom og det søkes om dispensasjon fra krav til antall etasjer i reguleringsplanen.
Endringer for underetasje er vist på vedlagt snitt BB og CC, og takvinduer er vist på vedlagt fasade mot nord.

Vedlegg nr.
Q – Søknad

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Askim/Lantto arkitekter AS / Nils Valland - nvalland@corvusenergy.com - 90654786

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Lars Lantto / Nils Valland	lars@askim-lantto.no		91864939

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): WWW.

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Askim/Lantto arkitekter AS	Oscars gate 20
Postnr. 0352 **Poststed** Oslo	E-post lars@askim-lantto.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	0 –	☒
Situasjonsplan	D	1 –	☐
Tegninger snitt, fasade	E	3 – 4	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Oslo	09.11.2022	
		Gjentas med blokkbokstaver: LARS LANTTO / NILS VALLAND

Vedlegg	Side	- av
C - 2	1	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	49	168					Asker
	Adresse: Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed ASKER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 49	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Wilhelm Frithjof Maack Hansen (dødsbo)		Dato sendt e-post
Adresse: VEGANSV. ASKER KOMMUNE				Adresse: VEIDRUM KOMM. VEG		Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387	Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☐ samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 49	Bnr. 21	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Per Hilton		Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadlia 20				Adresse: Leikvollveien 23		Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387	Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel	Dato 21.11.22	Sign. P Hilton		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato 21.11.22	Sign. P Hilton

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 49	Bnr. 22	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Cecilie Evjen og Øivind Kaspersen		Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadlia 22				Adresse: Undelstadlia 22		Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387	Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato 21.11.2022	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 40	Bnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Marit og Tom Aage Grundstad		Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 5				Adresse: Undelstadtunet 5		Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387	Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel	Dato 24/11/22	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato 20/11-22	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom		
Gnr. 49	Bnr. 39	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn: Anniken Steiro og Jørn Engdahl		Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 7				Adresse: Undelstadtunet 7		Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387	Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☒ mottatt varsel	Dato 24/11/22	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato 24/11/22	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C - 2	2	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	49	168					Asker
	Adresse: Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed ASKER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 40	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Mari Klingan Skjold og Jørgen Økland	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 1				Adresse: Undelstadtunet 1	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato 20/11-22 Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 40	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn: Chen Xuqiong og André Kramer Orten	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 3				Adresse: Undelstadtunet 3	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [√] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [√] samtykke til tiltaket	Dato 20/11 -22 Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Katrine Sundfør og Morten Johannessen	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadveien 101B				Adresse: Undelstadveien 101B	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato	Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 41	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn: Eva Cecilie Juul Møller og Anders Nordstad	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadveien 101A				Adresse: Undelstadveien 101A	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato 20/11-22	Sign.		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato 20/11-22 Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 42	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Turid Irene Lundborg	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 2				Adresse: Undelstadtunet 2	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato 24/11-22	Sign.		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato 22/11-22 Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C - 2	3	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	49	168					Asker
	Adresse: Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed ASKER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 43	Festenr.	Seksjonsnr. 2	Eiers/festers navn: Marius Herberg	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 6				Adresse: Undelstadtunet 6	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 20/11 Sign. Marius Herberg

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 49	Bnr. 43	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Eiers/festers navn: Erland Torgersen Lia	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 8				Adresse: Undelstadtunet 8	Kvittering vedlegges
Postnr. 1387	Poststed ASKER			Postnr. 1387 Poststed ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 20/11-22 Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

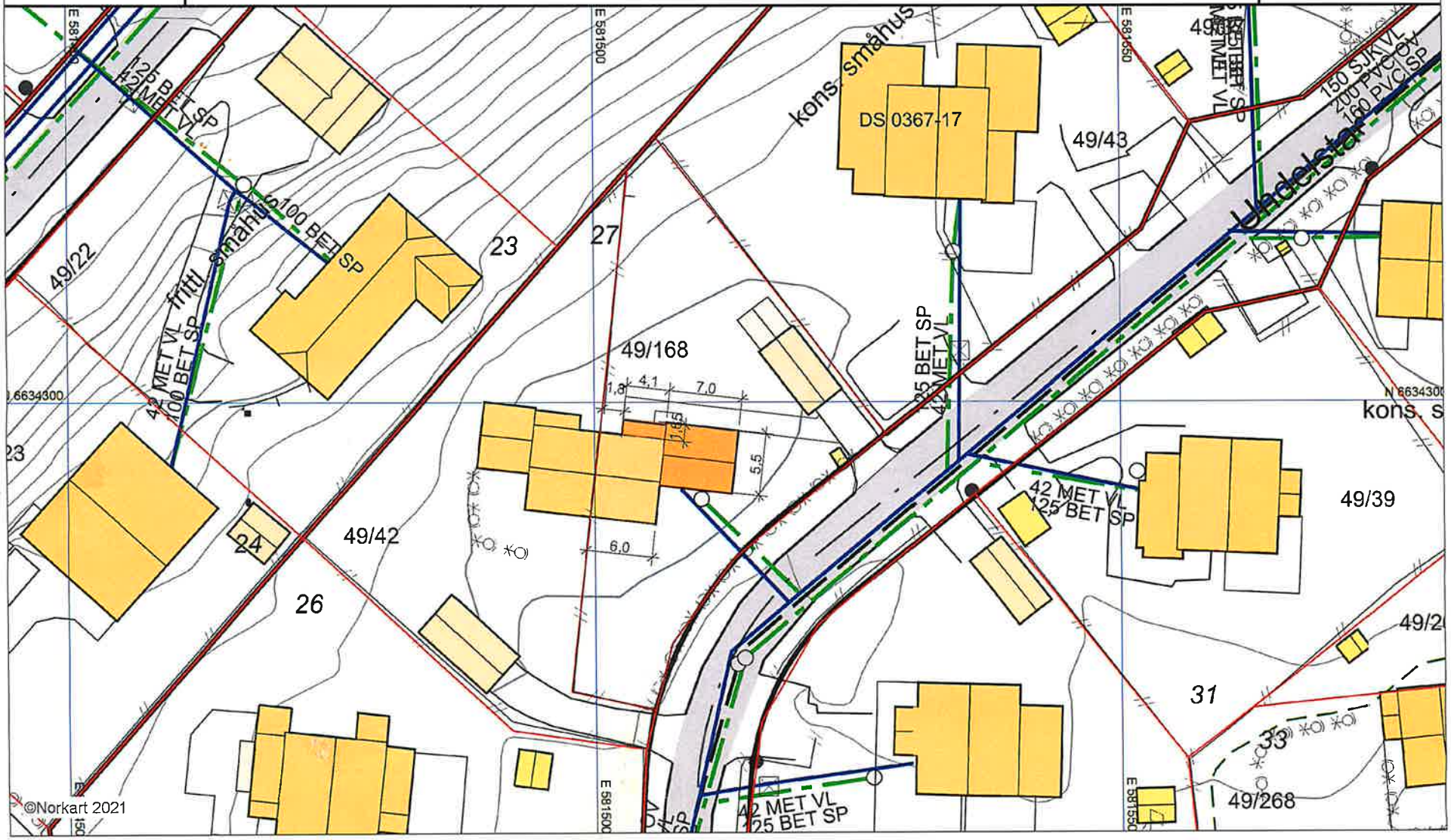
Situasjonskart

Asker kommune

Eiendom:	49/168	Utskriftsdato:	25.10.2021
Adresse:	Undelstadtunet 4	Målestokk:	1:500

N

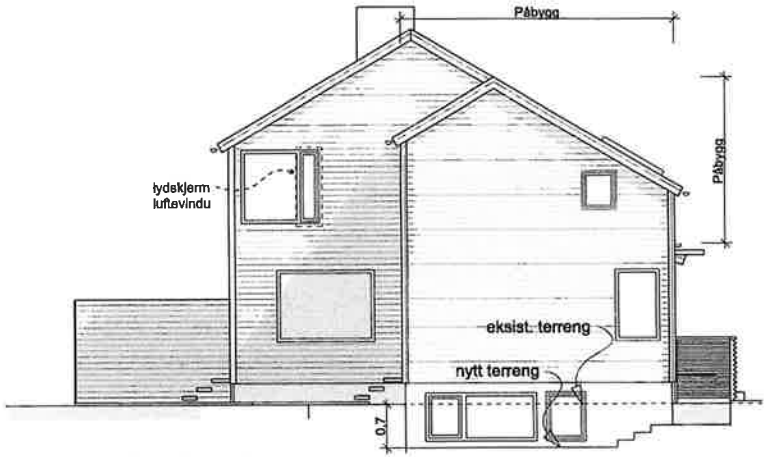
UTM-32



D1 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
situasjonsplan 1:500 - 29.03.2022 ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS



FASADE SØR



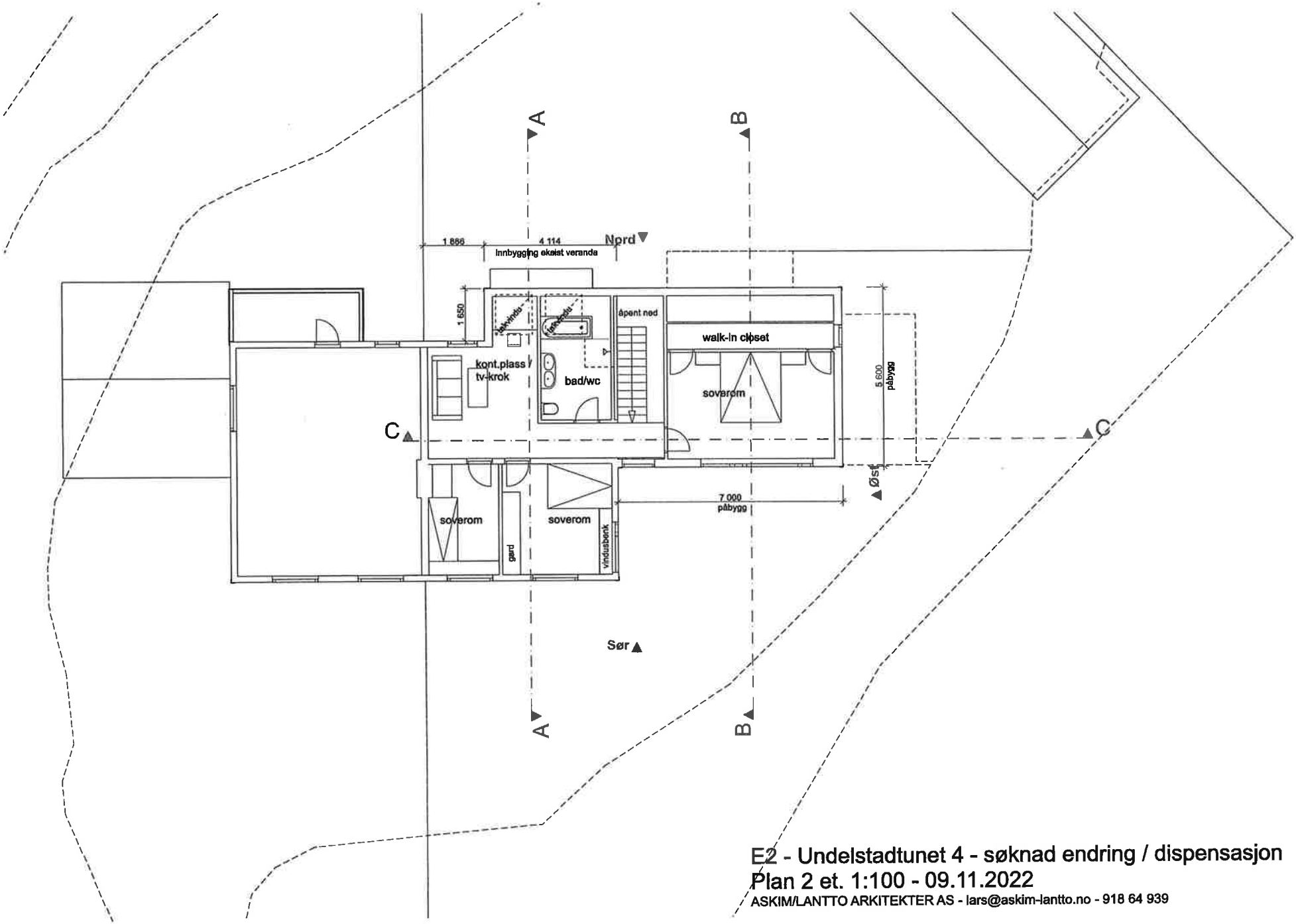
FASADE ØST



FASADE NORD

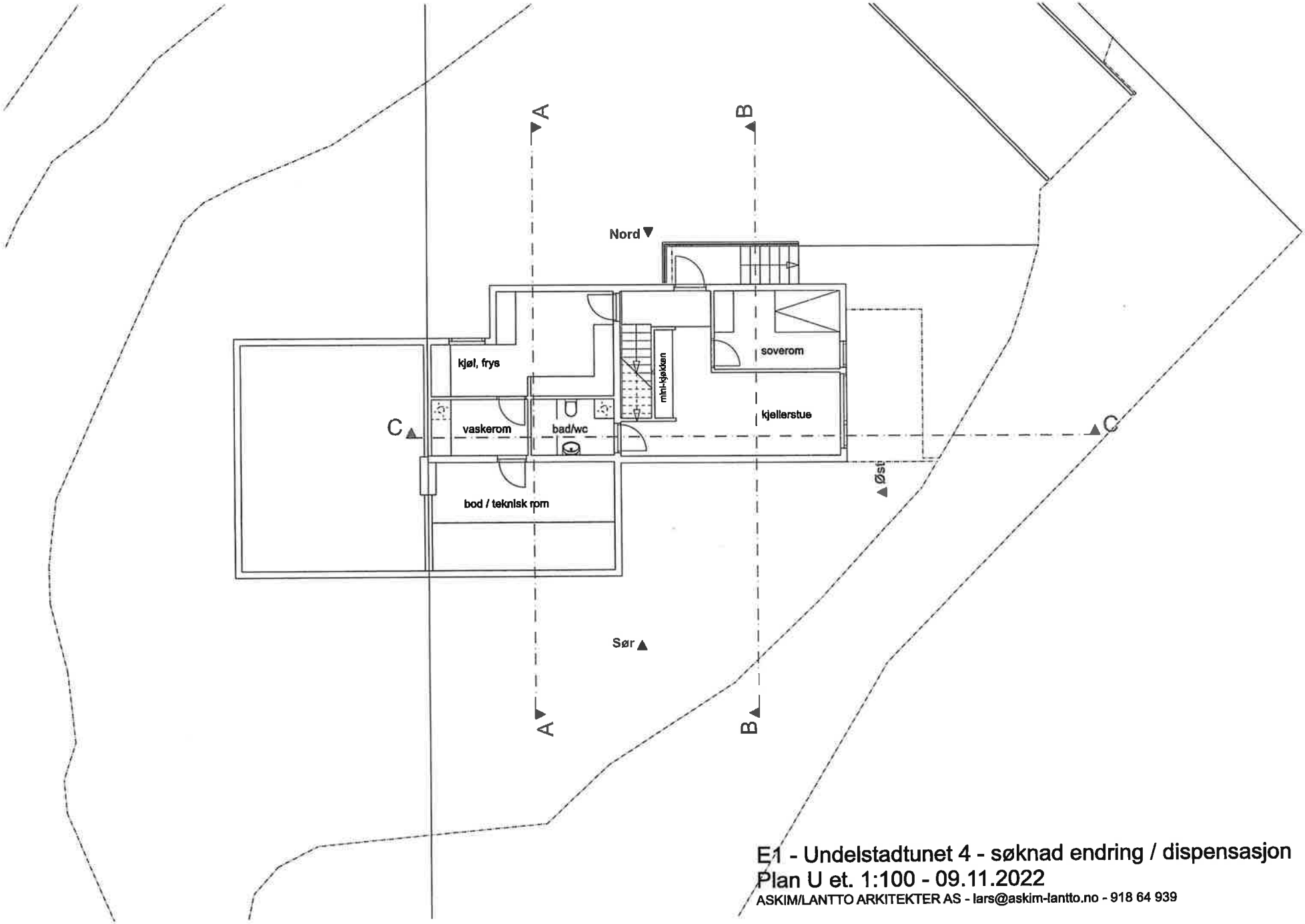
E4 - Undelstadtunet 4 - søknad endring / dispensasjon
Fasader 1:100 - 09.11.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

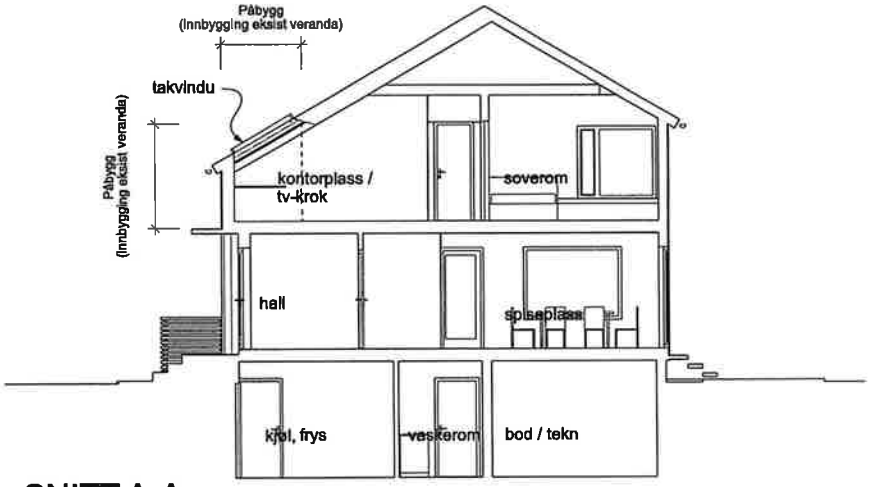


E2 - Undelstadtunet 4 - søknad endring / dispensasjon
Plan 2 et. 1:100 - 09.11.2022

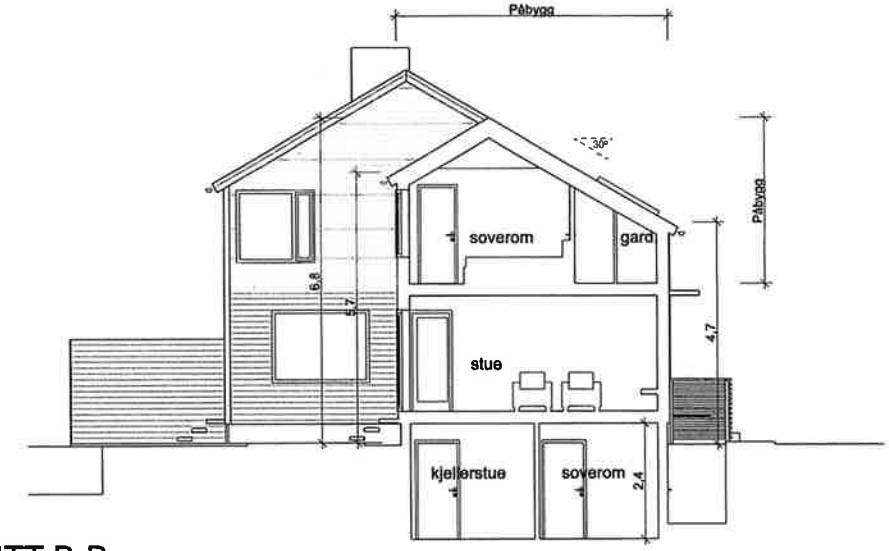
ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



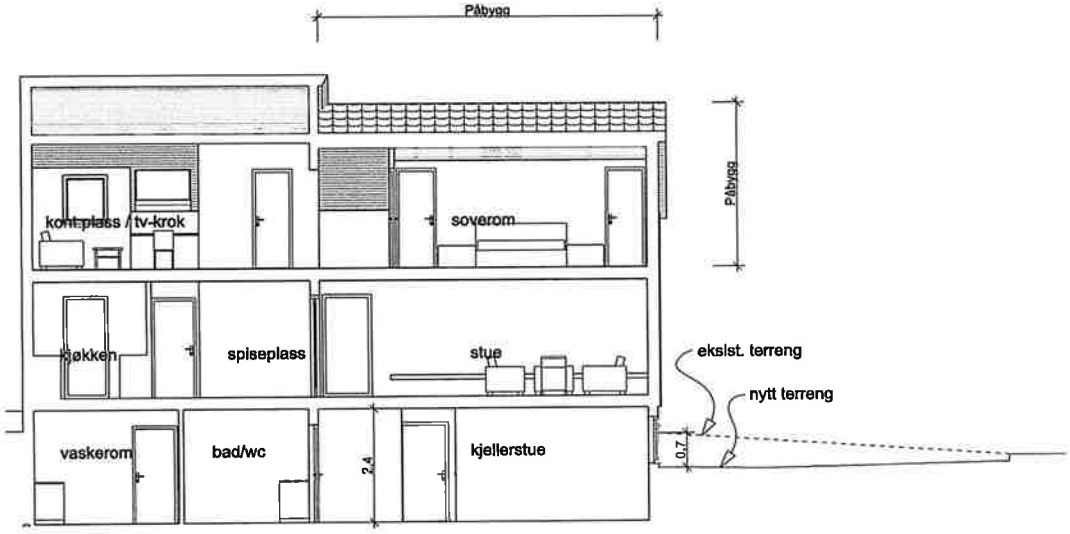
E1 - Undelstadtunet 4 - søknad endring / dispensasjon
Plan U et. 1:100 - 09.11.2022
ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

E3 - Undelstadtunet 4 - søknad endring / dispensasjon
Snitt 1:100 - 09.11.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
	G 1	1 av 1	

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
ASKIM LANTTO ARKITEKTER MNAL AS	980442047	1	09.11.2022	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	49	168				Asker	Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker	1	Askim/Lantto arkitekter 980442047		09.11.22	X	X	
PRO	Prosjekterende arkitektur		Askim/Lantto arkitekter 980442047		09.11.22			X
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Bygningsfysikk - varmeisolering og lufttetthet	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Sikkerhet ved brann	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Miljøsanering	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
UTF	Tømrerarbeid n/ betongarbeid	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216			X	X	
PRO	Rørleggerarbeid / sanitærinstallasjoner	1	Snersrud & Pedersen AS 922609993		31.03.22			X
UTF	Rørleggerarbeid / sanitærinstallasjoner	1	Snersrud & Pedersen AS 922609993			X	X	
KONTR	Fuktsikring våtrom	1	Omega Akerholdt AS 913130592			X	X	

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMOSHUUS S22/1395	GBNR 49/168 L1062/23	03.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1395

49/168 Varsel om avslag - Fasadeendring og påbygg - Enebolig
Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi vises til endringssøknad mottatt 06.12.2022.

Varsel om avslag

Dette brevet er ikke et avslag, men et informasjonsbrev om at søknaden risikerer å bli avslått dersom dere går videre med saken slik den foreligger.

Kommunen anbefaler at endringssøknad med dispensasjoner trekkes. Dersom søker likevel ønsker at kommunen skal realitetsbehandle søknaden vil det påløpe gebyrer i tråd med gebyrregulativet. Trekk av søknad vil faktureres med medgått tid.

Vedrørende dispensasjon fra antall etasjer

Dispensasjonsvurderingen

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må begge vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd være oppfylt. Kommunen mener at første vilkåret for dispensasjon er oppfylt, men at andre vilkåret – klart større fordeler enn ulemper – derimot ikke er oppfylt.

Kommunen kan ikke se at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon fra etasjebegrensingen. Da kjelleretasjen allerede er etablert anses det for å være begrenset med ulemper ved å innvilge dispensasjoner. Fravær av ulemper er ifølge Sivilombudet ikke tilstrekkelig for at det skal foreligge «klart større fordeler enn ulemper» ved å innvilge dispensasjon, jf. SOM-2015-3269 og Lagmannsrett dom LB-2019-183702.

Fordelene ved dispensasjonen må være relevante, klare og positive fordeler som beror på objektive areal- og ressursdisponeringshensyn. Individuelle forhold kan ikke vektlegges. I tillegg må det være kvalifisert interesseovervekt av fordeler. Kommunen kan ikke se at det foreligger slike «klart større» fordeler, og vi kan heller ikke se at søker har argumentert tilstrekkelig for at dette vilkåret er oppfylt.

Bruksendring

Da bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller er avhengig av dispensasjon varsles det avslag også for omsøkt bruksendring. Kommunen vil også informere om at omsøkte bruksendringer i kjelleretasje medfører at det etableres en

boenhet etter kommuneplanens definisjon, jf. kommuneplanen side 47 «Boenhet».

Det tillates kun sekundær boenhet i tilknytning til enebolig, jf. kommuneplanen pkt. 20.3 side 17. Bygget på tomten er i matrikkelen oppført som tomannsbolig. Det er derfor ikke tillatt med boenhet etter kommuneplanen på omsøkt tomt. Ved å fjerne «Mini-kjøkken» vil det ikke lenger oppstå en boenhet etter kommuneplanen. Det anbefales derfor at denne fjernes.

Vedrørende dispensasjon fra vinduer i takflaten
Det vises til at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt. Kommunen mener at første vilkåret – hensynet bak bestemmelsen må ikke være vesentlig tilsidesatt – ikke er oppfylt. Videre mener vi for øvrig at det heller ikke er klart større fordeler enn ulemper. Da dispensasjon er avhengig av at begge vilkårene er oppfylt, og første vilkåret etter kommunens vurdering ikke er oppfylt, går vi ikke nærmere inn på andre vilkåret i dette varselet.

Av reguleringsplanen står det at «vinduer i takflaten» tillates ikke, jf. reguleringsplanen § 1. Når det fremkommer direkte av ordlyden at det ikke tillates vinduer i takflaten er det vanskelig å argumentere for at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Tomten ligger innenfor A-område. A-område er et område som er regulert til boligområde med spesielle kvaliteter hvor det legges til rette for stedstilpasset utbygging, jf. kommuneplanen pkt. 20.7. Hensynet bak reguleringsplanen § 1 er å styre fasaden i området og sikre enhetlig/homogen utvikling.

Etter kommunens vurdering gjør hensynene bak reguleringsplanen § 1 seg gjeldende med full styrke. Det er derfor ikke anledning til å dispensere fra bestemmelsen, jf. forarbeidene Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Begrunnelsen i begge dispensasjonssøknadene er ikke tilstrekkelige
Innsendte dispensasjonssøknader er kortfattet og tar ikke for seg begge vilkårene i pbl. § 19-2. Det er ansvarlig søker som skal begrunne dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Det anbefales at det sendes inn mer utfyllende søknad om dispensasjon, da innsendt begrunnelse ikke tilsier at kommunen vil innvilge dispensasjonssøknaden.

Dette er ikke en mangel, men informasjon om at dokumentasjonsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig for at kommunen vil innvilge dispensasjon. Til orientering varsler kommunen avslag også fordi vi mener at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Etter vår vurdering vil også en bedre begrunnet dispensasjonssøknad medføre avslag.

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/1395 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Kommunen må få tilbakemelding innen 14.02.2023
Kommunen må få tilbakemelding på om søker ønsker søknaden realitetsbehandlet. Ved realitetsbehandling varsler kommunen med dette om avslag.

Behandlingstid
Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Eline Stenstrøm Moshuus
Byggesaksbehandler Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **02157**
Dato: 01.02.2023

Tiltakshaver:	Nils Valland				
	Undelstadtunet 4	Nr.:	N-1387	Sted.:	Asker

Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING NORD				
Byggesaksbehandler:	Eline Stenstrøm Moshuus				
ART/Type:	BYG/ETTDISP	Byggesaksnr:	22/1395	GebyrReg.:	2022

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.5 TILLEGGSGEBYR AVSLAG OG SPESIELLE BEREGNINGSREGLER	3.5.5 Varsel om avslag - pr time etter medgått tid		1,0M	3 180	0,5		1 590,0

** MINSTEGEBYRET (M) for 2022. er fastsatt til 3180,00 NOK*

SUM	**1 590,0**
	0,0
TOTAL**	**1 590,0**

ASKIM / LANTTO arkitekter MNAL AS

Asker kommune
Plan og bygningsavdelingen

Oslo 28.02.2023

Søknad om dispensasjon
Redegjørelse og svar på brev - fasadeendring og påbygg
Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168
Redegjørelse

Vi viser til brev med varsel om avslag datert 03.02.2023 hvor kommunen anbefaler at endringssøknad med dispensasjoner trekkes.

Vi ønsker med dette å trekke søknaden om dispensasjon fra etasjeantall med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjelleretasje.

Imidlertid ønsker vi å opprettholde søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om vinduer i takflaten.

Reguleringsbestemmelsene det søkes om dispensasjon fra er fra 1955. Området er bygget ut på begynnelsen av 60-tallet og har et enhetlig preg. I tiltaket som er tillatt og igangsatt er det lagt vekt på å «tilpasse det nye tiltaket best mulig til eksisterende og omgivende byggeskikk. Karakteristiske elementer og uttrykk i området videreføres som en forsiktig modernisering. Dette gjør at tiltaket underordner seg områdets hovedkarakter, men samtidig blir historisk lesbart». (fra redegjørelsen til søknaden innsendt april 2022).

Opprinnelig hus hadde en veranda på nordsiden i 2 etasje. På grunn av nærhet til E18 var denne verandaen i dag støyutsatt på en måte som gjorde den ubrukelig. Som del av det nye tiltaket er verandaen derfor bygget inn, og for at tiltaket skal underordnes den opprinnelige bygningsformen er det valgt å bruke samme takvinkel på 30 grader. Dette medfører at gesimshøyden mot nord reduseres til 4,6 meter mot den opprinnelige høyden som var 5,6 meter.

Det kan tenkes at hensynet bak bestemmelsen om at takvinduer ikke var tillatt i bestemmelsene fra 1995 var at området skulle ha et enhetlig preg. Fordi nord-fasaden av huset vender mot den bratte terreng-skråningen ned mot Undelstadlia i nord, er denne takflaten svært lite synlig sett fra naboeiendommer. Fra Undelstadlia vil takflaten ikke være synlig. Nord-fasaden, takflate og takvinduer mot nord vil heller ikke være synlig sett fra veien i Undelstadtunet når man ferdes gjennom området. De eneste punkter denne delen av taket / takvinduer vil kunne være synlig er fra hjørnet av de to nærmeste nabo-eiendommene Undelstadtunet 2 og 6. Fordi gesimsen er senket med 1 meter på denne siden i forhold til opprinnelig høyde, vil takvinduer slik de er tenkt plassert heller ikke bli liggende høyere enn opprinnelig gesims. Tiltaket underordner seg områdets preg også med takvinduer slik de er tenkt plassert i den laveste delen av takflaten mot nord. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

De to aktuelle takvinduene er svært lite synlige sett fra omgivelsene. Det er kun to punkter hvor disse to vinduene vil være synlige. Dette er området vest på eiendommen i Undelstadtunet 6 og nord på Undelstadtunet 2. Vi kan derfor ikke se at dette medfører særlige ulemper for omgivelsene. Begge naboer / gjenboere har også gitt sitt samtykke til dette. Fordelene med å sette inn takvinduer er at boligen får vesentlig bedre kvaliteter både med tanke på trivsel og funksjonalitet. Fordi gesimsen er senket til ca 1 meter innvendig høyde mot nordveggen i 2 etasje, vil takvinduer være avgjørende for brukbarheten og gi en vesentlig bedre bokvalitet til disse arealene. Det er derfor vår oppfatning at fordelene ved å tillate denne dispensasjonen er vesentlig større enn ulempene.

Med vennlig hilsen



sivilarkitekt Lars Lantto

Fra: Lars Lantto <lars@askim-lantto.no>
Sendt: 28. februar 2023 15:12
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: nvalland@corvusenergy.com; Eline Stenstrøm Moshuus
Emne: S22/1395 Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168 - Svarbrev varsel om avslag på søknad om dispensasjon
Vedlegg: Redegjørelse og svarbrev på varsel - søknad dispensasjon Undelstadtunet 4.pdf

Viser til telefonsamtale med saksbehandler i dag og sender svarbrev på varsel om avslag på søknad.

mvh Lars Lantto

Sivilarkitekt MNAL LARS LANTTO
ASKIM / LANTTO arkitekter AS

Tel (+47) 918 64 939
Oscars gate 20, N-0352 OSLO
e-mail: lars@askim-lantto.no
https://ddec1-0-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.askim%2dlantto.no&umid=c69d23f7-1b63-47e7-93ba-a906f8cc95bd&auth=544d8fb4627f83b8b984157fd3983ce13e468037-faba77c2b597b5f2f4ea71ef6aafe5b3d103ac75

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMOSHUUS S22/1395	GBNR 49/168 L22875/22	12.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1395

Delegasjonssak: 22/1612

49/168 Tillatelse i ett trinn - Fasadeendring og påbygg - Enebolig
Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 13.04.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 25.07.2022.

Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for tillatelse:

- **Rørleggerarbeid/sanitærinstallasjoner kan ikke påbegynnes før sanitærabonnement er godkjent av avdeling for vann- og vannmiljø.**

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Søknaden gjelder påbygg, underbygg og fasadeendringer.

Det søkes om å underbygg/bygge ut delvis utgravd kjeller under eksisterende tilbygg. Arealet i kjelleretasjen skal være sportsbod, kjøl/frys, bod/teknisk rom og vaskerom/bad/wc.

Videre søkes det om påbygg med 2. etasje over eksisterende tilbygg og innbygging av veranda.

Fasadeendringene knytter seg til enkelte nye vinduer og ytterdører. Nye vinduer og ytterdører er etablert slik at de skal medføre tilfredsstillende innendørs støynivå i tråd med støyrapport.

Grunnet tiltakenes omfang har ansvarlig søker konkludert med at tiltakene ikke kan anses for å være hovedombygging.

Nabo på tomt gbnr. 49/42 har samtykket til innbygging av eksisterende veranda mot nord i 2. etasje med minste avstand til eiendomsgrense nevnt tomt på 1,8 meter slik det er vist i situasjonsplan.

Tomten ligger innenfor boligkategori A.

Arealgrunnlag
Tiltaket påvirker ikke eksisterende BYA og har følgende arealgrunnlag:

Tomteareal	800,7 m2
BYA	
Totalt BYA	120,0 m2
Totalt BYA %	14,99 %
BRA	
Eksisterende BRA kjeller	40,9 m2
Eksisterende BRA 1. etasje	82,6 m2
Eksisterende BRA 2. etasje	40,4 m2
Totalt eksisterende BRA	163,9 m2
BRA kjeller etter tiltak	72,4 m2
BRA på underbygg kjeller (tiltaket)	31,5 m2
BRA 2. etasje etter tiltak	71,1 m2
BRA 2. etasje påbygg- (tiltaket)	30,7 m2
Totalt BRA på underbygg og påbygg	62,2 m2
Totalt BRA etter tiltak	226,1 m2

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering
Se vilkår for tillatelse knyttet til sanitærabonnement.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

2. Sanitærabonnement må foreligge før rørleggerarbeid/sanitærinstallasjoner påbegynner. Dette innebærer at godkjent sanitærabonnement må foreligge før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1395. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Frode Sørensen
Byggesaksbehandler Nord

Eline Stenstrøm Moshuus
Byggesaksbehandler Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

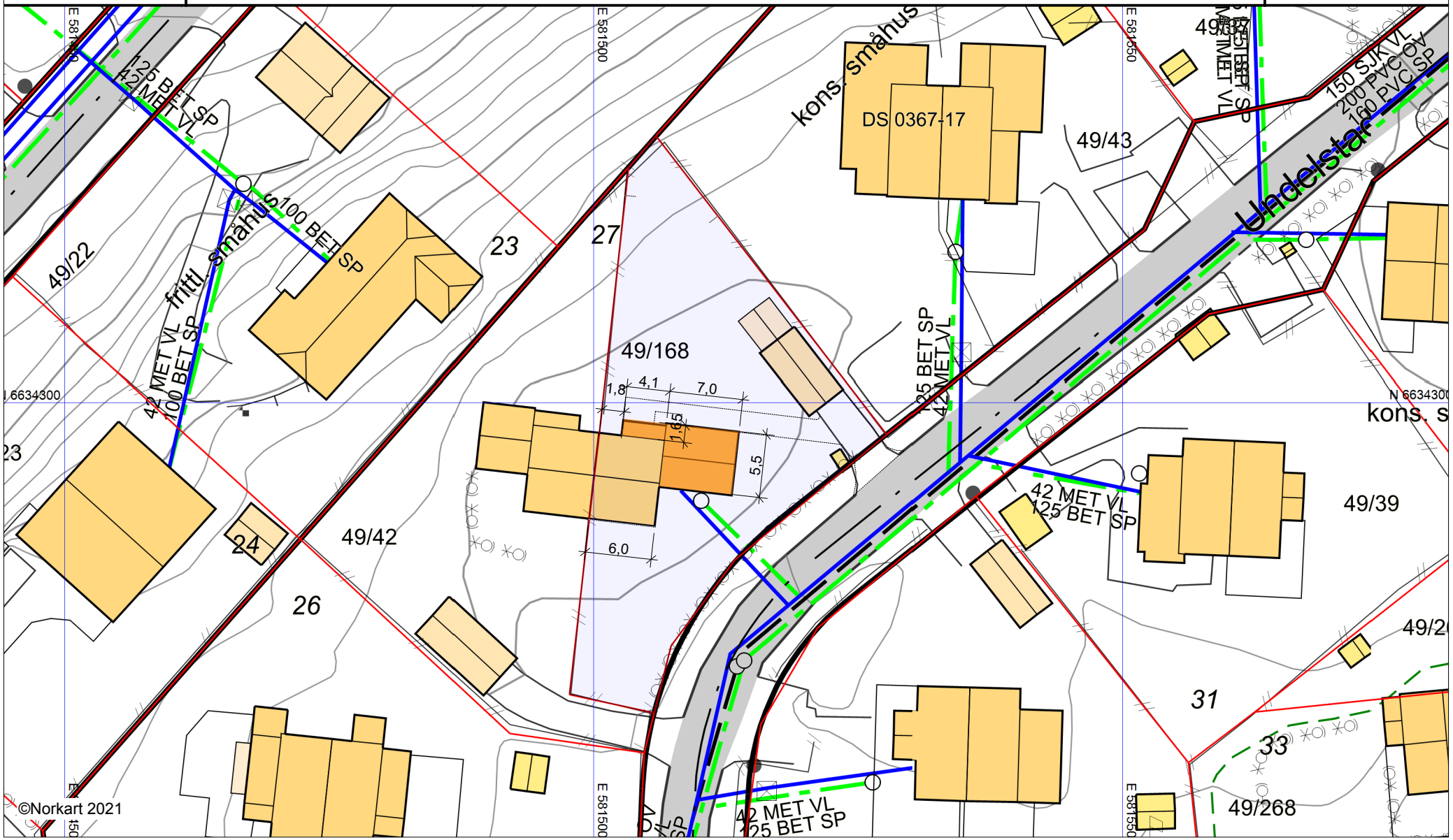
Asker kommune

Situasjonskart

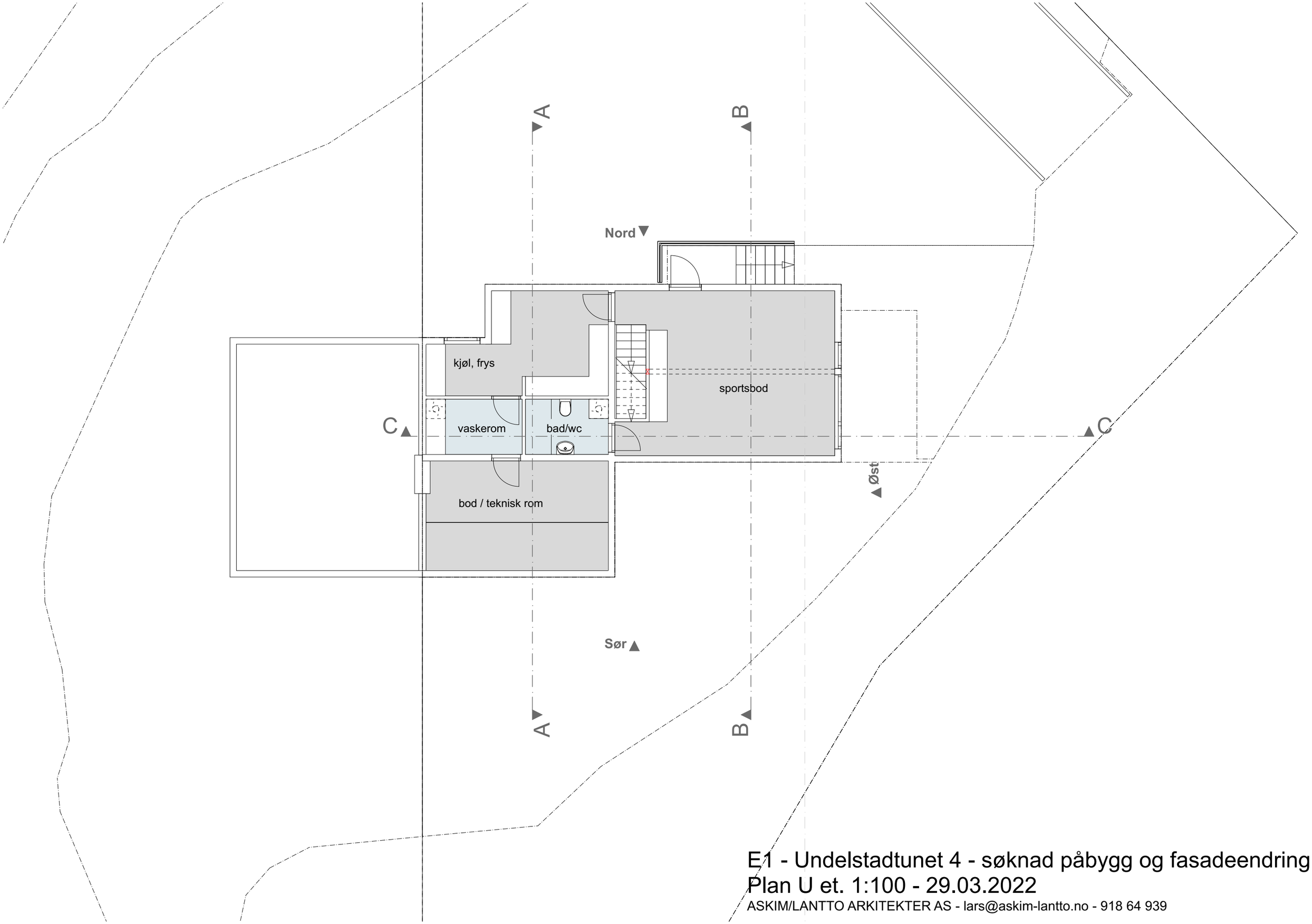
Eiendom:	49/168	Utskriftsdato:	25.10.2021
Adresse:	Undelstadtunet 4	Målestokk:	1:500

N

UTM-32

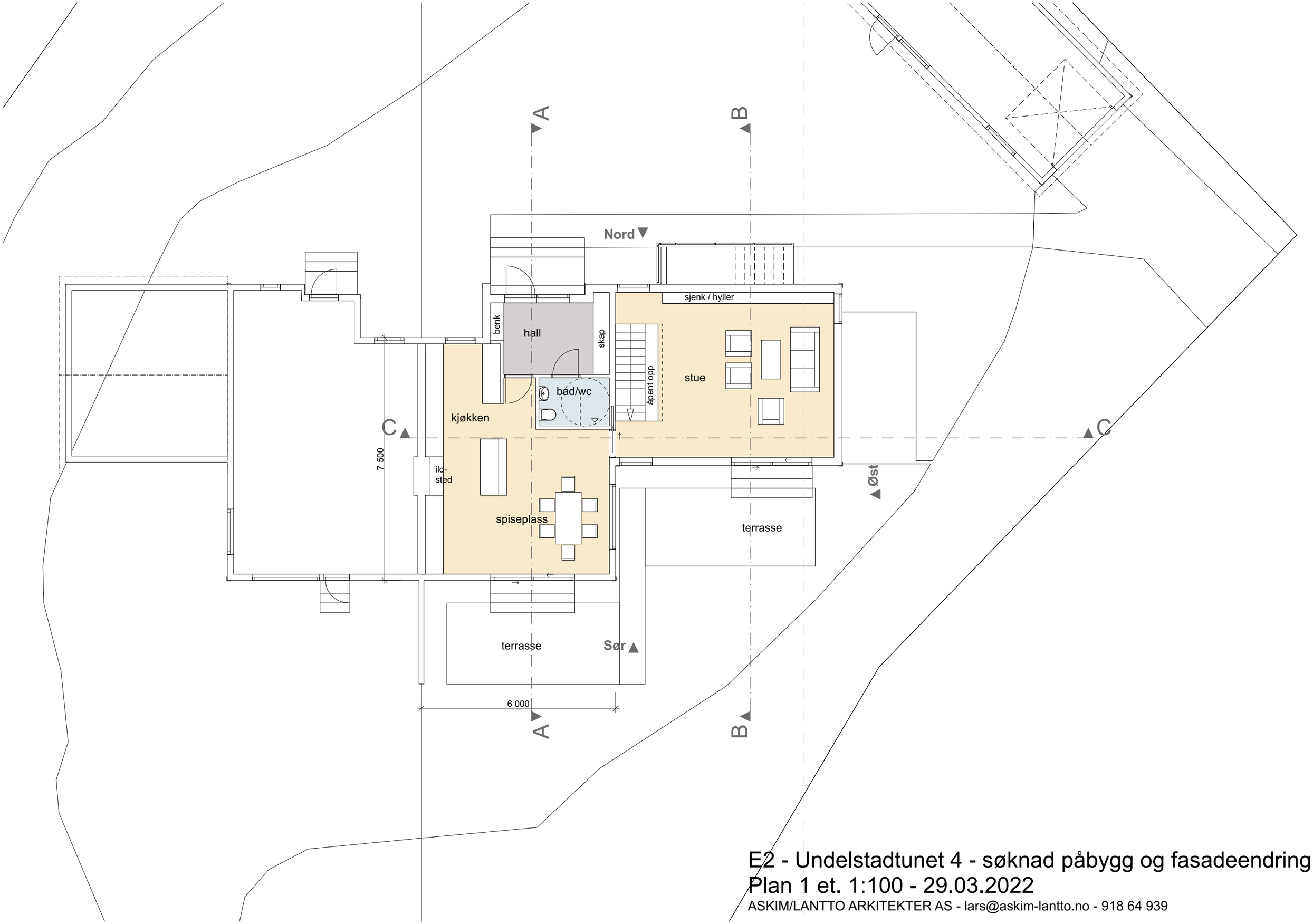


D1 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
situasjonsplan 1:500 - 29.03.2022 ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS



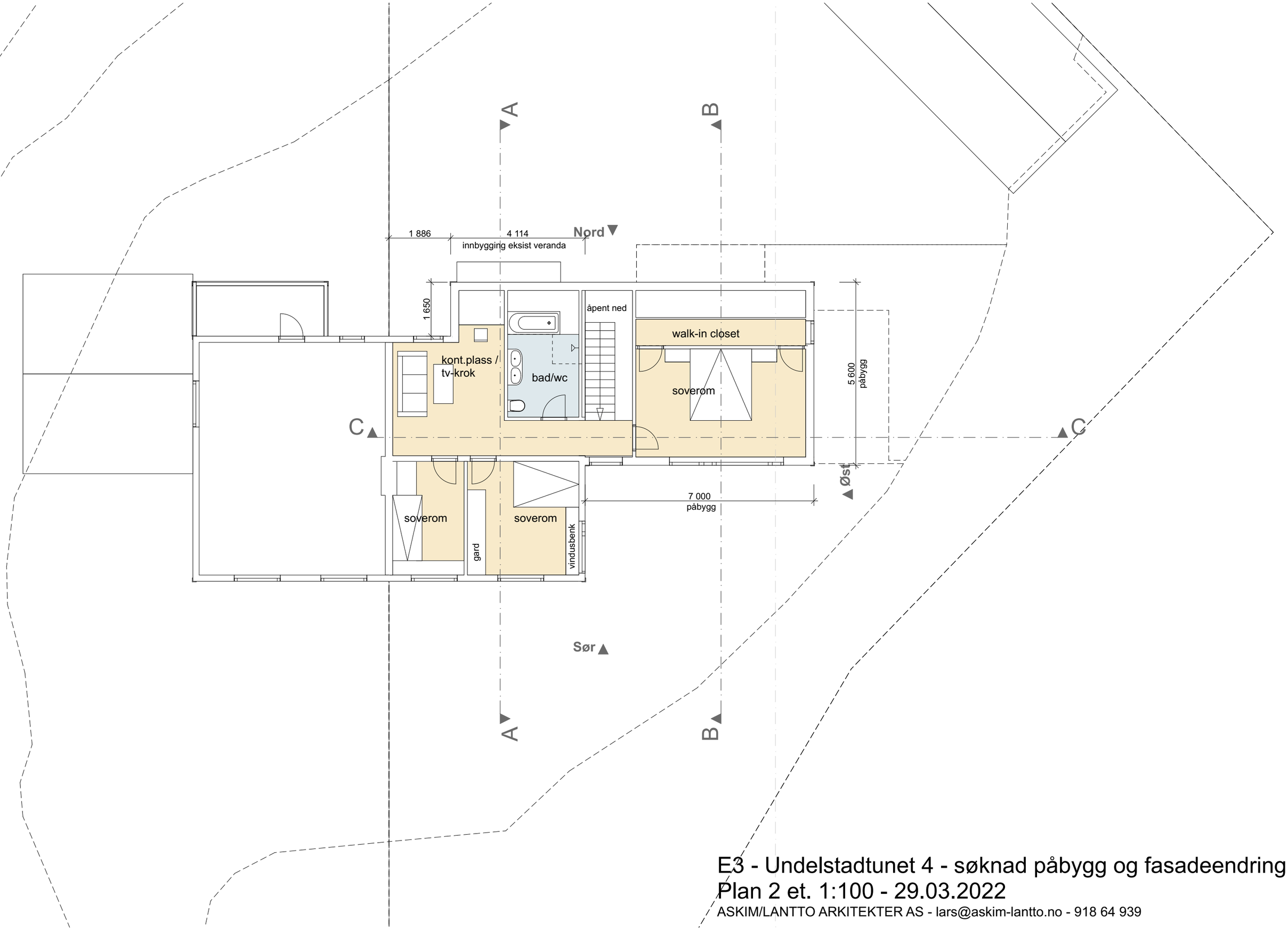
E1 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan U et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



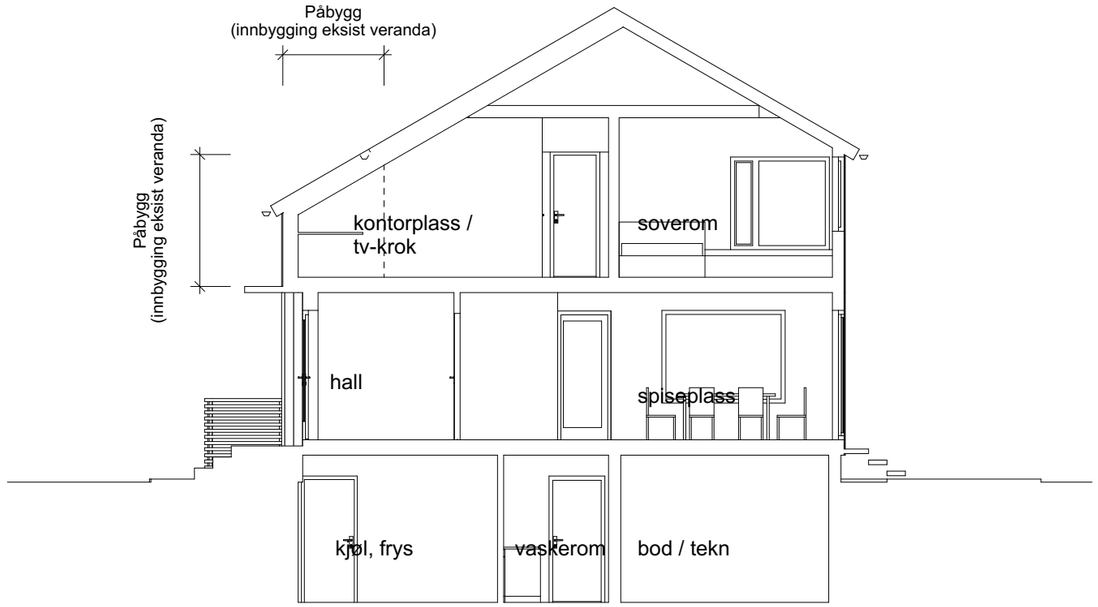
E2 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan 1 et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

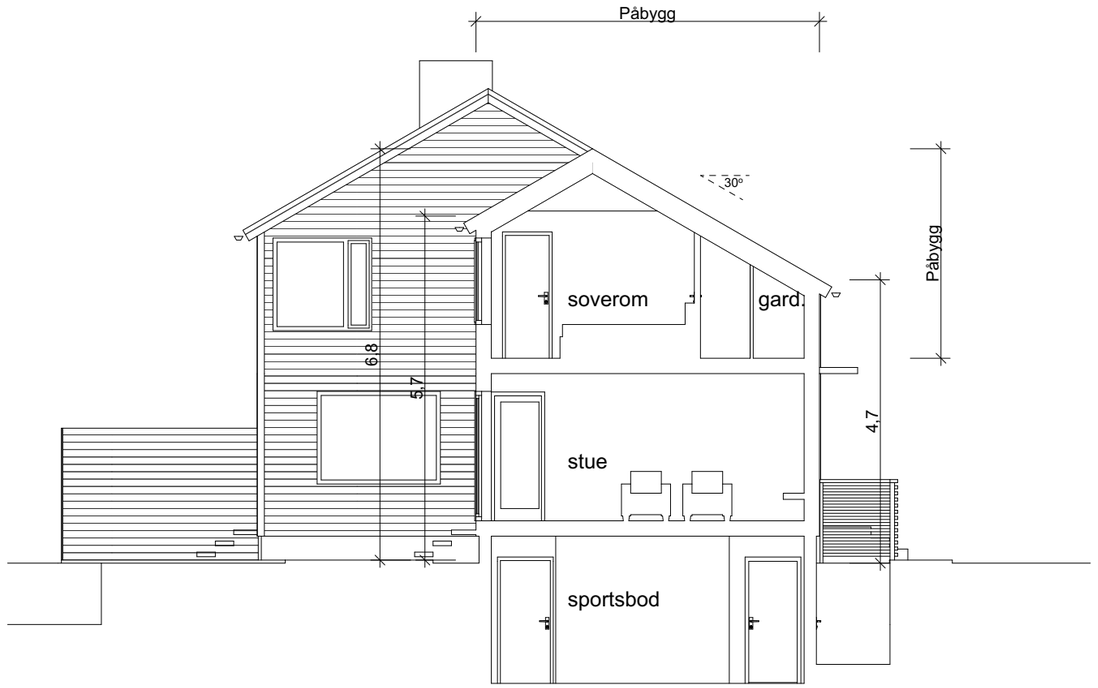


E3 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan 2 et. 1:100 - 29.03.2022

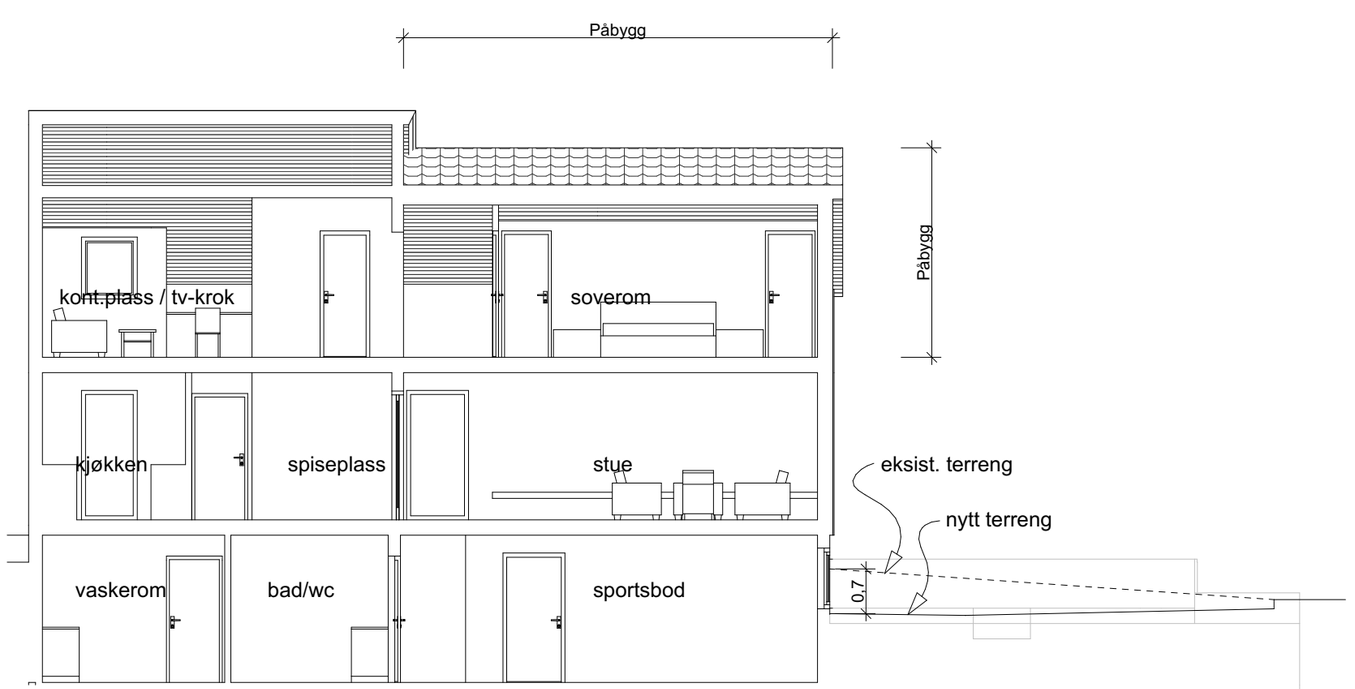
ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

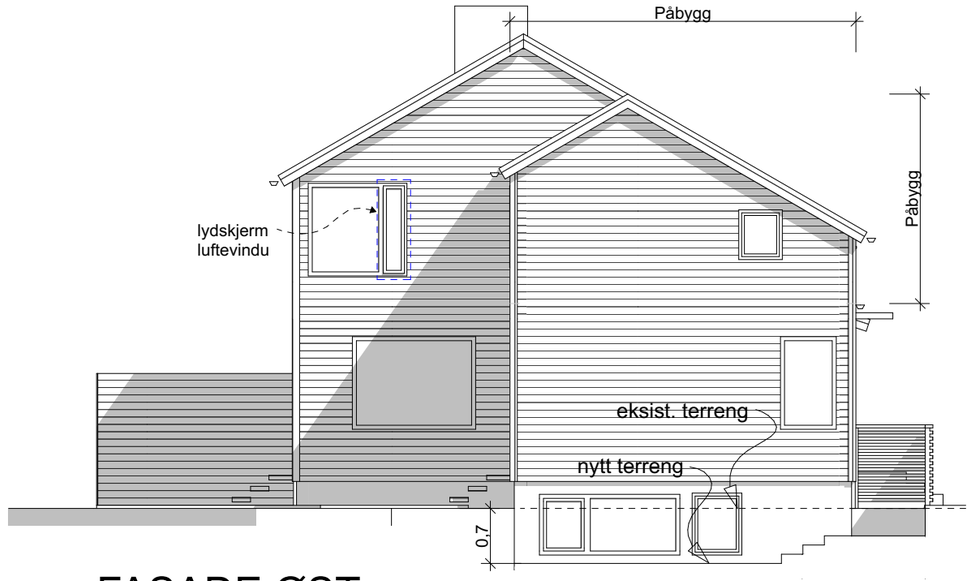
E4 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring

Snitt 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

E5 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring

Fasader 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

ASKER KOMMUNE
Byggesak

GEBYROVERSIKT

Kalkyle nr.: **01699**
Dato: 11.8.2022

Tiltakshaver:	Nils Valland				
	Undelstadtunet 4	Nr.:	N-1387	Sted.:	Asker

Organisasjons Enhet:	BYGGESAK AVDELING NORD				
Byggesaksbehandler:	Eline Stenstrøm Moshuus				
ART/Type:	BYG/ETTRIN3	Byggesaksnr:	22/1395	GebyrReg.:	2022

KAPITEL	TILTAK	70 %	GEBYR*	BELØP	ANTALL	REDUK.	SUM
3.4.1 NYBYGG TILBYGG PÅBYGG OG UNDERBYGG	Arealgrenser 51-70 m2		6,0M	19 080	1,0		19 080,0
3.4.4 TILTAK PÅ EKSISTERENDE BEBYGGELSE INKL. BRUKSENDRINGER PR. TILTAK	Fasadeendringer		1,0M	3 180	1,0		3 180,0
1.6 FORHOLD SOM KAN REDUSERE BYGGESAKSGEBYRET	Søknader som ikke forutsetter dispensasjonsbehandling –15 % - (av 70% nivået)	✓	0,15M	-334	7,0		-2 337,3
3.6 AJOURHOLD AV KART OG MATRIKKEL	Ajourhold av kart og matrikkel. For alle søknadspliktige tiltak - som hovedregel		2,0M	6 360	1,0		6 360,0

** MINSTEGEBYRET (M) for 2022. er fastsatt til 3180,00 NOK*

SUM	**26 282,7**
	0,0
TOTAL**	**26 282,7**

ASKIM / LANTTO arkitekter MNAL AS

Asker kommune
Plan og bygningsavdelingen

Oslo 13.04.2022

Søknad i ett trinn – fasadeendring og påbygg
Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168

Følgebrev innsending søknad

Alle naboer / gjenboere har samtykket og det foreligger ingen merknader til søknaden. For eier av gnr 49 / Bnr 1 har vi fått opplyst at dette er kommunal vei. Varsel er derfor sendt Asker Kommune v/ Veiforvalter.

Tiltaket anses ikke å være en hovedombygging fordi det kun deler av det eksisterende bygning som skal endres. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å trykk-teste bygningen mtp lufttetthet. Ansvarsrett for kontroll lufttetthet er derfor ikke lagt inn i søknaden.

Mvh

sivilarkitekt Lars Lantto

St. Olavs gt 3 N - 0165 OSLO Norway TLF + 47 2220 1425

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK: 1

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
49	168					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Planlagt bruk/formål: ☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: | Beskriv | Bygn.typekode (jf. s. 2): 121

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☒ Fasade ☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
☐ **Annet:**	Beskriv

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	**A**	1 –	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	**B**	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	**C**	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	**D**	1 –	☐
Tegninger	**E**	1 – 10	☐
Redegjørelser/kart	**F**	1 – 3	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	**G**	1 – 5	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	**H**	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	**I**	–	☒
Andre vedlegg	**Q**	1 –	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver
Foretak: ASKIM LANTTO ARKITEKTER MNAL AS	Org.nr.: 980442047	Navn: Nils Valland
Adresse: St Olavsg 3		Adresse: Hardangerfjordvegen 240
Postnr.: 0165	Poststed: OSLO	Postnr.: 5600 / Poststed: NORHEIMSUND
Kontaktperson: Lars Lantto	Telefon	Mobiltelefon: 918 64 939 — Eventuelt organisasjonsnummer
E-post: lars@askim-lantto.no		E-post: nvalland@corvusenergy.com — Telefon (dagtid)
Dato: 11.04.2022	Underskrift	Dato: 11.04.2022 — Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: LARS LANTTO		Gjentas med blokkbokstaver: NILS VALLAND

Fakturaadresse	
Navn: NILS VALLAND	
Adresse: Hardangerfjordvegen 240	
Postnr.: 5600	Poststed: Nordheimsund
Eventuelt organisasjonsnummer	

Vedlegg nr.
A- 1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	49	168					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Undelstadtunet 4				1387	ASKER	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☒ Ja ☐ Nei

Dispensasjonssøknad. Unntak og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan: Kommuneplan for Asker 218 - 2030, Reguleringsplan 112 Nedre Undelstad

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Boligområde

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	15,00 %	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	800,70 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– 0,00 m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 800,70 m²		= 0 m²		= 0 m²
Grad av utnytting					
Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	120,11 m²	m²	0 m²	m²	0 m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	120,00 m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ 0,00 m²	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 120 m²	= 0 m²	= 0 m²	= 0 m²	= 0 m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	14,99 %	0 m²	%	0 m²	

IKKE RELEVANT

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k		– m²	– m²	
j. Parkeringsareal på terreng		– m²	– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 120 m²	= 0 m²	= 0 m²
Antall etasjer: 2	Antall bruksenheter bolig: 1	Boliger 162,80 m²	Boliger 82,40 m²	Boliger 245,20 m²
	Antall bruksenheter annet: 0	Annet 0,00 m²	Annet 0,00 m²	Annet 0,00 m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
X	

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/ transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK17 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:
- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X
- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Vedlegg nr.
C – 1

Opplysninger gitt i nabovarsel **sendes kommunen sammen med søknaden**

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
49	168			Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Eier/fester	Kommune
Ann Kristin Vilsvik og Nils Valland	Asker

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [x] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [x] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [ ] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr.
B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [x] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- [ ] Eventuelt andre planer

Navn på plan
Kommuneplan Asker 2018 - 2030, Reguleringsplan 112 Nedre Undelstad

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Påbygg med ny etasje over en etasjes utbygg i øst. Underbygg i del av kjeller som er delvis utgravet. Fasadeendring med nye skyvedører og endring av enkelte vinduer.

Vedlegg nr.
Q – F1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
Askim/Lantto arkitekter AS / Nils Valland - nvalland@corvusenergy.com - 90654786

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Lars Lantto / Nils Valland	lars@askim-lantto.no		91864939

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): WWW.

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Askim/Lantto arkitekter AS	St Olavs gate 3
Postnr. / **Poststed**: 0165 Oslo	E-post: lars@askim-lantto.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	–	[x]
Situasjonsplan	D	1 –	[ ]
Tegninger snitt, fasade	E	4 – 5	[ ]
Redegjørelser/kart	F	1 –	[ ]
Andre vedlegg	Q	–	[x]

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Oslo	30.03.2022	
		Gjentas med blokkbokstaver: LARS LANTTO / NILS VALLAND

Vedlegg	Side	- av
C - 2	1	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	49	168					Asker
	Adresse: Undelstadtunet 4				Postnr.: 1387	Poststed: ASKER	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.: 49	Bnr.: 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Wilhelm Frithjof Maack Hansen (dødsbo)	Dato sendt e-post
Adresse: Veiforvalter Asker kommune Knud Askers vei 24				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.: 1372	Poststed: ASKER			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Denne del klistres på kvittering
RA 0443 7212 0NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.: 49	Bnr.: 21	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Per Hilton	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadlia 20				Adresse: Leikvollveien 23	Kvittering vedlegges
Postnr.: 1387	Poststed: ASKER			Postnr.: 1387 / Poststed: ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato: 7.4.22 / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.: 49	Bnr.: 22	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Cecilie Evjen og Øivind Kaspersen	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadlia 22				Adresse: Undelstadlia 22	Kvittering vedlegges
Postnr.: 1387	Poststed: ASKER			Postnr.: 1387 / Poststed: ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato: 4/4 / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.: 40	Bnr.: 39	Festenr.	Seksjonsnr.: 2	Eiers/festers navn: Marit og Tom Aage Grundstad	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 5				Adresse: Undelstadtunet 5	Kvittering vedlegges
Postnr.: 1387	Poststed: ASKER			Postnr.: 1387 / Poststed: ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato: 1/4-22 / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.: 49	Bnr.: 39	Festenr.	Seksjonsnr.: 1	Eiers/festers navn: Anniken Steiro og Jørn Engdahl	Dato sendt e-post
Adresse: Undelstadtunet 7				Adresse: Undelstadtunet 7	Kvittering vedlegges
Postnr.: 1387	Poststed: ASKER			Postnr.: 1387 / Poststed: ASKER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: ☒ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 1 en Sign.

ASKER B 07.04.22

ASKER B 08.04.22

Vedlegg	Side	- av
C - 2	2	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
49	168					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	40		2	Mari Klingan Skjold og Jørgen Økland	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadtunet 1				Undelstadtunet 1	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	1/4-22	Mari K. Skjold

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	40		1	Chen Xuqiong og André Kramer Orten	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadtunet 3				Undelstadtunet 3	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	3/4-22	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	41		2	Katrine Sundfør og Morten Johannessen	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadveien 101B				Undelstadveien 101B	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	02.04.22	Katrine S. Johannessen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	41		1	Eva Cecilie Juul Møller og Anders Nordstad	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadveien 101A				Undelstadveien 101A	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	03/04-22	Eva Cecilie Juul Møller

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	42			Turid Irene Lundborg	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadtunet 2				Undelstadtunet 2	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	31/4-22	Turid Lundborg

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C - 2	3	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
49	168					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	43		2	Marius Herberg	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadtunet 6				Undelstadtunet 6	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	2/4-22	Marius Herberg

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
49	43		1	Erland Torgersen Lia	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Undelstadtunet 8				Undelstadtunet 8	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1387	ASKER			1387 ASKER	

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☒ samtykke til tiltaket	2/4-22	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☐ samtykke til tiltaket		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.
☐ mottatt varsel			☐ samtykke til tiltaket		

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

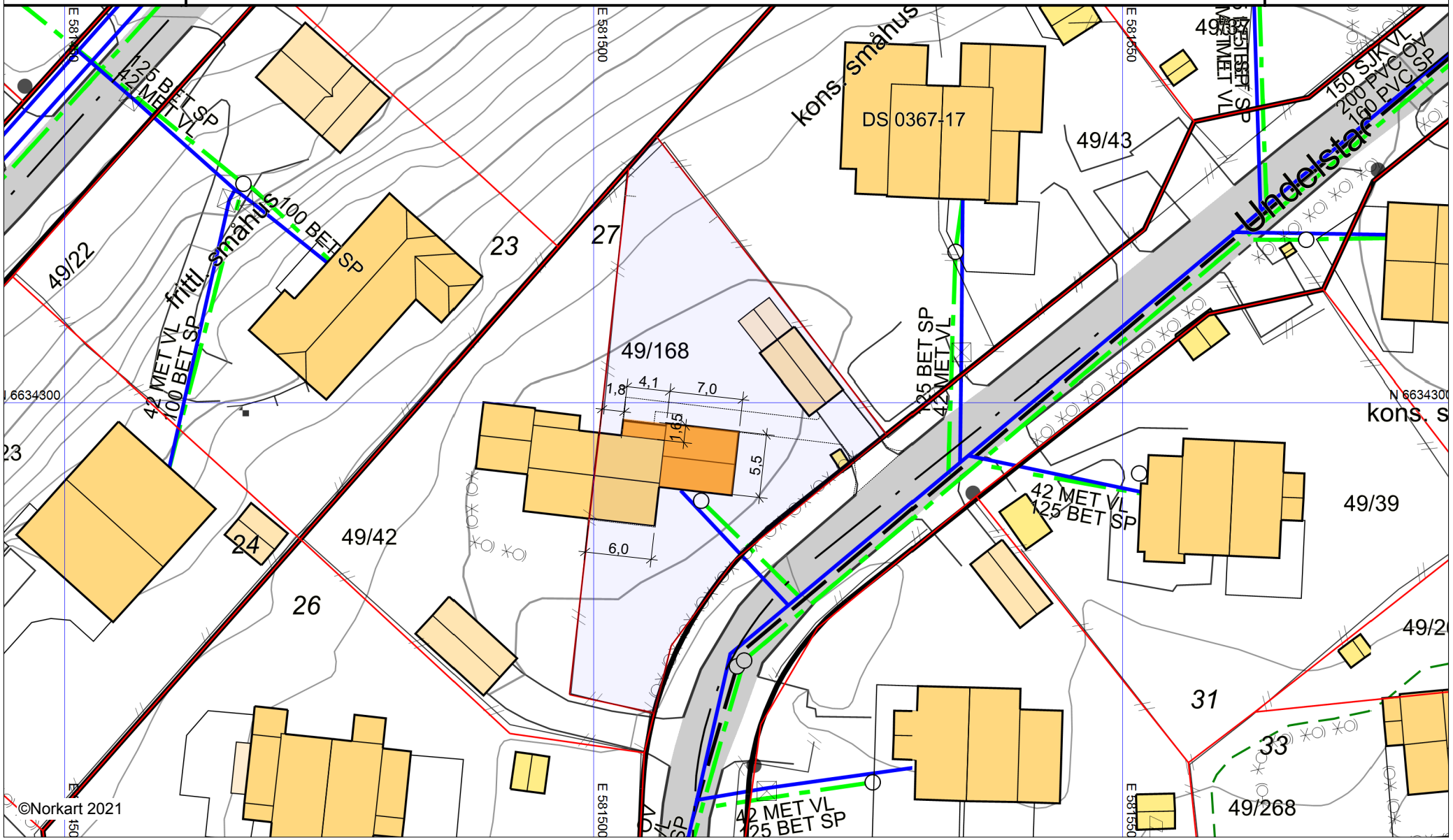
Situasjonskart

Asker kommune

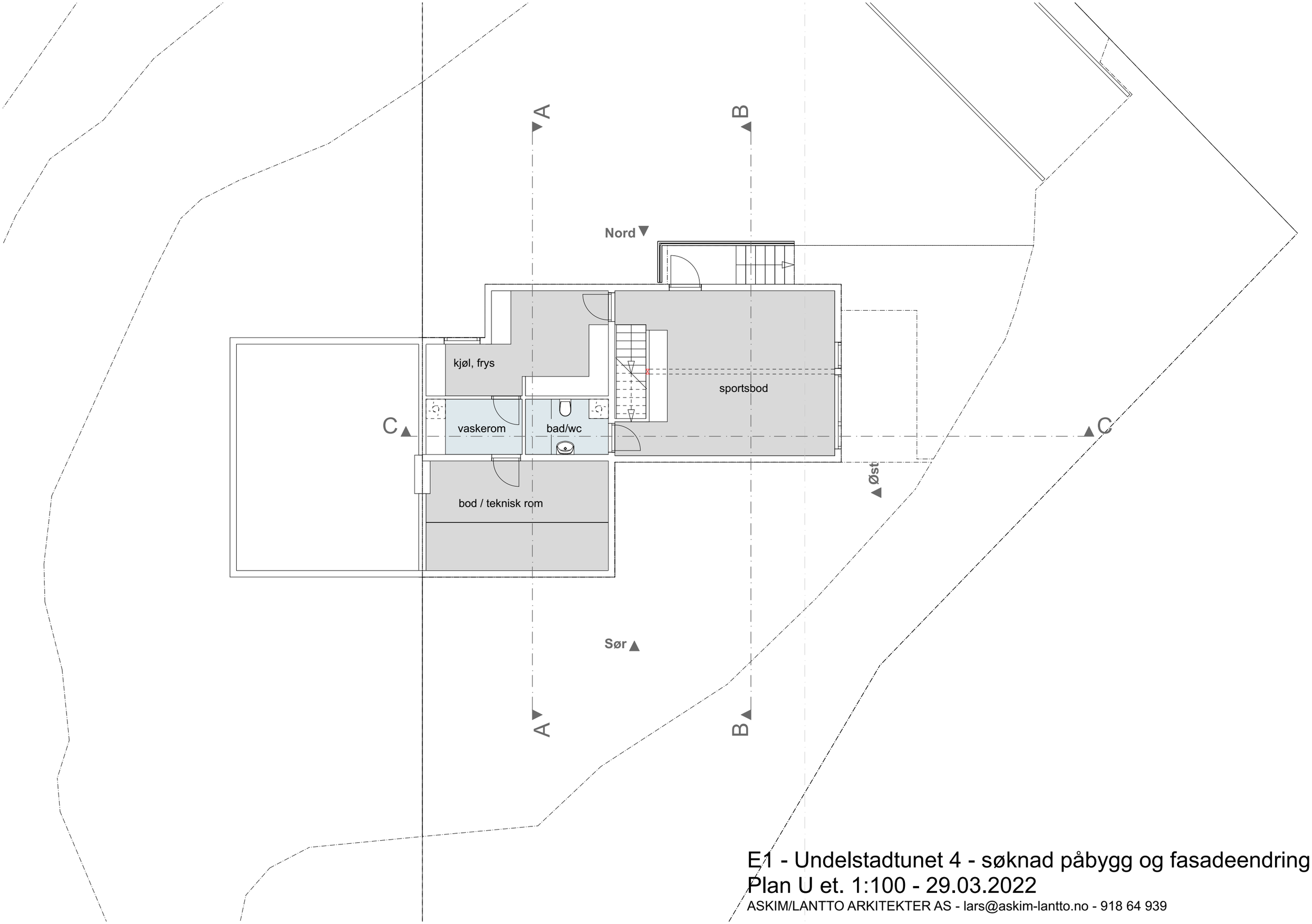
Eiendom:	49/168	Utskriftsdato:	25.10.2021
Adresse:	Undelstadtunet 4	Målestokk:	1:500

N

UTM-32

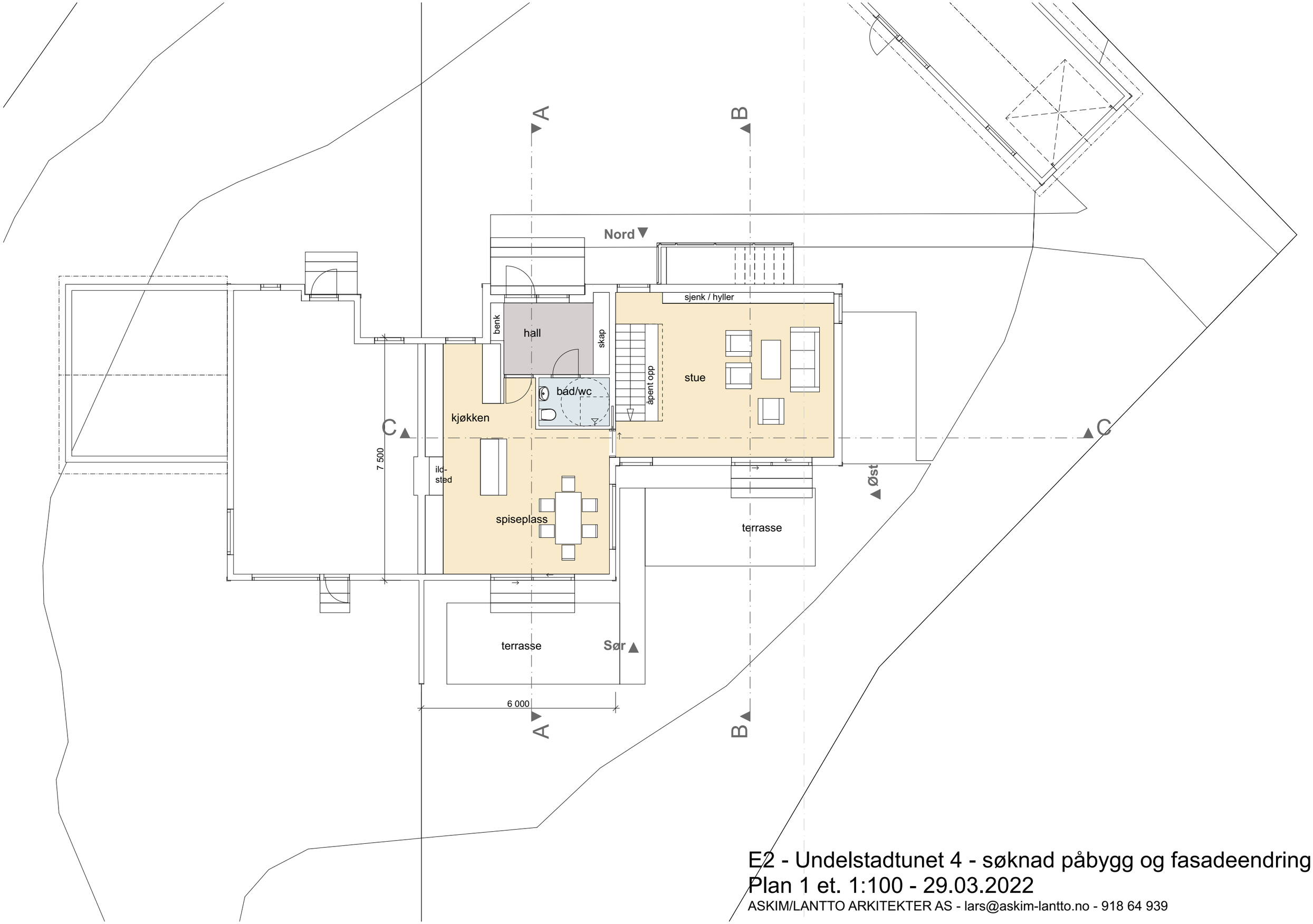


D1 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
situasjonsplan 1:500 - 29.03.2022 ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS



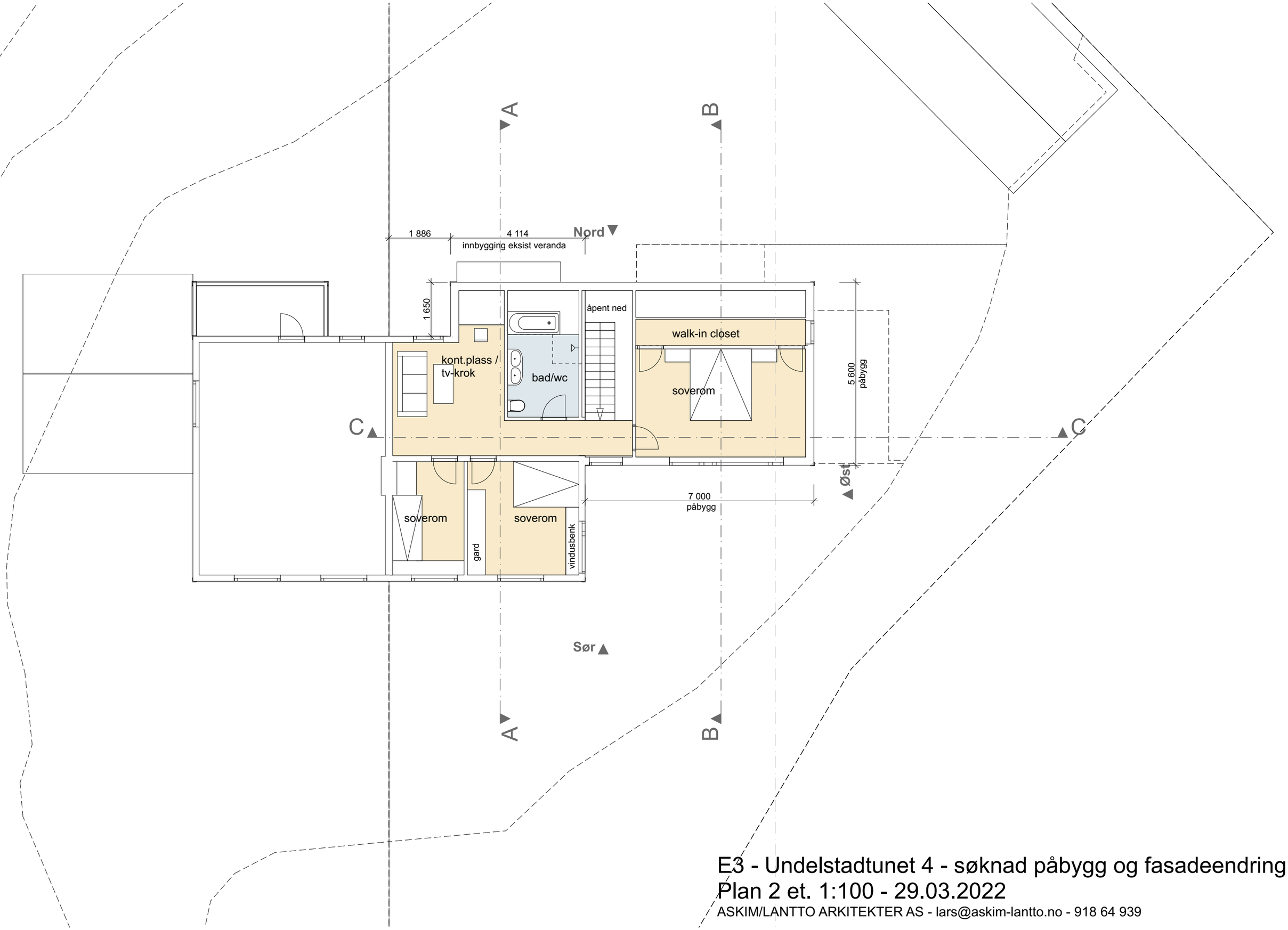
E1 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan U et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



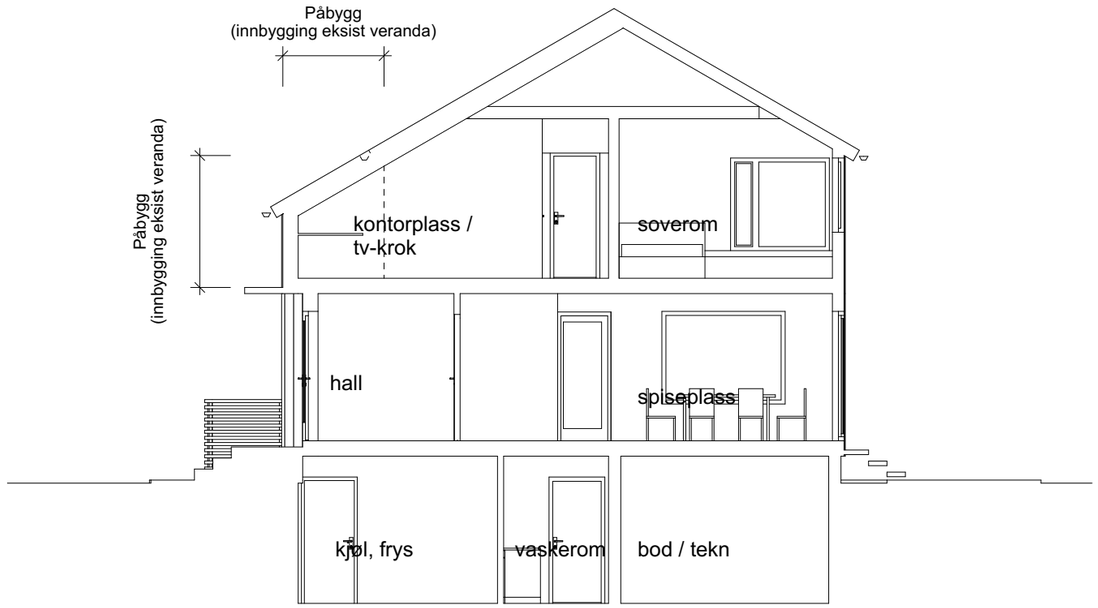
E2 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan 1 et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

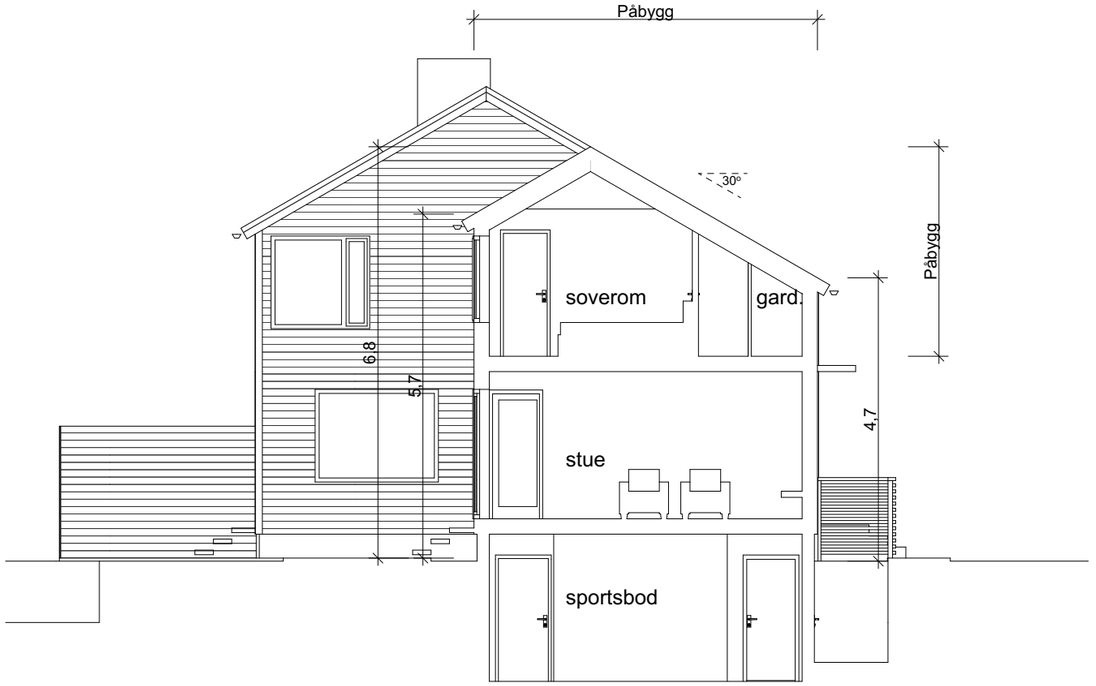


E3 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring
Plan 2 et. 1:100 - 29.03.2022

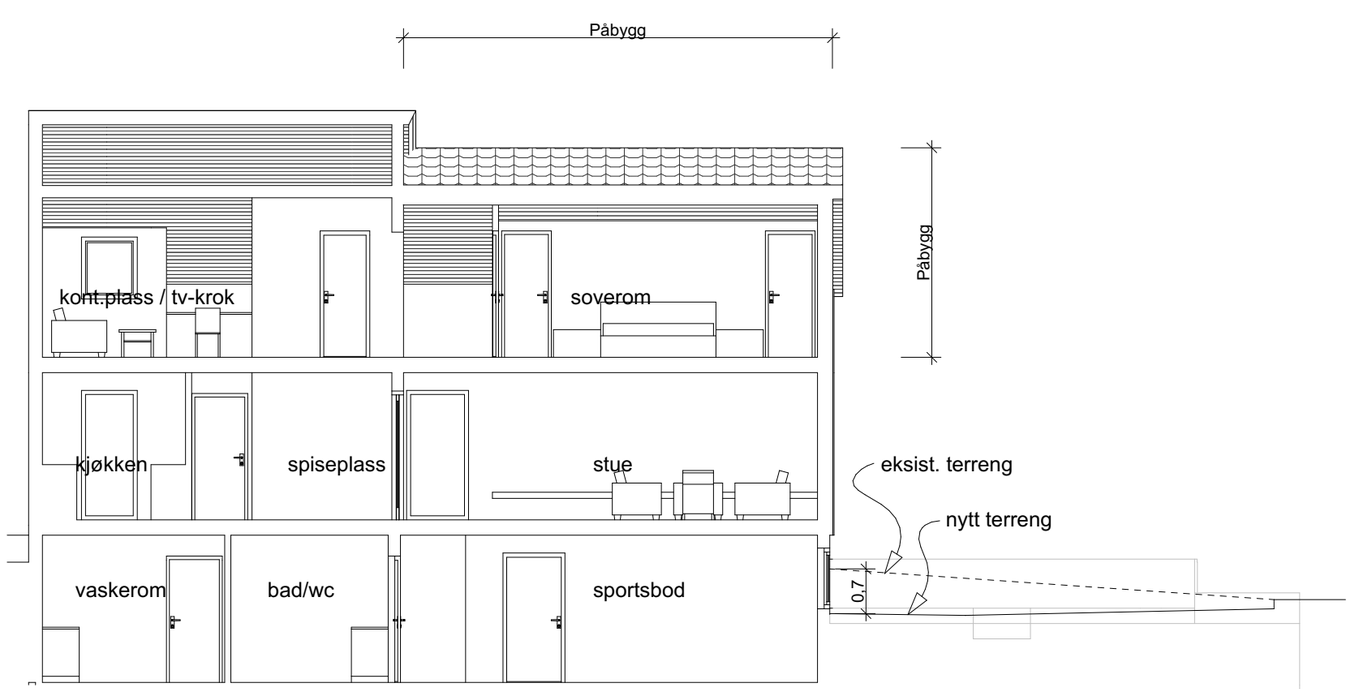
ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

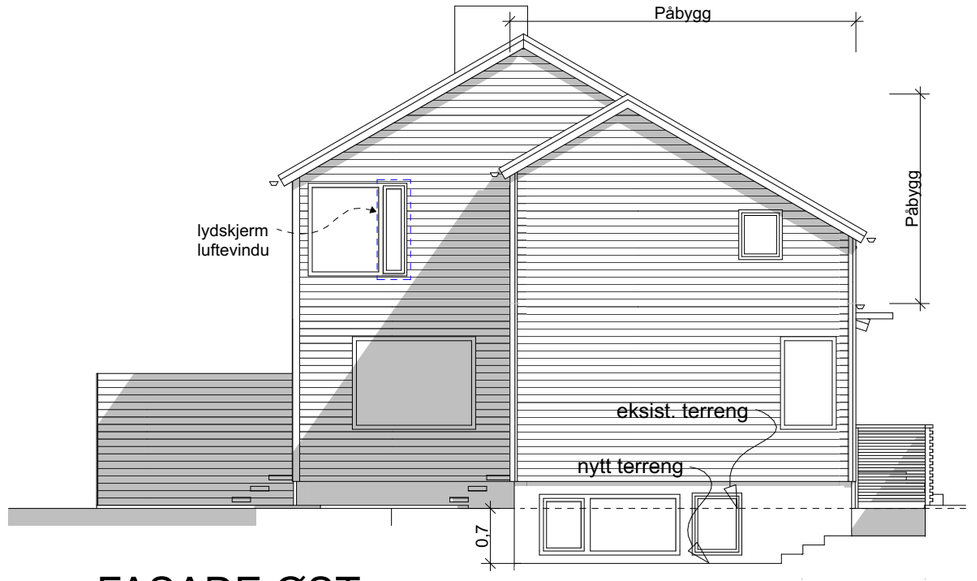
E4 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring

Snitt 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



FASADE SØR



FASADE ØST

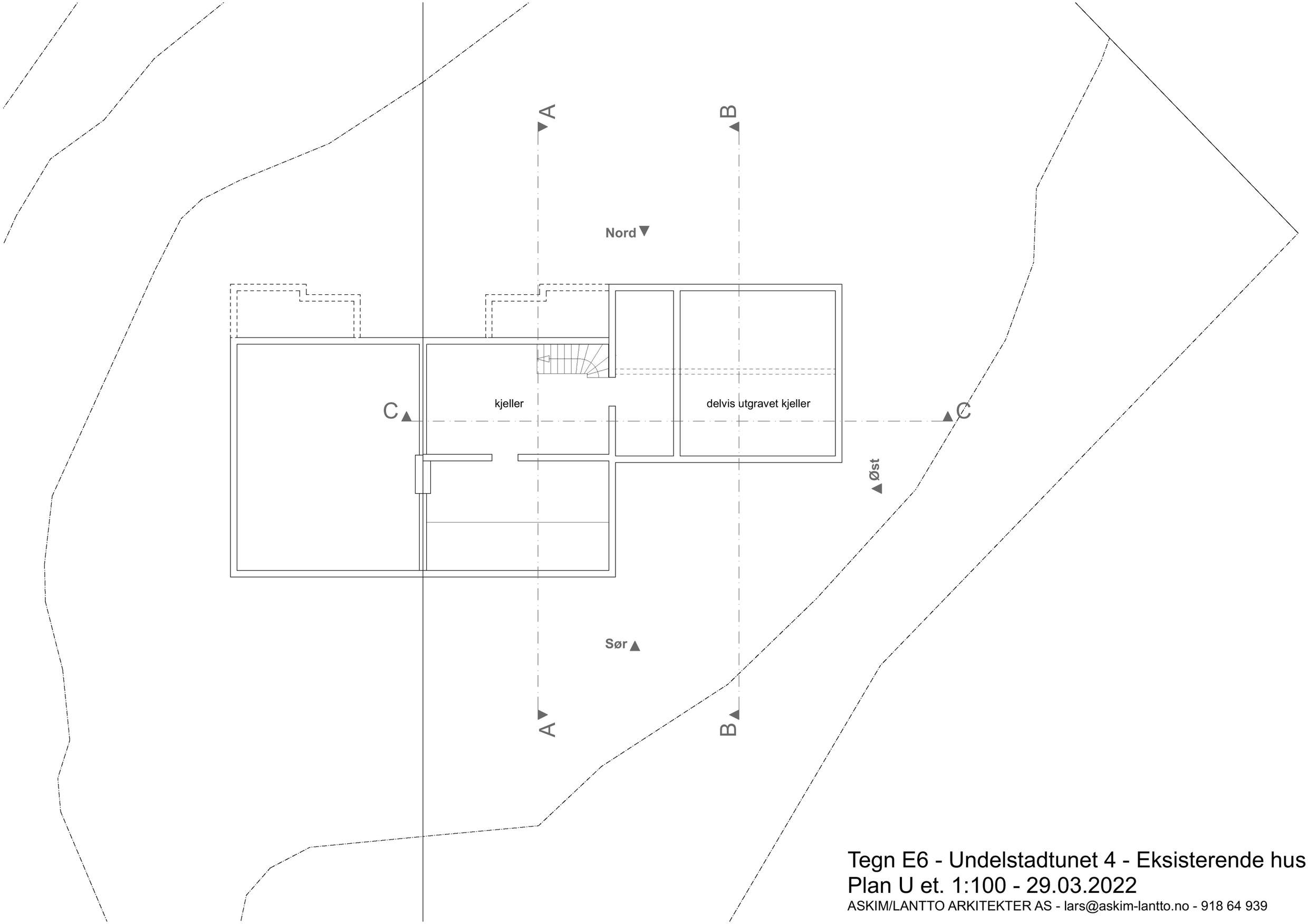


FASADE NORD

E5 - Undelstadtunet 4 - søknad påbygg og fasadeendring

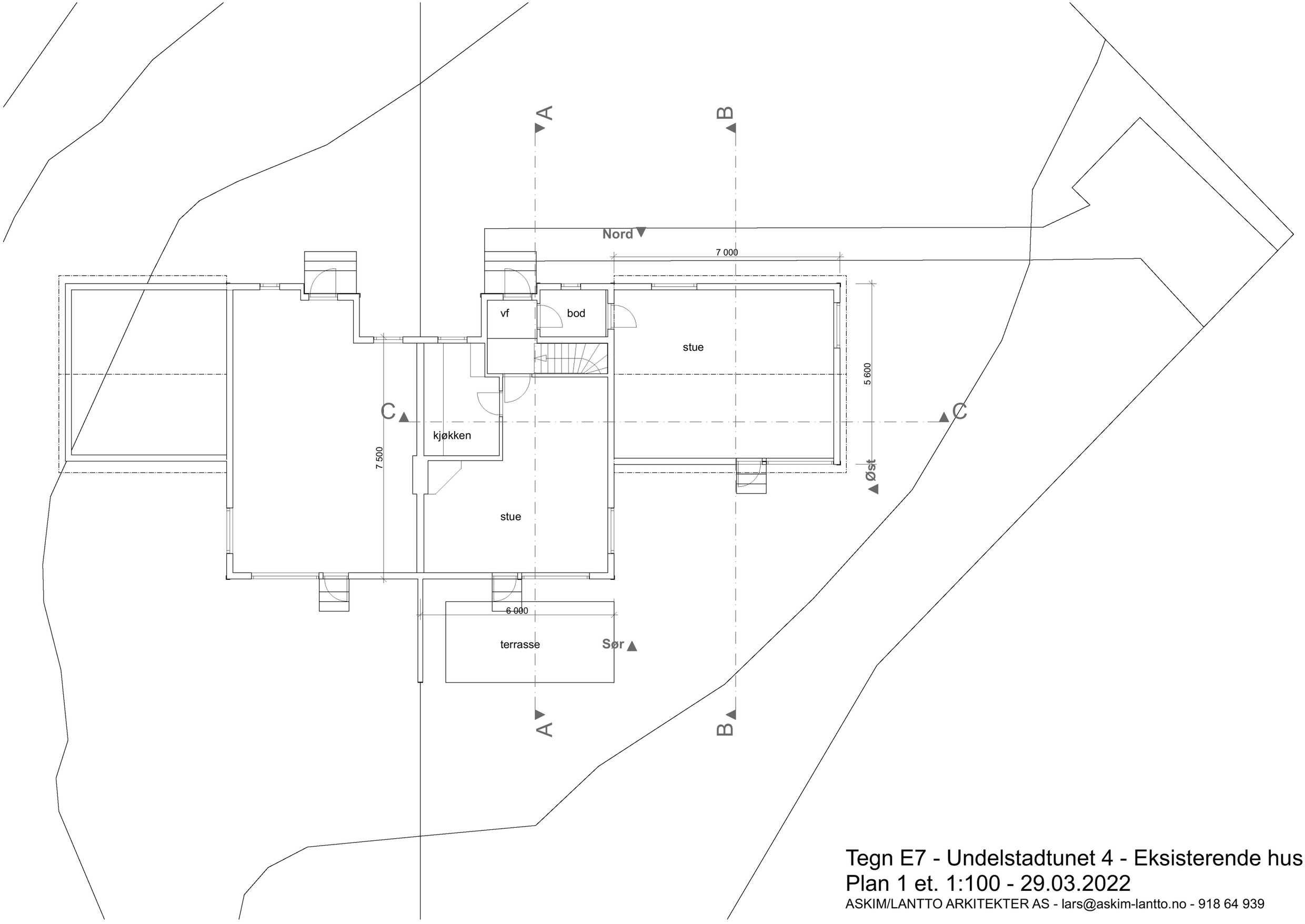
Fasader 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



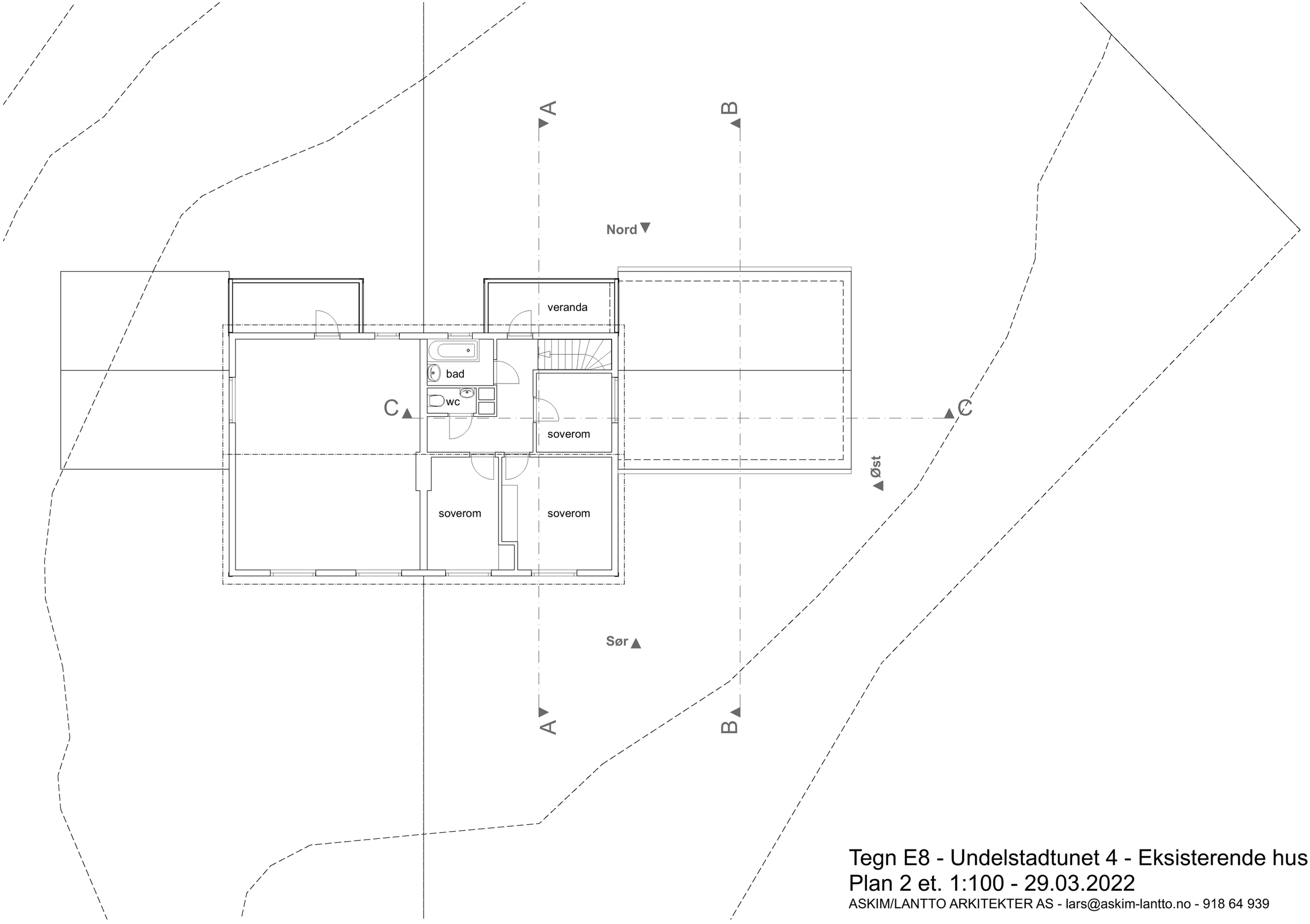
Tegn E6 - Undelstadtunet 4 - Eksisterende hus
Plan U et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



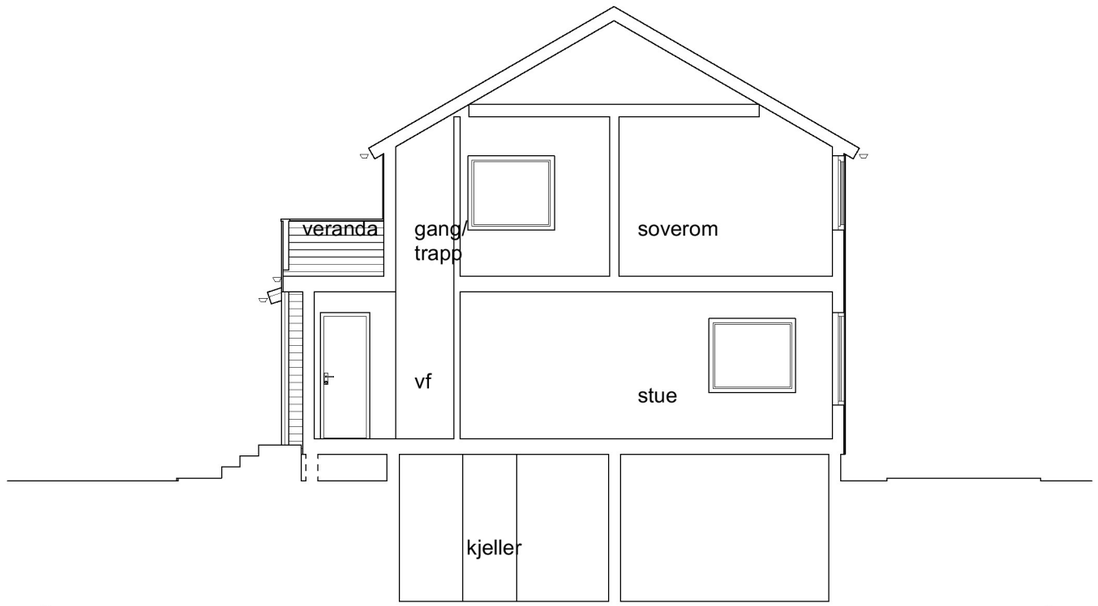
Tegn E7 - Undelstadtunet 4 - Eksisterende hus
Plan 1 et. 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

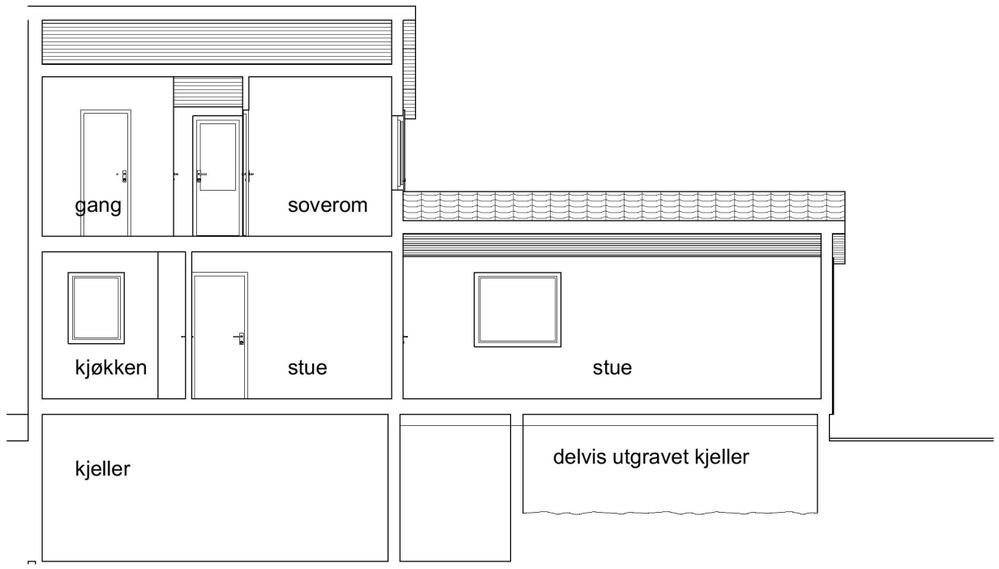


Tegn E8 - Undelstadtunet 4 - Eksisterende hus
Plan 2 et. 1:100 - 29.03.2022

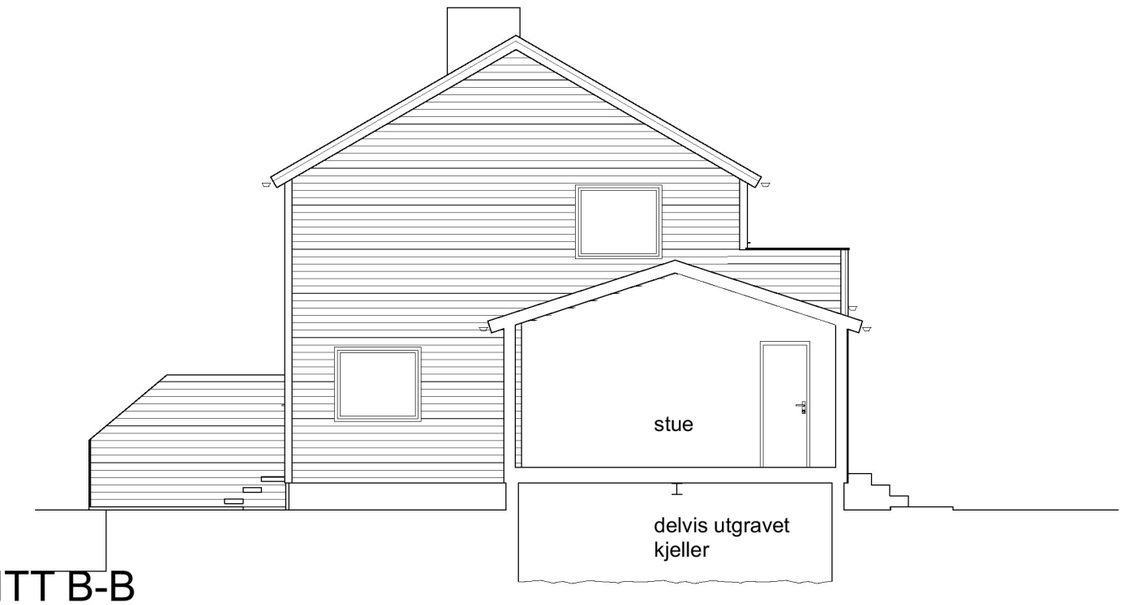
ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



SNITT A-A



SNITT C-C



SNITT B-B

Tegn E9 - Undelstadtunet 4 - Eksisterende hus

Snitt 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

Tegn E10 - Undelstadtunet 4 - Eksisterende hus
Fasader 1:100 - 29.03.2022

ASKIM/LANTTO ARKITEKTER AS - lars@askim-lantto.no - 918 64 939

ASKIM / LANTTO arkitekter MNAL AS

Asker kommune
Plan og bygningsavdelingen

Oslo 29.03.2022

Søknad i ett trinn – fasadeendring og påbygg
Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168
Vedlegg F1: Redegjørelse for tiltak

Huset er fra 1960 med et tilbygg i en etasje mot øst (5,5 x 7 meter grunnflate). Tilbygget er lite funksjonelt, og boligen har et generelt behov for oppgradering. Tiltakshaver ønsker å bygge ut delvis utgravd kjeller under tilbygget som sportsbod + et påbygg med en 2. etasje over eksisterende tilbygg og innbygging av veranda.

Tiltaket medfører ikke øket gesimshøyde eller endring av BYA og er innenfor gjeldende utnyttelsesgrad og bestemmelser.

Eiendommen ligger i et etablert rekkehusområde. Området kjennetegnes av enkle bygningsvolumer med et nøkternt uttrykk, 30 graders takvinkler og liggende tre-kledning.

Det er lagt vekt på å tilpasse det nye tiltaket best mulig til eksisterende og omgivende byggeskikk. Karakteristiske elementer og uttrykk i området videreføres som en forsiktig modernisering. Dette gjør at tiltaket underordner seg områdets hovedkarakter, men samtidig blir historisk lesbart. Vi mener at prosjektet har gode estetisk kvaliteter i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Tiltaket omfatter påbygg, underbygg, samt fasadeendring med enkelte nye vinduer og ytterdører. I planløsninger for eksisterende del vil det være noen mindre endringer. Tiltaket anses derfor ikke å være en hovedombygging. Alle nye elementer vil følge forskriftskravene i Tek 17, og så langt det er mulig, vil det også gjøres tekniske oppgraderinger innenfor eksisterende deler.

Nye yttervinduer og utskifting av gamle vinduer vil gjøres slik at disse ivaretar gjeldende krav til u-verdi og med støydemping i alle oppholdsrom med lyd-krav på Rw+Ctr = 35 dB. Ny yttervegg og -tak vil følge Tek 17 standard. Dette vil ivareta krav til innendørs støy under 30 dB. Nye åpningsvinduer fra soverom på sørsiden vil utføres med støyskjerm foran åpnings-felt slik at vinduslufting vil ivareta kravet om at støy ikke skal overstige 55 dB. Se egen rapport fra akustiker – vedlegg F2.

Ved evt behov for supplerende dokumentasjon, kontakt undertegnede.

sivilarkitekt Lars Lantto

St. Olavs gt 3 N - 0165 OSLO Norway TLF + 47 2220 1425 www. askim-lantto.no

NOTAT

BREKKE STRAND

Undelstadtunet 4

Støy fra E18 til påbygg

Kunde: Nils Valland

Oppdragsnr:	3813700
Dokumentnr:	AKU -01
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	26.03.2022
Oppdragsansvarlig:	Tore Fodnes Killengreen
Utarbeidet av:	Tore Fodnes Killengreen
Kontrollert av:	Svein Are Brekke

Sammendrag:

Nils Valland har engasjert Brekke & Strand Akustikk AS i forbindelse med et påbygg for Undelstadtunet 4. Det er ønskelig å utvide kjeller og 2. etasje av eksisterende bygg innenfor eksisterende byggs fotavtrykk.

Støyberegningen viser at grenseverdien L_{den} 55 dB er overskredet med 3-4 dB utenfor nye vinduer. Iht. T-1442/2021 kan det være aktuelt med tiltak som gir dempet fasade.

For å ivareta kravet til innendørs støynivå har vi beregnet nødvendige lydkrav til fasadeelementer.

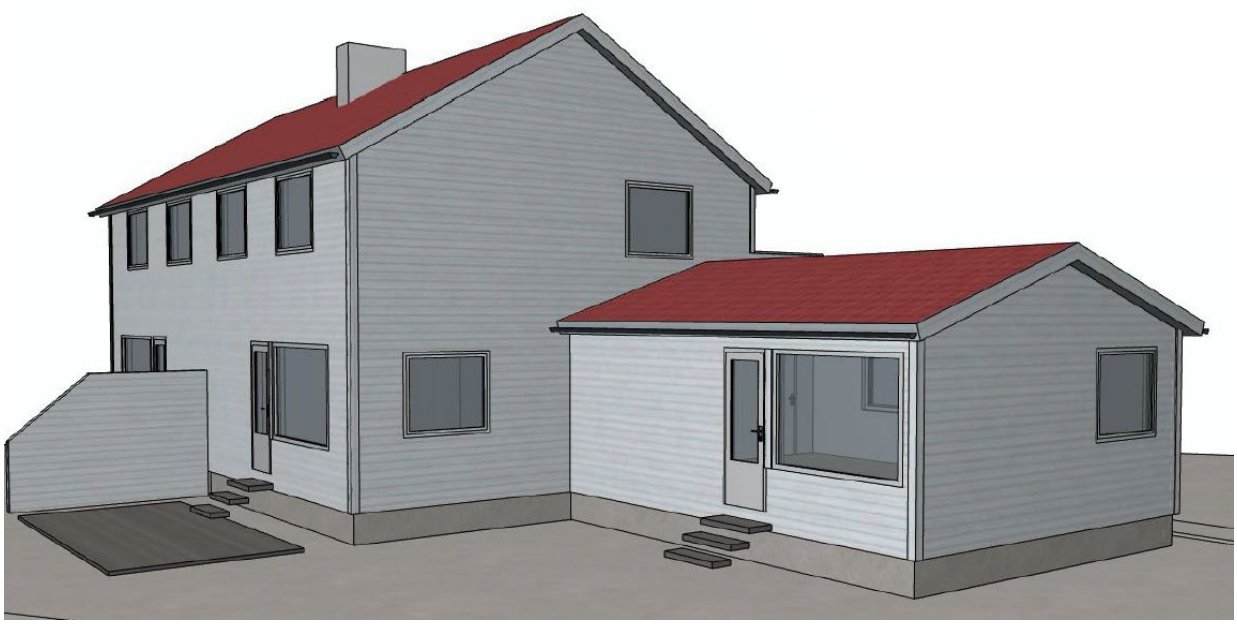
- Vegg
  - 9 mm GU
  - ≥ 250 mm mineralull og krysslagte stendere
  - 13 mm innvendig gips
- Tak
  - ≥ 300 mm mineralull
  - 13 mm gips i himling
- Vindu
  - Vindu med en laboratoriemålt Rw + Ctr ≥ 35 dB

Rev. Nr:	Utarbeidet Navn:	Dato (Egenkontroll)	Kontrollert Navn	Dato	Kommentar
0	TKN	26.03.2022	SAB	26.03.2022	Dokument opprettet

IT arkiv: AKU 01 N 220328 Undelstadtunet 4 støy fra E18.docx

1 Bakgrunn

Nils Valland har engasjert Brekke & Strand Akustikk AS i forbindelse med et påbygg for Undelstadtunet 4. Det er ønskelig å utvide kjeller og 2. etasje av eksisterende bygg innenfor eksisterende byggs fotavtrykk. Figur 1 viser eksisterende hus og Figur 2 viser planlagt påbygg.



Figur 1: Skisse av eksisterende hus.



Figur 2: Skisse av planlagt påbygg. Det er planlagt å utvide 2. etasje med ett ekstra soverom og etablere en sportsbod i kjelleren.

2 Grenseverdier

Oppdragsgiver har vært i kontakt med Asker kommune og fått tilbakemelding på at kommunen er interessert i at følgende forhold ivaretas:

- *Krav til maksimalt tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk) ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30 dB*
- *Vindu kan åpnes mot grønn støysone/stille side*

For å ivareta nevnte punkter er grenseverdiene i T-1442/2021 og NS 8175, klasse C relevante. Grenseverdiene og gjengis i Tabell 1 og Tabell 2.

2.1 T-1442/2021

For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i tabell 1 oppfylles.

Tabell 1 – Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtrykknivå. (utklipp fra tabell 2 i T1442/2021)

Støykilde	**Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07**
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB

2.1.1 Kvalitetskriterier

I retningslinje T-1442/2021 er følgende tre kvalitetskriterier definert for støyfølsom bebyggelse:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

En stille side av bebyggelsen er viktig for å redusere støyplage og helsekonsekvenser som følge av støy. Dersom disse tre kvalitetskriteriene ikke kan oppnås, bør det vurderes om arealet er egnet for støyfølsomt bruksformål

I dette tilfellet er det kun aktuelt å vurdere kvalitetskriteriene for innendørs støynivå og stille side.

2.2 NS 8175 – Innendørs støynivå fra utendørs støykilde

TEK 17 stiller krav til lydforhold i bygninger. Veileder til TEK 17 henviser til krav NS 8175, klasse C, for å beskrive hva som er minimumskrav til bl.a. innendørs støynivå fra utendørs støykilde.

Tabell 2 –Krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder. Gjengitt fra tabell 4 i NS 8175:2012.

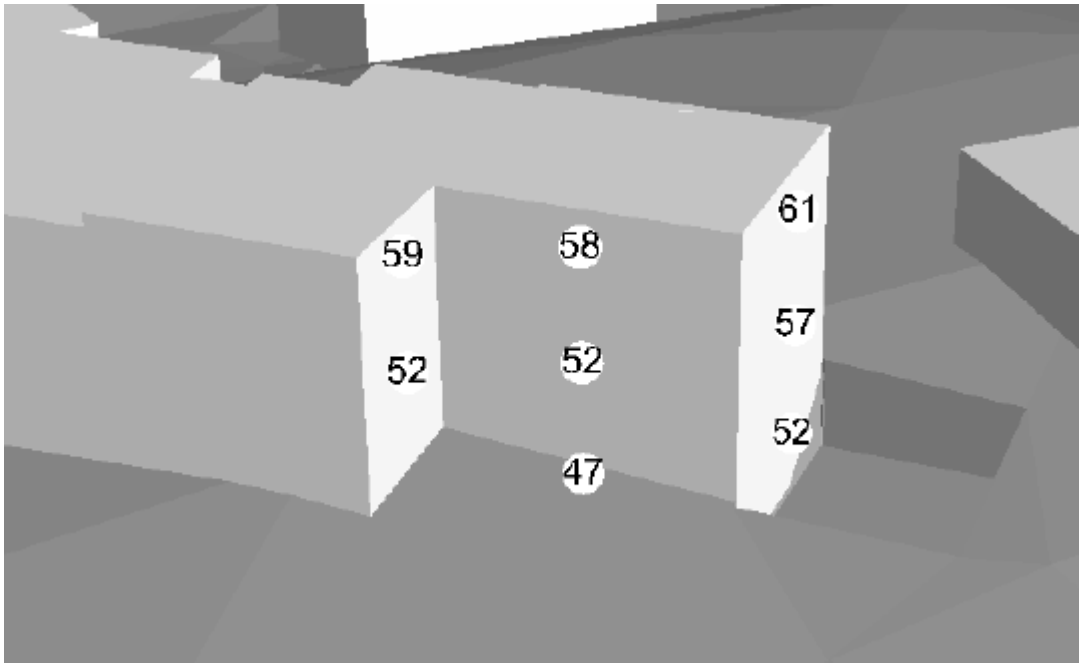
Type brukerområde	**Klasse C**
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq 30$ dB
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq 45$ dB Natt, kl. 23-07

3 Beregnet utendørs støynivå

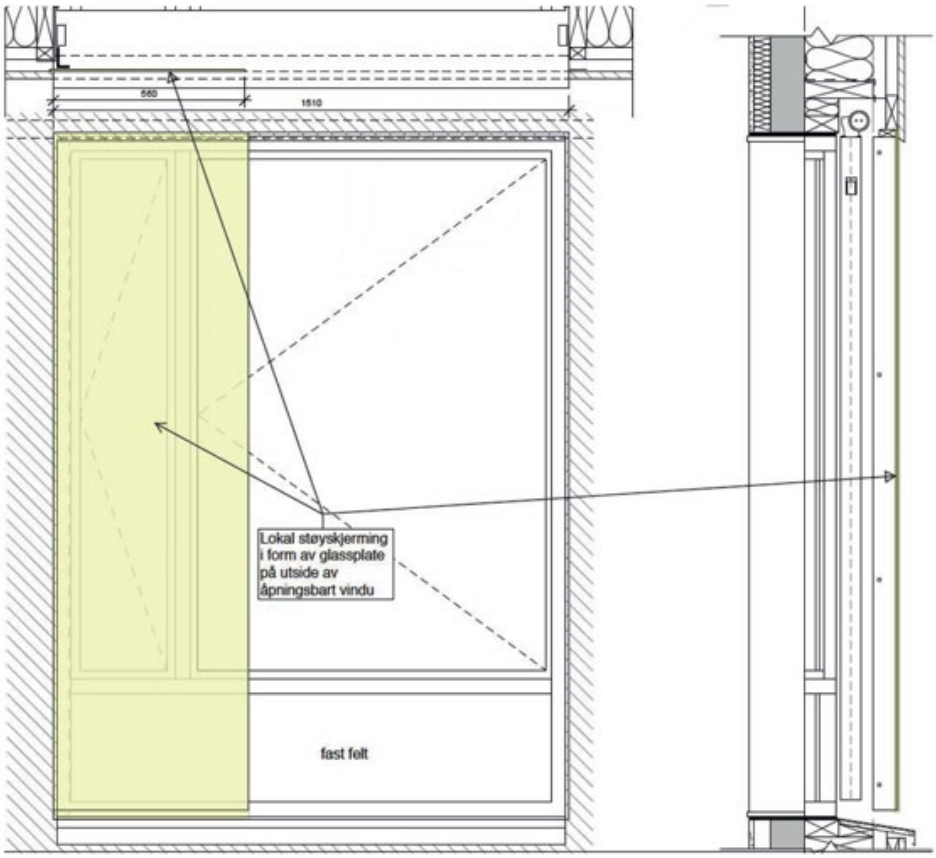
Beregning av støynivå er utført i henhold til *Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy* med programmet Soundplan 8.2.

Trafikktall for E18 er hentet fra Nasjonal vegdatabank som oppgir ÅDT (ÅrsDøgnTrafikk) for E18 i 2021 til 65821. Trafikktallene er fremskrevet i henhold til prognoser i NTP til år 2032 og det er forutsatt en døgnfordeling i henhold til «by- og bynære områder» etter veilederen til T-1442.

Figur 3 viser beregnet støynivå for fasade for påbygget hvor det er planlagt utvidelse av boligen, og nye vinduer. Støyberegningen viser at grenseverdien L_{den} 55 dB er overskredet med 3-4 dB utenfor nye vinduer. Iht. T-1442/2021 kan det være aktuelt med tiltak som gir dempet fasade. Vi foreslår at det utenfor en åpningsbar det av vinduet etableres en skjerm som reduserer støynivået foran åpningsfeltet slik at støynivået kommer under L_{den} 55 dB. Tiltak er dokumentert å gi > 3 dB reduksjon av støynivået. Et prinsipp for dette er vist i Figur 4.



Figur 3: Beregnet L_{den} støynivå ved fasade for Undelstadtunet 4.



Figur 4: Prinsipp for lokal vindusskjerm.

4 Innendørs støynivå

For å ivareta kravet til innendørs støynivå har vi beregnet nødvendige lydkrav til fasadeelementer.

- Vegg
  - 9 mm GU
  - ≥ 250 mm mineralull og krysslagte stendere
  - 13 mm innvendig gips
- Tak
  - ≥ 300 mm mineralull
  - 13 mm gips i himling
- Vindu
  - Vindu med en laboratoriemålt Rw + Ctr ≥ 35 dB

Asker kommune

{ REF 26 }

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	TSANNER S21/4910	GBNR 49/168 L1361/22	17.01.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4910

49/168 Referat fra forhåndskonferanse - Tilbygg
Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Forhåndskonferanse ble avholdt 17.01.2022.

Tilstede:	Tiltakshaver	Ann Kristin Vilsvik og Nils Valland
	Ansvarlig søker	Lars Lantto (Askim/Lantto arkitekter AS)
	Saksbehandler	Thea Sanner
	Andre	Hanne Korsvold (Asker kommune)

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket består av underbygging og påbygg av eksisterende tilbygg. De nye etasjene som oppstår skal brukes til oppholdsrom, herunder kjellerstue og soverom.

Beskrivelse fra ansvarlig søker:

> *«Huset er fra 1960 med et tilbygg i en etasje (5,6 x 7 meter grunnflate) oppført i 1974. Tilbygget er lite funksjonelt og i dårlig forfatning. Tiltakshaver ønsker å bygge ut delvis utgravd kjeller under tilbygget + ny etasje over eksisterende tilbygg i en etasje.»*
>
> *«…Tiltaket medfører ikke øket gesimshøyde eller endring av BYA og er således innenfor gjeldende bestemmelse.Tiltakshaver ønsker å belyse muligheten av et påbygg over eksisterende tilbygg, samt muligheten av å etablere en underetasje med oppholdsrom i delvis utgravd kjeller.*
> *Vi har søkt å tilpasse det nye tiltaket til eksisterende uttrykk som en forsiktig modernisering som gjør at tiltaket blir historisk lesbart.»*

Spørsmål fra søker

1)Hvilke juridisk bindende arealplaner gjelder for tomten, og hvilke planbestemmelser er relevante for tiltaket?
2) Vil det være mulig å søke i to omganger, slik at vi søke om dispensasjonved et senere tidspunkt?
3)Hvilke andre bestemmelser og regler kan være relevante for tiltaket?
4) Er det andre faktorer som vil være viktig å se på med tanke på søknad og gjennomføring av tiltaket?

Svar på spørsmål

1) Hvilke juridisk bindende arealplaner gjelder for tomten, og hvilke planbestemmelser er relevante for tiltaket?

Kommuneplan for Asker 2018-2030
Som i resten av gamle Asker omfattes tomten av «Kommuneplan for Asker 2018-2030». Den legger juridiske rammer og føringer for arealbruk, herunder hva som kan bygges på tomten.

Arealformål på tomten er «Boligbebyggelse-kategori A». I gamle Asker kommune er boligområdene delt inn i enten kategori A, B eller C. Kategori A gjelder for boligområder med spesielle kvaliteter, for eksempel rekkehusområder, og hensikten med denne kategorien er å ivareta disse og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses som ferdig utbygget, og har derfor noe strengere krav enn de andre boligkategoriene knyttet til utnyttelsesgrad (15% BYA) og antall boenheter. Se pkt. 20.7 i kommuneplanen.

Tiltaket ser ikke ut til å berøres av bestemmelsene knyttet til boligkategori A.

Reguleringsplan «Nedre Undelstad» fra 1955, planID 0220112
Følgende bestemmelse ansees som relevant i forbindelse med tiltaket:

> *«Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, ikke over 2 etasjer. På 2-etasjes hus tillates ikke takoppbygg, men på 1-etasjes hus kan slike oppføres. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.»*
>
> *«Gesimshøyden skal normalt ikke være over 7,0 meter, målt fra ferdig planering, og mønehøyden ikke over 9,0 meter»*

Med etablering av en hoveddel/kjellerstue i underetasjen oppstår det tre måleverdige plan for boligen. Jf. TEK17 §6-1 a kan kjeller bare unntas i beregningen av etasjer når den kun inneholder tilleggsdel og dersom den har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det vil si at selv om boligen er godkjent med kjeller, så oppstår det en ny etasje som følge av at kjeller under tilbygg skal innredes med kjellerstue. Dermed må det søkes om dispensasjon fra krav til antall etasjer i reguleringsplanen.

Tilbygget kan i følge gjeldende regulering ikke ha nedskjæringer eller takvinduer, slik som vist i innsendte plantegninger. Dette vil utløse krav om dispensasjon.

2) Vil det være mulig å søke i to omganger, slik at vi kan søke om dispensasjon ved et senere tidspunkt?

Det vil kunne være mulig å søke om å grave ut kjelleren og etablere denne som en tilleggsdel. Da vil det ikke kreves en dispensasjon for antall etasjer. Med en gang kjelleren skal innredes som en kjellerstue/annet rom for varig opphold, må det søkes om bruksendring og dispensasjon fra etasjeantallet.

Dersom dere velger å søke i ett trinn og ikke innrede kjeller til rom for varig opphold, vil dette kunne bli en såkalt «tre-ukerssak».

«Hoveddel» ansees som følgende: kjøkken, stue, soverom, eller våtrom, og arbeidsrom som verksted, kontor, atelier, øvingslokale eller publikumsrom. «Tillegsdel» kan da ikke være noen av de romtypene som listet over, men kan for eksempel være rom for oppbevaring/bod. Se regjeringens tolkningsuttalelse her: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1-og-20-2-og-sak--4-1---departementets-tolking-av-soknadsplikt-for-innglassing-av-balkong-veranda-mv.-og-forholdet-til-grad-av-utnytting---bruksareal-bra/id2626532/#_ftn2

3) Hvilke andre bestemmelser og regler kan være relevante for tiltaket?

Søknadsplikt:
Påbygg og underbygg er søknadspliktige tiltak der der det bebygde arealet (BYA) ikke økes. Arbeider som påvirker bærende konstruksjoner, f.eks. grunnmur og tak, er ansvarsbelagt.

Byggetekniske krav til rom for varig opphold:
Når det oppstår nytt oppholdsareal/BRA i boligen, gjelder krav gitt i byggeteknisk forskrift av 2017. Det vil si at nytt oppholdsareal må ha tilstrekkelig med lys, utsyn, isolasjon, takhøyde osv. etter dagens krav. Det vil ikke være mulig å påberope seg forenklet TEK der byggetekniske krav fra boligens byggeår (1958) gjelder. Det vil være mulig å søke om fravik fra TEK, jf. Plan- og bygningsloven §31-2 fjerde ledd:

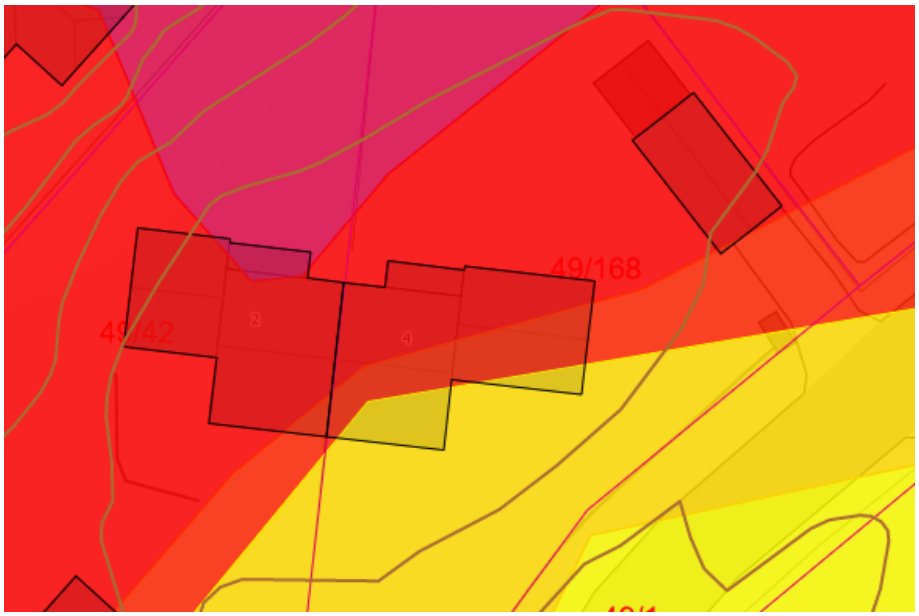
> *«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»*

Avstand til nabogrense
Tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrense krever avstandserklæring fra nabo. Avstand mellom tiltak og nabogrense må fremgå av innsendte tegninger.

4) Er det andre faktorer som vil være viktig å se på med tanke på søknad og gjennomføring av tiltaket?

Støy

Boligen og store deler av tilbygget ligger i rød sone i kommunens kardatabase, grunnet nærhet til E18. Rød støysone tilsvarer 65dB eller høyere.



Figur 1 Utsnitt fra kommunens kartdatabase

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul ogg rød støysone *kan* utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy (for rom med støyfølsom bruk1) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB, jf. Kommuneplanen pkt. 15.2 og 15.3.

Byggetiltak i gul og rød støysone utløser dessuten krav til en støyfaglig utredning, jf. Kommuneplanen pkt. 15.3:

> *«Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen (T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker»*

Det vil ikke bli nødvendig å produsere en omfattende støyrapport, så lenge følgende forhold er kartlagt og sannsynliggjort av et firma med ansvarsrett:

1) Det må sannsynliggjøres at innendørs støy er under 30dB
2) Vinduer skal kunne åpnes mot stille side/grønn støysone (under 55 dB)

Støyforholdende kan dokumenteres i brevs form.

Uavklarte momenter

1) Hvordan er støy vurdert i tidligere byggesaker i nærområdet? Hvordan vil kommunen vurdere behov for støyrapport ut i fra dette?

Lignende byggetiltak ble gjort på naboeiendom i 2017 (49/43) uten at det ble stilt krav til støyrapport, til tross for at tidligere kommuneplan stilte krav til dette. Det kan være flere grunner til dette, for eksempel at støysonekartet har endret karakter eller at det har blitt begått en saksbehandlingsfeil.

Dessverre for tiltakshaver vil ikke vedtaket kunne gi noen videre presedens etter prinsippet om likebehandling, da praksis i kommunen er å kreve en støyfaglig utredning ved byggetiltak i rød støysone.

Dispensasjoner

Det må søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om antall etasjer i gjeldende reguleringsplan §1.

Dersom dere ønsker å videreføre tiltaket som prosjektert med takvindu må det søkes om dispensasjon for gjeldende reguleringsplan §1.

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) **ikke blir vesentlig tilsidesatt**. I tillegg må **fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene** etter en samlet vurdering.

Dispensasjoner avgjøres ikke i forhåndskonferansen, den endelige avgjørelsen tas i selve byggesaken. Dispensasjoner utgjør et usikkerhetsmoment og vi kan ikke garantere at dispensajonen innvilges.

Slik søker du
I første omgang er det du som tiltakshaver som må hente inn nødvendig kompetanse. Følgende lenker kan være nyttige:

- En kort sjekkliste for ansvarlige søkere
- Situasjonskart, naboliste og bestemmelser får du via søknadspakken
- Du kan be om gratis energirådgiving

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, husk at kommunens frist *ikke* løper før søknaden er komplett (vi kan ta en avgjørelse).

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nedre Undelstad vedtatt 12.10.1955. I kommuneplanen vedtatt 14.11.2017 er eiendommen avsatt til boligkategori A.

Konferansens betydning
Forhåndskonferansen anses kun som en gjensidig orientering før byggesøknaden. Referatet gir ingen bindende rettigheter til noen av partene senere, dispensasjoner avklares ikke i forhåndskonferansen.

Møtet tar kun for seg prosjektet slik det er presentert i møtet. Husk at det kan komme endringer i regler/forskrifter som påvirker prosjektet.

Med vennlig hilsen

Thea Sanner
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Nils Valland, ,
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
	G 1	1 av 1	

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
ASKIM LANTTO ARKITEKTER MNAL AS	980442047	1	11.04.2022	

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	49	168				Asker	Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker	1	Askim/Lantto arkitekter 980442047		11.04.22	X	X	
PRO	Prosjekterende arkitektur		Askim/Lantto arkitekter 980442047		29.03.22			X
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Bygningsfysikk - varmeisolering og lufttetthet	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Sikkerhet ved brann	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
PRO	Miljøsanering	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216		05.04.22			X
UTF	Tømrerarbeid n/ betongarbeid	1	Bakken Bygg og Tømrermester 988384216			X	X	
PRO	Rørleggerarbeid / sanitærinstallasjoner	1	Snersrud & Pedersen AS 922609993		31.03.22			X
UTF	Rørleggerarbeid / sanitærinstallasjoner	1	Snersrud & Pedersen AS 922609993			X	X	
KONTR	Fuktsikring våtrom	1	Omega Akerholdt AS 913130592			X	X	

Blankett 5185 Bokmål **© Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet** 01.10.2020

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G- 2	1 av 1

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
49	168					Asker

Adresse	Postnr.	Poststed
Undelstadtunet 4	1387	ASKER

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
ASKIM / LANTTO ARKITEKTER AS	980442047

Adresse	Postnr.	Poststed
St Olavs gate 3	0165	Oslo

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Lars Lantto		91864939

E-post: lars@askim-lantto.no

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
SØK	Ansvarlig søker	1		×	×	×
PRO	Prosjekterende arkitektur	1		×		

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[ ] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
11.04.2022	

Gjentas med blokkbokstaver: LARS LANTTO

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av

Nullstill

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune 3025 Asker kommune
	Adresse Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed Asker	

Foretak

Foretakets navn Bakken Bygg og Tømrermester AS			Organisasjonsnr. 988384216
Adresse Grimsrudveien 122	Postnr. 3442	Poststed Hyggen	
Kontaktperson Per Olav Bakken	Telefon		Mobiltelefon 913 71 677
E-post bbtm@online.no			

Foreligger sentral godkjenning ? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? [X] Helt [ ] Delvis [ ] Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X) Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Konstruksjonssikkerhet	1	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
PRO	Brannsikkerhetskonsept	1	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
PRO	Bygningsfysikk	1	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
PRO	Miljøsanering	1	[ ]	[X]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner	1	[ ]	[ ]	[ ]	[X]
UTF	Tømrerarbeider	1	[ ]	[ ]	[ ]	[X]
UTF	Riving og miljøsanering	1	[ ]	[ ]	[ ]	[X]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
-		-	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

[ ] Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
5/4 2022	Per Olav Bakken

Gjentas med blokkbokstaver
Per Olav Bakken

Bygg- og Tømrermester AS
Org.nr: NO 988 384 216 MVA
bbtm@online.no Mob: 913 71 677 Faks: 31 28 45 50
Grimsrudveien 122, 3442 HYGGEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av

KVALITETSKONTROLL

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom / byggested	49	168	0	0	149816895		Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Undelstadtunet 4				1387	ASKER	

Foretak

Foretakets navn		Organisasjonsnr
Snersrud & Pedersen AS		922609993
Adresse	Postnr	Poststed
Solbråveien 43	1383	Asker
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Ivar Snersrud	90929650	90267599
E-post		
ivar@sogp.no		

Foreligger sentral godkjenning ?		☒ Ja	☐ Nei
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning?	☒ Helt	☐ Delvis	☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
PRO	Innevndig sanitærinstallasjon	1	☐	☑	☐	☐
UTF	Innevndig sanitærinstallasjon	1	☐	☐	☑	☑
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐
			☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☑ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☑ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
31.03.2022	

Gjentas med blokkbokstaver

Ivar Snersrud

Blankett 5181-1 Bokmål © Kvalitetskontroll AS - Godkjennelse fra Direktoratet for byggkvalitet - Publisert 01.01.2016

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
	G-	1 av 1

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Asker
	Adresse Undelstadtunet 4				Postnr. 1387	Poststed Asker	

Foretak

Foretakets navn Omega Akerholdt AS		Organisasjonsnr. 913130529
Adresse Åslyveien 19	Postnr. 3170	Poststed Sem
Kontaktperson Anne Engli Salvesen	Telefon 33349980	Mobiltelefon
E-post ANNE@OMEGAAKERHOLDT.NO		

Foreligger sentral godkjenning ? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☑ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme-tillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
Kontroll	Fuktsikring av våtrom	1	☐	☐	☑	☑
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☑ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
11.04.2022	Anne Salvesen

Gjentas med blokkbokstaver
ANNE ENGLI SALVESEN

Til:
Asker kommune
Plan og bygningsavdelingen

AVSTANDSERKLÆRING / NABOSAMTYKKE

SØKNAD OM PÅBYGG
Vedlegg Q1
Undelstadtunet 4- Gnr 49 / Bnr 168

Undertegnede – som eier av gnr 49 / bnr 42 samtykker til innbygging av eksisterende veranda mot nord i 2 etasje med minste avstand til min eiendomsgrense på 1,8 meter, slik det er vist på situasjonsplan D1, datert 29.03.2022.

Dato

3/4-2022

Sign

Turid Lundborg

Turid Irene Lundborg

Undelstadtunet 2, 1387 Asker

Fra: Lars Lantto <lars@askim-lantto.no>
Sendt: 13. april 2022 11:10
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Nils Valland; Ann Kristin Vilsvik
Emne: Søknad om tillatelse Undelstadtunet 4, Gnr 49/Bnr 168
Vedlegg: 00 Følgebrev søknad Undelstadtunet 4.pdf; 01 Søknad.pdf; A1 Opplysninger om tiltaket.pdf; C1 Gjenpart av nabovarsel.pdf; C2 - Kvittering for nabovarsel.pdf; D1 situasjonsplan.pdf; E1 plan kjeller.pdf; E2 plan 1 et.pdf; E3 plan 2 et.pdf; E4 Snitt.pdf; E5 Fasader.pdf; E6-10 Eksisterende hus.pdf; F1 Redegjørelse Undelstadtunet 4.pdf; F2 AKU 01 N 220328 Undelstadtunet 4 støy fra E18.pdf; F3 49_168 Referat fra forhåndskonferanse.pdf; G1 Gjennomføringsplan.pdf; G2 erklæring ansvarsrett Askim:Lantto.pdf; G3 Erklæring om ansvarsrett Bakken Bygg og Tømrermester AS.pdf; G4 Erklæring ansvarsrett - rørlegger.pdf; G5 Erklæring om ansvarsrett - Omega.pdf; Q1 - Nabosamtykke Gnr49 Bnr168 Lundborg.pdf

Se vedlagte søknad om tillatelse og vedlegg.

mvh Lars Lantto

Sivilarkitekt MNAL LARS LANTTO
ASKIM / LANTTO arkitekter AS

Tel (+47) 918 64 939
St. Olavs gate 3, N-0165 OSLO
e-mail: lars@askim-lantto.no
https://ddec1-0-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.askim%2dlantto.no&umid=d0d73cdf-42ea-4d54-a35d-ccaa27eadba4&auth=544d8fb4627f83b8b984157fd3983ce13e468037-832dca989ba6a2007ea2200d7ecedc9734cad4bb

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMOSHUUS S22/1395	GBNR 49/168 L20795/22	12.07.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1395

49/168 Ufullstendig søknad - Fasadeendring og påbygg - Enebolig Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 13.04.2022. Vi beklager så mye for lang saksbehandlingstid.

Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Mangler i søknaden

- **Sanitærabonnement**
  Det skal i kjeller settes inn et vaskerom og et bad/wc og i første etasje skal det settes inn bad/wc. Dette medfører at dere må sende inn sanitærmelding som skal godkjennes. Søknad om sanitærmelding må være godkjent av avdeling for vann- og vannmiljø.

  Når sanitærmelding er godkjent må dere sende en bekreftelse av dette til oss på byggesak.

- **Redegjørelse for BRA**
  Det må sendes inn en redegjørelse for BRA før og etter tiltak. Vi ønsker helst BRA per etasje og totalt for hele huset.

Status på din byggesak

Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/1395 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon

Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid

Kommunen skal gi vedtak innen **3 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Eline Stenstrøm Moshuus
Byggesaksbehandler Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

Fra: Lars Lantto <lars@askim-lantto.no>
Sendt: 25. juli 2022 10:54
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: nvalland@corvusenergy.com; Ivar Snersrud; nvalland@corvusenergy.com
Emne: Ref S22/1395 Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168
Vedlegg: Svar S22:1395 Undelstadtunet 4.pdf

Se vedlagt svarbrev på byggesak.

mvh Lars Lantto

Sivilarkitekt MNAL LARS LANTTO
ASKIM / LANTTO arkitekter AS

Tel (+47) 918 64 939
St. Olavs gate 3, N-0165 OSLO
e-mail: lars@askim-lantto.no
https://ddec1-0-en-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.askim%2dlantto.no&umid=de111a05-f690-4b37-914a-8a3abd056b28&auth=544d8fb4627f83b8b984157fd3983ce13e468037-54da8e8d998d7113204e56725505ded7a46f92af

ASKIM / LANTTO arkitekter MNAL AS

Asker kommune
Byggesak

Oslo 25.07.2022

Referanse; S22/1395

Søknad i ett trinn – fasadeendring og påbygg
Undelstadtunet 4 - Gnr 49 / Bnr 168

Viser til brev 12.07.2022 og sender svar på dette.

Søknad sanitær-abonnement ble innsendt til kommunen 18.07. Bekreftelse på at denne er godkjent hos avdeling vann og vannmiljø vil bli ettersendt til byggesak så snart dette er mottatt.

Husets bruksareal (BRA) før og etter tiltak er slik;

KJELLER
Eksisterende = 40,9 m2
+ nytt underbygg 31,5 m2
= 72,4 m2

1 ETASJE
Eksisterende = 82,6 m2
(ikke tilbygg)

2 ETASJE
Eksisterende = 40,4 m2
+ nytt påbygg 30,7 m2
= 71.1 m2

Eksisterende bruksareal = 163,9 m2
+ nytt underbygg og påbygg 62,2 m2
= samlet nytt BRA = 226,1 m2

På grunn av den lange saksbehandlingstiden regner tiltakshaver med at det vil bli gitt reduksjon i gebyr for saksbehandling

Mvh

sivilarkitekt Lars Lantto

St. Olavs gt 3 N - 0165 OSLO Norway TLF + 47 2220 1425

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	FORDELE S**22/1395**	**GBNR 49/168** L**11822/22**	**26.04.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/1395**.

49/168 Kvitteringsbrev - Fasadeendring og påbygg - Enebolig
Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi har mottatt din søknad.

Behandling av søknaden

Søknaden blir behandlet så snart som mulig, men for tiden har vi dessverre lang saksbehandlingstid, det kan ta 4-5 uker før saken blir fordelt til saksbehandler. Kommunens frist for behandling av søknaden er 12 uker fra saken er komplett til behandling.
For noen saker er kommunes frist for behandling av søknaden 3 uker. Dette gjelder kun dersom søknaden er fullstendig og følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov.
- Det foreligger ikke merknader fra naboer
- Tiltaket krever ikke ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet (f.eks. fylkeskommunen).

Hvis det er mangler eller feil ved søknaden, vil du få nærmere beskjed om eventuelle mangler eller feil fra saksbehandler.

Har du spørsmål?

Du finner mer informasjon på våre nettsider https://www.asker.kommune.no/
Har du spørsmål om søknaden eller må sende inn ytterligere dokumentasjon kontakt oss på epost post@asker.kommune.no
Vi ber om at du sender inn all dokumentasjon samlet. Vennligst oppgi saksnummeret.

Gebyr

Byggesaksgebyret blir beregnet etter kommunes gebyrregulativ som gjelder da søknaden ble sendt inn til kommunen. Vi gjør oppmerksom på at saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes ett tilleggsgebyr per time inntil saken er fullstendig. Det må også betales gebyr dersom saken blir trukket eller avslått.

Informasjon
Post til og fra kommunen er offentlig og vises derfor åpent på kommunes postlister på internett. Personsensitive opplysninger som f.eks. helsetilstand, personnummer etc. skal ikke sendes inn som epost.

Med vennlig hilsen

Samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

Fra: Nils Valland <nvalland@corvusenergy.com>
Sendt: 24. oktober 2022 10:26
Til: Gry-Hege Micka
Kopi: Ann Kristin Vilsvik
Emne: RE: Ang. byggesaksgebyr Gnr. 49/168 S22/1395 L22875/22

Hei

Jeg mener at kommunen i dette tilfellet har sviktet sitt ansvar iforhold til PBL, da en i alle fall bør forvente at søknad gjennomgås som fullstendig mottatt innen 3 uker for en ett-trinns søknad.

Saken hadde vært enkel for oss om vi kunne startet tiltaket utfra den forutsetning at søknaden var fullstendig mottatt, og at fristens utløp var overstått fra kommunen sin side.

Derimot ville vi vært ille ute om det viste seg at en ufullstendighet som den soim her forelå medførte en reell mangel som hindret tiltakets gjennomføring og godkjenning.

At slik mangel påpekes fra kommunen sin side først 12 uker etter at en ett trinns søknad er innlevert må ansees som en innrømmelse fra kommunens sin side at en ikke en gang har mottatt tiltaks søknaden forsvarlig innenfor gjeldende frister.

Fra vår side var det ikke aktuelt å starte et stort prosjekt til 3,5 million kroner basert på «en ikke behandlet og besvart» tiltaks søknad, uansett hvor mye en kunne påregne at tillatelse var forsvarlig mottatt av kommunen og dermed at kommunens overståelse av behandlingsfrist kunne regnes som at tillatelse var gitt.

Dette har også for vår del medført en meget vanskelig bo situasjon og store ekstra utgifter, da tidligere bolig ble solgt og måtte overleveres til nye eier før vi nå klarer å ferdigstille det store tiltaket i Undelstadtunet 4.

Jeg ber kommunen revurdere hvorvidt PBL sine regler om avkorting/tilbakebetaling av byggesaksgebyret.

Mvh / Best regards
Nils Valland
SVP Supply Chain
Corvus Energy
Powering a clean future
Sandbrekketoppen 30
5224 Nesttun, Bergen, Norway
+47 90 65 47 860
www.corvusenergy.com

From: Gry-Hege Micka <Gry-Hege.Micka@asker.kommune.no>
Sent: Monday, 24 October 2022 07:33
To: Nils Valland <nvalland@corvusenergy.com>
Subject: SV: Ang. byggesaksgebyr Gnr. 49/168 S22/1395 L22875/22

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden, men fristen begynner normalt å løpe fra søknaden er komplett.

I dette tilfellet var det søkt om 3 ukers behandling. I en slik sak så gis det ikke gebyrreduksjon, men tillatelse regnes som gitt hvis 3 uker er overskredet.

Se utklipp fra Plan- og bygningsloven

§ 21-7. *Tidsfrister med særskilte virkninger*

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp,

regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Med vennlig hilsen
Gry-Hege Micka
Konsulent - juridiske og administrative tjenester
virksomhet strategi, næring og analyse

+47 66 70 00 00 (innbyggerservice)
+ 47 908 46 737 (mobil)

gry-hege.micka@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Nils Valland <nvalland@corvusenergy.com>
Sendt: 21. oktober 2022 13:50
Til: Gry-Hege Micka <Gry-Hege.Micka@asker.kommune.no>
Kopi: Ann Kristin Vilsvik <ann.kristin.vilsvik@gmail.com>
Emne: Ang. byggesaksgebyr Gnr. 49/168 S22/1395 L22875/22

Hei Gry

Vår ett trinns søknad tok 17 uker fra innlevert søknad til mottok vedtak.

Jeg mener at vi etter PBL da har rett på avkortning i vårt byggesaksgebyr.

Det faktum at innlevert søknad hadde noen få manglende opplysninger ble først påpekt av kommunen etter 12 uker, som også er klart utenfor den frist dere har for å unngå slik avkortning av gebyret.

Ber om rask tilbakemelding slik at vi kan få innbetalt det som etter vår mening er riktig byggesaksgebyr i denne saken.

Mvh / Best regards
Nils Valland
Senior Vice President Supply Chain

Corvus Energy
Powering a clean future

Sandbrekketoppen 30
5224 Nesttun, Bergen, Norway
+47 90 65 47 860
www.corvusenergy.com

Confidentiality Warning: This message and any attachments are intended only for the use of the intended recipient(s), is confidential, and may be privileged. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, retransmission, conversion to hard copy, copying, circulation or other use of this message and any attachments is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately by return e-mail, and immediately delete this message and any attachments from your system.

§ 21-7. *Tidsfrister med særskilte virkninger*

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. For søknad om rammetillatelse gjelder ikke andre og tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Fra: Nils Valland [nvalland@corvusenergy.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: bbtm@online.no [bbtm@online.no]; Lars Lantto [lars@askim-lantto.no]; Ann Kristin Vilsvik [ann.kristin.vilsvik@gmail.com]
Sendt: 21.06.2022 13:49:42
Emne: Purring Saksummer nr. 22/1395 - Gnr. 49 Bnr. 168, Undelstadtunet 4
Vedlegg:

Hei

Viser til telefonsamtale i dag med service telefonen i kommunen der det opplyses at denne saken ennå ikke er fordelt til saksbehandler.

Vi er nå inne i åttende – 8 – uke siden saken er mottatt av kommunen, og det handler om en ett trinns søknad som fra vår side menes å være innsendt med fullstendige opplysninger, og der alle naboer har samtykket til tiltaket.

Det er kritisk fra vår side at vi kan starte tiltaket så snart råd er, da innvendig renovering av eksisterende bolig allerede er påbegynt, og videre gjennomføring av omsøkte tiltak er avgjørende for vår mulighet til å ha en fungerende bolig.

Ber om umiddelbar uttalelse fra kommunen hvorvidt en anser søknad som fullstendig og kvalifisert for behandling som ett trinns søknad, slik at vi kan vurdere oppstart på egen risiko gitt at 3 ukers fristen etter PBL er overskredet fra kommunen sin side.

Mvh
Nils Valland & Ann Kristin Vilsvik
Undelstadtunet 4
1387 ASKER

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	EMOSHUUS S22/1395	GBNR 49/168 L34029/22	18.11.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1395

Delegasjonssak: 22/1612

49/168 Avslag på søknad om redusert gebyr - Fasadeendring og påbygg - Enebolig
Undelstadtunet 4 Tiltakshaver: Nils Valland

Vi viser til søknad om søknad om redusert mottatt 21.10.2022.

Det er ikke klageadgang for gebyrfastsettelsen i den enkelte sak der gebyret er hjemlet i kommunens gebyrregulativ. Tiltakshaver har imidlertid anledning til å søke om nedsettelse av gebyr under henvisning til regulativets pkt. 1.5. Dette gir kommunedirektøren anledning til å redusere gebyr som «anses åpenbart urimelig». Avgjørelsen etter en slik søknad kan påklages.

Søknad om redusert gebyr avslås, jf. Gebyrregulativet for 2022 for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven punkt 1.5.

Søknad om redusert gebyr
Tiltakshaver har anført følgende:

Første henvendelse datert 21.10.2022:

> *«Vår ett trinns søknad tok 17 uker fra innlevert søknad til mottok vedtak.*
>
> *Jeg mener at vi etter PBL da har rett på avkortning i vårt byggesaksgebyr.*
>
> *Det faktum at innlevert søknad hadde få manglende opplysninger ble først påpekt av kommunen etter 12 uker, som også er klart utenfor den frist dere har fått for å unngå slik avkortning av gebyret.»*

Andre henvendelse fra tiltakshaver datert 24.10.2022 etter svar fra kommune med henvisning til pbl. § 21-7 om at saksbehandlingstiden løper fra søknaden er komplett.

«Jeg mener at kommunen i dette tilfellet har sviktet sitt ansvar iforhold til PBL, da en i alle fall bør forvente at søknad gjennomgås som fullstendig mottatt innen 3 uker for en ett-trinns søknad.

Saken hadde vært enkel for oss om vi kunne startet tiltaket utfra den forutsetning at søknaden var fullstendig mottatt, og at fristens utløp var overstått fra kommunens side.

Derimot ville vi vært ille ute om det viste seg at en ufullstendighet som de soim her forelå medførte en reell mangel som hindret tiltakets gjennomføring og godkjenning.

At slik mangel som påpekes fra kommunens side først 12 uker etter at en ett trinns søknad er innlevert må ansees som en innrømmelse fra kommunens sin side at en ikke en gang har mottatt tiltaks søknaden forsvarlig innenfor gjeldende frister.

Fra vår side var det ikke aktuelt å starte et stort prosjekt på 3,5 million kroner basert på «en ikke behandlet og besvart» tiltaks søknad, uansett hvor mye en kunne påregne at tillatelse var forsvarlig mottatt av kommunen og dermed at kommunens overståelse av behandlingsfrist kunne regnes som at tillatelse var gitt.

Dette har også for vår del medført en meget vanskelig bo situasjon og store ekstra utgifter, da tidligere bolig ble solgt og måtte overleveres til nye eiere før vi nå klarer å ferdigstille det store tiltaket i Undelstadtunet 4.

Jeg ber kommunen revurdere hvorvidt PBL sine regler om avkorting/tilbakebetaling av byggesaksgebyret»

Kommunedirektørens vurdering
Søknad om redusert gebyr gjøres med hjemmel i Gebyrregulativets punkt 1.5 (heretter GR). Kommunen «kan redusere gebyr som anses åpenbart urimelig», jf. GR punkt 1.5.1. Ved vurdering skal det blant annet legges vekt på de kostandene kommunen har hatt med saken, og om det foreligger særlige grunner som tilsier at gebyret bør reduseres.

Det vurderes at foreliggende gebyr ikke anses som åpenbart urimelig.

<u>Gebyret reflekterer kostandene kommunen har hatt i saken</u>
Utgangspunktet er at gebyrene reflekterer kommunens arbeid med de enkelte sakstypene og er beregnet i samsvar med selvkostprinsippet. Gebyrregulativet vedtas årlig av kommunestyret, jf. GR punkt 1.2.1 andre avsnitt. I denne saken er gebyret beregnet riktig. Med andre ord er gebyret beregnet i tråd med det kommunestyret har vedtatt. At gebyret er beregnet korrekt taler isolert sett ikke for reduksjon.

<u>Det foreligger ikke «særlige grunner» til å redusere gebyret</u>
Selvkostprinsippet må ses i lys av om det foreligger «særlige grunner» som tilsier at gebyret bør reduseres. Særlige grunner er noe mer enn alminnelige grunner. Med andre ord er terskelen høyere. Kommunal- og distriktsdepartementet (daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet) har uttalt i forbindelse med Oslo sitt gebyrregulativ at kommunens tidsbruk i seg selv ikke er nok til å konstatere at et gebyr skal anses «åpenbart urimelig», jf. TUDEP-2014-

4385-2 punkt 1 nest siste avsnitt. Dette begrunner departementet med at det foreligger egne regler om gebyrbortfall ved kommunens fristoversittelse i plan- og bygningsloven.

Innsendt søknad omfattes av plan- og bygningsloven (heretter pbl) § 21-7 andre ledd som gjelder ett trinns søknader med ansvarlig søker. En søknad etter pbl. § 21-7 andre ledd har 3 ukers saksbehandlingstid og konsekvensen av oversittelse av frist er at tillatelse skal regnes som gitt. Søknader etter pbl. § 21-7 andre ledd omfattes ikke av byggesaksforskriften (heretter SAK10) § 7-6 sine regler om gebyrbortfall. SAK10 § 7-3 gjelder kun for rammesøknader og søknader om dispensasjon.

Av denne grunn kan ikke kommunen se at det foreligger «særlige grunner» i denne saken som taler for at gebyret skal reduseres.

<u>Kommunen avslår søknad om redusering av gebyr</u>
Kommunen kan ikke se at foreliggende gebyr er «åpenbart urimelig», jf. GR punkt 1.5.1. Dette innebærer at vilkåret for redusert gebyr ikke er oppfylt.

Søknad om redusert gebyr avslås, jf. GR. 1.5.1.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22**/**1395**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder Byggesak Nord

Eline Stenstrøm Moshuus
Byggesaksbehandler Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Askim Lantto Arkitekter Mnal AS, St. Olavs gate 3, 0165 OSLO

Kopi:
Nils Valland, Hardangerfjordvegen 240, 5600 NORHEIMSUND

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/16924-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Denne saken gjelder klage på kommunens vedtak av 16.03.23, der det etter søknad fra tiltakshaver Asker kommune v/ Grunneiendom ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass i Krillåsveien, utbedring av kryss, samt etablering av VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien fram til eiendommen gbnr. 59/26 for å muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp.

Vedtaket er påklaget av flere naboer i området, samt sameiet Gamle Vettre skole. Det er i klagen i hovedsak anført mangler ved saksbehandlingen i forbindelse med uteglemt nabomerknad samt at søknaden ikke skulle vært behandlet, siden klage på forutgående delingsvedtak fortsatt lå ubehandlet hos Statsforvalteren. Klagerne mener dette understøtter deres oppfatning om en forskjellbehandling i saker der Asker kommune selv er part i saken. Det er også anført at omsøkte løsning med snuplass ikke gir en bedre løsning enn dagens situasjon, at det er uklare eiendomsgrenser, feil utregning av boenheter mv.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av til følge. Feil ved nabovarsling anses reparert og forutgående dispensasjonsvedtak og vedtak om deling og arealoverføring er etter klagens mottak stadfestet av Statsforvalteren. Vilkårene i pbl § 19-2 for å dispensere fra plankravet anses oppfylt også for tiltakene som denne saken gjelder. Det er lagt vekt på at tiltakenes størrelse er begrenset, medfører få endringer og har til hensikt å forbedre eksisterende vei. Området vurderes videre som ferdig utbygd, og en iverksettelse av en planprosess vurderes som lite hensiktsmessig ressursbruk i forbindelse med tiltaket.

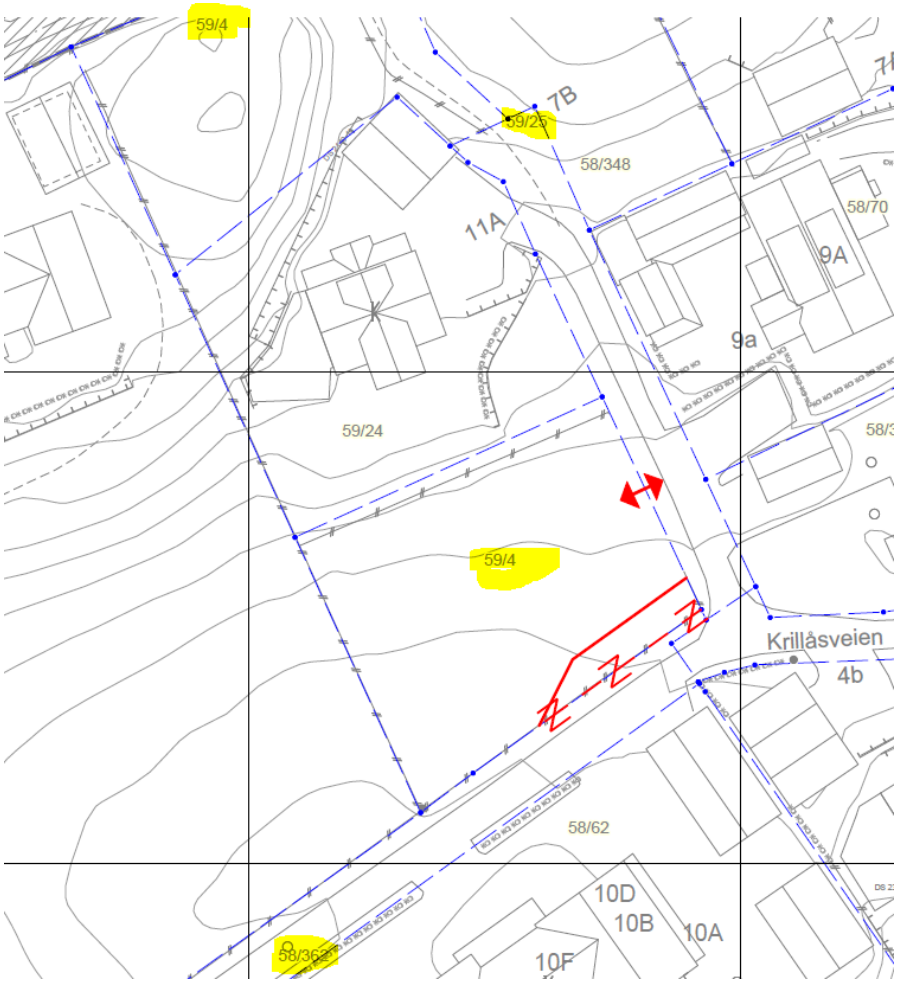
2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Sakens forhistorie

Saken har en lengre forhistorie, som gjengis for oversiktens skyld. Vedtak om dispensasjon og godkjent opprettelse av ny grunneiendom fra gbnr. 59/4 ble fattet i 2008, og Fylkesmannen i Oslo og Akershus stadfestet vedtaket etter klage. I 2017 ble det på nytt gitt dispensasjon fra plankravet for opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 59/4, der Asker kommune er tiltakshaver. Som vilkår for tillatelsen ble det stilt vilkår om opparbeidelse av snuhammer og veikryss før deling ble gjennomført.

Etter søknad ga kommunen utsettelse av frist for opparbeidelsen i vedtak av 04.06.20. I vedtak av 02.12.21 ble det gitt nok en utsettelse til 31.12.22. Vedtaket av 02.12.21 ble påklaget av flere naboer, og Statsforvalteren opphevet den 23.09.22 kommunens utsettelsesvedtak. Det ble krevd at delesaken måtte behandles på nytt.

Asker kommune v/Grunneiendom søkte den 18.11.2022 om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for deling av gbnr 59/4, slik at søndre teig av eiendommen (ca. 879 m2) kunne etableres på eget bruksnummer (59/4). Det ble også søkt om arealoverføring av ca. 60 m2 fra gbnr. 59/4 til gbnr. 58/362 til veigrunn, slik at arealet kunne utgjøre møteplass for Krillåsveien.



Fra situasjonskart i sak vedr. opprettelse av by grunneiendom og arealoverføring

Kommunen godkjente søknaden i vedtak den 02.12.22. Vedtaket ble påklagd, og saken ble administrativt oversendt Statsforvalteren for avgjørelse.

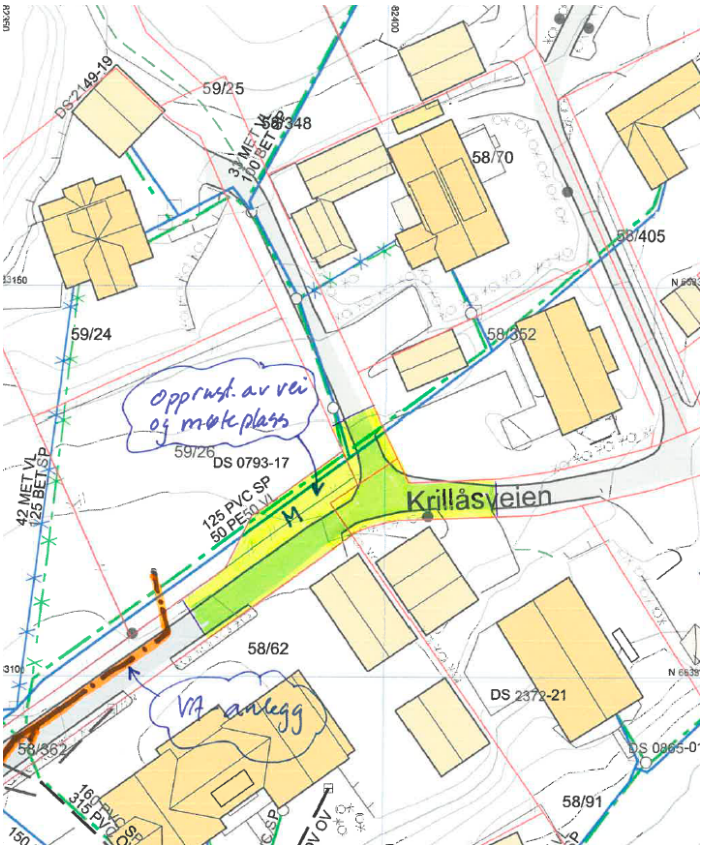
Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak i sitt klagevedtak datert 30.06.23 (ref. 2023/14105).

2.2 Planstatus

Eiendommen gbnr. 58/362 er uregulert og var på vedtakstidspunktet omfattet av kommuneplanen for Asker 2018 – 2030, og avsatt til boligområde (arealformålet er videreført i ny kommuneplan vedtatt 13.06.23). Det fremgår av daværende kommuneplan pkt. 1.1 at det i områder avsatt til utbyggingsformål, herunder veg, kreves utarbeidelse av detaljregulering (plankrav) for tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2. Omsøkte opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1.

2.3 Beskrivelse av tiltaket og begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Tiltaket omfatter opparbeidelse av møteplass i Krillåsveien, samt utbedring av kryss mellom Krillåsveien og veiareal gbnr. 59/25, for snumulighet i kryss for større kjøretøy, eks. renovasjon. Samtidig søkes det om tillatelse til å etablere VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien, fram til gbnr. 59/26 for å muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp. Eksisterende vei i tilknytning til møteplass og kryss skal rustes opp, slik at veien får en helhetlig utforming med dekke, veiskuldre og veigrøfter.



Fra situasjonskart i søknad

Ny møteplass utgjør et netto veiareal på ca. 30 m2, samt grøfter mot tilstøtende eiendomsgrense, totalt ca. 60 m2. I tillegg kommer utbedringer i vei og kryss. Tiltaket blir utført på arealer som i sin helhet er eid av kommunen. Krillåsveien er en eksisterende kommunal veg, mens vegarealet gbnr. 59/25 er en privat veg som eies av Asker kommune. Dermed er det ikke behov for å sikre andre private rettigheter for utførelse av tiltaket.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet slik:

> *"Oppstart og igangsettelse av planarbeid for relativt enkle utbedrings- og opparbeidelsestiltak som omsøkt, må vurderes som lite hensiktsmessig i dette tilfellet. Dette særlig når tiltakene er nødvendig for å opparbeide og sikre et allerede ferdig utbygd området et trafikksikkert veganlegg i tråd med Asker kommunes veg- og gatenormal, samt at ny grunneiendom skal kunne få tilknytte seg nødvendig offentlig vann- og avløpsnett i samsvar med resten av området.*
>
> *Dette muliggjør utbygging av ny grunneiendom som er omsøkt opprettet fra gnr. 59 bnr. 4, hvilket er en av de få gjenværende eiendommene som enda ikke er bebygget. Situasjonen er ikke endret siden 2008, og resultatet av en eventuell reguleringsendring vil kun tjene som en bekreftelse på dagens status. Dermed kan en ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt om en ikke bruker reguleringsplan.*
>
> *[…]*
>
> *Fordelene ved å ved å tillatte omsøkt tiltak er at:*
>
> *Det etableres en møteplass til vesentlig fordel for trafikkavviklingen med tanke på snu og møteplass muligheter, som også bidrar til økt trafikksikkerhet, Krysset mellom en offentlig og privat vei, herunder Krillåsveien og gnr. 59 bnr. 25 blir utbedret i tråd med samfunnsutviklingen i området,*
>
> *Det sikres et veganlegg i samsvar med Asker kommunes veg- og gatenormal, Opprettelse av ny grunneiendom vil kunne tilknytte seg offentlig vann- og avløp, som muliggjør at eiendommen kan bebygges og utnyttes i tråd med resten av området.»*

2.4 Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet ved tre anledninger, jf. pbl §§ 19-1 og § 21-3. Det kom inn flere merknader fra naboer i området. Innkomne nabomerknader, samt søkers kommentarer til disse, fremgår av vedtaket av 16.03.23 og gjengis ikke her.

En av naboene ba i e-post av 22.12.22 om at søknaden måtte avvises til behandling, siden vedtaket om deling og arealoverføring (se pkt. 2.1) var påklagd og arealet det

skal utføres tiltak på, fortsatt tilhørte gbnr. 59/4. Kommunen opplyste i e-post av 30.01.23 at det ikke var aktuelt å avvise søknaden til behandling. Det ble vist til at selv om vedtaket er påklaget, fremsto det ikke som åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass. Det ble derfor vurdert at kommunen ikke har hjemmel til å avvise søknaden, under henvisning til pbl § 21-6.

Den 30.01.23 informerte kommunen søker om at dispensasjonssøknaden ikke var nabovarslet. Søker gjennomførte deretter nabovarsling, og ettersendte dokumentasjon til kommunen i brev av 08.03.23.

Kommunen innvilget dispensasjon og ga tillatelse til omsøkte tiltak i vedtak datert 16.03.23, se pkt. 4.

I e-post av 22.03.23 ble kommunen gjort oppmerksom på at merknader til nabovarselet fremsatt av John Volden, representant for otte grunneiere samt sameiet Gamle Vettre skole, ikke var medtatt og vurdert i vedtaket av 16.03.23. Det viste seg at dette skyldtes ansvarlig søker, som opplyste at nabomerknaden ved en inkurie ikke ble registrert ved innsendelse av søknaden til kommunen. Søker kommenterte nabomerknaden i brev til kommunen den 02.05.23, og kommunen vurderte nabomerknadene fra Volden m.fl. i brev av 05.05.23, der det ble konkludert med at vedtaket opprettholdes.

John Volden opplyst i e-post av 08.05.23 at de anså klagefristen å løpe fra kommunens brev av 05.05.23, og at de ville inngi utdypende klage innen klagefristen. Utfyllende klage ble mottatt i brev av 26.05.23.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken kan sies å berøre flere av Asker kommunes prioriterte bærekraftsmål.

9. Innovasjon og infrastruktur – Gjennom å lage møteplass og utbedre kryss anses dette å gi en bedre løsning enn dagens for avvikling av især større kjøretøy, som renovasjonsbiler. Dette vil også komme myke trafikanter til gode.

11. Bærekraftige byer og samfunn - Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Området anses for ferdig utbygd, og en planprosess anses å være lite hensiktsmessig ressursbruk.

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 16.03.23 som delegasjonssak 23/512 følgende vedtak:

> *Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.*

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra kommuneplanens (2018 -2030) bestemmelser om plankrav, jf. punkt 1.1.

5. Klagens innhold

I klagen av 26.05.23 bes det om at saken blir undergitt politisk behandling dersom klagen ikke gis medhold, og det er for øvrig i hovedsak anført følgende:

- Saksbehandlingen av saken er mangelfull, i det deres merknad til nabovarselet ikke ble medtatt før kommunen fattet sitt vedtak.

- Tilleggsarealet er ikke gyldig fradelt fra gbnr. 59/4, og klagen på delingsvedtaket ligger til klagebehandling hos Statsforvalteren. Klager viser til at saken ikke skulle ha vært tatt til behandling før delingssaken var endelig avgjort. Dette understøtter deres oppfatning om en forskjellbehandling i saker der Asker kommune selv er part og behovet for at alle saker der Asker kommune er part må behandles av settekommune.

- Når det gjelder opprettelse av møteplass, vises det til at ut fra tegningene vil det ikke gi særlig bedre snumulighet for større kjøretøyer som f.eks. renovasjonsbil enn dagens situasjon, spesielt vinterstid. For øvrig er veikryss tegnet inn på privat tomt (gbnr. 58/352) uten at de kan se at det er gitt tillatelse til etablering av kommunalt veikryss/snuhammer på privat grunn.

- Det stilles spørsmål ved om lokal vegmyndighet har gitt skriftlig uttalelse til tiltaket, under henvisning til samordningsplikten i pbl § 21-5.

- Boenheter må regnes fra nærmeste kryss (Vettrelia/Krillåsveien), og da er det ikke 20 boenheter, men 30 + sekundærboliger og næringsvirksomhet.

- Stikkveien som tiltakshaver oppgir skal fungere som del av snumulighet er ikke kommunalt brøytet. Det betyr at det ikke kan legges til grunn at kvalitet på brøyting er av tilstrekkelig, samt at man her baserer seg på en løsning som er avhengig av privatfinansiert og organisert vinterdrift. Vi kan ikke se at dette er en akseptabel løsning for en snuplass som skal være en del av en kommunal vei.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at selv om saken ikke vurderes å være av prinsipiell art, legges klagesaken frem for til politisk behandling på grunn av sakens forhistorie.

Klager har anført mangelfull saksbehandling under henvisning til at deres nabomerknad ikke var vurdert før vedtak ble truffet. Kommunedirektøren bemerker at feil ved nabovarsling/unnlatt nabovarsling er en saksbehandlingsfeil som kan medføre følger for gyldigheten av et vedtak, da feilen lett kan tenkes å ha betydning for vedtakets innhold jf. forvaltningsloven § 41. Kommunedirektøren anser imidlertid at feilen er reparert, både ved at kommunen foretok en separat vurdering av nabomerknaden i brev av 05.05.23, og at det deretter ble gitt anledning til å påklage vedtaket med frist fra brevets dato den 05.05.23.

I klagen er det videre anført at kommunen burde ha avventet behandling av søknaden som ligger til grunn for det påklagde vedtak, da klagen på delingsvedtaket ennå ikke var behandlet av Statsforvalteren. Kommunedirektøren viser til at etter mottak av klagen av 26.05.23, har Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak den 30.06.23. Uavhengig av dette viser kommunedirektøren til at kommunens vurdering som fremgår ovenfor, nemlig at det ikke fremsto som åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass. Det ble derfor vurdert å ikke ha hjemmel for avvisning av søknaden, under henvisning til pbl § 21-6.

Når det gjelder klagers anførsler om mangler ved møteplassen og eiendomsforhold, viser kommunedirektøren til vurderingene i vedtaket av 16.03.23 og i brev av 05.05.23, og opprettholder disse:

> *«Tiltaket er beliggende i uregulert område, slik at det ikke er innregulert og gjennom dette etablert et juridisk grunnlag for å etablere snuplass som er dimensjonert for store kjøretøy.*
>
> *For små villaveier benyttes kryssløsninger som snuplass, og kommunens delingsvedtak tar utgangspunkt i dette, slik at krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 også skal kunne fungere som snuplass for de kjøretøytyper som veien er dimensjonert for. For ytterligere å forbedre situasjonen har kommunen tillag veigrunnen et areal av gbnr 59/26 som møteplass.*
>
> *(…)*
>
> *"Som anført ovenfor, er det ingen uklare eiendomsgrenser i tilknytning til det omsøkte tiltaket. Det er ikke behov for å anlegge snuplass der det er tegnet møteplass, da veikrysset vil fungere som snuplass. Veiens utforming tilsvarer kommunens veinormal for vei klasse B1 og har således en geometri i samsvar med kravene. En evt. senere regulering av området vil ikke endre på disse forholdene."*

Når det gjelder klagers øvrige anførsler, herunder spørsmålet om saken har vært forelagt lokal veimyndighet (Samferdsel) samt utregning av boenheter, vises det i sin helhet til opplysningene og vurderingene som fremgår av begrunnelsen både i

vedtaket av 16.03.23 og i brev av 05.05.23. Der fremgår av vedtaket at Miljø og Samferdsel er forelagt søknaden og støtter omsøkte tiltak:

> *«Samferdsel er enig i plasseringen av møteplass slik den er prosjektert i Krillåsveien. En snumulighet i krysset, i tilknytning til møteplassen, vil også være gunstig, slik at ryggelengde blir kortere for store kjøretøy. Det er vanskelig å få til en riktig dimensjonert snuplass i enden av Krillåsveien uten store inngrep.»*

Kommunedirektøren registrerer at klagerne er uenige i innholdet i vedtaket, men kan ikke se på at det er pekt på feil, hverken ved behandlingen av saken eller sakens faktum.

Hva gjelder dispensasjonsvurderingen, vises også til det som fremgår av vedtaket og tilleggsbegrunnelsen i brev av 05.05.23. Kommunedirektøren anser at begrunnelsen for dispensasjon i store trekk vil være det samme som for forutgående sak om deling og arealoverføring. Statsforvalteren har den 30.06.23 opprettholdt kommunens vurdering av dispensasjon fra plankravet i delesaken, og det vises derfor også til momentene i Statsforvalterens vedtak av 30.06.23 som er relevant for denne saken.

Det er lagt vekt på at omsøkte tiltak er etablering av en møteplass i forbindelse med eksisterende vei (Krillåsveien). Tiltakets størrelse er begrenset, og medfører få endringer, men har til hensikt å forbedre eksisterende vei. Området vurderes videre som ferdig utbygd og en planprosess synes derfor meget omfattende og som lite hensiktsmessig ressursbruk i forbindelse med tiltaket. De relevante hensyn er i stedet vurdert i forbindelse med byggesaken, varsling anses ivaretatt med nabovarsling, og lokal veimyndighet er forespurt i saken.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Søknad av 05.07.22 m/vedlegg
2. Søknad om dispensasjon av 25.10.22 med vedlegg
3. Korrespondanse vedr. avvisning av søknad

4. Ettersendelse av nabomerknader
5. Vedtak av 16.03.23, delegasjonssak 23/512
6. Korrespondanse vedr. mangler i nabovarsling
7. Kommunens brev av 05.05.23
8. Klage av 26.05.23

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/16924

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	99/23

Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 99/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål.

Leder Vestgren (H) fremmet forslag til nytt punkt 2:

Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.

Innstilligens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vestgrens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.

ING. E.SØNSTERØD AS
RÅDGIVENDE INGENIØR
KOMMUNAL- OG SAMFERDSELSTEKNIKK

ADRESSE. : KATRINEÅSVEIEN 20
3440 RØYKEN

TLF : 99 45 47 41

E-POST : bernt@sonsterod.no

Reg.nr. : NO 936 754 295 MVA

ASKER : 05.07.22

Asker kommune
Byggesak
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

VEDR. GBNR 58/362 – KRILLÅSVEIEN. BYGGEMELDING AV MØTEPLASS OG VA-ANLEGG - ETT TRINNS SØKNAD.

På vegne av Asker kommune som tiltakshaver, oversendes med dette ett-trinns søknad om tillatelse til å opparbeide møteplass i Krillåsveien, samt utbedring av kryss mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 - jfr. Asker kommunes vedtak av 07.06.2017 (sak 17/12506), samt vedtak av 04.06.2020 (sak 20/2528) om utsatt delevilkår. Samtidig søkes det om tillatelse til å etablere VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien, fram til gbnr 59/26, hvor ledningene legges 2m innenfor tomtegrense og avsluttes med ters for avløpsrør og stoppekran for vannledning.

Tiltaket er beliggende i uregulert område hvor kommuneplanen for Asker gjelder. I kommuneplanen er området angitt som eksisterende boligområde.

Krillåsveien er en eksisterende kommunal vei. Veiareal gbnr 59/25 er angitt som privat vei, men eies av Asker kommune. Opparbeidelse av møteplass , utbedring av veikryss og etablering av VA-anlegg vil bli utført på areal som eies av Asker kommune. Det er ikke behov for å inngå avtale med private grunneiere for å utføre arbeidene.

Tiltaket gjennomføres for å sikre et veianlegg i samsvar med Asker kommunes vei- og gatenormal, samt at eiendommen 59/26 skal kunne tilknytte seg offentlige vann- og avløpsledninger.

Entreprenøren vil sørge for innsending av sanitærmelding så snart det foreligger et saksnummer. Tiltakshavererklæring foreligger.

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet nabomerknader. På grunn av manglende nabovarsling er nabovarsel utsendt 2 ganger. Nabomerknadene er kommentert i eget vedlegg til søknaden.

Vennlig hilsen

Bernt Sønsterød

Kopi : Asker kommune
Hagen Maskin AS

Vedlegg : Se neste side

Vedlegg :

1) Søknad om tillatelse til tiltak, ett trinn
2) Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3) Beskrivelse av tiltaket
4) Erklæring om ansvarsrett PRO
5) Erklæring om ansvarsrett UTF
6) Godkjenningsbevis Hagen Maskin AS
7) Gjennomføringsplan
8) Redegjørelser (6 forhold)
9) Overvannsnotat
10) Vurdering av belysning
11) Gjenpart av nabovarsel (1)
12) Kopi av orientering til naboer (1)
13) Kvitteringsliste for nabovarsel
14) Gjenpart av nabovarsel (2)
15) Kvitteringsliste for nabovarsel (2)
16) Nabomerknad 1 – John Peder Tanem
17) Nabomerknad 2 – Kristian Solberg
18) Nabomerknad 3 – John Ingvar Volden
19) Kommentar til nabomerknader
20) Reguleringsplankart
21) Situasjonskart
22) Tegninger :

C001	– Plan- og profil
E001	- Koter
F001	– Normalprofil og overbygning
IN001	– Kabel- og belysningsplan
H001	- VA-plan
H002	- VA-detaljer

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK: 1

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
58	362					Asker

Adresse: Krillåsveien

Postnr.: 1392 Poststed: VETTRE

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: Møteplass (Beskriv)

Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☒ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade ☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
☐ **Annet:**	Beskriv

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☐
Tegninger	E	–	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket			Tiltakshaver
Foretak: Ing. E.Sønsterød AS	Org.nr.: 936754295		Navn: Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20			Adresse: Katrineåsveien 20
Postnr.: 3440	Poststed: RØYKEN		Postnr.: 3440 Poststed: RØYKEN
Kontaktperson: Bernt Sønsterød	Telefon: 99454741	Mobiltelefon: 99454741	Eventuelt organisasjonsnummer: 920125298
E-post: bernt@sonsterod.no			E-post: kjersti.myhra@asker.kommune.no Telefon (dagtid): 70260796
Dato: 11.05.2022	Underskrift		Dato: 11.05.2022 Underskrift: Kjersti Myhra
Gjentas med blokkbokstaver: BERNT SØNSTERØD			Gjentas med blokkbokstaver: KJERSTI MYHRA

Asker kommune

Fakturaadresse

Navn: Asker kommune Org.nr. 920 125 298 (elektronisk faktura)
Adresse: Postboks 25
Postnr.: 3476 Poststed: Sætre evnt. fakturaa asker.kommune.no
Eventuelt organisasjonsnummer:

Bestillernr: 15017302

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/leriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

EIENDOM	:	**GNR 58, BNR 362**
ANLEGG	:	**KRILLÅSVEIEN**
TILTAKSHAVER	:	**ASKER KOMMUNE**
SØK/PRO	:	**ING. E.SØNSTERØD AS**
SAK	:	**BESKRIVELSE AV TILTAKET**

BESKRIVELSE AV TILTAKET

1. Tiltaket er beliggende i uregulert område og er i kommuneplanen angitt som eksisterende boligområde.

2. Tiltaket som omfatter opparbeidelse av møteplass og utbedring av kryss Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 gjennomføres for oppfylle delingsvilkår for eiendommen 59/26. Fremføring av VA-anlegg fra kommunal ledning til gbnr 59/26 gjennomføres for å gjøre muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp.

3. Tiltaket omfatter følgende :
   Det skal anlegges en møteplass på innsiden av Krillåsveien, jfr. vilkår 1 i kommunens delingsvedtak av 07.06.2017 (sak 17/12506). Utover dette skal krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 utbedres og opprustes, slik at kommunens standardkrav for kryssløsning angitt i kommunens vei- og gatenormal tilfredsstilles.

   Eksisterende vei i tilknytning til møteplass og kryss skal rustes opp, slik at veien får en helhetlig utforming med dekke, veiskuldre og veigrøfter.

   Krillåsveien er en kommunal vei, men veiarealet gbnr 59/25 er ikke en del av den offentlige veien. Arealet for begge veier eies imidlertid av Asker kommune. Det forutsettes at alle arbeider vil foregå på grunn som tilhører kommunen, slik at det ikke er behov for grunnerverv.

   Veiens overbygning fremgår av normalprofilet. Stedlige tilpasninger forutsettes.

   I veigrøft etableres det infiltrasjonssandfang, slik at overflatevann fra sidearealer, veigrunn og veigrøft kan fordrøyes i steinsynk som etableres under infiltrasjonssandfanget. Løsmassene er permeable og godt egnet for infiltrasjon.

   Veigrøftene forutsettes kultet i bunnen, slik at de både fungerer som fordrøyningsmagasjon og erosjonssikring.

   VA-anlegget tilkobles i kommunale kummer i Krillåsveien og legges i veikant fram til gbnr 59/26 hvor ledningene avsluttes 2m innenfor tomtegrense. Spillvannsledning terses og vannledning avsluttes med stoppekran og teleskopisk spindelforlenger. Vannledningen tilkobles ny mellomring og påmonteres stoppekran i kum, før ledningen legges i varerør fra kum til innenfor tomtegrense.

4. Det er ikke sonderboret til fjell. Forholdet fjell/jord er vurdert på grunnlag av befaringer i marka og generell lokalkunnskap. Det antas ikke å være dårlige masser i området. I hovedsak antas varierende løsmasselag av ordinær kvalitet over fjell. Det skal under

alle omstendigheter foretas prøvegravinger, både for å lokalisere fjell og for å fastlegge massenes kvalitet.

5. Arbeidene vil bli utført i samsvar med gjeldende lover og regler. Det forutsettes at utførende entreprenør påtar seg koordineringsansvar for SHA i byggetiden slik at byggherreforskriften følges opp. Entreprenøren skal sende den lovfestede forhåndsmelding til Arbeidstilsynet dersom arbeidene er av slik varighet at dette er påkrevd.

6. Entreprenøren skal lage en enkel men effektiv kvalitetsplan som sikrer at arbeidene utføres i den kvalitet og etter de regler og bestemmelser som gjelder for anlegg som utføres i Asker kommune.

   Vei- og VA-anlegget skal innmåles i EUREF-koordinater etter at det er ferdig og sendes til Asker kommune sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For øvrig innsendes all øvrig dokumentasjon i samsvar med kommunale forskrifter.

Asker 15.05.22



Bernt Sønsterød

EIENDOM	:	**GNR 58 BNR 362**
ANLEGG	:	**KRILLÅSVEIEN 11B**
TILTAKSHAVER	:	**ASKER KOMMUNE**
SØK/PRO	:	**ING. E.SØNSTERØD AS**
SAK	:	**REDEGJØRELSER**

1 REDEGJØRELSE OM VA-ANLEGG

Langs eiendommens syd-østre grense ligger det en eksisterende privat ledningsgrøft (125mm spillvann og 50mm vann). Ledningens høyde og plassering skal lokaliseres ved prøvegraving. Dersom ledningens overdekning reduseres, skal ledningen isoleres eller senkes. Evt. tiltak skal avklares i samråd med ledningseier og tiltakshaver og endringer skal meldes til VOV.

Det er en forutsetning for gjennomføring av veitiltaket at eksisterende VA-anlegg ikke skades eller forringes.

Opplysninger gitt i tegninger og beskrivelse er av orienterende art. Før noen arbeider startes opp, skal entreprenøren under alle omstendigheter kontakte Asker kommune for påvisning og endelig avklaring av eksisterende anlegg. Dette skal inngå i entreprenørens SHA, SJA- og KS-planer.

Entreprenøren plikter i alle henseender å ta nødvendige hensyn til eksisterende anlegg. Dersom han finner rørledninger som ikke er påvist eller som ligger utenfor toleranse for påvisning, plikter han straks å varsle Asker kommune v/Vann- og vannmiljø (VOV), - samt tiltakshaver. Rørenes beliggenhet skal registreres.

2 REDEGJØRELSE OM KABELANLEGG

Det står en stolpe i tomtens syd-vestre hjørne. Fra denne stolpen er det lagt kabler som krysser Krillåsveien. Det ligger også kabelgrøft langs del av Krillåsveien.

Det er ikke forutsatt behov for flytting og omlegging av eksisterende kabelanlegg. Det forutsettes imidlertid at eksisternde kabler avdekkes og innmåles, slik at sikker kryssing og langsgraving kan utføres i samsvar med gjeldende forskrifter og bestemmelser. Dette gjelder både i forhold til nye VA-anlegg og nye kabelanlegg (strøm- og fiberforsyning til ny bolig).

Opplysninger gitt i søknadsmaterialet om eksisterende anlegg er kun av orienterende art. Ved gjennomføring av anlegget plikter entreprenøren å besørge kabelpåvisning før arbeider av noen art gjennomføres. I den grad det er påkrevd, skal han ta nødvendige hensyn og vise aktsomhet til evt. kabelanlegg ved gjennomføring av arbeidene.

Dersom han under arbeidenes gang får mistanke om eller finner kabler som ikke er påvist eller som ligger utenfor toleranse for avvik for påviste kabler, skal han straks varsle kabelpåvisningen og respektive kabeletat.

Evt. arbeider som vedrører flytting og omlegging av eksisterende anlegg planlegges og gjennomføres av kabeletatene, evt. i samarbeid med entreprenøren.

Ved arbeider som berører eksisterende og nye kabelanlegg, skal entreprenøren sørge for varsling og koordinering av kabelarbeidene.

3 REDEGJØRELSE OM EIENDOMSFORHOLD

Tiltaket gjennomføres i sin helhet på grunn tilhørende gbnr 59/26 og gbnr 58/362 (veigrunn hvor Asker kommune er hjemmelshaver). Ingen grunnerverv eller avtaler i slik forbindelse er påkrevd.

4 REDEGJØRELSE OM GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene innenfor tiltaket er gode, med løsmasser av varierende tykkelse over fjell.

Den aktuelle delen av Krillåsveien ligger i en forlengelse av Vettrekollen som er en lokal åsrygger en åsrygg som faller mot sydd-øst. Fjell er synlig i åsryggen. I helningen ned mot veien som fører forbi tomta tiltar løsmassen, med noe forvitret fjell i overgang mellom fjell og løsmasse. Fjellet er skifrig, men solid i dybden.

Tiltaket skal utføres delvis i løsmasse og delvis i fjell (antatt). Det etableres kile i overgang fjell/løsmasse. Løsmassen er fast, bestående av grus, forvitringsmasse og leirjord under et vegetasjonsdekke. Det forventes ikke dårlige grunnforhold.

5 REDEGJØRELSE OM SIKKERHET

Vei- og VA-arbeidene skal pågå delvis i og delvis i tilknytning til eksisterende vei. I denne forbindelse skal entreprenøren levere en arbeidsvarslingsplan til kommunen som ivaretar nødvendig skilting og varsling i arbeidsperioden. Arbeidsvarslingsplanen skal være godkjent før arbeider startes opp.

Av hensyn til de stedlige forhold, må det i tillegg til lokal, midlertidig breddeutvidelse av veien (utnyttelse av grøfteareal, samt del av gbnr 59/26 mv) må det vurderes bruk av lyssignal.

Det må sørges for sikker passeringsmulighet for gående og kjørende, slik at det er en velfungerende og sikker adkomst i byggetiden. Særlig gjelder dette for myke trafikanter.

Krillåsveien (eller om/forbikjøringsvei) skal være kjørbar forbi anleggsstedet til alle boliger utenom arbeidstid.

Det skal i tillegg utarbeides nødvendig underlag i tiltakets SHA- og SJA-planer for ivaretakelse av sikkerheten.

Brannvesen, legevakt og politi, samt kommunale instanser, skal rutinemessig varsles om arbeidene.

6 REDEGJØRELSE OM OVERVANN

Sweco AS har utarbeidet et eget overvannsnotat hvor det er vurdert alternative løsninger for ivaretakelse av overflatevann ved etablering av møteplassen. Kopi av notatet følger vedlagt.

Basert på notatet og en samlet vurdering av situasjonen, vil overvannshåndteringen bli basert på en løsning med infiltrasjonssandfang. I tillegg til at overvann fra utvidelse for møteplass blir ivaretatt, vil en slik løsning også bedre den eksisterende overvannssituasjonen.

For øvrig etableres vil det bli etablert sidegrøfter der møteplass og justering av vei blir utført. Sidegrøftene vil fungere som mottak og fordrøyning av vann fra kjørebanen, samt terreng som avskjæres. Grunnen er godt egnet til infiltrasjon av de begrensede vannmengdene som oppsamles. Infiltrasjonssandfanget monteres strategisk i forhold til fall og oppsamling, og bunn sidegrøft tilføres kult som del av tiltaket med å fordrøye og magasinere overflatevannet.

Asker 15.05.22

Bernt Sønsterød

ING. E.SØNSTERØD AS
RÅDGIVENDE INGENIØR
KOMMUNAL- OG SAMFERDSELSTEKNIKK

BESØKSADR. : KATRINEÅSVEIEN 20
3440 RØYKEN

POSTADR. : POSTBOKS 141
1371 ASKER

TLF : 99 45 47 41

E-POST : bernt@sonsterod.no

Reg.nr. : NO 936 754 295 MVA

ASKER : 22.10.21

Til

Naboer og gjenboere

VEDR. GBNR 59/362 – NABOVARSEL OM BYGGING AV MØTEPLASS.

På vegne av Asker kommune tiltakshaver, orienteres du med dette om at vi vil innsende søknad til Asker kommune om tillatelse til å opparbeide møteplass i Krillåsveien. Som en del av arbeidet vil man samtidig tildanne veien i kryssområdet, slik at veikanter og kjørebane strammes opp og får en hensiktsmessig kurvatur.

Vedlagt følger utklipp av byggeplanen som viser tiltakets plassering og omfang. Det vil bli etablert en naturlig overgang til eksisterende vei der opparbeidelsen avsluttes.

Eksisterende portstolper skal flyttes og bevares.

Det er foretatt kontroll av belysningen i kryssområdet, hvor det er konkludert med at eksisterende belysning er tilfredsstillende.

Alle arbeider skjer innenfor grunn tilhørende Asker kommune. Dersom det må utføres midlertidige eller permanente arbeider utenfor grenser for kommunens eiendom, skal dette avtales særskilt.

Tidspunkt for utførelse er ikke avklart, men vil bli vurdert i forhold til værforholdene. Veiarbeider av denne type skal primært utføres når det ikke er frost og tele i grunnen.

Det legges til grunn at naboene vil bli varslet før arbeidene startes opp og for øvrig holdt orientert om framdrift og evt. trafikkmessige hensyn.

Vedlagt følger nabovarslingsskjema, hvor du formelt varsles om tiltaket. Sammen med skjemaet følger et kartutsnitt som angir tiltakets plassering og omfang.

Dersom du har merknader til nabovarselet, må disse oversendes skriftlig til vårt kontor innen 2 uker etter overlevert varsel eller poststemplet dato. Eventuelle merknader vil bli kommentert av oss og oversendt til Vestby kommune sammen med byggemelding av tiltaket.

Vennlig hilsen

Bernt Sønsterød

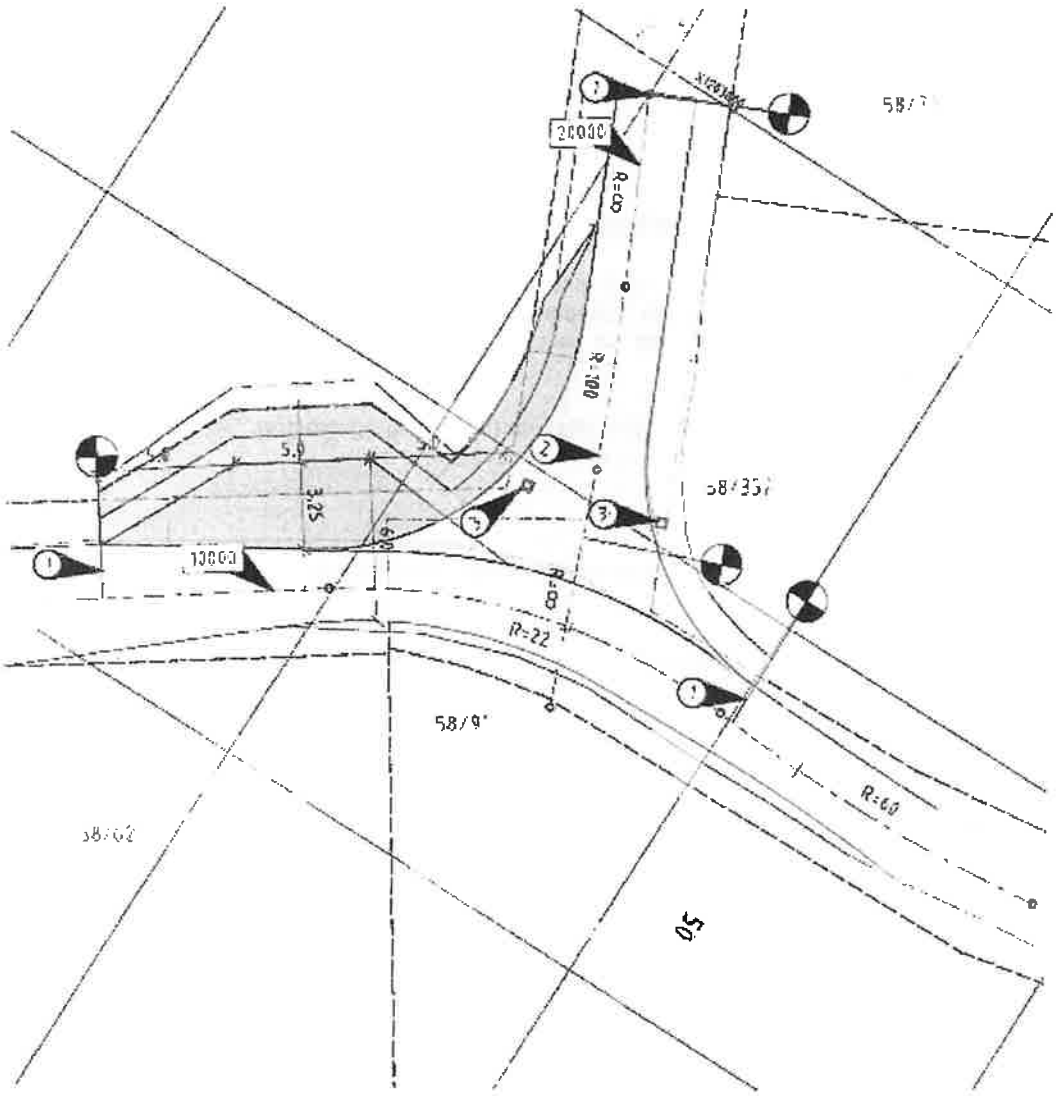
Kopi : Asker kommune
Hagen Maskin AS

Vedlegg : Nabovarslingsskjema
Kartutsnitt

MØTEPLASS KRILLÅSVEIEN

VEDLEGG TIL NABOVARSEL

Asker 22.10.21
Ing. E.Sønsterød AS



- Utsnittet ovenfor viser plassering av møteplass, samt omfang av oppstramming og tildanning av vei og veikanter til sidene.

- Alle arbeider vil skje på grunn som tilhører Asker kommune. Dersom man i forbindelse med arbeidet ser at det må gjennomføres midlertidige tiltak på privat grunn, må dette avtales særskilt med grunneier på forhånd.

Bernt Sønsterød

Fra:	John Peder Tanem <john-pt@online.no>
Sendt:	16. november 2021 16:36
Til:	Bernt Sønsterød
Emne:	Nabovarsel tiltak 58/362
Vedlegg:	Clip #2.mov

Til Ing. E. Sønsterød AS

Etter hva jeg har oppfattet er det tvil om det finnes en gyldig tillatelse som ligger til grunn for søknaden.

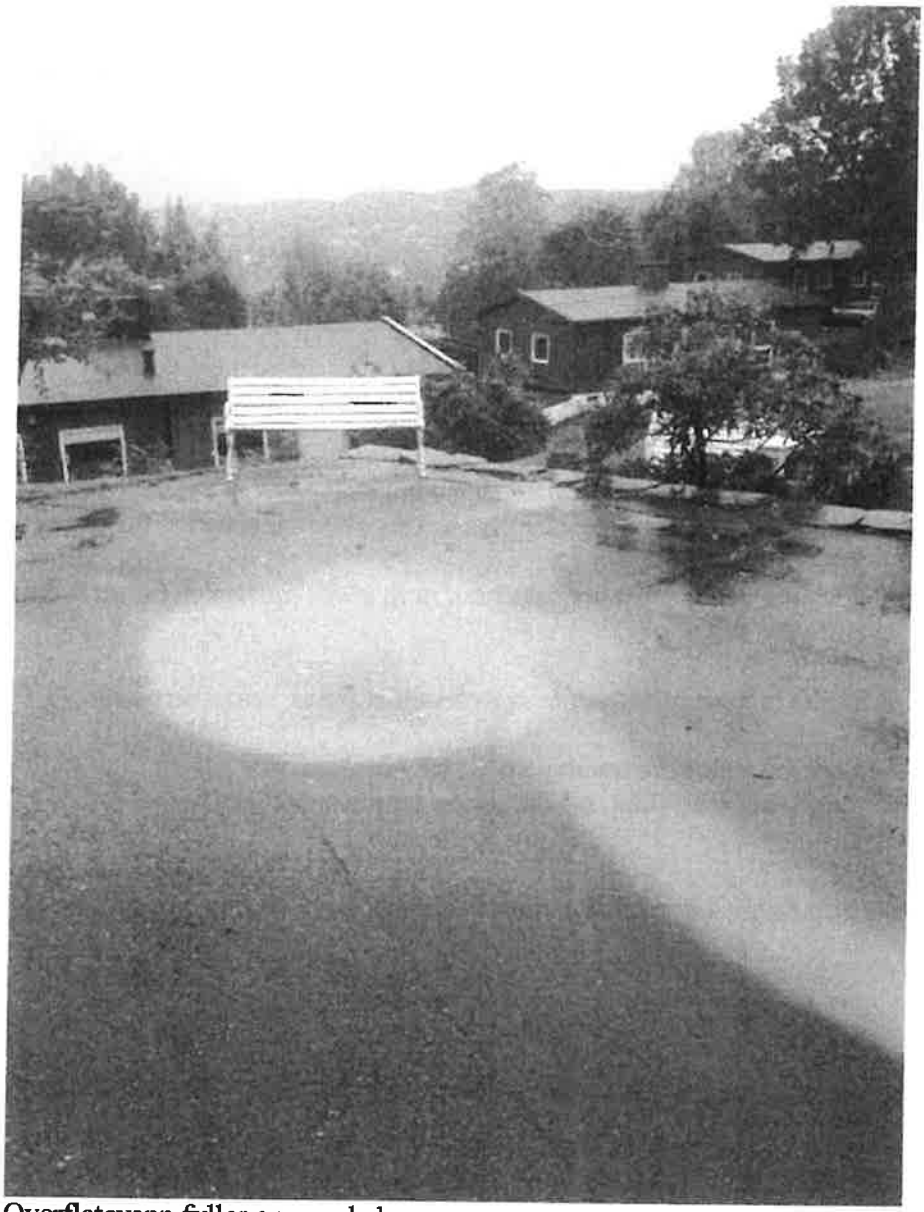
Det vi imidlertid trenger er en snuplass for store biler, og ikke bare en møteplass.
Jeg bor i Sameiet Gamle Vettre Skole (58/62), og vår private gårsplass brukes ofte som snuplass for store kjøretøy.
En snuplass for store biler, som renholdsbiler, utrykningsbiler, lastebiler m.fl. burde finnes i en blindvei som Krillåsveien.

Veien, slik den er pr. i dag, heller på en slik måte at mesteparten av overvannet finner veien inn på vår gårdsplass, og videre til en synkekum.
Ved kraftig regnskyll fylles denne fort opp og vannet tar andre veier på vår eiendom.
Slik skal det ikke være, så ved tiltak i det aktuelle området, må det sørges for at vannet ikke renner inn på sameiets gårdsplass.

Jeg vedlegger et par bilder og en kort film som viser overflatevannet fra Krillåsveien inn mot vår synkekum.

Mvh
John Peder Tanem
Krillåsveien 10 D
1392 Vettre
Tlf. 93 22 54 74

Leder, Sameiet Vettre Gamle Skole



Overflatevann fyller opp synkekummen.



Vannet renner inn fra veien mot vår synkekum.

Ing. E.Sønsterød AS

Vettre 05.12.2021

Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58/362

Det vises til nabovarsel mottatt pr. mail den 22.11.21 og jeg har merknader i den forbindelse

Dette er ett tiltak som utspringer fra delingssak 17/12506 som senere gjennom en søknad om utsettelse av vilkår har fått saksnummer 20/2528. Fristen for gjennomføring av vilkår i denne delingssak gikk ut 26.04.2021. Vilkåret var ikke oppfylt innen denne frist og tillatelsen falt følgelig bort. Etter dette er deling som har foregått ikke lenger gyldig og gbnr 59/26 og det areal som er overført til 58/362 skulle vært tilbakeført til opprinnelig eiendom 59/4. Tiltakshaver har imidlertid ett halvt år etter at tillatelsen falt bort forsøkt å søke nok en utsettelse på frist for å gjennomføre vilkår 1. Det ble nylig innvilget ny fristutsettelse. Dette er imidlertid ett vedtak som vil bli påklaget og tillatelsen er derfor ikke rettslig gyldig.

Jeg ser det derfor som svært lite formålstjenlig at tiltakshaver skal bruke ressurser og penger (som i siste ende er skattepenger fra kommunens innbyggere) på videre prosjektering, søknad og gjennomføring av dette tiltaket nå.

Tiltaket dreier seg videre om arbeider som angår offentlig kommunal veigrunn. Hvilket betyr at etter PBL §21-5 så skal tiltaket legges frem for lokal vegmyndighet. Dette unnlot saksbehandler Sissel Haug å gjøre i delingssak 17/12506 slik at saken er beheftet med saksbehandlingsfeil på dette punkt (en av flere). Lokal vegmyndighet har derved ikke utalt seg om løsning med møteplass og utbedring av vegkryss. Veien har flere store mangler fra krysset Krillåsveien/Vettrelia ift. gjeldende veinormal. Bl.a er den underdimensjonert og det mangler snuplass/-hammer. Hvilket angjeldende område er det eneste rette alternativ for. Dette har bl.a konsekvenser for den kommunale renovasjon som har forsøkt å nekte å hente avfall i denne delen av Krillåsveien.

Dersom dere velger å gå videre med tiltaket etter det som er skrevet over vil jeg anbefale at dere som søkere forelegger saken for lokal vegmyndighet før søknad sendes (ref. DIBKs veileder) – samtidig som nabolaget involveres i dialog med lokal vegmyndighet slik at vi får påpekt områdets utfordringer og mangler ved vei.

Avslutningsvis vil jeg minne om overvannshåndtering. Det er problemer med overvann i området som påvirker gbnr 58/62 ved vann som renner i strie strømmer inn på gårdsplass og mulig videre inn i bygg. Det er tidligere i saken satt krav om at dette skal håndteres. Kan imidlertid ikke se dette beskrevet i de oversendte dokumentene.

Vennlig hilsen

Kristian Solberg

Kristian Solberg

Eier gbnr 59/1

Svar på nabovarsel

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

24.05.2022 14:47:11 AR490715073

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

Adresse: Krillåsveien, 1392 Vettre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
58	362	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JOHN INGVAR VOLDEN

Adresse: Krillåsveien 11A, 1392 VETTRE

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
59	24	0	0

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

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

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

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Jeg anmoder om å avvente, da tid vilkåret i delingstillatelsen er utløpt og jeg stiller spørsmål ved om delingen er gyldig for etablering av møteplass. Jeg vil samtidig påpeke at Miljø og Samferdsel ikke har vært inne i saken omkring etablering av snuplass, som et bedre alternativ til møteplass. Dette er tross alt en smal blindvei. I tillegg oppfyller ikke veien kommunens veinormal. Derfor er det naturlig å se dette i en større sammenheng der Miljø og Samferdsel kan få planlagt hvordan veien skal være i fremtiden.

24.05.2022 14:47:11 AR490715073

24.05.2022 14:47:11 AR490715073

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

E-postadresse: john@norvann.no

Telefonnummer: 90867523

SIGNERT AV

JOHN INGVAR VOLDEN på vegne av VOLDEN JOHN INGVAR 24.05.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.05.2022 14:47:11 AR490715073

EIENDOM	:	**GNR 58, BNR 362**
ANLEGG	:	**KRILLÅSVEIEN**
TILTAKSHAVER	:	**ASKER KOMMUNE**
SØK/PRO	:	**ING. E.SØNSTERØD AS**
SAK	:	**KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER**

Nabomerknad 1 – John Peder Tanem

Tanem stiller spørsmål om det finnes en gyldig tillatelse til grunn for søknaden og påpeker at det som trengs er en snuplass for store biler og ikke bare en møteplass. Som beboer i Sameiet Gamle Vettre Skole opplever han at deres private gårdsplass ofte benyttes som snuplass for store kjøretøy. Han påpeker at det burde være en snuplass i enden av en vei som Krillåsveien.

Videre skriver Tanem at veien i dag har en helning som gjør at mesteparten av overvannet renner inn på deres gårdsplass og videre til en synkekum. Han mener at ved tiltak i det aktuelle området, må det sørges for at vannet ikke renner inn på sameiets gårdsplass. Han har vedlagt film og bilder som viser situasjonen ved sterk nedbør. Kun bildene vedlegges søknaden.

Vår kommentar;
Grunnlaget for vårt nabovarsel og senere søknad, er kommunens vedtak av 07.06.2017, hvor det stilles som vilkår for fradeling av gbnr 59/26 at møteplass skal opparbeides og kryssløsning utbedres slik at vei- og gatenormalenes krav til kryss (for denne type vei) er tilfredsstilt. I kommunens vedtak av 04.06.2020 er det gitt utsettelse for delingsvilkåret, men slik at vilkåret må tilfredsstilles før eiendommen bebygges. Vedtakene danner gyldig grunnlag for nabovarsel og søknad.

Tiltaket er beliggende i uregulert område, slik at det ikke er innregulert og gjennom dette etablert et juridisk grunnlag for å etablere snuplass som er dimensjonert for store kjøretøy.

For små villaveier benyttes kryssløsninger som snuplass, og kommunens delingsvedtak tar utgangspunkt i dette, slik at krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 også skal kunne fungere som snuplass for de kjøretøytyper som veien er dimensjonert for. For ytterligere å forbedre situasjonen har kommunen tillag veigrunnen et areal av gbnr 59/26 som møteplass.

For øvrig bemerkes at tiltaket gjennomføres for å kunne bebygge den siste gjenværende boligtomten langs denne delen av veien, slik at trafikkgrunnlaget vil bli minimalt endret i forhold til nåværende situasjon.

Når det gjelder overvannsproblematikken Tanem påpeker, er dette et forhold som vil bli ivaretatt i tiltaket, ved at det etableres avskjærende veigrøfter med fordrøyningsvolum, samt infiltrasjonssandfang med underliggende steinsynk. Dette vil redusere og forsinke tilrenningen til Sameiets arealer for det overflatevannet som tilføres fra den siden hvor tiltaket gjennomføres.

Det inngår for øvrig ikke i tiltaket å ivareta overflatevann fra åpne arealer nord-vest for Krillåsveien. Dette må ivaretas av grunneier eller initieres av veieier (kommunen) og gjennomføres som et eget tiltak.

Nabomerknad 2 – Kristian Solberg

Solberg hevder at opprinnelig delingsvedtak ikke er gyldig, da vilkårene ikke ble oppfylt innen fristen. I forhold til senere vedtak om utsettelse av vilkår 1 i delingstillatelsen påpeker Solberg at dette vedtaket vil bli påklaget. Basert på dette mener Solberg det er lite formålstjenlig å benytte ressurser på videre prosjektering, søknad og gjennomføring nå.

Solberg skriver videre at da det er et tiltak som omfatter offentlig veigrunn, skal tiltaket fremlegges for lokal veimyndighet, men at saksbehandler unnlot å gjøre dette. Han hevder således at det foreligger en saksbehandlingsfeil, da lokal veimyndighet ikke har uttalt seg til løsning om møteplass og utbedring av kryss.

Videre skriver Solberg at veien har flere store mangler i forhold til gjeldende veinormal, bl.a. at den er underdimensjonert og mangler snuplass, noe som renovasjonen har tatt opp.

Dersom man ønsker å gå videre med saken anbefaler Solberg at saken forelegges lokal veimyndighet før søknad sendes inn og at nabolaget involveres i dialog med lokal veimyndighet.

Avslutningsvis minner Solberg om overvannsproblemene i området, med overvann som renner inn på gårdsplass for gbnr 58/62.

Vår kommentar;
Når det gjelder vedtakene gyldighet er disse påklaget og saken er oversendt til Statsforvalteren for avgjørelse. Disse momentene kommenteres derfor ikke utover at prosessen med byggesøknad, arbeidstegninger og forberedelse for gjennomføring forutsettes fulgt opp som tidligere forutsatt. Som anført i søknaden, vil alle arbeider bli gjennomført på veigrunn tilhørende Asker kommune (tiltakshaver).

Når det gjelder påstand om saksbehandlingsfeil, bemerkes at det er fast rutine at fagetatene innkalles til ukentlige samordningsmøter hvor bygge- og delesaker vurderes. Det er ikke praksis i Asker å legge dokumenter fra slike interne møter på postlistene. Det har derfor formodningen mot seg at SAMF (samferdselsavdelingen, dvs lokal veimyndighet) ikke har vært involvert i saksbehandlingen.

At denne delen av Krillåsveien, som er en offentlig vei, har en standard som ikke samsvarer med veinormalene, er ikke unikt for gamle, uregulerte veier i Asker (eller andre kommuner). Det vil tilligge grunneierne å følge opp dette overfor kommunen på generell basis, slik at aktuelle kommunale etater kan vurdere og evt. prioritere veistrekningen på lik linje med andre kommunale veier av samme type.

Det anføres for øvrig at kommunens delingsvilkår av 07.06.2017 bidrar til å ruste opp veien lokalt og således hever veiens standard. Alternativet kunne vært at delingstillatelse ble gitt uten slikt vilkår, slik at den siste ubebygde tomten langs denne veistrekningen kunne bli bebygd på samme måte som naboeiendommene.

Rutine for når SAMF involverer seg i planer som følger en byggesak har variert, men etaten vil under alle omstendigheter uttale seg som fagetat før vedtak fattes i søknad om tillatelse til tiltak.

Når det gjelder Solbergs kommentar om overvann, henvises til nabomerknad 1 om samme tema.

Nabomerknad 3 – John Ingvar Volden

Volden anmoder om å avvente, da vilkåret i delingstillatelsen er utløpt og det er uklart om delingsvedtaket for etablering av møteplass er gyldig. Han påpeker videre at Miljø og Samferdsel ikke har vært inne i saken for å vurdere om snuplass er et bedre alternativ enn møteplass. Han påpeker videre at veien ikke oppfyller kommunens veinormal. Dette må derfor vurderes i en større sammenheng der Miljø og Samferdsel kan få planlagt hvordan veien skal være i framtiden.

Vår kommentar;
Når det gjelder spørsmål om gyldigheten av kommunens vedtak, henvises til nabomerknad 2 og forestående saksbehandling hos Statsforvalteren.

I forhold til involvering fra Miljø og Samferdsel, henvises også til nabomerknad 2, hvor det fremgår at kommunen har rutine for å involvere fagetatene ved gjennomgang av bygge- og delesaker. Fagetaten (SAMF) vil under alle omstendigheter vurdere tekniske planer som en del av byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder veiens standard i forhold til kommunens veinormal, påpekes at både veien og området som sådan er uregulert. Dette begrenser kommunens mulighet til å gi pålegg som er forholdsmessige. Det anføres i denne forbindelse at all øvrig bebyggelse er tillatt tatt i bruk med samme vei og at angjeldende sak skal gjennomføres for å kunne bebygge den siste ubebygde tomten langs veien.

Avslutningsvis bemerkes at det er kommunens planavdeling som gjennom sitt reguleringsarbeid planlegger og gjennom dette legger rammene for bygging av både boliger og infrastruktur. Det foreligger ingen kjente planer for regulering av det aktuelle området, slik at en opprusting av veien må vurderes som et drift- og vedlikeholdsspørsmål hvor grunneierne selv må ta initiativ overfor kommunen.

Asker 01.07.22

Bernt Sønsterød

Asker kommune

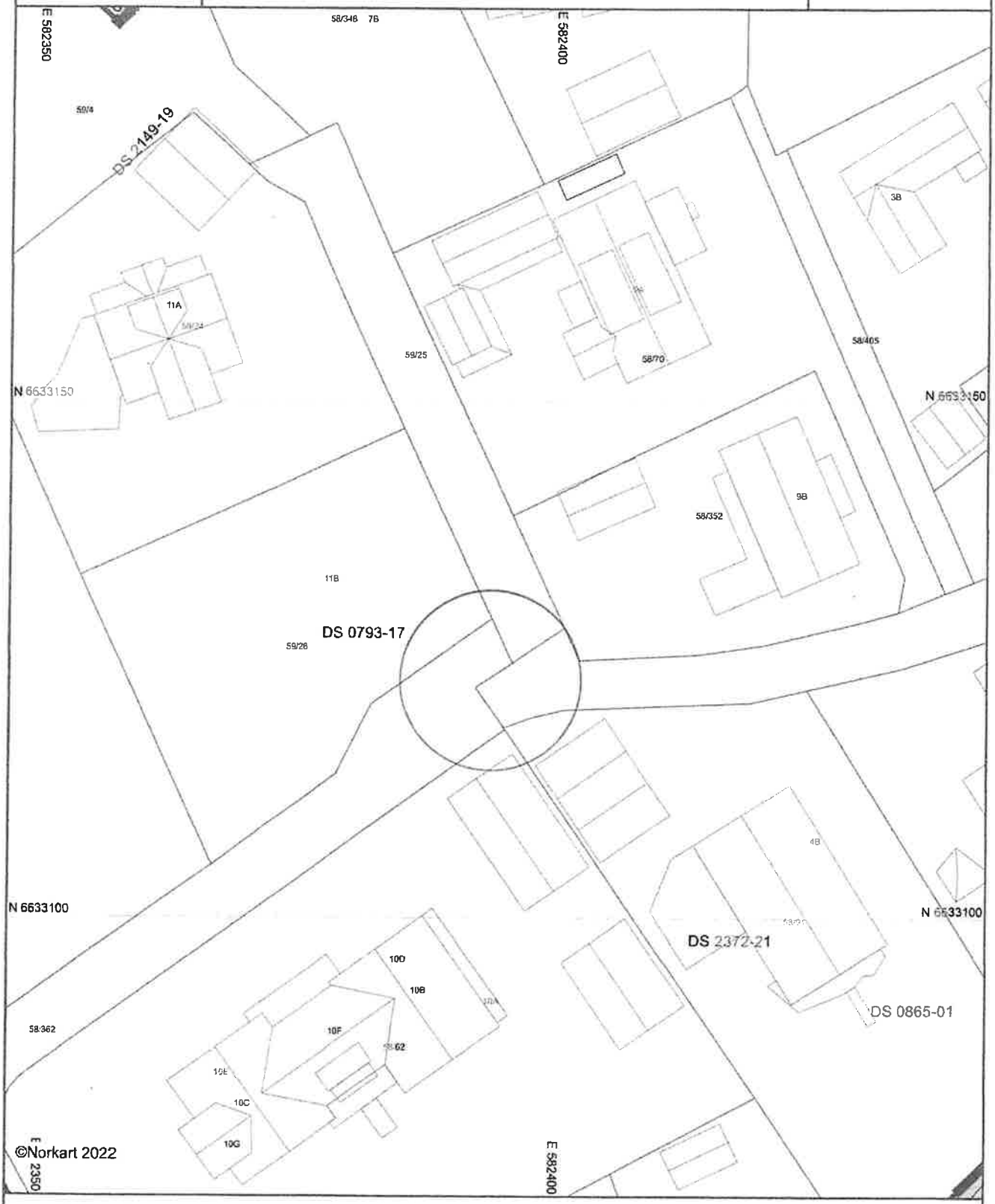
Reguleringsplankart

Eiendom: 58/362
Adresse:
Dato: 11.05.2022
Målestokk: 1:500

Ing. E. Sønsterød AS
Postboks 141, 1371 Asker
Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Asker kommune

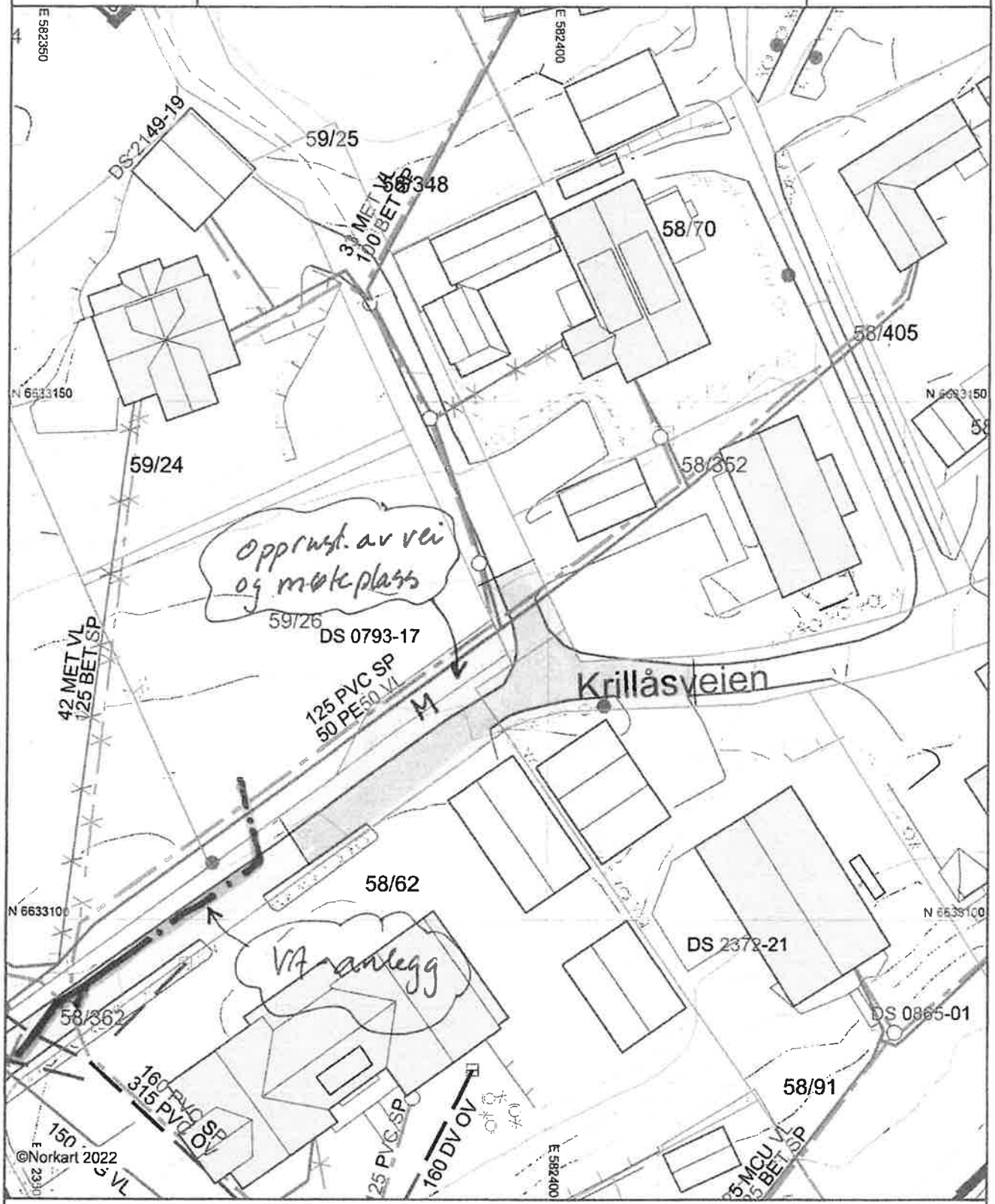
Situasjonskart

Eiendom: 58/362
Adresse:
Dato: 11.05.2022
Målestokk: 1:500

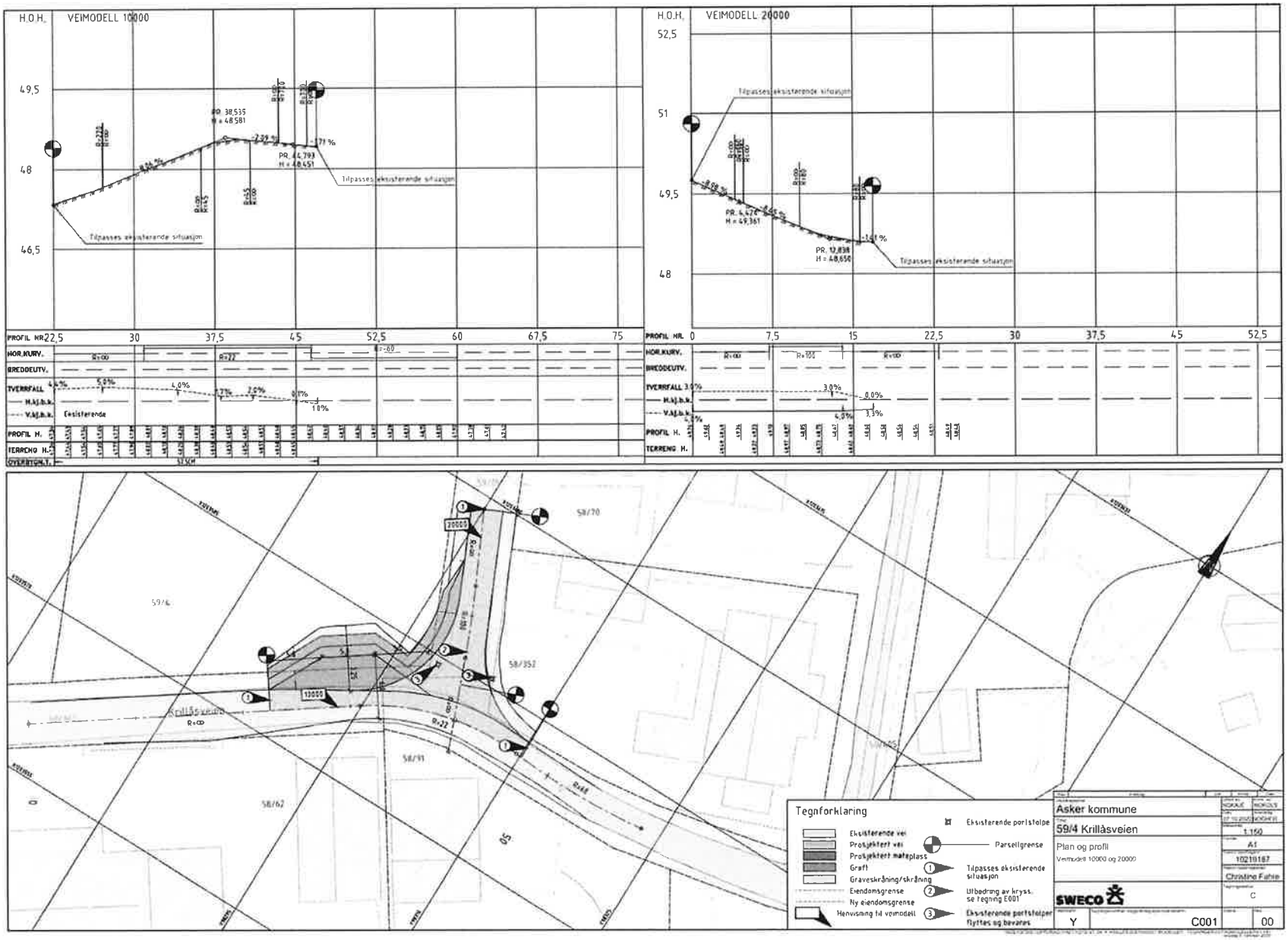
Ing. E. Sønsterød AS
Postboks 141, 1371 Asker
Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

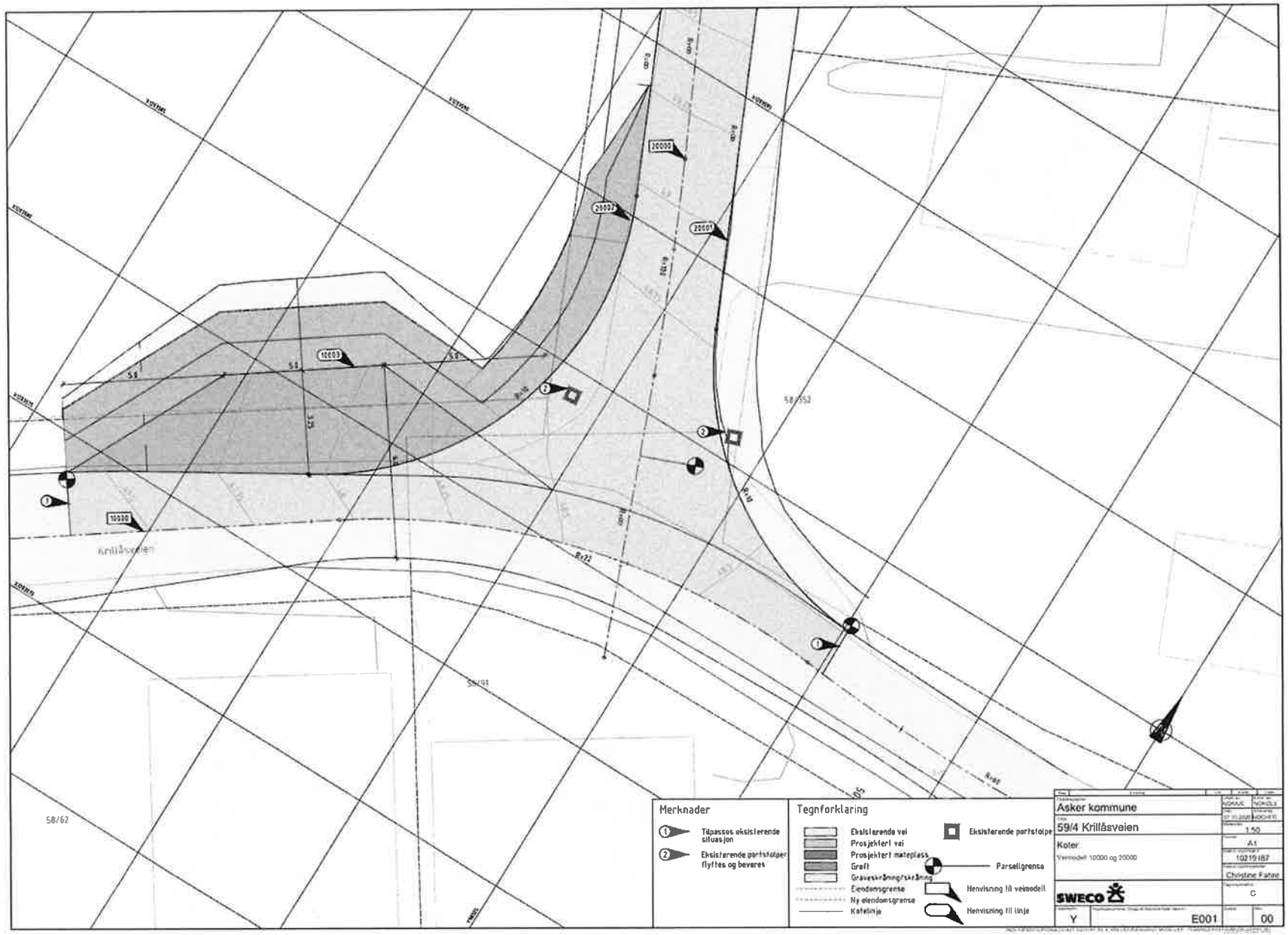
N

UTM-32



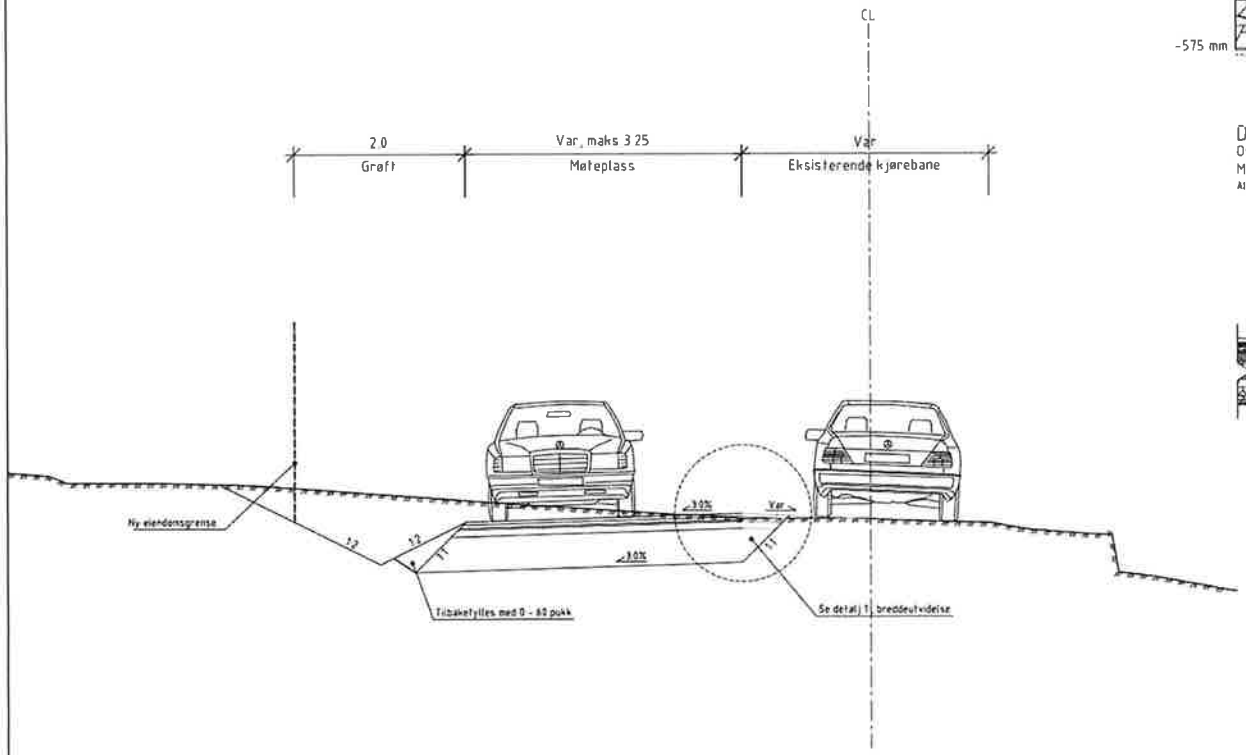
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.


H.O.H.
VEIMODELL 10000
49,5
48
46,5
PR. 38,535
H = 48,581
PR. 44,793
H = 48,451
-7,39 %
-7,71 %
Tilpasses eksisterende situasjon
Tilpasses eksisterende situasjon
PROFIL NR.
22,5
30
37,5
45
52,5
60
67,5
75
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
4,4%
5,0%
4,0%
2,7%
2,0%
0,1%
1,0%
M.kj.b.k.
V.kj.b.k.
Eksisterende
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
SVSCH
H.O.H.
VEIMODELL 20000
52,5
51
49,5
48
Tilpasses eksisterende situasjon
PR. 4,476
H = 49,361
PR. 12,838
H = 48,650
-8,08 %
-8,65 %
-1,61 %
Tilpasses eksisterende situasjon
PROFIL NR.
0
7,5
15
22,5
30
37,5
45
52,5
HOR.KURV.
R=100
R=100
R=100
BREDDEUTV.
TVERRFALL
3,0%
3,0%
0,0%
M.kj.b.k.
V.kj.b.k.
4,0%
3,3%
PROFIL H.
TERRENG H.
20000
13000
59/4
58/70
58/352
58/91
58/62
Krillåsveien
R=22
R=48
Tegnforklaring
Eksisterende vei
Prosjektert vei
Prosjektert møteplass
Grøft
Graveskråning/skråning
Eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Henvisning til veimodell
Eksisterende portstolpe
Parsellgrense
1 Tilpasses eksisterende situasjon
2 Utbedring av kryss, se tegning E001
3 Eksisterende portstolper flyttes og bevares
Asker kommune
59/4 Krillåsveien
Plan og profil
Veimodell 10000 og 20000
1:150
A1
10219187
Christine Fahle
SWECO
C
Y
C001
00

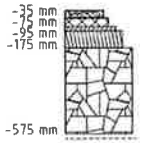


20000
20002
20001
10003
10000
Krillåsveien
58/62
58/91
58/552
Merknader
Tilpasses eksisterende situasjon
Eksisterende portstolper flyttes og beveres
Tegnforklaring
Eksisterende vei
Prosjektert vei
Prosjektert mateplass
Grøft
Graveskråning/skråning
Eiendomsgrense
Ny eiendomsgrense
Kotelinje
Eksisterende portstolpe
Parsellgrense
Henvisning til veimodell
Henvisning til linje
Asker kommune
59/4 Krillåsveien
Koter
Veimodell 10000 og 20000
SWECO
1:50
A1
10219187
Christine Fahne
C
Y
E001
00

Normalprofil
Veimodell 10000
M 1:25 (A1)
Alle mål i m



Overbygning
Antatt grunnforhold T3
M 1:10 (A1)

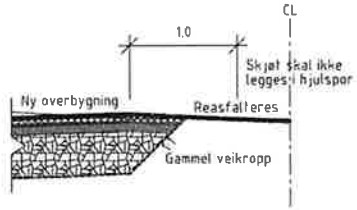


Slitelag: Agb11 T=35 mm
Bindelag: Agb11 T=40 mm
Øvre bærelag: Subbus 0-20 T=20 mm
Nedre bærelag: Pukk 0-60 T=80 mm

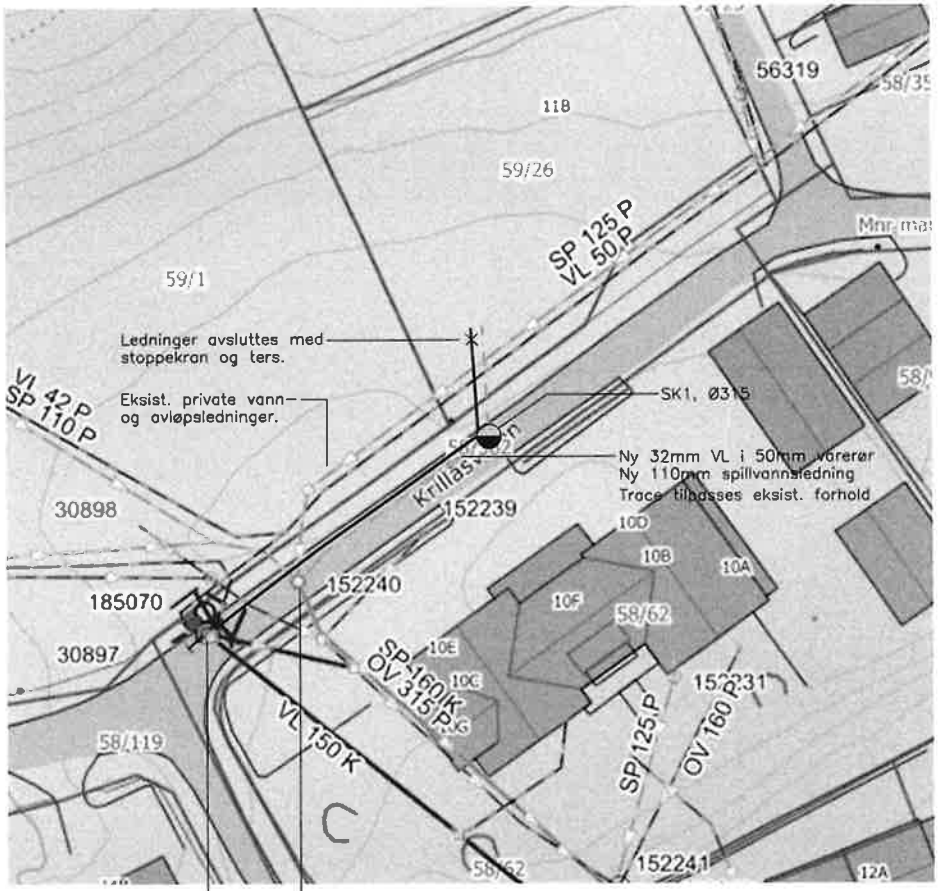
Forsterkningslag: Kult 20/120 , T=400 mm

Fiberduk klasse 3

Detalj 1, breddeutvidelse
Overgang mellom ny og eksisterende overbygning
M 1:10 (A1)
Alle mål i m



Asker kommune	NOKAJE / NOKOLS
59/4 Krilåsveien	Se tegning
Normalprofil og overbygning Veimodell 10000	A1 10219187 Christine Fahrs C
SWECO	
Y / F001	00



VL tilkobles i eksist. kommunal vannverkskum.

Eksist. mellomring for lufteklokke erstattes med mellomring med 2 uttak.

Stoppekran monteres på priv. vannledning i kum.

Spillvann tilkobles eksist. kommunal spillvannskum

NEDFOTOGRAFERT

TILBUD– OG BYGGEMELDINGSTEGNING

REV.	REV.GJELDER	DATO	SIGN.

PROSJEKT: GBNR 58/362 – KRILLÅSVEIEN

ASKER KOMMUNE

MÅLESTOKK: 1:20

TEGN.: BS DATO: 20.08.22

KONT.: DATO:

GODKJ.: DATO:

VA–PLAN

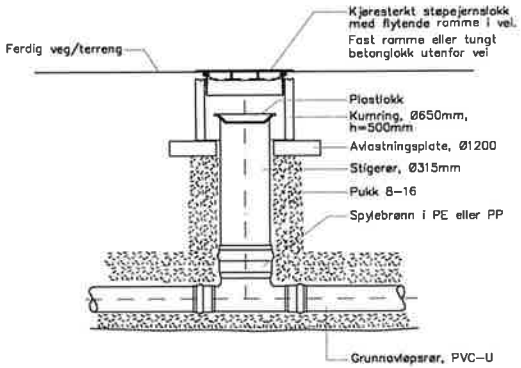
Sak nr.: / Tegn. nr.: H001

Erstatning for:

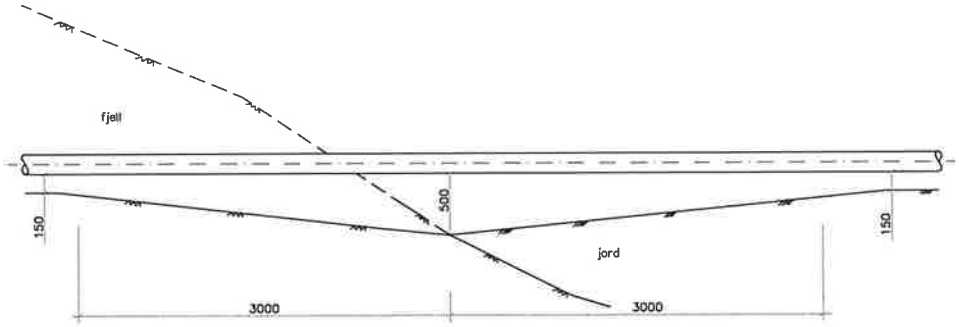
ING. E.SØNSTERØD A/S
KATRINEÅSVEIEN 20 – 3440 RØYKEN
TLF: 99 45 47 41 – E–POST: bernt@sonsterod.no

AVLØPSKUM I PE ELLER PP

KUM PÅ PRIVAT AVLØPSLEDNING



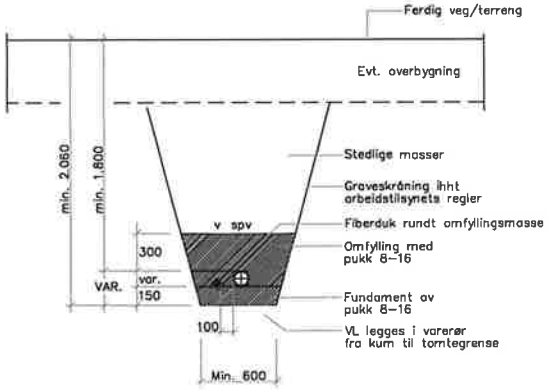
OVERGANG FJELL/JORD



GRØFTESNITT

STIKK– OG FELLESGRØFTER

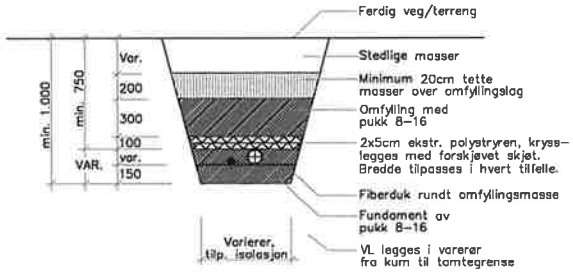
MOTSTRØMS SNITT



GRØFTESNITT

ISOLERING AV GRØFT

TYPISK SNITT



SPESIELLE BESTEMMELSER

- Tegningen viser prinsipp for utførelse av grøfter
- Ved gjennomføring må hvert snitt tilpasses antall rør på hver enkelt strekning

GENERELLE BESTEMMELSER

- Alle arbeider og materialer være i henhold til krav og reglement i Asker Kommune

NEDFOTOGRAFERT

TILBUD– OG BYGGEMELDINGSTEGNING

REV.	REV.GJELDER	DATO	SIGN.

PROSJEKT: GBNR 58/362 – KRILLÅSVEIEN

ASKER KOMMUNE

VA–DETALJER

MÅLESTOKK: 1:20

TEGN.: BS
DATO: 20.06.22
KONT.:
DATO:
GODKJ.:
DATO:

Sak nr. / Tegn. nr.

H002

Erstatning for:

ING. E.SØNSTERØD A/S
KATRINEÅSVEIEN 20 – 3440 RØYKEN
TLF: 99 45 47 41 – E–POST: bernt@sonsterod.no

Tegnforklaring:

Eksisterende

Høyspent jord Elvia	
Lavspent Luft Elvia	
Lavspent jord Elvia	
Tele jord Telenor	
Tele luft Telenor	
Tele jord GET	
Tele luft GET	
Gatelyskabel Asker kommune	
Veglys Asker Kommune	
Stolpe	
Fordelingsskap GET	

Merknader:

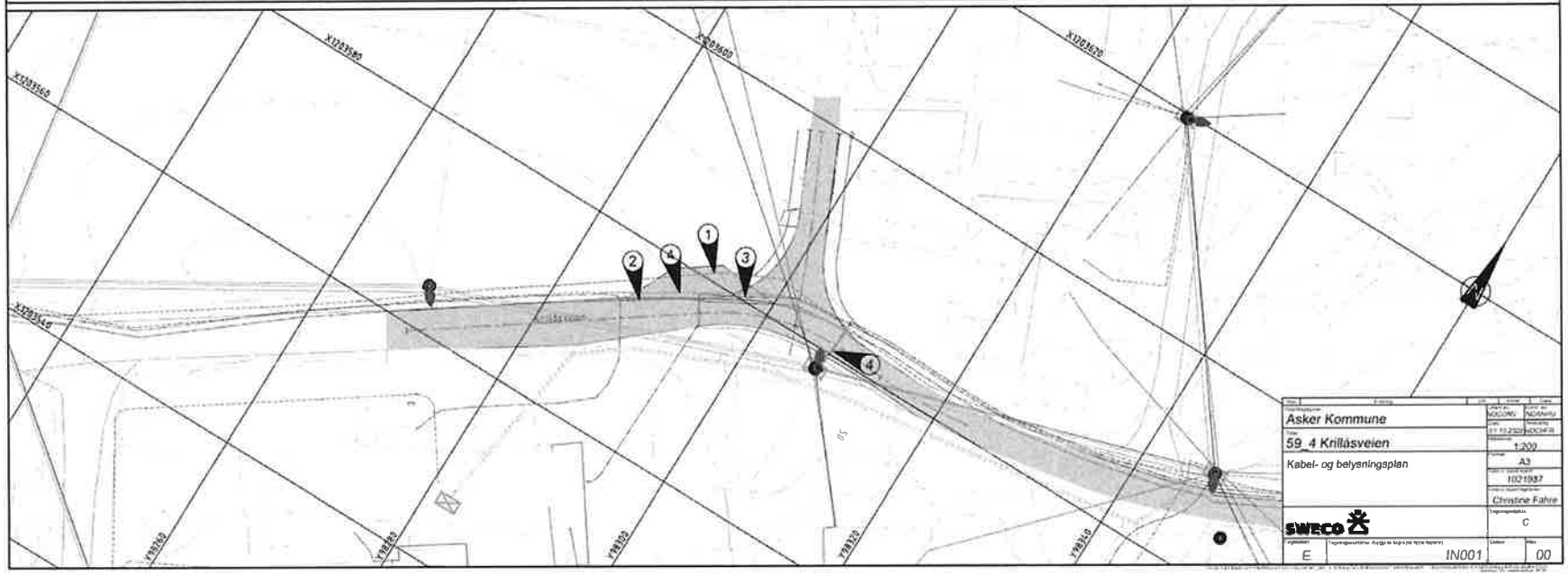
- Det henvises til veinormaler og tekniske veilysnorm for Asker Kommune.
- Kabelpåvisning skal utføres før gravearbeider.
- OBS! Gravearbeider på eller nær høyspenningskabler og linjer skal meldes inn til netteier før arbeidet starter.
- Omlegginger av eksisterende kabler og utstyr skal koordineres og avklares med eier

① Eksistrende trekkerørstrasé kommer i konflikt med ny vegbane. Tiltak avklares med eier (Telenor).

② Eksistrende høyspentkabeltrasé kommer i konflikt med ny vegbane. Tiltak avklares med eier (Elvia)

③ Eksistrende lavspentkabeltrasé kommer i konflikt med ny vegbane. Tiltak avklares med eier (Elvia).

④ Eksistrende gatelyskabeltrasé ligger i tiltaksområde. Tiltak avklares med eier (Asker kommune).



Asker Kommune

59_4 Krilåsveien

Kabel- og belysningsplan

1:200

A3

1021937

Christine Fahre

SWECO

C

E

IN001

00

Asker kommune
Byggesak
Katrineåsveien 20,
3440 Røyken

Asker kommune
Grunneiendom
att: Kjersti Myhra
Katrineåsveien 20,
3440 Røyken

Dato: 25.10.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens areadel (2018 -2030) sin bestemmelse om plankrav jf. punkt 1.1 jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

1. Bakgrunn for søknaden

Asker kommune v/Grunneiendom søker om dispensasjon, for opparbeidelse av møteplass på gnr. 58 bnr. 362, utbedring av kryss mellom Krillåsveien og vegareal gnr. 59 bnr. 25, og etablering av VA-anlegg fram til ny grunneiendom. Dispensasjonssøknaden er et supplement til tidligere innsendt byggesøknad, med følgebrev datert 05.07.2022, hvor en nærmere redegjørelse av bakgrunnen for søknaden fremgår.

Byggesøknad:

Oppsummert er tiltaket beliggende i uregulert område hvor kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) er gjeldene plan. I kommuneplanens arealdel er området avsatt som boligområde. Krillåsveien er en eksisterende kommunal veg, mens vegarealet gnr. 59 bnr. 25 er en privat veg som eies av Asker kommune. Alt areal berørt av tiltaket blir utført på areal som er eid av kommunen. Dermed er det ikke behov for å sikre andre private rettigheter for utførelse av tiltaket.

Delingssøknad:

Det vises samtidig til at det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring 18.10.2022, hvor det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom for gnr. 59. bnr. 4 slik at søndre del på ca. 879m^2 kan etableres med eget bruksnummer med atkomst fra gnr. 59 bnr. 25. Det er også søkt om en arealoverføring av ca. 60m^2 fra gnr. 59 bnr. 4 til gnr. 58 bnr. 362 til møteplass i Krillåsveien.

Begrunnelse for dispensasjon:

Begrunnelsen for dispensasjonen er at tiltaket ligger i et område som er lagt ut til boligformål, mens tiltaket som søkes gjennomført er til fordel for vegformål. Tiltaket er dermed ikke tråd med gjeldene arealformål i kommuneplanens arealdel, og det er heller ikke tråd med bestemmelsen om plankrav jf. punkt 1.1. Det kreves derfor dispensasjon for at tiltaket kan gjennomføres. Det søkes på bakgrunn av dette om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse slik at nevnte infrastrukturtiltak kan gjennomføres, som er nødvendig for å kunne realisere senere utbygging når ny grunneiendom fra gnr. 59 bnr. 4 er opprettet.

2. Lovens adgang til dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon følger av plan- og bygningslovens kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Hensynene bak formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven kan heller ikke bli vesentlig tilsidesatt.

3. Kommuneplanens bestemmelse om plankrav pkt. 1.1

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) sin bestemmelse i punkt 1.1 som lyder:

«I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2».

3.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke tilsidesatt

Hensynene som skal ivaretas ved bestemmelsen er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Det omkringliggende området som omsøkt tiltak vil bli utført i, er i all hovedsak å regne som ferdig utbygd. Gnr. 58 bnr. 362 er allerede en eksisterende kommunal veg, som ventes å motta 60m^2 tilleggsareal fra tilgrensende eiendom gnr. 59 bnr. 4, i tråd med omsøkt delingssøknad datert 18.10.2022. Gnr. 59 bnr.25 er også en eksiterende privat veg som søkes utbedret.

Oppstart og igangsettelse av planarbeid for relativt enkle utbedrings- og opparbeidelsestiltak som omsøkt, må vurderes som lite hensiktsmessig i dette tilfellet. Dette særlig når tiltakene er nødvendig for å opparbeide og sikret et allerede ferdig utbygd området et trafikksikkert veganlegg i tråd med Asker kommunes veg- og gatenormal, samt at ny grunneiendom skal kunne få tilknytte seg nødvendig offentlig vann- og avløpsnett i samsvar med resten av området. Dette muliggjør utbygging av ny grunneiendom som er omsøkt opprettet fra gnr. 59 bnr. 4, hvilket er en av de få gjenværende eiendommene som enda ikke er bebygget.

Situasjonen er ikke endret siden 2008, og resultatet av en eventuell reguleringsendring vil kun tjene som en bekreftelse på dagens status. Dermed kan en ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt om en ikke bruker reguleringsplan.

Bruken av en reguleringsplan sikrer også mulighetene for en bred medvirkning og klageadgang fra alle berørte parter. Denne medvirkningsmuligheten og klageadgangen for berørte parter kan også sikres tilfredsstillende, gjennom bruk av nabovarsel og muligheten for klage på vedtak. Hensynene bak bruken av en eventuell reguleringsplan blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

3.2 Hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir ikke tilsidesatt

En finner heller ikke at formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket må vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht. miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

3.3 Fordelene er større enn ulempene

Fordelene ved å ved å tillatte omsøkt tiltak er at:

- Det etableres en møteplass til vesentlig fordel for trafikkavviklingen med tanke på snu og møteplass muligheter, som også bidrar til økt trafikksikkerhet,
- Krysset mellom en offentlig og privat vei, herunder Krillåsveien og gnr. 59 bnr. 25 blir utbedret i tråd med samfunnsutviklingen i området,
- Det sikres et veganlegg i samsvar med Asker kommunes veg- og gatenormal,
- Opprettelse av ny grunneiendom vil kunne tilknytte seg offentlig vann- og avløps, som muliggjør at eiendommen kan bebygges og utnyttes i tråd med resten av området,

4. Konklusjon

Med bakgrunn i ovennevnte anføres det at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse, og fordelene ved å gi dispensasjon må sies være klart større enn ulempene. Det bes om at søknad om dispensasjon innvilges.

Fra: Kristian Solberg [solkri73@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: 'John Volden' [john.volden@norvann.no]
Sendt: 22.12.2022 19:06:45
Emne: vedr. S22/2616 - Ber om stans i saksbehandling og at sak avvises
Vedlegg:

Hei

Den 23.09.22 opphevet Statsforvalteren vedtaket om deling og opprettelse av ny grunneiendom ut fra 59/4.

Denne saken er direkte avledet delingstillatelsen og opprettelsen av 59/26 og overføring av areal til 58/362 som søknad om tiltak i denne sak gjelder.

Som følge av Statsforvalterens vedtak har kommunen i brev til Statsforvalteren 09.08.22 (20/2528-22) selv konkludert med følgende dersom vedtaket ble opphevet; «iflg. Kartverket vil eiendommen måtte slettes, vedtaket etter matrikkelloven måtte oppheves og grenseboltene måtte fjernes i påvente av nytt vedtak om deling.».

Ut fra dette er 59/26 ikke lenger en gyldig matrikkel og arealet som er overført til 58/362 ligger fortsatt under 59/4. Vi kan derfor ikke se at det verken er fornuftig å behandle denne sak nå eller at det er hjemmelsgrunnlag for det.

Selv om det ikke skal ha betydning for denne sak kan vi gi som saksopplysning at det er fattet vedtak i sak 22/3746-4 men at klage nå er skrevet ferdig og vil bli sendt inn. Klagen vil ventelig føre frem.

Vi kan ikke se at det er forsvarlig å gjennomføre saksbehandling i denne sak og ber med dette om at saken avvises med grunnlag i at arealet det skal utføres arbeider på fortsatt tilhører 59/4. For øvrig vil vi legge til at 58/362 er ett areal som disponeres av Miljø og Samferdsel og ikke Asker kommune grunneiendom som er søker i denne sak.

Mvh
Kristian Solberg

Fra: Stig Sørum
Sendt: 30. januar 2023 13:29
Til: solkri73@gmail.com
Kopi: john.volden@norvann.no; bernt@sonsterod.no; Kjersti Myhra
Emne: S22/2616 - Vedr. anmodning stans i saksbehandling og at sak avvises
Vedlegg: _k2_220000148991_11.pdf

Eiendom: 58/362
Sak: S22/2616

Viser til e-post mottatt 22.12.2022 (vedlagt), hvor du ber om stans i saksbehandling og at sak avvises.

Kommunen ved bygningsmyndigheten har vurdert om det foreligger tilstrekkelig hjemmel for avvisning av søknaden, med de rettslige følger dette kan få.

Viser til plan- og bygningsloven § 21-6:
«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Spørsmålet er etter dette om det er «åpenbart [...] at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». Begrepet «åpenbart» innebærer at det skal mye til for at bygningsmyndigheten skal kunne avvise som følge av privatrettslige forhold.

Areal for møteplass er overført til 58/362 i delingsvedtak 02.12.2022, sak 22/3746, og Asker kommune er hjemmelshaver for de eiendommer som er inkludert i søknaden.

Selv om vedtaket er påklaget, fremstår det ikke som åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig hjemmel for avvisning av søknaden, jf. pbl. § 21-6. Vi gjør oppmerksom på at en eventuell tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke avvise søknaden kan ikke påklages, jf. pbl. § 21-6 annet ledd.

Vi ber om at henvendelser i anledning byggesaken rettes direkte til ansvarlig søker som settes på kopi.

Med vennlig hilsen

Stig Sørum
Saksbehandler Byggesak Nord
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (Innbyggerservice)
e-post: stig.sorum@asker.kommune.no

Asker kommune

ING. E.SØNSTERØD AS
RÅDGIVENDE INGENIØR
KOMMUNAL- OG SAMFERDSELSTEKNIKK

ADRESSE. : KATRINEÅSVEIEN 20
3440 RØYKEN

TLF : 99 45 47 41

E-POST : bernt@sonsterod.no

Reg.nr. : NO 936 754 295 MVA

ASKER : 08.03.23

Asker kommune
Byggesak
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Sak 22/2616

VEDR. GBNR 58/362 – KRILLÅSVEIEN. NABOVARSLING AV DISPENSASJON.

Det henvises til tidligere innsendt søknad om opparbeidelse av møteplassm utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien, samt kommunens tilbakemelding om behov for dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er innsendt, men ved en inkurie ble den ikke nabovarslet.

Nabovarsling av dispensasjonssøknaden er nå gjennomført. Kopi av kvitteringslister og gjenpart av nabovarsel følger vedlagt.

Det er innkommet 1 nabomerknad. Kopi av nabomerknad følger også vedlagt.

Nabomerknaden er inngitt av John Peder Tanem på vegne av Sameiet gamle Vettre skole. I merknaden henviser han til kommunens veinorm som tilsieer at det skal være snuplass i en blindvei (rundkjøring eller snuhammer). Det bør derfor anlegges snuplass og ikke møteplass. Han påpeker videre at overflateproblematikken for Sameiet må håndteres, da overflatevann i dag renner fra grusvei 58/62 og inn på deres gårdsplass, hvor synkekummen ikke har tilstrekkelig kapasitet ved kraftig regn. Vannet renner da inn i Sameiets hage.

Våre kommentarer:

Veikrysset vil fungere som en snuhammer og denne funksjonen er således ivaretatt. Møteplassen tildannes for å gi bedre plass til manøvrering ved møtende kjøretøy og har således ikke noe med snumulighet i enden av veien å gjøre.

Som del av søknaden medfølger et overvannsnotat utarbeidet av Sweco. Her er forholdet som Tanem tar opp vurdert, og det er angitt forslag til løsning som vil være avbøtende i forhold til de problemer Sameiet opplever i dag.

Oppsummert er det vår oppfatning at de merknader Tanem tar opp i sin tilbakemelding blir ivaretatt på en god måte.

Vennlig hilsen

Bernt Sønsterød

Kopi : Asker kommune, grunneiendom
Hagen Maskin AS

Vedlegg : Kvitteringsliste for nabovarsel
Gjenpart av nabovarsel
Kopi av nabomerknad

Kvittering for nabovarsel

Søker: INGENIØR E SØNSTERØD AS
Altinnreferanse: AR537985659

Eiendom/byggested

Adresse: Krillåsveien , 1392 Vettre
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
58	362	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	21) Situasjonskart.pdf
TegningNyttSnitt	22) H001.pdf
TegningEksisterendeSnitt	22) C001.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: SAMEIET GAMLE VETTRE SKOLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 10, 1392 VETTRE	58	62	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.14

Eier/fester av naboeiendom: LISE RØED ØDEGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 9A, 1392 VETTRE	58	70	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.17

Eier/fester av naboeiendom: EINAR STÅLE ØDEGAARD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 9A, 1392 VETTRE	58	70	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.20

Eier/fester av naboeiendom: STEFAN ANDERS PETERSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 4B, 1392 VETTRE	58	91	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.24

Eier/fester av naboeiendom: MONICA FOSSNES PETERSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 4B, 1392 VETTRE	58	91	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.28

Eier/fester av naboeiendom: ANNE-KRISTIN MILAND BUDAL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 14B, 1392 VETTRE	58	291	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.31

Eier/fester av naboeiendom: JAN MARTINSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 7B, 1392 VETTRE	58	348	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.34

Eier/fester av naboeiendom: SIRI GJERDRUM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 9B, 1392 VETTRE	58	352	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.37

Eier/fester av naboeiendom: KRISTIAN SOLBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 13A, 1392 VETTRE	59	1	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.39

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	59	4	0	0
	59	25	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.44

Eier/fester av naboeiendom: VIGDIS JØLDAL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 11A, 1392 VETTRE	59	24	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.47

Eier/fester av naboeiendom: JOHN INGVAR VOLDEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 11A, 1392 VETTRE	59	24	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.50

Eier/fester av naboeiendom: MARTIN GODAGER EIDE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 11B, 1392 VETTRE	59	26	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.53

Eier/fester av naboeiendom: CARINA SÆTHER TUNGODDEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Krillåsveien 11B, 1392 VETTRE	59	26	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 21.02.2023 00.15.56

21.02.2023 00:14:12 AR537985659

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Krillåsveien, 1392 Vettre		
Kommune:	Asker		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
58	362	0	0
Eier:	ASKER KOMMUNE		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vei
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Adkomstvei

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Etablering av møteplass (veianlegg), etablering av VA-anlegg og tildanning av kryssområde ved møteplass

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

I kommuneplanens §1 stilles det krav til reguleringsplan dersom det skal gjennomføres søknadspliktige arbeider. Veianlegg defineres som et tiltak som krever reguleringsplan. Da det det ikke foreligger reguleringsplan for tiltaket som omfattes av søknad om opparbeidelse av teknisk anlegg i Krillåsveien, søkes det om dispensasjon fra kommuneplanen for dette formål.

Begrunnelse:

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Tiltaket som søkes gjennomført gjelder et veianlegg. Dette formålet er i strid med kommuneplanen, men etablering av vei er et nødvendig tiltak for å sørge for adkomst til nye og eksisterende boliger. Fordelen med å gi en dispensasjon må derfor anses som klart større enn ulempene.

21.02.2023 00:14:12 AR537985659

21.02.2023 00:14:12 AR537985659

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan for Asker

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Bernt Sønsterød
E-post:	bernt@sonsterod.no
Telefon:	99454741

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	INGENIØR E SØNSTERØD AS
Organisasjonsnummer:	936754295
E-post:	bernt@sonsterod.no
Postadresse:	Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Nabovarselet er signert av

BERNT SØNSTERØD på vegne av INGENIØR E SØNSTERØD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.02.2023 00:14:12 AR537985659

Filvedlegg:

21) Situasjonskart.pdf
22) H001.pdf
22) C001.pdf

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2616	GBNR 58/362 L6316/23	16.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2616

Delegasjonssak: 23/512

58/362 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg
Krillåsveien Tiltakshaver: Asker kommune Grunneiendom

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak mottatt 21.07.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 25.10.2022, senest 08.03.2023. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra kommuneplanens (2018 -2030) bestemmelser om plankrav, jf. punkt 1.1.

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden
Tiltaket omfatter opparbeidelse av møteplass i Krillåsveien, samt utbedring av kryss mellom Krillåsveien og veiareal gbnr. 59/25, for snumulighet i kryss for større kjøretøy, eks. renovasjon. Samtidig søkes det om tillatelse til å etablere VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien, fram til gbnr. 59/26 for å muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp. Eksisterende vei i tilknytning til møteplass og kryss skal rustes opp, slik at veien får en helhetlig utforming med dekke, veiskuldre og veigrøfter.

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanen er gjeldende arealer innenfor boligområder, men da arealet er uregulert omfattes ikke arealene av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.7 og 20.8, boligområder kat. A og B.

Arealgrunnlag
Ny møteplass utgjør et netto veiareal på størrelse ca. 30 m^2, samt grøfter mot tilstøtende eiendomsgrense, totalt ca. 60 m^2. I tillegg kommer utbedringer i vei og kryss.

Tiltaket blir utført på arealer som i helhet er eid av kommunen. Krillåsveien er en eksisterende kommunal veg, mens vegarealet gnr. 59 bnr. 25 er en privat veg som eies av Asker kommune. Dermed er det ikke behov for å sikre andre private rettigheter for utførelse av tiltaket.

Naturmangfoldloven
Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet ved 3 anledninger, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er ved første nabovarsel 29.10.2021 mottatt følgende merknader fra naboer:

1.a <u>Henvendelse fra nabo 58/62 (16.11.2021) bemerker i hovedsak:</u>

- Nabo er i tvil om det ligger gyldig tillatelse til grunn for søknaden.
- Det er ønske om en snuplass, og ikke bare en møteplass, da gårdsplassen på 58/62 (Gamle Vettre Skole) ofte har vært benyttet som snuplass for større kjøretøy. Nabo påpeker behovet for snuplass i enden av Krillåsveien.
- Nabo viser til overvann som renner inn på deres eiendom fra Krillåsveien, spesielt ved kraftig regnskyll, og ønsker at drenering ivaretas i området.

<u>Søkers svar til merknader fra nabo 58/62:</u>
"Grunnlaget for vårt nabovarsel og senere søknad, er kommunens vedtak av 07.06.2017, hvor det stilles som vilkår for fradeling av gbnr 59/26 at møteplass skal opparbeides og kryssløsning utbedres slik at vei- og gatenormalenes krav til kryss (for denne type vei) er tilfredsstilt. I kommunens vedtak av 04.06.2020 er det gitt utsettelse for delingsvilkåret, men slik at vilkåret må tilfredsstilles før eiendommen bebygges. Vedtakene danner gyldig grunnlag for nabovarsel og søknad.

Tiltaket er beliggende i uregulert område, slik at det ikke er innregulert og gjennom dette etablert et juridisk grunnlag for å etablere snuplass som er dimensjonert for store kjøretøy.

For små villaveier benyttes kryssløsninger som snuplass, og kommunens delingsvedtak tar utgangspunkt i dette, slik at krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 også skal kunne fungere som snuplass for de kjøretøytyper som veien er dimensjonert for. For ytterligere å forbedre situasjonen har kommunen tillag veigrunnen et areal av gbnr 59/26 som møteplass.

For øvrig bemerkes at tiltaket gjennomføres for å kunne bebygge den siste gjenværende boligtomten langs denne delen av veien, slik at trafikkgrunnlaget vil bli minimalt endret i forhold til nåværende situasjon.

Når det gjelder overvannsproblematikken Tanem påpeker, er dette et forhold som vil bli ivaretatt i tiltaket, ved at det etableres avskjærende veigrøfter med fordrøyningsvolum, samt infiltrasjonssandfang med underliggende steinsynk. Dette vil redusere og forsinke tilrenningen til Sameiets arealer for det overflatevannet som tilføres fra den siden hvor tiltaket gjennomføres.

Det inngår for øvrig ikke i tiltaket å ivareta overflatevann fra åpne arealer nord-vest for Krillåsveien. Dette må ivaretas av grunneier eller initieres av veieier (kommunen) og gjennomføres som et eget tiltak."

1.b Henvendelse fra nabo 59/1 (05.12.2021) bemerker i hovedsak:

- Tiltaket, som vilkår i delingssak 17/12506, er ikke relevant da fristen for gjennomføring av vedtaket har gått ut. Følgelig er deling og areal overført fra 59/4 til 58/362 ikke lenger gyldig, og innvilget fristutsettelse vil bli påklaget, og tillatelsen er derfor ikke rettslig gyldig. Nabo ser det derfor lite formålstjenlig at det brukes ressurser på prosjektering, søknad og gjennomføring av tiltaket nå.
- Tiltaket omfatter arbeider på offentlig kommunal veigrunn, og skal derfor legges frem for lokal veimyndighet, men nabo mener saksbehandler har unnlatt å gjøre dette i forbindelse med delingssak 17/12506. Lokal veimyndighet har derfor ikke uttalt seg vedrørende løsning møteplass og utbedring av veikryss, og dette mener nabo er en av flere saksbehandlingsfeil i delingssaken.
- Veien har store mangler i forhold til veinormal, er underdimensjonert og mangler snuhammer, som bør anlegges i gjeldende område.
- Saken bør fremlegges for lokal veimyndighet, og nabolaget bør involveres i dialog med lokal veimyndighet.
- Nabo minner om overvann som renner inn på eiendom 58/62, og at dette tidligere var satt som krav i forbindelse med saken.

Søkers svar til merknader fra nabo 59/1:
"Når det gjelder vedtakene gyldighet er disse påklaget og saken er oversendt til Statsforvalteren for avgjørelse. Disse momentene kommenteres derfor ikke utover at prosessen med byggesøknad, arbeidstegninger og forberedelse for gjennomføring forutsettes fulgt opp som tidligere forutsatt. Som anført i søknaden, vil alle arbeider bli gjennomført på veigrunn tilhørende Asker kommune (tiltakshaver).

Når det gjelder påstand om saksbehandlingsfeil, bemerkes at det er fast rutine at fagetatene innkalles til ukentlige samordningsmøter hvor bygge- og delesaker vurderes. Det er ikke praksis i Asker å legge dokumenter fra slike interne møter på postlistene. Det har derfor formodningen mot seg at SAMF (samferdselsavdelingen, dvs lokal veimyndighet) ikke har vært involvert i saksbehandlingen.

At denne delen av Krillåsveien, som er en offentlig vei, har en standard som ikke samsvarer med veinormalene, er ikke unikt for gamle, uregulerte veier i Asker (eller andre kommuner). Det vil tilligge grunneierne å følge opp dette overfor kommunen på generell basis, slik at aktuelle kommunale

etater kan vurdere og evt. prioritere veistrekningen på lik linje med andre kommunale veier av samme type.

Det anføres for øvrig at kommunens delingsvilkår av 07.06.2017 bidrar til å ruste opp veien lokalt og således hever veiens standard. Alternativet kunne vært at delingstillatelse ble gitt uten slikt vilkår, slik at den siste ubebygde tomten langs denne veistrekningen kunne bli bebygd på samme måte som naboeiendommene.
Rutine for når SAMF involverer seg i planer som følger en byggesak har variert, men etaten vil under alle omstendigheter uttale seg som fagetat før vedtak fattes i søknad om tillatelse til tiltak.

Når det gjelder Solbergs kommentar om overvann, henvises til nabomerknad 1 om samme tema."

Det er ved andre nabovarsel 11.05.2022 mottatt følgende merknader fra naboer:

2.a <u>Henvendelse fra nabo 59/24 (24.05.2022) bemerker i hovedsak:</u>

- Nabo anmoder om å vente grunnet vilkår i delingstillatelse er utløpt, og stiller spørsmål om delingen er gyldig for etablering av møteplass.
- Miljø og Samferdsel har ikke vært inne i saken omkring etablering av snuplass, som et bedre alternativ til møteplass.
- Veien oppfyller ikke kommunens veinormal, og dette bør vurderes i en større sammenheng med Miljø og Samferdsel for å planlegge veien i fremtiden.

<u>Søkers svar til merknader fra nabo 59/24:</u>
Når det gjelder spørsmål om gyldigheten av kommunens vedtak, henvises til nabomerknad 2 og forestående saksbehandling hos Statsforvalteren.

I forhold til involvering fra Miljø og Samferdsel, henvises også til nabomerknad 2, hvor det fremgår at kommunen har rutine for å involvere fagetatene ved gjennomgang av bygge- og delesaker. Fagetaten (SAMF) vil under alle omstendigheter vurdere tekniske planer som en del av byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder veiens standard i forhold til kommunens veinormal, påpekes at både veien og området som sådan er uregulert. Dette begrenser kommunens mulighet til å gi pålegg som er forholdsmessige. Det anføres i denne forbindelse at all øvrig bebyggelse er tillatt tatt i bruk med samme vei og at angjeldende sak skal gjennomføres for å kunne bebygge den siste ubebygde tomten langs veien.

Avslutningsvis bemerkes at det er kommunens planavdeling som gjennom sitt reguleringsarbeid planlegger og gjennom dette legger rammene for bygging av både boliger og infrastruktur. Det foreligger ingen kjente planer for regulering av det aktuelle området, slik at en opprusting av veien må vurderes som et drift- og vedlikeholdsspørsmål hvor grunneierne selv må ta initiativ overfor kommunen.

Det er ved tredje nabovarsel 21.02.2023 mottatt følgende merknader fra naboer:

3.a Henvendelse fra nabo 59/62, Sameiet Gamle Vettre Skole (02.03.2023), bemerker i hovedsak:

- Asker kommunes veinorm tilsier at det skal være snuplass i en blindvei. (F.eks. rundkjøring eller snuhammer). Det burde derfor anlegges snuplass og ikke møteplass.
- Overflatevann-problematikken for Sameiet Gamle Vettre Skole håndteres. Vannet renner fra grusvei 59/25 ned til krysset i Krillåsveien, svinger til høyre forbi garasjebygget og deretter til venstre inn på gårdsplassen til 58/62. På vår gårdsplass er det en synkekum som tar unna for lett regn. Men ved kraftigere regn blir den fort full, og vannet renner over og videre inn i vår hage.

Søkers svar til merknader fra nabo 59/62:
Veikrysset vil fungere som en snuhammer og denne funksjonen er således ivaretatt. Møteplassen tildannes for å gi bedre plass til manøvrering ved møtende kjøretøy og har således ikke noe med snumulighet i enden av veien å gjøre.
Som del av søknaden medfølger et overvannsnotat utarbeidet av Sweco. Her er forholdet som Tanem tar opp vurdert, og det er angitt forslag til løsning som vil være avbøtende i forhold til de problemer Sameiet opplever i dag.
Oppsummert er det vår oppfatning at de merknader Tanem tar opp i sin tilbakemelding blir ivaretatt på en god måte.

Kommunedirektørens vurdering
Sakens bakgrunn
Saken har en lengre sakshistorie. Beboere i Krillåsveien etterspurte i 2007 en møte/snuplass ved henvendelse til kommunen, slik at to biler mulig kunne passere hverandre, anlagt på nedre del av 59/4 (nå 59/26).

Opprettelse av ny møte/snuplass har vært knyttet opp til deling av eiendom 59/4. Overføring av areal til møteplass fra 59/4 til 58/362 ble fattet i delingsvedtak 08/757 i 2008, senere stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus etter klage. Deling av eiendom og opparbeidelse møteplass ble ikke gjennomført, og ny deling ble omsøkt og vedtatt i 2017, sak 17/12506.

I sak 17/12506 var møteplass del av følgende vilkår for tillatelse ved opprettelse av ny grunneiendom:

«1. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal areal for møteplass være opparbeidet. Videre skal krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr. 59/25 være utbedret slik at dette ivaretar Asker kommunes vei - og gatenormal sine standardkrav for kryssløsning.

Eksisterende eldre portstolper skal bevares, men kan evt flyttes mot nord dersom disse kommer i veien for utbedring av krysset.

2. Ved opprettelse av ny grunneiendom skal areal til møteplass arealoverføres til veigrunn gbnr. 58/362.

3. Før utbygging av ny grunneiendom kan finne sted, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan - og bygningsloven §§ 27 - 1 og 27 - 2.

Tillatelsen skal tinglyses på ny eiendom.

Alternativt skal det fremføres vann - og avløpsledninger fra offentlig ledningsnett.»

I forbindelse med klage på vedtak 02.12.2021 om midlertidig utsettelse av vilkår gitt i ovennevnte tillatelse, konkluderte Statsforvalteren 23.09.2022 med at tillatelsen av 07.06.2017 var bortfalt før opprettelse av ny grunneiendom ble gjennomført 15.02.2021, og at søknad av 22.10.2021 derfor måtte avvises.

Nytt delingsvedtak for eiendom 59/4 ble vedtatt 02.12.2022, ref. 22/3746, og inkluderer fradeling/arealoverføring av ca. 60 m2 fra gbnr. 59/4 til veigrunn 58/362 slik at arealet kan utgjøre møteplass for Krillåsveien:

"Det opplyses om at opparbeidelse av møteplass er sikret gjennom tinglyst rettighet ovenfor tredjemann, jf. dagboknummer 2021/1861 18/-1/200. Det vurderes derfor som ikke nødvendig eller forholdsmessig å stille vilkår om slik opparbeidelse som forutsetning for oppmålingsforretningen, da denne forutsetningen må ansees som oppfylt ved nevnte tinglyste erklæring."

<u>*Vurdering av nabomerknader*</u>

- *Behandling av søknaden og delingsvedtakets gyldighet*
  Nabomerknadene omhandler delingsvedtakets gyldighet. Etter klagebehandling hos Statsforvalteren er ny tillatelse til deling gitt, som nevnt ovenfor (ref. sak. 22/3746, 02.12.2022).

  Plan- og bygningsloven § 21-6 sier:

  "… En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter…"

  Kommunedirektøren kan ikke se det som åpenbart at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass, og vil derfor behandle søknaden.

- *Veistandard, snuplass/møteplass*
  Merknader er kritiske til veiens standard i forhold til veinormal, og at det ikke er behov for møteplass, men en snuhammer.

  Ifølge søker vil tiltaket omfatte utbedret kryss mellom Krillåsveien og 59/25, slik at kommunens standardkrav for kryssløsning angitt i kommunens vei- og gatenormal tilfredsstilles. Dette gir snumulighet for større kjøretøy, eksempel renovasjon. Eksisterende vei i tilknytning til møteplass og kryss skal rustes opp, slik at veien får en helhetlig utforming med dekke, veiskuldre og veigrøfter.

- *Uttalelse fra lokal veimyndighet*
  Nabomerknader påpeker at arbeider vil foretas på offentlig kommunal veigrunn, og derfor skal legges frem for lokal veimyndighet.

  Miljø og Samferdsel i Asker kommune uttaler følgende i forbindelse med denne søknaden:

«Samferdsel er enig i plasseringen av møteplass slik den er prosjektert i Krillåsveien. En snumulighet i krysset, i tilknytning til møteplassen, vil også være gunstig, slik at ryggelengde blir kortere for store kjøretøy. Det er vanskelig å få til en riktig dimensjonert snuplass i enden av Krillåsveien uten store inngrep.»

Renovasjon stiller seg positive til snumulighet, med redusert lengde for rygging av kjøretøy, sammenliknet med dagens situasjon.

- *Dreneringsforhold*
  Merknader vedrører overvannsforhold. Søker beskriver at overflatevann fra sidearealer, veigrunn og veigrøft skal håndteres ved fordrøyning, og at veigrøftene skal både fungere som fordrøyning og erosjonssikring.
  Det vises til at de forhold som tas opp er vurdert i prosjekteringen, og angitt forslag til løsning vil være avbøtende i forhold til de problemer som oppleves i dag.

Vurdering av merknader oppsummert
Kommunedirektøren finner oppsummert at nabomerknadene er tilstrekkelig besvart av ansvarlig søker, og omsøkt tiltak inkluderer løsninger som ivaretar de forhold som bemerkes.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med § 1.1 Plankrav i kommuneplanens bestemmelser;

"I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan…."

Eiendom 58/362, 59/25 og Krillåsveien 0/0 ligger i et uregulert område. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19–2.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon: For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse
Søker begrunner søknaden med følgende:

"Oppstart og igangsettelse av planarbeid for relativt enkle utbedrings- og opparbeidelsestiltak som omsøkt, må vurderes som lite hensiktsmessig i dette tilfellet. Dette særlig når tiltakene er nødvendig for å opparbeide og sikret et allerede ferdig utbygd området et trafikksikkert veganlegg i tråd med Asker kommunes veg- og gatenormal, samt at ny grunneiendom skal kunne få tilknytte seg nødvendig offentlig vann- og avløpsnett i samsvar med resten av området. Dette muliggjør utbygging av ny grunneiendom som er omsøkt opprettet fra gnr. 59 bnr. 4, hvilket er en av de få gjenværende eiendommene som enda ikke er bebygget.

Situasjonen er ikke endret siden 2008, og resultatet av en eventuell reguleringsendring vil kun tjene som en bekreftelse på dagens status.

Dermed kan en ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt om en ikke bruker reguleringsplan.

[…]

Fordelene ved å ved å tillatte omsøkt tiltak er at:
- *Det etableres en møteplass til vesentlig fordel for trafikkavviklingen med tanke på snu og møteplass muligheter, som også bidrar til økt trafikksikkerhet,*
- *Krysset mellom en offentlig og privat vei, herunder Krillåsveien og gnr. 59 bnr. 25 blir utbedret i tråd med samfunnsutviklingen i området, Det sikres et veganlegg i samsvar med Asker kommunes veg- og gatenormal,*
- *Opprettelse av ny grunneiendom vil kunne tilknytte seg offentlig vann- og avløps, som muliggjør at eiendommen kan bebygges og utnyttes i tråd med resten av området.»*

Hensynene bak kommuneplanens bestemmelse pkt 1.1.
Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse pkt 1.1 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen.

Hensikten med en reguleringsplan er generelt å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes. Gjennom reguleringsplanen vil det bl.a. fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.

En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Omsøkt tiltak er etablering av en møteplass i forbindelse med eksisterende vei (Krillåsveien). Tiltakets størrelse er begrenset, og medfører få endringer, men har til hensikt å forbedre eksisterende vei og situasjon. Tiltaket synes i liten grad å påvirke omgivelser, relevante forhold og hensyn i et slikt omfang som en planprosess skal ivareta.

Kommunedirektøren kan ikke se at en dispensasjon som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak plankravet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse i vesentlig grad. En dispensasjon er videre vurdert å ikke vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering av området.

Vurdering av fordeler og ulemper
En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess.

Ulempen ved å dispensere vil være at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess.

Området vurderes imidlertid som ferdig utbygget, og tiltakets størrelse og omfang er begrenset. En iverksettelse av en planprosess synes derfor meget

omfattende og lite hensiktsmessig ressursbruk i forbindelse med tiltaket. De relevante hensyn vurderes i byggesaken, varsling anses ivaretatt med nabovarsling, og lokal veimyndighet er forespurt i saken.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene med å gi dispensasjon fra plankravet her er klart større enn ulempene.

Konklusjon
De materielle vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er etter kommunens vurdering oppfylt. Kommunen «kan» derfor innvilge dispensasjon.

Etter en konkret vurdering har kommunen konkludert med at det ikke foreligger slike grunner som tilsier avslag. Dispensasjon anses som hensiktsmessig i saken og innvilges på nevnte bakgrunn.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:
1. Endelig gjennomføringsplan.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/2616. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt skjema for gebyr, faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Peder Furu Flingtorp
Juridisk rådgiver

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Ing. E. Sønsterød AS, Postboks 141, 1371 ASKER
Asker kommune Grunneiendom, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Kopi: Sameiet Gamle Vettre Skole
v/John Peder Tanem, Krillåsveien 10 D, 1392 VETTRE
Kristian Solberg, Krillåsveien 13 D, 1392 VETTRE
John Ingvar Volden, Krillåsveien 11A, 1392 VETTRE

Fra: John Volden [john.volden@norvann.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 22.03.2023 17:44:51
Emne: Referanse: S22/2616, Vedrørende innsendte merknader til nabovarsel angående. gb.nr 58/362 (59/4)
Vedlegg: Kvittering på innsendt skjema Ref. Altinn AR540655529_ 07.03.2023.pdf; Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58.362 (59.4). datert 07.03.2023.pdf; Merknad til nabovarsel tiltak på gnr 59 brnr 4. datert 09.11.2022.pdf; Fullmakt naboer sendt 07.03.2023.pdf; Klage på vedtak s22-3746.pdf

I forbindelse med nabovarsel vedr. gbnr 58/362 (59/4) mottatt den 21.2-2023, sendte jeg den 07.03.2023 inn en felles merknad til dette nabovarselet på vegne av naboer i området.
Jeg mottok også en kvittering i Altinn på at dokumentene var mottatt. (se vedlegg) Jeg har ikke mottatt noen feilmelding i min innboks i Altinn, som en indikasjon på at det har oppstått en feil ved innsending av dokumentene.

Når vi da i forrige uke den 16.03.2023 mottar informasjon om at tiltakshavers søknad er godkjent uten at våre merknader, så vidt vi kan se, hverken er vurdert eller besvart, stiller vi oss undrende til dette.

Har dere ikke mottatt våre merknader, eller dreier dette seg om at dere overser eller unnlater å besvare våre merknader til nabovarselet?
Ut ifra at våre sakspapirer med stor sannsynlighet ikke er tatt med i saksbehandlingen, medfører dette etter vårt skjønn en vesentlig mangel ved vedtaket og at det dermed ikke kan finnes gyldig.
Vi mener derfor at saken må behandles på nytt.

Vedlagt finner dere dokumentene som den 07.03.2023 ble sendt inn via Altinn, sammen med vår merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58/362 (59/4).

Med vennlig hilsen
John Volden
for naboer i området
Mobil: +47 90 86 75 23
Mail: john@norvann.no

Fra: Altinn For JOHN INGVAR VOLDEN <noreply@altinn.no>
Sendt: tirsdag 7. mars 2023 16:06
Til: John Volden <john.volden@norvann.no>
Emne: JOHN INGVAR VOLDEN, Svar på nabovarsel, Krillåsveien

Dette er kvittering for innsendt skjema

Referansenummer i Altinn: AR540655529
Mottaker:Direktoratet for byggkvalitet
Avsender: JOHN INGVAR VOLDEN
Dato: 07.03.2023 16:05

Følgende har blitt sendt:
Svar på nabovarsel, Krillåsveien
Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58.362 (59.4). datert 07. 03. 2023. pdf
Fullmakt naboer. pdf
Merknad til nabovarsel tiltak på gnr 59 brnr 4. datert 09. 11. 2022. pdf
Klage på vedtak; saksnr. 22.3746. datert 22. 12. 2022. pdf

Følgende signaturer har blitt sendt:
VOLDEN JOHN INGVAR, 07.03.2023 16:05
Svar på nabovarsel, Krillåsveien
Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58.362 (59.4). datert 07. 03. 2023. pdf
Fullmakt naboer. pdf
Merknad til nabovarsel tiltak på gnr 59 brnr 4. datert 09. 11. 2022. pdf
Klage på vedtak; saksnr. 22.3746. datert 22. 12. 2022. pdf

Dette er en automatisk kvittering. Vi tar forbehold om at det kan oppstå feil ved innsending som gjør at skjemaet ikke ble sendt. Hvis det oppstår en feil ved innsending, vil du få en feilmelding i Altinn-innboksen.

Takk for samarbeidet!

Enkelte e-postlesere støtter ikke formatet (HTML) for kvitteringen, noe som fører til at ikke hele kvitteringen kan vises riktig.

Svar på nabovarsel

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

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

02.03.2023 11:55:41 AR539732967

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

Adresse: Krillåsveien, 1392 Vettre

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
58	362	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: SAMEIET GAMLE VETTRE SKOLE

Adresse: Krillåsveien 10, 1392 VETTRE

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
58	62	0	0

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

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

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

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

02.03.2023 11:55:41 AR539732967

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Asker kommunes veinorm tilsier at det skal være snuplass i en blindvei. (F.eks. rundkjøring eller snuhammer). Det burde derfor anlegges snuplass og ikke møteplass.
Uansett hva det ender opp i, må overflatevann-problematikken for Sameiet Gamle Vettre Skole håndteres. Vannet renner fra grusvei 59/25 ned til krysset i Krillåsveien, svinger til høyre forbi garasjebygget og deretter til venstre inn på gårdsplassen til 58/62. På vår gårdsplass er det en synkekum som tar unna for lett regn. Men ved kraftigere regn blir den fort full, og vannet renner over og videre inn i vår hage.

02.03.2023 11:55:41 AR539732967

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

E-postadresse: john-pt@online.no

Telefonnummer: 93225474

SIGNERT AV

JOHN PEDER TANEM på vegne av SAMEIET GAMLE VETTRE SKOLE 02.03.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.03.2023 11:55:41 AR539732967

Ing. E.Sønsterød AS

Vettre 07.03.2023

Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58/362 (59/4)

Det vises til nabovarsel mottatt 21.02.23. Vi som naboer har merknader til dette varsel og følgende merknad er felles merknad fra naboer i området.

MATRIKKELEN

Tiltaket er varslet på gbnr. 58/362. Statsforvalteren har i tidligere vedtak stadfestet at deling av gbnr. 59/4 var ugyldig og som konsekvens av dette skal gjennomført deling/endring av matrikkel reverseres.

Dette betyr at arealet hvor tiltaket skal gjennomføres ikke kan betraktes å ligge på gbnr. 58/362.

Det er søkt om ny deling av gbnr. 59/4. Vedtak i denne sak er påklaget både når det gjelder vedtak og saksbehandling.

Vi kan ikke se at det kan gjennomføres tiltak på areal der det er uklarhet om hvilken matrikkel arealet tilhører. Dette må avklares først.

OPPARBEIDELSE AV MØTEPLASS

Deler av tiltaket gjelder opprettelse av møteplass. Veien mangler imidlertid snuplass. Vi kan ikke se at det er formålstjenlig med opprettelse av møteplass på samme sted som er det eneste realistiske alternativ for opprettelse av snuplass. Behovet for snuplass, møteplass og plassering av denne ihht. kommunens veinormal må avklares.

Vi noterer oss at det ikke følger med vurdering fra lokal vegmyndighet. Vi ber om at denne oversendes når dette foreligger og forbeholder oss retten til ytterligere merknader her.

DISPENSASJON FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom.

Med uavklarte eiendomsgrenser, forslag om møteplass på samme sted som er eneste naturlige sted for etablering av snuplass, underdimensjonert vei og generelt en rekke uavklarte forhold vil en dispensasjon fra kravet om reguleringsplan bare stadfeste en ikke holdbar status. Behovet for reguleringsplan er meget klart og i motsetning til tiltakshaver -

som alltid vil ønske det som er enkleste løsning for seg selv, så er det klart at det å innvilge en slik dispensasjon snarere vil være forbundet med en rekke ulemper for oss beboere i området fremfor de fordeler tiltakshaver mener finnes.

Vi mener derfor at en dispensering fra kravet om reguleringsplan vil stride mot formålet bak dispensasjonsbestemmelsen.

STENGING AV VEI

Dersom tiltakshaver skulle velge å gå videre med søknad og denne mot formodning skulle bli innvilget vil vi gjøre oppmerksom på at tiltaket bil føre til behov for stenging av vei – særlig VA del. Dette er en blindvei og alternative mulighet for adkomst i anleggsperioden til områdets boliger må sikres.

Sist det foregikk arbeid på VA-anlegg i området førte det også til stenging av vei. Denne ble både mer omfattende og lenger enn det som var avtalt/varslet.

Vi ber om at det ved evnt. positivt vedtak settes krav til tiltakshaver der det sikres at nabolaget blir minst mulig berørt ved stenging av vei.

OVERVANNSPROBLEMATIKK

Som svar/vurdering på tidligere inngitte merknader bemerket tiltakshaver følgende;

Når det gjelder overvannsproblematikken Tanem påpeker, er dette et forhold som vil bli ivaretatt i tiltaket, ved at det etableres avskjærende veigrøfter med fordrøyningsvolum, samt infiltrasjonssandfang med underliggende steinsynk. Dette vil redusere og forsinke tilrenningen til Sameiets arealer for det overflatevannet som tilføres fra den siden hvor tiltaket gjennomføres. Det inngår for øvrig ikke i tiltaket å ivareta overflatevann fra åpne arealer nord-vest for Krillåsveien. Dette må ivaretas av grunneier eller initieres av veieier (kommunen) og gjennomføres som et eget tiltak.

Gbnr. 58/62 er plaget med overvann fra kommunalt veiareal. Iflg. naboloven er det forbudt og lede vann inn på annen manns eiendom. Til tross for tidligere henvendelser om dette er det ikke rettet opp. Så vidt vi vet er dette også tema i PBL. Her har vi ett tilfelle der kommunen «sitter på alle sider av bordet» og peker på hverandre – som i praksis er seg selv. At naboer opplever en slik situasjon, er med til å bryte ned tillitten til kommunen og demokratiet.

Krav til reguleringsplan oppstår fordi det her dreier seg om veianlegg. Det søkes om dispensasjon fra krav til reguleringsplan samtidig som tiltakshaver her fraskriver seg ansvaret for noe som en reguleringsplan helt klart ville ivaretatt. Dette underbygger behovet reguleringsplan og stadfester at det vil være korrekt å avslå dispensasjonssøknad.

Skulle det likevel innvilges dispensasjon så må denne inneholde krav som gjør at overvannsproblematikken fra veiareal i området håndteres slik at det ikke lenger blir ledet overvann fra kommunalt eid veiareale inn på gbnr. 58/62.

ØVRIG

- Det har tidligere blitt inngitt merknader på saken fra Solberg, Volden og Tanem (Sameiet Vettre Gamle Skole). Disse gjøres gjeldende som tillegg til denne merknad.
- Sak 22/3746 – søknad om deling av eiendom. Denne sak gjelder i hovedsak de samme problemstillinger. Merknad og klage på vedtak i denne sak gjøres derfor også gjeldende for denne sak.
- Saksbehandling; Med de anførsler som er gjort i sak 22/3746 kan vi ikke se at kommunen er tilstrekkelig uhildet til å forestå saksbehandling i denne sak. Vi ber derfor om at saksbehandling blir foretatt i settekommune.

Vennlig hilsen

John Volden
for naboer i området

Vettre 07.03.2023

FULLMAKT

Undertegnede gir John Volden fullmakt til å representere meg i sak relatert til deling av GBNR 59/4 i Asker kommune. Dette inkluderer forhold som er rettet mot oppgradering av veistandard i nedre del av Krillåsveien.

	Navn	Adresse	
2/11-22	SAMEIET GAMLE VETTRE SKOLE v/LEDER JOHN PEDER TANEM	KRILLÅSVEIEN 10 1392 VETTRE	[signature]
2/11-22	Kristian Solberg	Krillåsveien 13	Kristian Solberg
2/11-22	STEFAN PEPERSSON	KRILLÅSVN. 4B	[signature]
2/11-22	[signature]	—"—	[signature]
2/11 22	Jan Gjerdrum	Krillåsveien 9b	
2/11	[signature] Odegaard	Krillåsveien 9a	
2/11	Luise Rød Odegaard	—"—	
2/11-22	John Volden	Krillåsveien 11A, 1392 Vettre	[signature]
2/11-22	Vigeus Joldal	Krillåsveien 11A, 1392 Vettre	

Merknad til nabovarsel tiltak på gbnr. 59/4

Det vises til mottatt nabovarsel samt mail der det forklares hvorfor merknad kommer noe forsinket.

Innledningsvis vil vi bemerke at det nå er tredje gang det søkes om deling av denne tomten. Delingsvedtakene de to første gangene har hatt klare mangler ved at saken ikke har vært lagt frem for lokal vegmyndighet – ref. PBL §21-5. Vi forventer at dette gjøres ved behandling denne gang og at det skjer i skriftlig form. I denne forbindelse vil vi minne om at kommunerevisor tidligere har rettet kritikk for samrøre og manglende skriftlighet mellom Asker kommune som eier av grunneiendom, Asker kommune som forvaltningsmyndighet av PBL og Asker kommune som lokal vegmyndighet. Det vises også til kommentaren *«Med hensyn til befolkningens tillitt til forvaltningen bør det ikke stilles lempeligere krav til kommunens saksbehandling i saker hvor kommunen både er tiltakshaver og forvaltningsmyndighet»* i Statsforvalterens vedtak av 23.09.22 der det ble stadfestet at deling av nevnte eiendom var skjedd uten gyldig tillatelse.

Ad. formålet boligbebyggelse;

I forbindelse med delingssak på tilliggende eiendom gbnr. 58/62 i 2005 møtte kommuneplansjef Midtbø opp på befaring sammen med sin samboer Sissel Haug (ansvarlig delesak) på en befaring. Den gang ble det gitt uttrykk fra Midtbø om at det ikke var aktuelt med bebyggelse på eiendommen gbnr. 59/4. Senere ble den likevel benevnt med formål boligbebyggelse i LNFR-område. Uten at naboer ble gjort oppmerksomme på denne foreslåtte endring. Vi går derfor ut fra at den har fått endret formål ved en feil/på feilaktig vis.

I kommunestyremøte 13.10.20 ble det behandlet sak om salg av kommunale eiendommer. Forut for dette ble reglement for salg av kommunale eiendommer behandlet. Saksbehandler i begge sakene var Kjersti Myhra – identisk med ansvarlig tiltakshaver i denne delesak. I sak om salg fremgår det; *«Eiendommene på disse listene anses ikke å ha verdi som strategiske arealer i en fremtidig samfunnsutvikling».* Gbnr. 59/4 stod på denne listen til tross for at Kjersti Myhra var vel kjent med – gjennom tidligere delesaker, at det forelå ett klart behov for å benytte søndre del av tomten til oppgradering av vei. At løsning med møteplass på ingen måte tilfredsstiller kommunens veinormal og heller ikke behovet for snuplass for renovasjonskjøretøy etc. Altså at det forelå ett klart behov for arealet i en fremtidig samfunnsutvikling. Ved å sette denne eiendommen på listen forledet altså saksbehandler Myhra kommunestyret på forsettlig (?) vis til å tro at det ikke forelå slikt behov.

Fremfor å legges ut for salg skulle eiendommen altså heller vært tatt med i pågående rullering av kommunens arealplan for utnyttelse til oppgradering av vei.

Som naboer har vi i denne forbindelse også kommet med eget innspill til kommuneplanens arealdel – vedlagt. Dette innspill er også betraktes som en del av merknad i denne sak.

Konklusjon;
Eiendommen skulle ikke vært lagt ut for salg. Kommunen har bruk for denne eiendom for oppgradering av det lokale veinettet og den bør tas med inn i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Ad. dispensasjon;

Hovedregel er at opprettelse av ny grunneiendom ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Ved dispensasjon må fordelen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Videre kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. *Vi mener at en dispensasjon vil være i motstrid med alle disse punktene.*

Tiltakshaver hevder at en eventuell regulering kun vil tjene som en bekreftelse av dagens status. Det er vi ikke enige i. Formålet med regulering er ofte nettopp samfunnsutvikling. Her foreligger det ett klart behov for samfunnsutvikling i form av behov for oppgradering av vei til dagens krav til standard.

I Asker kommunes planprogram 2021-2033 Arealdelen -Teknisk Infrastruktur (s.15) heter det at det er nødvendig å oppgradere teknisk infrastruktur i kommunen. Under avsnittet Veier og gater heter det; «*Det er varierende standard på veier og gater i kommunen. Det vil i kommuneplanen legges til rette for å sikre en mer enhetlig utvikling av veier og gater».* En forutsetning for dette er i mange tilfeller tilgang på tilleggsareal for å kunne utvide og oppgradere veiareal, snuplasser m.v. For å få til dette i vårt nærområde vil det nettopp være behov for søndre del av eiendommen gbnr. 59/4 til dette.

Selv om nevnte planprogram ikke er vedtatt må dette sees som en erkjennelse av at kommunen ser ett slikt behov. Konsekvensen er også å ta inn arealer i planen (omdisponere) for dette formål. Planen har også vært til politisk behandling uten at dette har vært tatt opp i politisk behandling. Det vil derfor være feil å ikke ta dette signal med inn i vurdering om det er grunnlag for dispensasjon eller ei, og hvilke vilkår som evnt. skal settes ved en dispensasjon.

Behovet har vært tatt opp i tidligere delingssaker både for gbnr. 59/4 og delingssak for tilliggende gbnr. 58/62 uten at man gjennom dispensering har klart å hensynta nevnte behov.

Kommunen har slik vi ser det i flere omganger «unndratt» seg behovet for oppgradering av vei i området gjennom bl.a dispensasjon og argumentet om at det er lite hensiktsmessig med ett planarbeid for «kun denne ene eiendommen». Samme argument ble brukt ved deling av gbnr. 58/62. Da forsvant eksisterende snumulighet ved at vei og skoleplass (Vettre gamle skole) som frem til delesak var felles. Samme argument har blitt brukt i tidligere delesaker av gbnr. 59/4 uten at det har løst behovet for snuplass og oppgradering av vei.

Videre har eiendommene gbnr. 58/267-58/273 (seks boliger der flere er eid av kommunen) skiftet adresse fra Slemmestadveien til Krillåsveien uten at det finnes spor av

saksbehandling. Disse seks boligene har dermed fått formalisert en kjøreadkomst fra Krillåsveien uten at veiens kapasitet og adkomstens egnethet har blitt vurdert.

Videre vil vi henlede oppmerksomhet på saksnr. 22/2616-1 og vedlegget kommentarer til nabomerknader. Her benyttes det argument om at; «Tiltaket er beliggende i uregulert område, slik at det ikke er innregulert og gjennom dette etablert et juridisk grunnlag for å etablere snuplass som er dimensjonert for store kjøretøy». Videre «....kunne fungere som snuplass for de kjøretøytyper som veien er dimensjonert for». Dette viser at Asker kommune grunneiendom forsøker seg på juridiske spissfindigheter for å løpe fra kommunens ansvar ift. ett forsvarlig veinett i kommunen.

En av kjøretøytypene som typisk benytter denne veien og har behov for å snu er renovasjonsbilene fra kommunens renovatør. Som innbyggere i området har vi tidligere fått beskjed fra kommunen der vi har blitt bedt om å gå sammen om en felles renovasjonsløsning i krysset Krillåsveien/Vettrelia. Dette har vært begrunnet med at bakken ned til området er vanskelig å kjøre vinterstid for renovasjonskjøretøyer og at det ikke finnes snumulighet. Pr. i dag benytter renovasjonskjøretøyene private innkjørsler som snuplasser. Vi ser også at lastebiler som driver varelevering av relativt små pakker sliter i området. Enten forsøkes det trafikkfarlige ryggemanøvrer f.eks opp mot krysset Krillåsveien/Vettrelia, det kjøres inn på private eiendommer for å snu eller det benyttes innkjørsler.

Løsningen som er skissert med møteplass vil ikke dekke behovet for snuplass for renovasjonskjøretøy – spesielt ikke vinterstid. For øvrig er veien videre ned til Slemmestadveien gangvei for personer som skal til bussholdeplass, gå tur på Konglungen, handle m.v., og det er gangadkomst til/fra Hvileskrenten. Løsning med en for trang snuhammer der større kjøretøyer må rygge i forbindelse med gangområder for myke trafikanter er lite heldig ut fra ett sikkerhetsperspektiv.

Videre vil vi bemerke at vi i annen sak har sett at Miljø og Samferdsel har stilt krav om snuplass for renovasjonskjøretøy i enden av blindvei ifm. byggesak av enebolig. Vi vil her minne om Statsforvalterens uttalelse; *«Med hensyn til befolkningens tillitt til forvaltningen bør det ikke stilles lempeligere krav til kommunens saksbehandling i saker hvor kommunen både er tiltakshaver og forvaltningsmyndighet»*

Konklusjon;
Vi kan ikke se at det foreligger grunner for å dispensere fra krav om reguleringsplan som er klart større enn ulempene og mener at hensynene blir vesentlig tilsidesatt – såfremt det ifm. dispensasjon ikke foreligger en juridisk forpliktene og tidsforpliktende avtale som forplikter til oppgradering av vei (inkl. snumulighet) til en standard som tilfredsstiller nabolagets behov. Dvs. en veiløsning fra krysset Krillåsveien/Vettrelia og ned til enden av Krillåsveien som vil ha en funksjon tilvarende hva som ville blitt resultat ved reguleringsplan og oppfyllelse av kommunens veinormal.

Ad andre forhold;

Vann og avløp;
I nabovarsel er det krysset av for privat fellesanlegg. Det ligger privat VA-anlegg over eiendommen, men eiendommen har ingen rettigheter for tilknytning til dette. Offentlig VA ligger omtrent 30m fra eiendomsgrense med antatt utfordrende grunnforhold.

Overvann;
I tidligere delingssaker har behovet for å løse ett overvannsproblem vært adressert. Gjennom tidligere vedtak har det vært gitt inntrykk av at delingsvedtak tok høyde for dette og problem skulle løses. I saksdokument 22/2616-2 kommentarer til nabomerknader fremkommer det holdninger/opplysninger om at tiltakshaver ikke har planer om å håndtere dette på tilstrekkelig vis.

Siste tomt;
Det argumenteres med at dette er siste tomt i ett allerede bebygd område. Dette er ikke tilfelle.

Areal til møteplass;
I søknaden er det satt opp fradeling av areal til møteplass. Dette er noe som har vært tatt med i tidligere delesaker som en løsning fra saksbehandler (med tillegg av vilkår) uten at lokal veimyndighet har vært involvert. Vi vil minne om at dette er en ny og selvstendig sak der denne løsning ikke kan legge føringer for saksbehandling i denne sak.

Snuhammer/snuplass;
Det fremgår ikke i denne sak hvordan problem rundt snumuligheter for kjøretøy er tenkt løst. Møteplass er ikke det samme som snuplass slik det er behov for i enden av en blindvei som dette. I skissert løsning fra tidligere delesaker var det planlagt at biler skulle kunne benytte deler av gbnr. 59/25 for å snu. Dette er riktignok kommunalt eid grunn, men veien er ikke kommunalt brøytet og man kan dermed ikke legge en slik løsning til grunn.

Saksbehandling;
Vi ber om at saken fremsettes for politisk behandling for vedtak i og med at det her dreier seg om tiltak som normalt krever reguleringsplan og vi anser det i siste ende som en politisk oppgave å ta stilling til reguleringsplaner. I dette også om det er grunnlag for å dispensere for krav om reguleringsplan.

Vennlig hilsen

John Volden

John Volden

for naboer i området

Vettre 09.11.2022

Kristian Solberg

sign.

Diverse avsendere

Vettre 22.12.22

Asker kommune
Plan og bygg
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

KLAGE PÅ VEDTAK; SAKSNUMMER 22/3746

Det vises til mottatt vedtak i sak 22/3746 og vi vil med dette fremsette klage på vedtak.

Det er en rekke forhold som gjør at vi som naboer ser oss nødt til å klage på dette vedtak. Både når det gjelder vedtaket i seg selv, men også saksbehandlingen saken har vært gjenstand for.

Vi vil bemerke at de opprinnelige merknader vi har gjort også gjelder ved denne klage.

Saksbehandlingen

Ett av kjennetegnene ved kommunal virksomhet er at en kommune har mange interesser å ivareta, og at dette må gjøres på en måte der man klarer å skille mellom de ulike interessene. Enkelt illustrert ved at man har mange hatter å ha på, og at det er viktig å se til at man har på riktig hatt og at hatter ikke blandes.

Dette er ikke første gang nabolaget har vært utsatt for saker basert på dispensasjoner der Asker kommune sitter som både tiltakshaver, vegmyndighet og forvalter av plan- og bygningsloven.

Tidligere saker (fradeling av veigrunn på 58/62 og to delingsvedtak av 59/4) har også hatt det til felles at det har vært dispensasjonssøknader fra Asker kommune grunneiendom som plan og bygg har godkjent på samme måte og med samme argumentasjon som i denne sak. Felles har de også at vilkår som har blitt stilt i vedtak ikke har blitt etterlevd. I tillegg har eiendommene 58/267-58/272 (i alt 6 eiendommer) fått endret sin adresse og adkomst fra Slemmestadveien til Krillåsveien uten at det finnes spor av saksbehandling (etter innsynsbegjæring). Totalt blir det dermed 14 boliger som har fått sin adkomst uten at veiens kapasitet har blitt vurdert på ordentlig vis og uten at det har skjedd oppgraderinger. Det skal tillegges at bakken opp til krysset Vettrelia/Krillåsveien er beryktet for å være vanskelig vinterstid.

I delingsaker fra 2005 og 2008 ble plan- og bygg sin saksbehandling og nøytralitet ift. saker der Asker kommune selv har interesser reist inn for kommunerevisor og kontrollutvalg. I den forbindelse skriver kommunerevisor Brita Arvidsen «*Det som kan være aktuelt, i lys av deres informasjon, er å vurdere kommunens rutiner for saksbehandling der kommunen selv er part*

i saken. Heri vurdere om saksfremlegg gir et forsvarlig grunnlag for beslutning. Dette elementet er påpekt i forvaltningsrevisjonsrapport Saksbehandling i byggesaker». Denne rapporten ble vedtatt og rådmannen skulle følge opp rapportens anbefalinger.

Saksbehandlingen som Sissel Haug stod for i delingssakene fra 2005 og 2008 ble dermed ansett som lite heldig og var (en av?) grunnen(e) til at denne problemstilling ble reist i nevnte rapport. For øvrig har Sissel Haug og hennes samboer – kommuneplansjef Tor Arne Midtbø, sin måte å håndtere saker på i plan- og bygg blitt behandlet i kontrollutvalget før dette også.

Det er derfor dypt bekymringsfullt at;

- Berit Danielsen – leder oppmåling/delesak/seksjonering ikke kan vise til noen rutiner som omhandler denne problemstilling – vedlegg 1
- Sissel Haug fortsatt sitter og behandler delesaker der Asker kommune er part og viser til sine gamle saker for å gi tyngde til vedtak i denne sak.

<u>Dette medfører også til en rekke merknader til denne sakens behandling:</u>

Eiendommen har som kjent hatt ett tilsvarende vedtak om deling tidligere. Den 18.08.21 stadfestet Anita Kotte Syversen juridisk rådgiver plan- og bygg at det måtte fremsette ny søknad grunnet at vilkår for tillatelsen ikke ble oppfylt innen frist. Få dager etter at tiltakshaver Asker kommune grunneiendom v/Kjersti Myhra ble kjent med dette hadde samme rådgiver gjort en ny vurdering med motsatt konklusjon (Statsforvalteren har som kjent senere stadfestet at den første konklusjonen var korrekt). Det er svært lite sannsynlig at en kommunal forvaltningsenhet som har mer enn nok å gjøre - 1 mnd. etter sin først vurdering, på eget initiativ gjennomfører en slik ny vurdering. Dette har derfor kommet i stand på initiativ fra tiltakshaver Asker kommune grunneiendom. I kommunens saksarkiv er det ikke spor etter skriftlig henvendelse. Det fremgår heller ikke noen begrunnelse i fra brevet av 22.08.21 om hvorfor det er foretatt en ny vurdering. Dette har dermed blitt iverksatt etter muntlig henvendelse fra tiltakshaver. Vi kan ikke se for oss at en alminnelig tiltakshaver kunne gått frem på denne måten og fått en slik behandling. Dette underbygger vårt inntrykk av at det fortsatt finnes uheldige koblinger mellom Asker kommune grunneiendom og plan- og bygg i Asker kommune. Dette anser vi derfor som uryddig og svært lite tillitsvekkende ift. den tillitt plan- og bygg er avhengig av å ha i befolkningen som en nøytral forvalter av plan- og bygningsloven.

Videre vil vi bemerke saksbehandlingstiden i denne saken. 6 virkedager etter at nabomerknader og tiltakshavers kommentar på disse ble registrert inn var vedtak i saken fattet. Ut fra det vi er kjent med omkring saksbehandlingstid hos plan- og bygg er dette usedvanlig hurtig. I løpet av denne tiden skal saken også ha vært innom Samferdsel for en grundig vurdering der de også vurderer merknader, innhenter vurdering fra f.eks renovasjon

m.v.. Det fremstår for oss som at Asker kommune grunneiendom her har fått en prioritet både hos plan- og bygg og samferdsel som er langt ut over det en vanlig tiltakshaver kan forvente. Faktisk er saksbehandlingen så hurtig at vi stiller spørsmålstegn ved om det i det hele tatt er mulig å gjennomføre en forsvarlig saksbehandling på denne tiden.

Saksbehandler Sissel Haug sine vurderinger fremstår også som lite balansert ift. at dette skal være en nøytral saksbehandling. Det kan f.eks nevnes at telling av boliger er svært kreativ og at det ikke vurderes som ulempe at man ved dette vedtak for all fremtid (uten å måtte ekspropriere) vil miste mulighet for å opprette en snuplass i en blindvei som er helt nødvendig for at renovasjonskjøretøy skal kunne snu på en forsvarlig måte.

Som bakgrunn for utarbeidelse av denne klage henvendte vi oss til kommunen for å få klarhet i noen at retningslinjene og rutinene som naturlig berører en slik sak som dette. Se vedlegg 1.

Til pkt. 1 i brevet;
Vi anser det som svært bekymringsfullt at kommunen ikke kan vise til rutiner for hvordan de skal oppfylle lovens krav til saksbehandling. Dette innbefatter også kravet om at saksbehandlingen skal være etterprøvbar. Hvilket i dette tilfellet bl.a innbefatter en (manglende) skriftlig uttalelse fra samferdsel omkring veiforhold og snuplass – jfr. Pbl §21-5. Dette medfølger ikke dokumentene hvilket i praksis gjør at vi som naboer ikke har anledning til å vurdere saksbehandlers konklusjon opp mot de vurderinger/innsigelser/krav samferdsel har hatt til saken.

Til pkt. 2 i brevet;
Byggesak er ett område som betraktes som risikoutsatt for at saksbehandling ikke skjer uhildet og nøytralt, og på måter som kan henledes mot korrupsjon. Ut fra nevnte *forvaltningsrevisjonsrapport Saksbehandling i byggesaker* fra 2008 og at Vestfold og Telemark revisjon IKS – vedlegg 2, nettopp har rettet kritikk til Sandefjord kommune for ikke ha på plass «... risikovurderinger av byggesaksbehandling generelt og risiko for korrupsjon spesielt.....» er det bekymringsverdig og skadelig for saksbehandlingen at kommunen ikke har dette på plass.

Til pkt. 3 i brevet;
Saksbehandling der kommunen selv er part er ett særlig risikoområde. Både ift. forskjellsbehandling og saker som kan oppfattes som relasjonskorrupsjon. Problemstilling ble påpekt i nevnte forvaltningsrevisjonsrapport fra 2008. At kommunen åpenbart ikke har dette på plass - og sett i det større bildet som er beskrevet over, gjør at det er grunnlag for å stille spørsmål ved om plan- og bygg i Asker kommune er skikket til å bedrive saksbehandling i saker der kommunen eller ansatte selv er part i saken. Dette ut fra ett perspektivet om at kommunen på dette området er nødt til å ha tillitt i befolkningen om at de er i stand til å ivareta sin rolle i demokratiet som en nøytral forvalter av en sentral lov. For øvrig

underbygger våre kommentarer ellers i denne del av klagen, at det ikke er tilfelle at kommunen som hjemmelshaver/eier behandles på samme måte som enhver annen søker.

Innledningsvis minnet vi på det faktum at en kommune har mange interesser å ivareta og hvor viktig det er å unngå rolleblanding med at man ikke blander sine hatter. Dette ser ut til å være ett stort problem for Asker kommune i denne saken;

I sak der Statsforvalteren opphevet tidligere delingsvedtak sendte plan- og bygg den 19.08.2022 svar på spørsmål – vedlegg 3, som Statsforvalteren hadde i saken. Siste avsnitt i brevet berører imidlertid ikke de spørsmål Statsforvalteren hadde, men må snarere sees på som ett partsinnlegg skrevet for å forsvare tiltakshaver Asker kommune grunneiendom sine interesser i saken. Sitat; «*Kommunen ønsker også å påpeke at en eventuell ny behandling av delesaken ville medføre store praktiske og økonomiske konsekvenser, selv om resultatet ville blitt det samme. Eiendommen er hjemlet over på nye eiere, og iflg. Kartverket vil eiendommen måtte slettes, vedtaket etter matrikkelloven måtte oppheves og grenseboltene måtte fjernes i påvente av nytt vedtak om deling.*». Altså en klar rolleblanding. Videre vil vi påpeke at etter det vi er kjent med har kommunen heller ikke iverksatt sletting av eiendom etter Statsforvalterens vedtak. De har med begge disse handlinger altså forskuttert resultatet av ny søknad om deling av eiendommen.

I vår søken etter Samferdsel sin skriftlige uttalelse i saken henvendte vi oss Samferdsel i kommunen – vedlegg 4. Svaret fra Bjørg Helene S. Skaanes forstås slik at det ikke finnes skriftlig vurdering fra Samferdsel i sakens anledning. Dette sees på som ett brudd på kravet om at saksbehandling skal være etterprøvbar og er bevisst (?) gjort for å gjøre det vanskeligere for oss naboer å fremsette en klage på sakens vedtak. Det er i hvert fall konsekvensen. Det som man imidlertid skal merke seg i Skaanes sitt svar er - foruten at de har gitt innspill på at det er behov for snuplass, at hun henviser til Kjersti Myhra for mer detaljer om hva som ble diskutert i delesaken. Her overlater Samferdsel altså sin oppgave til tiltakshaver. Vi kan vanskelig se at dette hadde skjedd i en sak der andre enn Asker kommune selv er tiltakshaver.

I S22/2616-1 kommenterer Ing. E.Sønsterød AS nabomerknader på vegne av tiltakshaver Asker Kommune grunneiendom – vedlegg 6. Der kommenterer han bl.a; «*Når det gjelder påstand om saksbehandlingsfeil, bemerkes at det er fast rutine at fagetatene innkalles til ukentlige samordningsmøter hvor bygge- og delesaker vurderes. Det er ikke praksis i Asker å legge dokumenter fra slike interne møter på postlistene. Det har derfor formodningen mot seg at SAMF (samferdselsavdelingen, dvs lokal veimyndighet) ikke har vært involvert i saksbehandlingen.*» Her opplever vi altså at ett innleid firma på vegne av tiltakshaver redegjør for rutiner som plan- og bygg og evnt. samferdsel evnt. skulle kommentert på senere i saksbehandlingen. Dette er for øvrig rutiner som Leder Berit Danielsen ikke kunne fremlegge på forespørsel – vedlegg 1, samt at slik de er beskrevet vil være i strid med kravet om etterprøvbar saksbehandling.

Varsling og varslingsplikt;

I vår merknad fremkommer det opplysninger om at Kjersti Myhra i Asker kommune grunneiendom i saksfremlegg for politisk behandling har forledet politikerne til å tro at dette er en eiendom som anses ikke å ha verdi som strategiske arealer i en fremtidig samfunnsutvikling. Dette til tross for at hun er meget godt kjent med at eiendommen ligger i en blindvei uten snuplass og at dette er det eneste arealet som er aktuelt for en slik snuplass. Det å forsettlig forlede politikere til å vedta salg på en slik måte er å anse som en alvorlig tjenestefeil som utløser varslingsplikt for andre ansatte som blir klar over ett slikt forhold. Fra ett lekmannsperspektiv vurderes dette å være så alvorlig at det er en handling som rammes av straffelovens §§ 171-173.

Både søker Kristian Patrick Kulsveen, saksbehandler Sissel Haug, leder Berit Danielsen og Bjørg Helene S. Skaanes hos samferdsel har gjennom vår merknad i saken blitt gjort oppmerksomme på dette forhold og har etter vårt syn brutt sin varslingsplikt.

Ut fra ovennevnte stiller vi derfor spørsmål om kommunen er tilstrekkelig uhildet, har på plass nødvendige rutiner og kan oppfattes som en nøytral forvalter av Pbl der kommunen selv er part i saken.

På dette grunnlag ber vi derfor om;

1. **At saken behandles på nytt i plan- og byggesaksforvaltningen i Asker kommunes settekommune.**
2. **Sekundært; At denne klage behandles tilsvarende i settekommune**
3. **At rett organ i kommunen tar tak i det som her kommer frem.**

Vedtaket;

Tilknytning til VA;

I søknadens pkt. 6 er det krysset av for tilknytning til privat avløp. I tillegg beskrives det; «*Det eksisterer privat vann- og avløpsledning langs sydsiden og østsiden av omsøkt ny grunneiendom.*»

Pbl §27-1 og §27-2 fastsetter at «*Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.*» Det foreligger ikke slik tinglyst tillatelse og eier av disse ledningene har klart uttrykt at det ikke vil tillates å koble seg på disse ledningene.

Først og fremst finner vi det da utidig at tiltakshaver angir dette som en mulighet i søknad. Dernest er det en formalfeil ved at det i søknadens pkt. 6 er krysset av for privat fellesanlegg. Saksbehandler skulle på dette grunnlag krevd fremlagt tinglyst rettighet og/eller avvist saken.

Dette er elementær kunnskap for en erfaren saksbehandler som Sissel Haug. Vi er dog ikke overrasket over at det sees gjennom fingrene på dette når kommunen selv er tiltakshaver. Det samme skjedde ved deling av 58/62 der det ikke ble søkt om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, men hvor saksbehandler Haug selv gjorde om søknaden til en dispensasjonssøknad i løpet av saksbehandlingen. Gyldigheten av dette vedtaket kan man i ettertid selvsagt også stille spørsmålstegn ved.

Vurdering av dispensasjon / behov for oppgradering av vei inkl. møteplass

Overordnet vil vi bemerke at vurderingen omkring det er større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon fra kravet om reguleringsplan synes meget skjevbalansert. Det er lagt stor vekt på tiltakshavers fordeler og i alt for liten grad lagt vekt på ulemper for nabolaget i denne vurdering. Vi mener at det i en slik vurdering må sees særlig hen til samfunnet og de berørtes interesser – særlig når det foreligger klare innsigelser som ikke blir hensyntatt i saken ellers. En tiltakshaver vil av økonomiske og enkelhetsgrunner alltid argumentere for den minst omfattende løsning. En vurdering av om det kan innvilges dispensasjon – evnt. hvilke krav som skal settes for innvilgelse av dispensasjon, skal se saken i det store bildet ut over tiltakshavers interesser. Ved klagebehandlingens vurdering av om det er utført ett balansert skjønn ber vi om at det i betraktningen også sees hen til hva som er fremført i første del av denne klage.

Dernest vil vi påpeke at vi ikke kan se at saken har fått en forsvarlig behandling ift. Pbl §21-5 samordningsplikten. Bestemmelsen gjør at denne saken må samordnes med lokal vegmyndighet. Det foreligger ikke uttalelse fra lokal vegmyndighet (Samferdsel Asker kommune). Av hensyn til kravet om etterprøvbarhet og naboer med interesse i saken skal en slik skriftlig uttalelse foreligge. Som naboer vet vi ikke om lokal vegmyndighet faktisk har gitt tillatelse til tiltaket, hvilke krav som er stilt og vi vet heller ikke hvilke vurderinger som ligger til grunn dersom de mot formodning og sin praksis i andre saker, har gitt sitt samtykke i denne sak. Det er heller ikke mulighet for å ettergå/kvalitetssikre Samferdsel sin vurdering/krav om de er i henhold til gjeldende regelverk. Ut fra dette mener vi dermed vedtak er fattet på mangelfullt grunnlag.

Ut fra mailsvar fra Samferdsel v/Skaanes den 16.12.22 – vedlegg 4, vet vi imidlertid at Samferdsel er klar over behovet for snuplass (stor nok til å dekke behovet til kommunens renovasjonsbiler) og at det er gitt innspill på dette. Dette er dog informasjon som saksbehandler Haug ikke har tatt med i sitt vedtak. Vi går ut fra at dette er gjort med forsett for å ikke undergrave det vedtak hun ønsket å fatte og som hun faktisk fattet.

Konkrete merknader til vedtaksdokumentet;

1. Det opplyses at situasjonen ikke er endret siden 2008. Dette er for så vidt riktig, men betyr ikke at det ikke er behov for snuplass og oppgradering av vei. Før 58/62 ble delt i 2005 hadde kommunen den høyst utradisjonelle løsning at veien var en del av skoleplassen på 58/62 og motsatt. Skoleplass fungerte som snuplass. Ifm. salgsprosess av Gamle Vettre skole ble det som tidligere nevnt skilt fra grunn til vei. I denne prosessen mistet nabolaget den snuplassen man hadde hatt på 58/62. Vi har siden den saken etterlyst behovet for snuplass og tatt opp dette i flere sammenhenger sammen med behov for oppgradering av vei fra krysset Vettrelia/Krillåsveien. Saken har også vært drøftet med ordfører som på sin side skulle ta med saken videre til administrasjonen uten at noe har skjedd.
2. Etablering av møteplass; Det hevdes at etablering av møteplass vil være en vesentlig fordel i forhold til trafikkavvikling og trafikksikkerhet. For oss som bor her i området betraktes dette kun som marginalt ift. de øvrige problemene som er omkring trafikkavvikling og trafikksikkerhet i området. Når kommunen betrakter denne møteplassen som vesentlig fordel understreker dette bare hvor prekær situasjonen egentlig er i området og underbygger ytterligere behovet for etablering av snuplass og oppgradering av vei fra krysset Vettrelia/Krillåsveien for området med 30 boliger og næringsvirksomhet (ikke 12 som saksbehandler så kreativt har regnet seg frem til).
3. 12 boligeiendommer; Saksbehandler Haug hevder i sitt saksfremlegg at det dreier seg om 12 boligeiendommer. Vi kan ikke se at det er grunnlag for en slik kreativ beregning. Ut fra kommunens vei- og gatenormal mener vi at antall boenheter regnes på hele veiens lengde fra kryss. Etter vår opptelling dreier det seg da om 30 boliger samt næringsvirksomhet og 2 ubebygde tomter.
4. Henvisning til Statsforvalters uttalelse; I sitt vedtak bruker saksbehandler følgende som Statsforvalterens uttalelse «*Selv om resultatet til slutt vil bli det samme, fant Statsforvalter grunnlag til at det må fattes et formelt nytt vedtak i saken. Foreliggende søknad er dermed en oppfølging av statsforvalters avgjørelse hvor søknadsprosessen er startet på nytt, blant annet med ny nabovarsling*». Samme argument er også fremført av tiltakshaver. Imidlertid kommer denne uttalelse og påstand fra plan- og bygg selv i skrivet de sendte til Statsforvalteren den 19.08.22 – vedlegg 3. Vi ser det som svært kritikkverdig og skadelig for saksbehandlingen, at kommunen prøver å gjøre sin egen uttalelse til å være en uttalelse fra Statsforvalteren. Vi kan ikke skjønne at dette er annet enn ett forsøk på å gi vedtaket en «tyngde» det faktisk ikke har, ved å fremstille det som at det kommer fra ett overliggende forvaltningsorgan. Det oppfattes også som ett misbruk av Statsforvalterens integritet. En slik holdning som saksbehandler Haug her også uttrykker er en forhåndsprosedering på resultat av vedtak i og med at det ved dette legges til grunn at det skal fattes ett tilsvarende vedtak.
5. Det fremsettes en påstand om at det er lite sannsynlig at en ny reguleringsplan vil fastlegge en annen arealbruk. Samtlige av veiklassene i kommunens vei- og gatenormal – inkl. B3-T boligvei i fortettingsområder – vedlegg 4, fastsetter ett krav om snuplass i blindvei. Området vi her snakker om et det eneste naturlige området

for etablering av en slik snuplass. Veien videre går over i en svært bratt nedoverbakke som har karakter av å være en gang- og sykkelvei der det er umulig å opprette en snuplass. Løsning ligger derfor i en snuplass på området som er søkt fradelt til boligtomt og hvor veien videre blir klassifisert som gang- og sykkelvei med kjøreadkomst til boligene. Dette vil også være det naturlige utfallet i en reguleringsprosess og det er også kanskje derfor saksbehandler Haug velger å underslå dette faktum i sin vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg til å være det eneste naturlige område for etablering av snuplass er dette det eneste området som fortsatt er i kommunal eie. Vi er klar over det faktum at eiendommen formelt sett er overdratt til nye eiere. Imidlertid er status nå at Statsforvalteren har opphevet delingsvedtaket og kommunen står i den stilling at de har solgt en tomt (gbnr.) som ikke eksisterer lenger. Dette skjedde til tross for anmodninger om å stoppe salget nettopp på grunnlag av om vedtaket for deling av eiendom var gyldig når eiendom ble delt. Det er naturlig å tenke seg at dette også er en viktig årsak til kommunens sterke ønske å få delt denne tomten på nytt - likt det tidligere delingsvedtak. Uansett skal ikke Asker kommune grunneiendom sin juridiske kattepine påvirke plan- og bygg sin saksbehandling slik vi ser i denne sak.

Kommunens vei- og gatenormal

Ut fra kommunens vei- og gatenormal – vedlegg 4, er det krav om snuplass i enden av vei for samtlige veiklasser. Dette gjelder til og med minste veiklasse Felles Boligvei (FB).

I saksfremlegget henviser saksbehandler Haug til veiklasse B1. Imidlertid finnes også klassen; boligvei 3-T i fortettingsområder (B3-T) – pkt. 2.10 i vedlegg 4, som kan se ut til å være minst like aktuell i denne saken. B3-T skal ivareta trafikksikkerhet og funksjonalitet. Dette har alltid vært ett problem på veistrekket opp til krysset Vettrelia/Krillåsveien og kommunen skulle gjort tiltak her for lenge siden. Forholdene ble ytterligere forverret med delingssaken på 58/62 der vei og skoleplass ble skilt.

For B3-T står det klart at «*Kravene til møteplass, snuplass og frisikt må alltid oppfylles*». Ut fra dette fremstår det som at sakens vedtak er i strid med kommunens vei- og gatenormal. Det underbygger også vår observasjon på at dette er krav vi har sett blitt fremsatt i andre saker, samt at det her foregår en forskjellsbehandling til fordel for Asker kommune grunneiendom sett opp mot andre tiltakshavere.

Videre er det krav til frisikt. Ett av veiens store problemer er bakken opp til krysset Vettrelia/Krillåsveien. Denne er smal, svingete og har en profil i form av en bakketopp som gjør at møtende biler ikke ser hverandre. Nestenulykker og farlige situasjoner her er ikke unormalt og skaper ekstra farlige situasjoner på vinter der biler må rygge ned en smal, svingete, bratt og glatt bakke. Dette skjer også fordi biler ikke kommer opp på vinter på første, andre, tredje forsøk m.v.. I tillegg fungerer denne veien som kjent som adkomst til ekspressbusser og butikk på Vettre.

Uavhengig av delingssak eller ei er det altså ett absolutt behov for oppgradering av vei som minimum møter kravene i klasse B3-T. Det kan således hevdes at tiltakshaver dermed ikke skal belastes for dette, men det er en del forhold som gjør at det er helt naturlig at det settes slike krav i denne saken. Dette er ett krav som ligger inne i kommunens vei- og gatenormal og som normalt utløses i delings- og byggesak. Dermed er det ett naturlig krav i en slik delingssak. Eiendommer med utspring i kommunalt eie (grunneiendom) står for omkring halvparten av boligene i området. I delingssak av 58/62 ble det ikke stilt krav til tross for at man ser i ettertid at det skulle vært gjort det. Og for eiendommene 58/267-58/272 har adresse og adkomst – som tidligere nevnt, blitt endret fra Slemmestadveien til Krillåsveien uten at det finnes spor av saksbehandling. Alle disse har også vært i kommunen eie og fler av de er etter vår kjennskap fortsatt i kommunen eie. Asker kommune har derved ansvaret for en stor del av veiens trafikkbelastning og dette er siste mulighet for å gjøre rett og sette krav om oppgradering av vei og etablering av snuplass til de krav som settes i kommunens egen vei- og gatenormal.

De trafikale forhold er slik at ut fra hensynet til trafikksikkerhet og funksjonalitet er tiden for oppgradering av vei overmoden. Samferdsel har også gitt signaler om at de skal se på dette. Men intet har skjedd. Uten arealet som nå er søkt fradelt har ikke kommunen arealer til å gjennomføre en slik oppgradering uten å foreta ekspropriasjon – både for etablering av snuplass og for makeskifte for nødvendig areal som gikk tapt da for lite areal ble adskilt til vei i delesaken på 58/62.

Krav om reguleringsplan

I vår opprinnelige merknad skrev vi; *Vi kan ikke se at det foreligger grunner for å dispensere fra krav om reguleringsplan som er klart større enn ulempene og mener at hensynene blir vesentlig tilsidesatt – såfremt det ifm. dispensasjon ikke foreligger en juridisk forpliktene og tidsforpliktende avtale som forplikter til oppgradering av vei (inkl. snumulighet) til en standard som tilfredsstiller nabolagets behov. Dvs. en veiløsning fra krysset Krillåsveien/Vettrelia og ned til enden av Krillåsveien som vil ha en funksjon tilvarende hva som ville blitt resultat ved reguleringsplan og oppfyllelse av kommunens veinormal.*

Vi står fortsatt ved dette og mener at vår klage stadfester at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra kravet om reguleringsplan uten en avtale som foreslått.

Konklusjon;

Vi ber om at vedtaket omgjøres. At det ikke innvilges dispensasjon. At det kreves reguleringsplan for området 59/4 og veiarealet opp til krysset Krillåsveien/Vettrelia. Øvrig areal er allerede utbygd, og vi kan der være enig med saksbehandlers konklusjon om at det er lite hensiktsmessig med en reguleringsprosess.

Alternativt; Det innvilgelses dispensasjon der det settes krav om det må etableres snuplass tilpasset kommunens renovasjonsbiler samt at veien opp til krysset Krillåsveien/Vettrelia

oppgraderes slik at kravene til veiklasse B3-T i kommunens vei- og gatenormal oppfylles. Dette må være i form av en juridisk forpliktende og tidsforpliktende avtale der kravene må være oppfylt før deling kan finne sted.

Avslutningsvis;

Vi vil minne om habilitetskrav i den videre behandling av saken og vi forventer at kommunen på eget initiativ tar tak i de mangler og kritikkverdige forhold som kommer frem i denne saken og oppfyller sin rolle og sine plikter som forvalter av demokratiet på lokalt nivå.

Vennlig hilsen

John Volden

for naboer i området

Vettre 23.12.22

Kristian Solberg

sign.

Fra: Stig Sørum
Sendt: 31. mars 2023 10:06
Til: bernt@sonsterod.no
Kopi: Nils Evald Loftesnes
Emne: Sak 22/2616 - Møteplass Krillåsveien - Nabomerknader
Vedlegg: 58_362 Etterlyser tilbakemelding på nabomerknader - Opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA_1.pdf; Fullmakt naboer sendt 07.03.2023.pdf; Klage på vedtak s22-3746.pdf; Kvittering på innsendt skjema Ref. Altinn AR540655529_ 07.03.2023.pdf; Merknad til nabovarsel tiltak på gnr 59 brnr 4. datert 09.11.2022.pdf; Merknad til nabovarsel vedr. gbnr 58.362 (59.4). datert 07.03.2023.pdf

Hei,
Det er innkommet ytterligere merknader i saken.

Vi er først nylig blitt kjent med dette ved etterlysning fra nabo.

Se vedlagt, ber om deres kommentar til merknader snarest.

Med vennlig hilsen

Stig Sørum
Saksbehandler Byggesak Nord
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (Innbyggerservice)
mobil: 456 11 316
e-post: stig.sorum@asker.kommune.no

Asker kommune

ING. E.SØNSTERØD AS
RÅDGIVENDE INGENIØR
KOMMUNAL- OG SAMFERDSELSTEKNIKK

ADRESSE. : KATRINEÅSVEIEN 20
3440 RØYKEN

TLF : 99 45 47 41

E-POST : bernt@sonsterod.no

Reg.nr. : NO 936 754 295 MVA

ASKER : 02.05.23

Asker kommune
Byggesak
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

Sak 22/2616

VEDR. GBNR 58/362 – KRILLÅSVEIEN. NABOVARSLING AV DISPENSASJON. KOMMENTARER TIL NYE NABOMERKNADER.

Det henvises til vår oversendelse av 08.03.23 vedrørende nabovarsling av dispensasjon, hvor det ble vedlagt kvitteringsliste for nabovarsel, gjenpart av nabovarsel og kopi av nabomerknad fra John Peder Tanem på vegne av Sameiet gamle Vettre skole. Nabomerknaden fra Tanem ble kommentert i oversendelsesbrevet.

Frist for å avgi nabomerknad utløp 07.03.23. Etter arbeidsdagens avslutning (kl. 16:10) viser aktivitetsloggen på Altinn at det ble innlevert en ytterligere nabomerknad. Denne nabomerknaden, som består av flere dokumenter, ble dessverre ikke registrert av meg ved innsending til kommunen den 08.03.23. Nabomerknaden vedlegges og kommenteres derfor i dette skriv.

Nabomerknaden er innsendt av John Volden på vegne av 8 grunneiere og Sameiet Gamle Vettre skole. Volden er gitt fullmakt til å besvare nabovarselet.

Nabomerknaden består av;

- Nabomerknad fra John Volden pva gbnr 59/24 med henvisning til skriv av 07.03.23
- Fullmakt til John Volden
- Skriv av 07.03.23 med utfyllende merknader pva grunneiere og Sameiet
- Kopi av nabomerknad av 09.11.22 angående deling av eiendommen
- Kopi av nabomerknad av 22.12.22 angående delingsvedtak

Da kopi av nabomerknader av 09.11.22 og 22.12.22 gjelder andre forhold enn hva som er nabovarslet i forbindelse med dispensasjonssaken, kommenteres kun de nabomerknader som fremgår av skriv datert 07.03.23. For ordens skyld vedlegges kun dette dokumenter, da øvrige dokumenter også er oversndt til Asker kommune og er registrert i byggesaken.

Innledningsvis bemerkes at foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om krav til reguleringsplan da det omsøkte tiltaket – som gjelder opprusting av vei/kryss og etablering av møteplass – ikke omfattes av reguleringsplan som angir slikt formål.

Nabomerknader og kommentarer:

Matrikkelen.

Klager hevder at arealet hvor tiltaket skal gjennomføres ikke kan betraktes å ligge på gbnr 58/362 og at det er klaget på nytt delingsvedtak av gbnr 59/4. Klager kan ikke se at det kan gjennomføres tiltak på areal der det er uklart om hvilken matrikkel arealet tilhører. Dette må avklares først.

Kommentar: Gbnr 58/362 er et veiareal som eies av Asker kommune. Arealet ble opprettet i 2006 og er senere utvidet med areal for planlagt møteplass. Utvidelsen ble foretatt på areal fradelt gbnr 59/4 som også eies av Asker kommune. Det hersker således ingen tvil om hvilken eiendom arealet tilhører. At restareal av gbnr 59/ er gitt gbnr 59/26 er et forhold som er påklaget, men det har ingen betydning for omfanget av gbnr 58/362.

Opparbeidelse av møteplass.

Klager anfører at tiltaket gjelder opprettelse av møteplass, men at veien mangler snuplass. Mener derfor at det ikke er formålstjenlig å opprette møteplass på samme sted som er det eneste realistiske alternativ for opprettelse av snuplass. Behov for snuplass, møteplass og plassering av denne ihht veinormalen må avklares. Bemerker at det ikke medfølger vurdering fra lokal veimyndighet og ber om at denne oversendes når den foreligger, med forbehold om ytterligere kommentarer.

Kommentar: Den aktuelle delen av Krillåsveien deler seg innenfor den prosjekterte møteplassen, slik at en adkomstvei tar av mot nord. Hovedløpet for Krillåsveien fortsetter videre mot øst. Snuplasser anlegges enten i enden av blindvei eller i forbindelse med veikryss. I denne saken vil stedet hvor veien deler seg også fungere som snuplass. Dette er vanlig reguleringsmessig praksis og det kreves således ikke egen snuplass i tillegg til den snumuligheten som naturlig oppstår i et slikt veikryss.

Krillåsveien er en kommunal vei. Basert på dagens situasjon tilsvarer dette vei klasse B1, som er minste bredde for kommunal adkomstvei. Slik vei har 3m kjørebane, samt 0,25m skulder og 1,25m grøft på hver side - tilsammen 6m bredde.

Vei klasse B1 har en kapasitet på 20 boenheter eller inntil 200m lengde. Hensyntatt ubebygde tomter og Sameiets andeler er det 20 boenheter som totalt er eller kan bli knyttet til veien.

Vei klasse B1 skal ha snuplass. Snuplass skal etableres ikke lenger fra veiens ende enn 40m. Veikrysset hvor møteplassen skal etableres ligger innenfor 40m avstand fra enden av den kommunale veien.

Den foreslåtte løsningen er således i samsvar med kommunens veinormaler og vanlig praksis for arealplanlegging. I tillegg til dette har kommunen foreslått å etablere en møteplass, slik at adkomstforholdene totalt sett forbedres – selv om dette ikke er krav i kommunens veinormaler.

Dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Klager oppsummerer definisjonen og formålet med en reguleringsplan. Det hevdes videre at når eiendomsgrenser er uklare, møteplass er anlagt på eneste sted som er naturlig for snuplass, at veien er underdimensjonert og at det er en rekke uavklarte forhold, vil en dispensasjon bare stadfeste en ikke holdbar status. Det hevdes videre at behovet for reguleringsplan er meget klart, og at en dispensasjon om krav til regulering vil stride mot formålet bak bestemmelsen.

Kommentar: Som anført ovenfor, er det ingen uklare eiendomsgrenser i tilknytning til det omsøkte tiltaket. Det er ikke behov for å anlegge snuplass der det er tegnet møteplass, da veikrysset vil fungere som snuplass. Veiens utforming tilsvarer kommunens veinormal for vei klasse B1 og har således en geometri i samsvar med kravene. En evt. senere regulering av området vil ikke endre på disse forholdene.

Stenging av vei.

Klager gjør oppmerksom på at tiltaket, om det skulle bli gitt tillatelse, vil medføre behov for stenging av vei. Det opplyses at veien er en blindvei og at alternativ mulighet for adkomst i anleggsperioden må sikres. På bakgrunn av tidligere erfaring anmodes evt. tillatelse å inkludere krav om tiltakt slik at nabolaget blir minst mulig berørt.

Kommentar: Innledningsvis bemerkes at VA-anlegget må anlegges i del av veigrunnen for Krillåsveien fordi eierne av felles ledningsanlegg – som krysser gbnr 59/26 og har tilstrekkelig kapasitet – nekter flere tilknytninger.

Når VA-anlegget først må anlegges i veigrunn, følger det krav til gjennomføring av slike arbeider, slik det også er redegjort for i søknaden. Arbeidsvarslingsplan skal godkjennes av Asker kommune, og evt. stenging av veien tillates kun på dagtid, når det er mannskap tilstede. Stenging av vei skal varsles i god tid og evt. alternative løsninger skal ivaretas.

Overvannsproblematikk.

Klager viser til tidligere inngitte kommentarer om overvannshåndtering og anfører at dette er forhold som underbygger behovet for reguleringsplan, da denne ville ha ivaretatt dette. Det anføres videre at dersom dispensasjon likevel innvilges, må den inneholde krav som gjør at overvannet håndteres slik at ikke overvann fra veiarealet føres inn på gbnr 58/62.

Kommentar: Som anført av klager, er spørsmålet om overvann kommentert i søknaden og i tidligere klagebehandling. Som vedlegg til søknaden følger også egen redegjørelse for overvannshåndtering utarbeidet av Sweco. Det følger av lovverket at overvann skal håndteres på egen grunn. Slike spørsmål håndteres ikke i en reguleringsplan, selv om det kan kommenteres i planbeskrivelsen, men i selve byggeplanen som utarbeides når tiltaket skal gjennomføres.

Til den konkrete saken bemerkes at veieier må sørge for å håndtere overvann fra veien uten ulempe for Sameiet. Samtidig bemerkes at Sameiet er ansvarlig for å ivareta overvann fra eget areal, slik at evt. feil utførte fall og avrenningsforhold på egen grunn ikke kan tilføres kommunen å rette opp.

Øvrige merknader.

Klager viser til tidligere inngitt merknader, både i forhold til byggesaken og delingssaken, og gjør disse gjeldende for klagen som gjelder dispensasjonssøknaden. Med henvisning til sak 22/3746 (delingssaken) anføres det at kommunen er uhildet til å behandle dispensasjonssøknaden og man ber om at saksbehandling foretas av settekommune.

Kommentar: Tidligere nabomerknader er allerede kommentert og ytterligere kommentarer tilføyes derfor ikke. Basert på erfaring fra tidligere byggesaker og gjeldende praksis er det vår oppfatning at kommunen er hildet i forhold til videre behandling av søknaden. Behov for settekommune vil således ikke være relevant.

Oppsummert er det vår oppfatning at de merknader Volden tar opp blir ivaretatt på en god måte.

Vennlig hilsen

Bernt Sønsterød

Kopi : Asker kommune, grunneiendom
Hagen Maskin AS

Vedlegg : Kopi av nabomerknad

Fra: John Volden [john.volden@norvann.no]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Stig Sørum [Stig.Sorum@asker.kommune.no]
Sendt: 26.04.2023 13:13:15
Emne: SAK: 22/2616
Vedlegg:

Jeg viser til vår e-post av 22.03.2023.

I mangel av svar, må vi be om en bekreftelse på at kommunen har trukket tilbake tillatelse til tiltak gitt i S22/2616-14.

Med vennlig hilsen
John Volden
for naboer i området
Mobil: +47 90 86 75 23
Mail: john@norvann.no

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SSORUM2 S22/2616	GBNR 58/362 L11248/23	05.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/2616.

58/362 Vedrørende merknad til nabovarslet dispensasjonssøknad - Opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anl. Krillåsveien Tiltakshaver: Asker kommune Grunneiendom

I forbindelse med saksbehandlingen ble det etterspurt nabovarsel for søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsplan, i tillegg til tidligere nabovarsling 29.10.2021, og 11.05.2022.

Nabovarsel ble sendt 21.02.2023, med 14 dagers svarfrist. Vi mottok kvittering for nabovarsel fra søker 08.03.2023, inkludert 1 merknad fra nabo. Merknaden er drøftet i vedtak datert 16.03.2023, "58/362 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg Krillåsveien".

I ettertid har vi mottatt ytterligere merknad til siste nabovarsel, innsendt rettidig 07.03.2023. Innsendelsen via Altinn er ikke mottatt i vårt system, og vi ble først klar over innsendelsen ved etterlysning fra John Ingvar Volden 22.03.2023. Søkers kommentarer ble mottatt 02.05.2023, og vi har vurdert nabomerknadens betydning i forhold til vedtaket.

Nabovarsel/merknad

Merknader er mottatt fra nabo John Ingvar Volden, på vegne av flere naboer med fullmakt vedlagt, datert 07.03.2023. Henvendelsen bemerker i hovedsak:

- Matrikkelen
  Det vises til ugyldig delingsvedtak på eiendom 59/4, og at gjennomført deling/endring av matrikkel skal reverseres.
  Følgelig er ikke tiltaket å regne for liggende på areal med gnr/bnr 58/362, som omsøkt.

  Søkers kommentar til naboers merknad:
  "Gbnr 58/362 er et veiareal som eies av Asker kommune. Arealet ble opprettet i 2006 og er senere utvidet med areal for planlagt møteplass. Utvidelsen ble foretatt på areal fradelt gbnr 59/4 som også eies av Asker kommune. Det hersker således ingen tvil om hvilken eiendom arealet tilhører. At restareal av gbnr 59/ er gitt gbnr 59/26 er et forhold som er påklaget, men det har ingen betydning for omfanget av gbnr 58/362."

- Opprettelse av møteplass

  Tiltaket gjelder opprettelse av møteplass, men veien mangler snuplass:

  "Vi kan ikke se at det er formålstjenlig med opprettelse av møteplass på samme sted som er det eneste realistiske alternativ for opprettelse av snuplass. Behovet for snuplass, møteplass og plassering av denne ihht. kommunens veinormal må avklares.
  Vi noterer oss at det ikke følger med vurdering fra lokal vegmyndighet. Vi ber om at denne oversendes når dette foreligger og forbeholder oss retten til ytterligere merknader her."

  Søkers kommentar til naboers merknad:

  "Den aktuelle delen av Krillåsveien deler seg innenfor den prosjekterte møteplassen, slik at en adkomstvei tar av mot nord. Hovedløpet for Krillåsveien fortsetter videre mot øst. Snuplasser anlegges enten i enden av blindvei eller i forbindelse med veikryss. I denne saken vil stedet hvor veien deler seg også fungere som snuplass. Dette er vanlig reguleringsmessig praksis og det kreves således ikke egen snuplass i tillegg til den snumuligheten som naturlig oppstår i et slikt veikryss.

  Krillåsveien er en kommunal vei. Basert på dagens situasjon tilsvarer dette vei klasse B1, som er minste bredde for kommunal adkomstvei. Slik vei har 3m kjørebane, samt 0,25m skulder og 1,25m grøft på hver side - tilsammen 6m bredde.

  Vei klasse B1 har en kapasitet på 20 boenheter eller inntil 200m lengde. Hensyntatt ubebygde tomter og Sameiets andeler er det 20 boenheter som totalt er eller kan bli knyttet til veien.

  Vei klasse B1 skal ha snuplass. Snuplass skal etableres ikke lenger fra veiens ende enn 40m. Veikrysset hvor møteplassen skal etableres ligger innenfor 40m avstand fra enden av den kommunale veien.

  Den foreslåtte løsningen er således i samsvar med kommunens veinormaler og vanlig praksis for arealplanlegging. I tillegg til dette har kommunen foreslått å etablere en møteplass, slik at adkomstforholdene totalt sett forbedres – selv om dette ikke er krav i kommunens veinormaler."

- Dispensasjon fra krav om reguleringsplan

  Nabo skriver:

  "En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom.
  Med uavklarte eiendomsgrenser, forslag om møteplass på samme sted som er eneste naturlige sted for etablering av snuplass, underdimensjonert vei og generelt en rekke uavklarte forhold vil en dispensasjon fra kravet om reguleringsplan bare stadfeste en ikke holdbar status. Behovet for reguleringsplan er meget klart og i motsetning til tiltakshaver -
  som alltid vil ønske det som er enkleste løsning for seg selv, så er det klart at det å innvilge en slik dispensasjon snarere vil være forbundet med en rekke ulemper for oss beboere i området fremfor de fordeler tiltakshaver mener finnes.

Vi mener derfor at en dispensering fra kravet om reguleringsplan vil stride mot formålet bak dispensasjonsbestemmelsen."

Søkers kommentar til naboers merknad:

"Som anført ovenfor, er det ingen uklare eiendomsgrenser i tilknytning til det omsøkte tiltaket. Det er ikke behov for å anlegge snuplass der det er tegnet møteplass, da veikrysset vil fungere som snuplass. Veiens utforming tilsvarer kommunens veinormal for vei klasse B1 og har således en geometri i samsvar med kravene. En evt. senere regulering av området vil ikke endre på disse forholdene."

- Stenging av vei

  Nabo bemerker at dette er en blindvei og alternative mulighet for adkomst i anleggsperioden til områdets boliger må sikres. Nabo ber om at det settes krav til tiltakshaver for å sikre at nabolaget blir minst mulig berørt ved stenging av vei.

  Søkers kommentar til naboers merknad:

  "Innledningsvis bemerkes at VA-anlegget må anlegges i del av veigrunnen for Krillåsveien fordi eierne av felles ledningsanlegg – som krysser gbnr 59/26 og har tilstrekkelig kapasitet – nekter flere tilknytninger.
  Når VA-anlegget først må anlegges i veigrunn, følger det krav til gjennomføring av slike arbeider, slik det også er redegjort for i søknaden. Arbeidsvarslingsplan skal godkjennes av Asker kommune, og evt. stenging av veien tillates kun på dagtid, når det er mannskap tilstede. Stenging av vei skal varsles i god tid og evt. alternative løsninger skal ivaretas."

- Overvannsproblematikk

  Nabo viser til og gjengir tiltakshavers tidligere svar på tidligere nabomerknader.
  Videre er 58/62 plaget av overvann fra kommunalt veiareal, og dette er ifølge naboloven forbudt, og viser til tidligere henvendelser uten at dette er rettet opp. Nabo mener kommunen fraskriver seg ansvaret ved å søke dispensasjon fra krav til reguleringsplan, og mener det er rett å avslå søknad om dispensasjon.

  "Skulle det likevel innvilges dispensasjon så må denne inneholde krav som gjør at overvannsproblematikken fra veiareal i området håndteres slik at det ikke lenger blir ledet overvann fra kommunalt eid veiareale inn på gbnr. 58/62."

  Søkers kommentar til naboers merknad:

  "Som anført av klager, er spørsmålet om overvann kommentert i søknaden og i tidligere klagebehandling. Som vedlegg til søknaden følger også egen redegjørelse for overvannshåndtering utarbeidet av Sweco. Det følger av lovverket at overvann skal håndteres på egen grunn. Slike spørsmål håndteres ikke i en reguleringsplan, selv om det kan kommenteres i planbeskrivelsen, men i selve byggeplanen som utarbeides når tiltaket skal gjennomføres.

  Til den konkrete saken bemerkes at veieier må sørge for å håndtere overvann fra veien uten ulempe for Sameiet. Samtidig bemerkes at Sameiet er ansvarlig for å ivareta overvann fra eget areal, slik at evt. feil utførte fall og avrenningsforhold på egen grunn ikke kan tilføres kommunen å rette opp."

- Øvrig
  Naboer skriver:
  - *Det har tidligere blitt inngitt merknader på saken fra Solberg, Volden og Tanem (Sameiet Vettre Gamle Skole). Disse gjøres gjeldende som tillegg til denne merknad.*
  - *Sak 22/3746 – søknad om deling av eiendom. Denne sak gjelder i hovedsak de samme problemstillinger. Merknad og klage på vedtak i denne sak gjøres derfor ogsåp gjeldende for denne sak.*
  - *Saksbehandling; Med de anførsler som er gjort i sak 22/3746 kan vi ikke se at kommunen er tilstrekkelig uhildet til å forestå saksbehandling i denne sak. Vi ber derfor om at saksbehandling blir foretatt i settekommune.*

  Søkers kommentar til naboers merknad:
  "Tidligere nabomerknader er allerede kommentert og ytterligere kommentarer tilføyes derfor ikke. Basert på erfaring fra tidligere byggesaker og gjeldende praksis er det vår oppfatning at kommunen er hildet i forhold til videre behandling av søknaden. Behov for settekommune vil således ikke være relevant.

Søkers oppsummering vedrørende naboers merknader:
"Oppsummert er det vår oppfatning at de merknader Volden tar opp blir ivaretatt på en god måte."

Kommunedirektørens vurdering
Mangelfull oversendelse av nabomerknader til kommunen medfører at kommunen har hatt noe manglende bakgrunnsinformasjon før innvilgelse av tillatelse. Kommunen vil likevel vise til at de ettersendte merknadene i det vesentlige berører de samme hensyn som er vurdert i saksbehandlingen etter tidligere mottatte merknader og som er gjengitt i vedtaket 16.03.2023.

Fordi naboene har vært nabovarslet tidligere i prosjektet og dermed har kommet med tilsvarende nabomerknader anser ikke kommunen mangelfull oversendelse av nabomerknader som en feil i behandlingsmåten som har virket inn på vedtaket. Det avgjørende for om kommunen kan omgjøre et vedtak uten at det er kommet inn klage er at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 35 bokstav c. Da feilen ved behandlingsmåten ikke har virket inn på vedtakets innhold, er heller ikke vedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41. Kommunen har ikke hjemmel til å omgjøre vedtaket.

Kommunen opprettholder vedtak av 16.03.2023. Kommunen anser søkers besvarelse av naboers merknader som tilfredsstillende, og har derfor ikke ytterligere kommentarer til mottatte merknader.

Klage
Vedtak av 16.03.2023 ble sendt naboer John Ingvar Volden, John Peder Tanem og Kristian Solberg, med mulighet for å klage innen frist på 3 uker.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder, Byggesak nord

Stig Sørum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.
Til: John Ingvar Volden, Krillåsveien 11 A, 1392 VETTRE

John Peder Tanem, Krillåsveien 10 D, 1392 VETTRE
Kristian Solberg, Krillåsveien 13 D, 1392 VETTRE
Stefan Anders Petersson, Krillåsveien 4 B, 1392 VETTRE
Monica Fossnes Petersson, Krillåsveien 4 B, 1392 VETTRE
Siri Gjerdrum, Krillåsveien 9 B, 1392 VETTRE
Einar Ståle Ødegaard, Krillåsveien 9 B, 1392 VETTRE
Lise Røed Ødegaard, Krillåsveien 9 B, 1392 VETTRE
Vigdis Jøldal, Krillåsveien 11 A, 1392 VETTRE

Kopi: Ing. E. Sønsterød AS, Postboks 141, 1371 ASKER
Asker kommune Grunneiendom, Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Diverse avsendere

Vettre 26.05.23

Asker kommune
Plan og bygg
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

KLAGE PÅ VEDTAK; SAKSNUMMER 22/2616

Det vises til våre henvendelser av 22.03, 26.04 og 08.05 samt kommunens svarbrev av 12.05.

Innledningsvis vil vi igjen stille spørsmål om hvilken delingssak plan og bygg legger til grunn for sin saksbehandling i denne sak. Delingsvedtaket som Statsforvalteren tidligere har kjent ugyldig eller delingsvedtaket som nå ligger til klagebehandling hos Statsforvalteren og fortsatt ikke er rettskraftig? Vi ber om at dette nå svares ut.

I utgangspunktet ser vi det som en feil at tillatelse ikke ble trukket når plan og bygg ble gjort oppmerksomme på at en omfattende merknad ikke var tatt med i saken. Saken var dermed mangelfull av en slik art at vedtak ikke lenger kunne ansees å være gyldig. Vi noterer oss at saksbehandler konkluderer motsatt, men da har han ikke tatt med våre vedlegg til merknad av 07.03.23 i sin vurdering.

At saken ikke har fått en full ny gjennomgang er også tydelig i behandling av saken etter at tiltakshavers kommentar på vår merknad ble oversendt. Her foreligger det alvorlige feil/påstander fra tiltakshaver som ikke er sjekket ut. Videre er det flere momenter som tiltakshaver ikke har kommentert på og tilsvarende mengde med momenter som saksbehandler ikke har svart ut i sin behandling av saken. Vi anser dermed behandling av saken på generelt grunnlag som mangelfull.

MATRIKKELEN

Tiltakshaver hevder at; *Gbnr 58/362 er et veiareal som eies av Asker kommune. Arealet ble opprettet i 2006 og er senere utvidet med areal for planlagt møteplass. Utvidelsen ble foretatt på areal fradelt gbnr 59/4 som også eies av Asker kommune. Det hersker således ingen tvil om hvilken eiendom arealet tilhører. At restareal av gbnr 59/ er gitt gbnr 59/26 er et forhold som er påklaget, men det har ingen betydning for omfanget av gbnr 58/362.*

Dette er en direkte feilaktig påstand. 58/362 ble nok opprettet i 2006 (ikke sjekket), men tilleggsarealet er ikke gyldig fradelt fra 59/4. Dette tilleggsarealet er en del av den omtalte delingssaken (20/6431) hvor Statsforvalteren opphevet kommunens delingsvedtak og ny sak (22/3746) som nå ligger til klagebehandling hos Statsforvalteren.

Hadde kommunen fulgt opp Statsforvalterens vedtak hadde det ikke vært grunnlag for slike feilaktige påstander fra tiltakshaver. Dette gjør også at våre vedlegg til merknad er relevante for denne sak selv om de er skrevet ifm annen sak. Vi kunne selvsagt valgt å ta de med i teksten på merknad, men valgte å legge de ved som vedlegg. Det gjør de – etter vårt syn, ikke mindre gyldige og relevante og vi ber om at de tas med og svares fullverdig ut ifm klagebehandlingen.

Dernest ser vi det som slett saksbehandling at saksbehandler ikke har sjekket ut denne påstanden da det her er motstridende informasjon omkring fakta i saken. Dette er for øvrig info som saksbehandler allerede er gjort kjent med gjennom henvendelse av 22.12.22 og som han i sin mail av 24.10.22 til tiltakshaver gir uttrykk for at han er kjent med.

Ut fra dette mener vi det er lagt feil fakta til grunn for vedtaket og at vedtaket dermed ikke kan kjennes gyldig. Videre at saken ikke kan tas til ny behandling før delingssaken (22/3746) er endelig avgjort hos Statsforvalter/Sivilombudsmann.

OPPRETTELSE AV MØTEPLASS

Tiltakshavers svar på merknad kan vi ikke se annet enn at er kun påstander. Ut fra sakens tegninger vil etablering av møteplass ikke gi særlig bedre snumulighet for større kjøretøyer som f.eks renovasjonsbil enn dagens situasjon. Spesielt vinterstid. For øvrig er veikryss tegnet inn på privat tomt (gbnr. 58/352) uten at vi kan se at det er gitt tillatelse til etablering av kommunalt veikryss/snuhammer på privat grunn.

Vi velger å ikke kommentere søkers kommentar i komplettering ut over følgende;

- Som nevnt i vår klage på vedtak i sak 22/3746 kunne vi ikke se at saken hadde fått en forsvarlig behandling ift. samordningsplikten i Pbl §21-5. Slik vi ser det gjelder det samme i denne sak. Det skal foreligge uttalelse/godkjenning fra lokal vegmyndighet og denne skal være skriftlig av hensyn til etterprøvbarhet. Vi vet imidlertid at Samferdsel har uttalt at det er behov for snuplass. Det vises til vedlegg til vår merknad (sendt tiltakshaver 07.03.23 og plan og bygg 22.03.23). Det understrekes at vi har forbeholdt oss retten til å komme med ytterligere kommentar når slik vurdering foreligger skriftlig.
- Vi mener antall boenheter må regnes fra nærmeste kryss (Vettrelia/Krillåsveien) og da er det ikke 20 boenheter, men 30 + sekundærboliger og næringsvirksomhet.

Til slutt vil vi nevne at stikkveien som tiltakshaver mener skal fungere som del av snumulighet ikke er kommunalt brøytet. Det betyr at det ikke kan legges til grunn at kvalitet på brøyting er av tilstrekkelig kvalitet, samt at man her baserer seg på en løsning som er avhengig av privatfinansiert og organisert vinterdrift. Vi kan ikke se at dette er en akseptabel løsning for en snuplass som skal være en del av en kommunal vei.

STANS I SAKSBEHANDLING/AVVISNING AV SAK

Her vil vi få henvise til henvendelse av 22.12.22 (22/2616-7) der det anmodes om stans i saksbehandling og at sak avvises. I svar av 30.01.23 (22/2616-8) gis det ikke medhold i dette.

Imidlertid vil vi henvise til S22/2683-9 der det fremgår; *Rammetillatelse: i forhåndskonferansen ble det tidligere informert om at vi ikke kan gi en igangsettelsestillatelse før en eventuell deling er gjennomført. Byggesak har foretatt en ny vurdering, og anbefaler at søknad om rammetillatelse avventes til klagebehandlingen av delingsvedtaket er blitt gjennomført. Dersom søknad blir sendt inn før dette, vil saken bli satt i bero.* Dette omhandler samme eiendom.

Videre vil vi henvise til saksbehandler Sørum sin mail til tiltakshaver den 24.10.22 der han skriver; «*Ok, Jeg vurderer om vi kan godkjenne denne med forutsetning av gjennomført delingssak. Slik at det klart for evnt gjennomføring snarest etter søknadsbehandling deling, gitt historien i saken.»*

Vi kan ikke se at det er gjort noen slik vurdering. Derimot er det gjort en vurdering i S22/2683-9 som nevnt over. Det er i vedtak heller ikke satt noen forutsetning av at delingssaken måtte være gjennomført. Hvilket det gis inntrykk av at ville være det lengste man kunne gå ift. å ta saken til behandling.

Videre bekrefter dette at saksbehandler var kjent med at arealet der møteplass er søkt etablert er en del av den pågående delingssaken 22/3746. Likevel har saksbehandler «kjøpt» søkers feilaktige faktapåstand om at det ikke er noen tvil om at arealet tilhører 58/362.

Alt dette understøtter vår påstand om at saken ikke skulle vært tatt til behandling. Og igjen understøtter dette vår oppfatning om en forskjellbehandling i saker der Asker kommune selv er part og behovet for at alle saker der Asker kommune er part må behandles i settekommune (ref. vedlegg til vår merknad av 07.03.23).

AVSLUTNING

Vi ber om at denne klagebehandling gis en grundigere vurdering enn klagebehandling i sak 22/3746 således at alle momenter svares ut på en måte som er demokratiet verdig.

Dersom det ikke gis medhold i klage, anmoder vi på det sterkeste om at saken blir tatt til politisk behandling før oversendelse til Statsforvalteren.

Vennlig hilsen

Vettre 26.05.23

John Volden

for naboer i området

Kristian Solberg

sign.

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/17482-1	Jorunn Sørlie Tryti	12.09.2023

Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 27.09.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Delegerte vedtak

Dato: 27.09.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
20/181	01.09.2023	DS 748/23	SU/PL/SLARSE4	01.09.2023 Søknad innvilget
	353/242, 353/241 Godkjent endring av reguleringsplan Velheim - ny internvei - Søndre Borgen barnehage Borgen / del av Drengsrud Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom			
23/735	05.06.2023	DS 1080/23	SU/BS/OSODERBL	05.06.2023
	Kompetanseloftet AS			Søknad innvilget
	353/335 Godkjent rammetillatelse og dispensasjon - Søknad om påbygg - Enebolig Grytnesveien 38 Tiltakshaver: Espen Hammer			
23/309	21.06.2023	DS 1282/23	SU/BS/DFAKHRZA	21.06.2023 Søknad innvilget
	357/1 Tillatelse til tiltak i ett trinn med innvilget dispensasjon - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Gamle Isveien 34 Tiltakshaver: Tonje Brock-Støa			
22/4265	29.06.2023	DS 1338/23	SU/BS/MSANDVED	29.06.2023 Søknad innvilget
	211/56 Tillatelse til tiltak med dispensasjon - Bruksendring og ny terrasse Spikkestadveien 98 Tiltakshaver: Røyken Sentrum AS c/o Abel Eiendomsforvaltning AS			
23/2	03.07.2023	DS 1359/23	SU/BS/HKORSVOL	03.07.2023 Søknad innvilget
	41/63 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Oppgradering av fritidsbolig, riving, nybygg uthus og utgraving av kjellerrom Ostsundveien 4 Tiltakshaver: Sven Nicolai Eppeland Eger			
23/1715	06.07.2023	DS 1389/23	SU/PL/DKLEMMET	25.08.2023 Søknad innvilget
	39/1773, 39/1840 Landøyveien 99 - Godkjent arealoverføring Hjemmelshaver: Anne Kristin Walter			

22/742 07.07.2023 DS 1409/23 SU/BS/SHEINBUC 07.07.2023
Magne Ludvigsen Søknad avslått
310/10 Avslag på søknad om redusert gebyr - Svømmebasseng og delvis takoverdekket terrasse Knivsvikveien 14 Tiltakshaver: Magne Ludvigsen

23/2007 27.07.2023 DS 1511/23 SU/BS/MSANDVED 27.07.2023
Søknad innvilget
240/11 Tillatelse til tiltak - Påbygg veranda Ødegårdsbakken 11 Tiltakshaver: Tom Kåre Tollefsen

23/2006 27.07.2023 DS 1512/23 SU/BS/MSANDVED 27.07.2023
Øyvind Berner Tørnblad Søknad innvilget
206/69 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring - Ekstra soverom Kunnskapsveien 13 Tiltakshaver: Øyvind Berner Tørnblad

23/1430 18.08.2023 DS 1526/23 SU/PL/JRUSTENR 18.08.2023
Marlow Arkitekter AS Søknad innvilget
39/49 Jakteleia - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom

23/460 01.08.2023 DS 1531/23 SU/BS/CSTROM1 01.08.2023
Arkitekt Mnal Harald Krokstrand Søknad innvilget
335/73 Tillatelse i ett trinn - Gjenoppføring av eldre verneverdig bygning på bygdetun Tronstadveien 1 Tiltakshaver: Hurum Historielag

23/2182 23.08.2023 DS 1537/23 SU/PL/RRIAN 02.08.2023
Ing. E. Sønsterød AS Søknad innvilget
306/42 m.fl. Klokkarstua næringspark - Godkjent reguleringsendring reguleringsplan for Nedre Ugstad planID 06287084

22/2652 07.09.2023 DS 1541/23 SU/PL/HPFEIFFE 07.09.2023
Søknad innvilget
50/122, 2/56 Elvely felt E1 - Godkjent dispensasjon, reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Asker kommune Grunneiendom

23/1473 10.08.2023 DS 1567/23 SU/BS/CSTROM1 10.08.2023
Elise Marie Holmøy Mørk Søknad innvilget
309/165 Godkjent dispensasjon - Fasadeendring Voldenveien 29 Tiltakshaver: Elise Marie Holmøy Mørk og Lars-Martin Hagland

22/1133 14.08.2023 DS 1577/23 SU/BS/CKARLS1 14.08.2023
Alliance Arkitekturstudio AS Søknad innvilget
240/115, 240/137, 240/172 Endrings tillatelse - dispensasjon - rammetillatelse - Opparbeiding av utomhusarealer og vei Odalsveien 42, 44 og 46 Tiltakshaver: Team Bygg Prosjekt AS

23/1656 14.08.2023 DS 1578/23 SU/BS/MSANDVED 14.08.2023
Søknad innvilget
79/84 Tillatelse i ett trinn - Riving og nybygg - Enebolig Åmotveien 46 Tiltakshaver: Birger Haugstad

22/2936 15.08.2023 DS 1582/23 SU/PL/KNILSEN0 30.08.2023
Søknad innvilget
7/ 443 m.fl - Borgen - Godkjent reguleringsendring - Søndre Borgen barnehage Borgen / del av Drengsrud Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

23/1812 24.08.2023 DS 1585/23 SU/PL/GLOVAL1 24.08.2023
Asker Kommune Søknad innvilget
89/272 Dikemark Idrettsanlegg - Delingstillatelse - festetomt for nytt klubbhus Dikemark Hjemmelshaver: Asker kommune Grunneiendom

23/1024 17.08.2023 DS 1601/23 SU/BS/JKIND 17.08.2023
Søknad innvilget
335/220 Ferdigattest - Oppsetting av ny innvendig stålpipe Granåsen 4 - Tiltakshaver: Dennis Farstad Granerud

23/1318 17.08.2023 DS 1602/23 SU/BS/JKIND 17.08.2023
Katarzyna Lazzeri Søknad innvilget
78/162 Ferdigattest - Bruksendring og fasadeendringer Gjellum terrasse 13 B - Tiltakshaver: Katarzyna Lazzeri

23/2019 17.08.2023 DS 1604/23 SU/BS/MRADEJKO 17.08.2023
Søknad innvilget
56/2 Tillatelse til nye stikkledninger til Strandsitterhuset Konglungveien 19 Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

23/2441 31.08.2023 DS 1605/23 SU/PL/GLOVAL1 31.08.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad innvilget
Gbnr. 92/660, 92/62 Nordvannslia - Arealoverføring og mindre reguleringsendring Hjemmelshaver: Lars Christian Hvesser

20/1854 18.08.2023 DS 1606/23 SU/BS/KGRAFF2 18.08.2023
Søknad innvilget
301/216 m.fl. Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - infrastruktur Sætre sentrum del 2 Tiltakshaver: Asker kommune Samfunnstjenester Tiltakshaver: Steen & Lund AS (oppsett av mur)

20/5073 18.08.2023 DS 1607/23 SU/BS/DFAKHRZA 18.08.2023
Søknad avslått
353/15 Avslag på søknad om nybygg lagerbygg Verpenveien 15 Tiltakshaver: Vestfold Auto AS

23/705 18.08.2023 DS 1608/23 SU/BS/JKIND 18.08.2023
Søknad innvilget
32/239 Midlertidig brukstillatelse - Utskifting av heis - Nesbru videregående skole Halvard Torgersens vei 8 - Tiltakshaver: Viken fylkeskommune

23/2461 25.08.2023 DS 1609/23 SU/PL/GLOVAL1 25.08.2023
Ann Kathrin Bruheim Søknad innvilget
52/12 Dalebakken 18 - Opprettelse av to nye grunneiendommer Hjemmelshaver: Ann Kathrin Bruheim

23/2188 18.08.2023 DS 1610/23 SU/BS/SHEINBUC 18.08.2023
Søknad innvilget
324/136 Tillatelse til midlertidig tiltak - Platting for uteservering Storgaten 6 Tiltakshaver: Raymond Nedrebø og Anne Beate Vonheim

22/798 18.08.2023 DS 1611/23 SU/BS/MRADEJKO 18.08.2023
Søknad innvilget
55/323 Endringstillatelse - Gjelder bygg 5 , Byggetrinn 2 Langenga 30 Tiltakshaver: Langenga Bolig AS

21/2443 18.08.2023 DS 1612/23 SU/BS/AHOLTER 30.08.2023
Bakkeveien 2 AS
237/67 Pålegg om retting og tvangsmulkt Bakkeveien 2

23/2018 21.08.2023 DS 1613/23 SU/BS/LHANSE2 21.08.2023
Kinli AS Søknad innvilget
61/400 Tillatelse til montering av solcellepanel på tak Ringveien 19 Tiltakshaver: Kinli AS

20/706 21.08.2023 DS 1614/23 SU/BS/HKORSVOL 21.08.2023
Trollhaugen 25 AS Søknad innvilget
2/149 Innvilget søknad om nedsettelse av gebyr - Nybygg bolig Trollhaugen 25 A og B Tiltakshaver: Trollhaugen 25 AS

20/707 21.08.2023 DS 1615/23 SU/BS/HKORSVOL 21.08.2023
Trollhaugen 25 AS Søknad innvilget
2/547 (tidl. 2/149) Innvilget søknad om reduksjon av gebyr - Riving av eksisterende bebyggelse og nybygg bolig Trollhaugen 25 C og D Tiltakshaver: Trollhaugen 25 AS

22/4081 21.08.2023 DS 1616/23 SU/BS/PKRAG 21.08.2023
Søknad innvilget
85/5 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Avløpsanlegg Heggedalsveien 144 Tiltakshaver: Henriette Bjerknes Parming

21/3568 21.08.2023 DS 1617/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad avslått
246/274 Avslag på søknad om nedsettelse av gebyr ny frist for ferdigstillelse av tiltaket Høvikskogen 9 Tiltakshaver: Areal Viken AS

22/3407 21.08.2023 DS 1618/23 SU/BS/FSORENSE 21.08.2023
Søknad innvilget
54/223 Igangsettingstillatelse - Riving av garasje, bruksendring, tilbygg/ underbygg, fasadeendring, støttemurer og ettergodkje Kalkfjellet 19 Tiltakshaver: RK Rør Anlegg AS

23/2400 22.08.2023 DS 1619/23 SU/BS/KMATHI2 23.08.2023
Søknad innvilget
39/974 Ferdigattest - Fasadeendring - Nye vinduer samt lysgrav med støttemur i terreng / riving deler av bygg Bloksbergstien 5 Tiltakshaver: Sarah Øverland

23/144 23.08.2023 DS 1621/23 SU/BS/LHANSE2 23.08.2023
Fristed Arkitekter AS Søknad innvilget
6/188 Igangsettingstillatelse - Fasadeendring på enebolig og nybygg vinterhage Bukkene Bruses vei 2 Tiltakshaver: Vaibhav Kumar

23/1414 23.08.2023 DS 1622/23 SU/BS/HANKER 23.08.2023
Søknad innvilget
2/529 Svar på spørsmål til byggesaksgebyr - Nybygg - Enebolig og garasje Finnsrudveien 15 Tiltakshaver: Abrahamsson & Haugstvedt AS

23/1386 23.08.2023 DS 1624/23 SU/BS/HANKER 23.08.2023
Søknad innvilget
24/34 Tillatelse i ett trinn - Tilbygg, dobbeltgarasje og fasadeendring Hønskollen 3 B Tiltakshaver: Anders Berg Ulvestad

21/4184 24.08.2023 DS 1626/23 SU/BS/KMATHI2 24.08.2023
Søknad innvilget
246/196 Ferdigattest - Tilbygg - Fritidsbolig Kneika 17 Tiltakshaver: Svein Medhus

22/2431 24.08.2023 DS 1627/23 SU/BS/KMATHI2 25.08.2023
Søknad innvilget
80/43 Midlertidig brukstillatelse - Ombygging og nye fasader for eksisterende bolighus Sætreveien 13 B Tiltakshaver: Kjersti Myhre og Gaute Helgeland

22/4268 24.08.2023 DS 1628/23 SU/BS/KMATHI2 25.08.2023
Harmohinder Singh Søknad innvilget
237/416 Ferdigattest - Nybygg - Terrasse og utestue Morbergveien 14 Tiltakshaver: Harmohinder Singh

23/2409 24.08.2023 DS 1629/23 SU/BS/KMATHI2 28.08.2023
Søknad innvilget
237/930 Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring Eikestubben 3 Tiltakshaver: Ingrid Teig Høimyr

23/1634 24.08.2023 DS 1630/23 SU/BS/KMATHI2 25.08.2023
Ida Kristine Kirkeslett Nielsen Søknad innvilget
15/69 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Solliveien 4 B Tiltakshaver: Ida Kristine K. Nielsen

22/2971 24.08.2023 DS 1631/23 SU/BS/URASMUSS 24.08.2023
Søknad innvilget
30/122, 30/123 Rettet ferdigattest - Nybygg rekkehus felt B1 øst rekke B Brusetsvingen 31 og 33 Tiltakshaver: (Ny) Brusettunet AS

23/546 24.08.2023 DS 1632/23 SU/BS/KMATHI2 25.08.2023
Søknad innvilget
324/18 Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein Kvingebakken 9 Tiltakshaver: Torgeir Moen

22/2935 24.08.2023 DS 1633/23 SU/BS/KMATHI2 25.08.2023
Jacob Harald Norberg Søknad innvilget
23/117 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Hønsveien 67 A Tiltakshaver: Jacob Harald Norberg

23/1552 31.08.2023 DS 1634/23 SU/PL/SHAUG 01.09.2023
Søknad innvilget
2/106, 2/543, 2/544, 2/544, 2/556 Asker terrasse 29 - Godkjent reguleringsendring og arealoverføring Hjemmelshaver: Eget Hjem AS

23/2366 24.08.2023 DS 1636/23 SU/BS/KGRAFF2 24.08.2023
Norconsult AS Søknad innvilget
355/30 Tillatelse i ett trinn - oppgradering av anlegg Dynea Engene Tiltakshaver: Dynea AS

23/641 25.08.2023 DS 1637/23 SU/BS/URASMUSS 25.08.2023
Søknad innvilget
39/1960 Ferdigattest - Stenging av 2 rømningsveier i fasade - Coop Mega Slependen Pustutveien 6-14 Tiltakshaver: Coop Norge Eiendom AS

21/4831 25.08.2023 DS 1638/23 SU/BS/URASMUSS 25.08.2023
Søknad innvilget
5/33 Ferdigattest - Riving / oppføring av inngangsparti Gustav Wentzels vei 3 Tiltakshaver: Gaute Havik

23/2369 31.08.2023 DS 1639/23 SU/PL/SHAUG 31.08.2023
Søknad innvilget
64/84 Slemmestadveien 394 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Siri Graff Leknes, Ane Thommessen Graff, Sverre Sveinssøn Jervell

23/541 25.08.2023 DS 1640/23 SU/BS/URASMUSS 07.09.2023
Søknad innvilget
306/39 Midlertidig brukstillatelse - Etablering av intern adkomstvei til lagerbygg Åsheimveien 3 / Klokkarstua Næringspark Tiltakshaver: Kirkeng Eiendom AS

23/2128 25.08.2023 DS 1642/23 SU/BS/MSANDVED 25.08.2023
Søknad innvilget
285/492 Tillatelse til tiltak - Fasadeendring Nye Stasjonsvei 29 Tiltakshaver: Spikkestad Torg 1 AS

22/1644 25.08.2023 DS 1643/23 SU/BS/HJOHAN7 25.08.2023
Søknad avslått
212/314 Avslag på søknad om reduksjon av gebyr for rammetillatelse - Nybygg - Enebolig og garasje Plankedalsveien Tiltakshaver: Frank Hugo Ellingsen

21/471 25.08.2023 DS 1644/23 SU/BS/JKIND 25.08.2023
Søknad innvilget
73/231 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærboenhet og integrert garasje/bod (B7) Julius Madsens vei 10 - Tiltakshaver: Marius Kristiansen

21/959 25.08.2023 DS 1645/23 SU/BS/EISACHSE 25.08.2023
Søknad innvilget
29/87 Igangsettingstillatelse - tomt/parsell 1 - Nybygg - Enebolig, frittliggende sekundærbolig og dobbel garasje Brusetveien 60 Tiltakshaver: Corigo AS

20/4855 25.08.2023 DS 1646/23 SU/BS/URASMUSS 25.08.2023
Søknad innvilget
2/549 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig og garasje - Hus A7 Hønsveien 126 / Landåsjordet / Felt L1 A Tiltakshaver: M3 Boliger AS

21/960 25.08.2023 DS 1647/23 SU/BS/EISACHSE 25.08.2023
Søknad innvilget
29/87 Igangsettingstillatelse - tomt / parsell 2 - Nybygg - Enebolig, frittliggende sekundærbolig og dobbel garasje Brusetveien 60 Tiltakshaver: Corigo AS

23/2112 28.08.2023 DS 1648/23 SU/BS/HJOHAN7 28.08.2023
Backe Idrettsbygg AS Søknad innvilget
265/70 Igangsettingstillatelse for graving og legging av utvendige rør - Ny idrettshall Jon Leiras vei 32 B Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/1389 28.08.2023 DS 1649/23 SU/BS/CKARLS1 28.08.2023
Rambøll Norge AS Søknad innvilget
238/434 Rammetillatelse -Ny hurtigbåtkai - Dispensasjoner Vaterlandsveien 17 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/2482 28.08.2023 DS 1650/23 SU/BS/DFAKHRZA 28.08.2023
Søknad innvilget
338/1 fnr.72 Tillatelse til tiltak i ett trinn - rehabilitering av skorstein / peis Ramsvikveien 48 Tiltakshaver: Jan Vincens Steen

22/2985 28.08.2023 DS 1651/23 SU/BS/ALYNGROT 28.08.2023
Søknad innvilget
78/146 Igangsettingstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Gjellum terrasse 26 A Tiltakshaver: Vera Stefanova

21/2280 28.08.2023 DS 1652/23 SU/BS/HJOHAN7 28.08.2023
Erik Langdalen Arkitektkontor AS Søknad innvilget
329/15 fnr. 15 - Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende fritidsbolig, og oppføring av ny fritidsbolig Skjøttelvikveien 62 Tiltakshaver: Anja Zwicky

23/2554 01.09.2023 DS 1654/23 SU/PL/SHAUG 01.09.2023
Søknad innvilget
344/2 fnr. 14 - Filtvetveien 79 - Godkjent pprettelse av ny grunneiendom av festetomt Hjemmelshaver: Knut-Arne Ekern

23/2022 29.08.2023 DS 1655/23 SU/BS/EISACHSE 29.08.2023
Knut Mikkel Normann Olsen Søknad innvilget
61/130 Tillatelse i ett trinn - Mindre ombygging og endring fra enebolig til tomannsbolig Gamle Røykenvei 20 D Tiltakshaver: Knut Mikkel Normann Olsen

23/2604 29.08.2023 DS 1657/23 SU/BS/TOFTEBRO 29.08.2023
Boxs Arkitektstudio AS Søknad innvilget
40/787 Avslag på begjæring om innsyn Nesøya

23/2022 29.08.2023 DS 1658/23 SU/BS/EISACHSE 29.08.2023
Knut Mikkel Normann Olsen Søknad innvilget
61/130 Avslag på søknad om redusert gebyr - Mindre ombygging og endring fra enebolig til tomannsbolig Gamle Røykenvei 20 D Tiltakshaver: Knut Mikkel Normann Olsen

23/944 29.08.2023 DS 1659/23 SU/BS/TBLAKSTA 29.08.2023
Søknad innvilget
38/142 Tillatelse til tiltak - Ettergodkjenning av bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Billingstadveien 36 Tiltakshaver: Håvard Lindtvedt og Tone Fladmoe

22/522 29.08.2023 DS 1660/23 SU/BS/EISACHSE 29.08.2023
Søknad innvilget
40/271 Endringstillatelse - Påbygg, tilbygg og underbygning av eksisterende bolig Kjeksla 11 Tiltakshaver: Eivind Andreas Floberg

21/3192 29.08.2023 DS 1661/23 SU/BS/MRADEJKO 29.08.2023
Søknad innvilget
56/193 Igangsettingstillatelse - Tilbygg med garasje, tomannsbolig Gamle Konglungvei 17 A Tiltakshaver: Edle Bjerke og Fredrik Frønsdal

22/3133 30.08.2023 DS 1662/23 SU/BS/KMATHI2 30.08.2023
Søknad innvilget
5/129 Ferdigattest - Bruksendring til undervisningsformål, ombygging til skole Gamle Borgenvei 3 Tiltakshaver: Asker Hq Invest AS

22/1770 30.08.2023 DS 1664/23 SU/BS/HKORSVOL 30.08.2023
Nes Hageby Vel Søknad avslått
39/791 Avslag på søknad om reduksjon av gebyr - Dispensasjon - Vedlikehold av kunstig strand Lille Hawaii / Solveien Tiltakshaver: Nesbru Hageby Vel

23/2007 30.08.2023 DS 1665/23 SU/BS/MSANDVED 30.08.2023
Søknad innvilget
240/11 Ny utsendelse av vedtak - Påbygg Ødegårdsbakken 11 Tiltakshaver: Tom Kåre Tollefsen

23/2357 30.08.2023 DS 1666/23 SU/BS/TBLAKSTA 30.08.2023
Søknad innvilget
39/521 Tillatelse til tiltak - Utskifting av fasadeskilt Billingstadsletta 14 Tiltakshaver: Preg Skilt og Design AS

22/3374 30.08.2023 DS 1667/23 SU/BS/FSORENSE 30.08.2023
Søknad innvilget
40/184 Godkjent dispensasjon og rammetillatelse - Fornyelse av eksisterende flytebrygge og trapp i terreng Nesøya Tiltakshaver: Knausen Bryggefellesskap

21/1777 31.08.2023 DS 1668/23 SU/BS/JKIND 01.09.2023
Søknad innvilget
3/124 Ferdigattest - Tilbygg og ettergodkjenning av terrasse Askerjordet 17 - Tiltakshaver: Siv-Mari Gabrielsson Stange og Morten Stange

22/4132 31.08.2023 DS 1669/23 SU/BS/GBIRKELA 31.08.2023
Søknad innvilget
42/78 - Igangsettelsestillatelse- Bruksendring, fasadeendring, tilbygg, ombygging til tomannsbolig, støttemur og dobbelgarasje Syverstadkollen 58 A Tiltakshaver: Nobello AS

23/1780 31.08.2023 DS 1670/23 SU/BS/HANKER 31.08.2023
Søknad innvilget
51/4 Tillatelse i ett trinn - Solcelleanlegg på tak - Kiwi Bondi Røykenveien 142 A Tiltakshaver: Røykenveien 142 AS

23/2325 31.08.2023 DS 1671/23 SU/BS/ALYNGROT 31.08.2023
Søknad innvilget
67/147 Tillatelse til tiltak - Tilbygg - Utvidelse av stue under eksisterende tak Espens vei 15 Tiltakshaver: Erik Måseidvåg Tørrissen

23/2124 31.08.2023 DS 1672/23 SU/BS/MFLADE2 31.08.2023
Henriksen Peisforum Asker AS Søknad innvilget
55/301 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Reparasjon av pipeløp Tollefsløkka 29 Tiltakshaver: Gerd Gundersen

23/2397 31.08.2023 DS 1673/23 SU/BS/KMATHI2 01.09.2023
Søknad innvilget
55/199 Ferdigattest - Tilbygg Kjøiaveien 15 Tiltakshaver: Tore og Line Frihagen

23/2418 31.08.2023 DS 1674/23 SU/BS/MFLADE2 31.08.2023
Vestfold og Telemark Piperehabilitering AS Søknad innvilget
61/366 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av pipe Grevlingåsen 14 A Tiltakshaver: Henie Olsen

22/624 01.09.2023 DS 1675/23 SU/BS/JKIND 01.09.2023
Søknad innvilget
78/40 Igangsettingstillatelse - Riving av 3 bygg Underlandsveien 6 - Tiltakshaver: Ote Eiendom AS

22/3897 01.09.2023 DS 1676/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
335/57 Ferdigattest - Nybygg - Lagerhall Tofteveien 35 Tiltakshaver: Lindum Oredalen AS

21/4101 01.09.2023 DS 1677/23 SU/BS/JKIND 01.09.2023
Søknad innvilget
52/22 Ferdigattest - Tilbygg Bondibråten 84 A - Tiltakshaver: Ola Narmo

21/4496 01.09.2023 DS 1678/23 SU/BS/TBLAKSTA 01.09.2023
Søknad innvilget
52/30 Igangsettingstillatelse - Tilbygg til enebolig Bondibråten 25 Tiltakshaver: Pål Foyn Jørgensen

22/4179 01.09.2023 DS 1679/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
38/514 Ferdigattest - Nybygg - Sekundærenhet Tømtebakken 15 B Tiltakshaver: Bodil Stranden Riise

23/2475 01.09.2023 DS 1680/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
40/501 Ferdigattest - Støttemur Ottes vei 13 Tiltakshaver: Thomas Holthe Lunder

22/369 01.09.2023 DS 1683/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
2/7 Ferdigattest - Bruksendring Kontorarbeidsplasser - Låven / Barnehagen, Østre Asker gård Askerveien 19 Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

23/2503 01.09.2023 DS 1684/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Åsa Jagtøien Søknad innvilget
4/10 Ferdigattest - Heving og utvidelse av veranda Dæliveien 39 B Tiltakshaver: Åsa Jagtøien

20/5016 01.09.2023 DS 1685/23 SU/BS/JKIND 01.09.2023
Steinar Espås Syversen Søknad innvilget
54/133 Ferdigattest - Søknad om ferdigattest - Nybygg dobbelgarasje Bleikeråsen 98 - Tiltakshaver: Steinar Espås Syversen

23/704 01.09.2023 DS 1686/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
265/96 Ferdigattest - Etablering av 4 vinduer i underetasje på fasade sør - Røyken videregående skole Jon Leiras vei 30 Tiltakshaver: Viken fylkeskommune

23/1950 01.09.2023 DS 1687/23 SU/BS/FSORENSE 01.09.2023
Søknad innvilget
50/226 Tillatelse til forlengelse av tidligere gitt tillatelse for midl. tiltak - Gymsal med garderobeanlegg Asker videregående Fredtunveien 81 Tiltakshaver: Viken fylkeskommune

23/971 01.09.2023 DS 1688/23 SU/BS/KBRATTUM 01.09.2023
Pål Rokkestad Søknad innvilget
309/18 Tillatelse i ett trinn - Driftsbygning i landbruket Kikutstien 1 Tiltakshaver: Pål Rokkestad

22/1102 01.09.2023 DS 1689/23 SU/BS/URASMUSS 01.09.2023
Søknad innvilget
92/530 Ferdigattest - Nybygg - Enebolig Grobråtenveien 41 Tiltakshaver: Mattias Husum Ødegaard

21/1380 01.09.2023 DS 1690/23 SU/BS/MRADEJKO 01.09.2023
Søknad avslått
2/394, 2/393 Avvisning av søknad om opparbeidelse av atkomstvei - Ny adkomstvei Asker terrasse 37 B Tiltakshaver: Mads Danielsen m.fl.

22/627 04.09.2023 DS 1691/23 SU/BS/JKIND 04.09.2023
Anne Kristine Bergem Søknad innvilget
92/83 Ferdigattest - Utbygging av areal, flytting av skyvedør og innsetting av vinduer og glassdører Engelsrudlia 51 - Tiltakshaver: Anne Kristine Bergem

23/1373 04.09.2023 DS 1692/23 SU/BS/CSTROM1 04.09.2023
Håheim Byggdesign AS Søknad innvilget
276/122 - Igangsettingstillatelse - Fasadeendring og bruksendring - Rekkehus Gamleveien 2 Tiltakshaver: Jørgen Eriksen Ertzgaard

21/912 04.09.2023 DS 1693/23 SU/BS/JKIND 04.09.2023
Søknad innvilget
30/74 Ferdigattest - Fasadeendringer Skustadgata 94 - Tiltakshaver: Ruth Lindstad Eig og Christian Borgen Lindstad

22/873 04.09.2023 DS 1694/23 SU/BS/FSORENSE 04.09.2023
Søknad innvilget
38/182 Rammetillatelse - Nybygg rekkehus med 5 boenheter Åstadlia 11, 13, 15 Tiltakshaver: Richard Zeiner-Gundersen

21/1097 04.09.2023 DS 1695/23 SU/BS/MRADEJKO 04.09.2023
Søknad innvilget
55/323 Godkjent endring av estetisk plan - Langenga 30 Langenga 30 Tiltakshaver: Langenga Bolig AS

21/721 04.09.2023 DS 1696/23 SU/BS/KMATHI2 06.09.2023
Søknad innvilget
50/171 Ferdigattest - Bruksendring fra kjellerstue til sekundærleilighet og opparbeidelse av uteplass mm Lerkeveien 18 A Tiltakshaver: Tone E. Faye og Gunnar Christian Jensen

21/3093 04.09.2023 DS 1697/23 SU/BS/JKIND 04.09.2023
Søknad innvilget
55/314 Ferdigattest - Tilbygg - Utvide kjellerstue under eksisterende tak / Tak over inngangsparti Granbakken 6 - Tiltakshaver: Endre Høva og Solveig Løtveit

23/873 04.09.2023 DS 1698/23 SU/BS/JKIND 04.09.2023
Søknad innvilget
30/26 Ferdigattest - Rehabilitering av pipe Kirkeveien 77 A - Tiltakshaver: Anne Joronn Sætre

23/1554 04.09.2023 DS 1699/23 SU/BS/JKIND 04.09.2023
Ole Christian Svendsen Søknad innvilget
285/233 Ferdigattest - Bruksendring - Bod til soverom og gang mm. Spikkestadveien 122 E - Tiltakshaver: Ole Christian Svendsen

22/3566 07.09.2023 DS 1700/23 SU/PL/SHAUG 07.09.2023
Søknad innvilget
353/242 Storsandveien 38 - Godkjent opprettelse av nye grunneiendommer Hjemmelshaver: Thronvig Forvaltning AS

20/441 05.09.2023 DS 1702/23 SU/BS/JKIND 05.09.2023
Stein Karl Ivan Ingvaldsen Søknad innvilget
39/782 Ferdigattest - Riving og nybygg garasje Nesveien 8 B - Tiltakshaver: Stein K. Ingvaldsen

21/308 05.09.2023 DS 1703/23 SU/BS/JKIND 05.09.2023
Søknad innvilget
54/199 Ferdigattest - Riving av inngangsparti, tilbygg og bruksendring av kjeller - Rekkehus Bleikeråsen 178 - Tiltakshaver: Marius Weel

23/2624 05.09.2023 DS 1704/23 SU/BS/ALYNGROT 05.09.2023
Søknad innvilget
74/34 Tillatelse til tiltak - Montering av ny stålpipe Vollenveien 14
Tiltakshaver: Kristian Soldal

23/908 05.09.2023 DS 1706/23 SU/BS/HKORSVOL 05.09.2023
Søknad innvilget
4/41Tillatelse i ett trinn - Nybygg garasje / påbygg bolig Dælifaret 39
Tiltakshaver: Rune Bruøygard og Marit Kristine Haukeland

23/2063 05.09.2023 DS 1707/23 SU/BS/TBLAKSTA 05.09.2023
Søknad innvilget
6/95 Tillatelse til tiltak - Tilknytning til offentlig vann og avløp
Vassbunnveien 63 Tiltakshaver: Terje Brandt-Rasmussen

20/4114 05.09.2023 DS 1708/23 SU/BS/URASMUSS 06.09.2023
Søknad innvilget
90/97 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærdel
Solbergfjellet 5 Tiltakshaver: Thiis Eiendomsutvikling AS

21/3872 06.09.2023 DS 1709/23 SU/BS/JKIND 06.09.2023
Søknad innvilget
29/224 Ferdigattest -Påbygg / heving av tak på enebolig Vinterkroken 1 A -
Tiltakshaver: Maja Kristine og Christoffer Bergersen

22/1999 06.09.2023 DS 1710/23 SU/BS/JKIND 06.09.2023
Søknad innvilget
39/592 Ferdigattest - Oppføring av flytebrygge på strandparsell
Breivikbukta - Tiltakshaver: Preben Føyn

20/5556 06.09.2023 DS 1711/23 SU/BS/URASMUSS 06.09.2023
Søknad innvilget
26/211 Ferdigattest - Nybygg enebolig med frittliggende sekundærbolig
Hofstadåsen 3 D Tiltakshaver: Gode Hus AS

22/2535 06.09.2023 DS 1712/23 SU/BS/JKIND 06.09.2023
Søknad innvilget
39/591 Ferdigattest - Oppføring av fastbrygge og landgang med tilhørende
flytebrygge Strandparsell Breivikbukta - Tiltakshaver: Johanne Kolstø

22/3237 06.09.2023 DS 1713/23 SU/BS/JKIND 06.09.2023
Søknad innvilget
235/58 Ferdigattest - Nybygg - Enebolig Heggedal (Fossumveien 19A) - Tiltakshaver: Anders Jansson

21/1833 06.09.2023 DS 1714/23 SU/BS/URASMUSS 06.09.2023

39/1804 Pålegg om umiddelbar opphør av bruk - Nybygg enebolig med garasje Sonja Henies vei 7 Tiltakshaver: Svein Aslak Sønderland

23/2566 07.09.2023 DS 1716/23 SU/BS/URASMUSS 07.09.2023
Søknad innvilget
3/124 snr 22 Ferdigattest - Tilbygg bolig Askerjordet 25 Tiltakshaver: Astrid Urdal og Guri Tajet

22/4000 07.09.2023 DS 1717/23 SU/BS/URASMUSS 07.09.2023
Søknad innvilget
237/547 Ferdigattest - Tilbygg og utvidelse av 1.etasje Frøyas vei 25 Tiltakshaver: Anette Lund

22/719 07.09.2023 DS 1718/23 SU/BS/TOFTEBRO 07.09.2023
Søknad innvilget
277/34 Ny frist for ferdigstillelse - Rehabilitering av våningshus Grimsrudveien 46 A Tiltakshaver: Nura Rossi

21/4132 07.09.2023 DS 1719/23 SU/BS/URASMUSS 07.09.2023
Søknad innvilget
47/80 Ferdigattest - Tilbygg, garasje og svømmebasseng med bod og utedusj Nedre Båstad vei 46 Tiltakshaver: Dag Magne Torjussen

21/3322 07.09.2023 DS 1721/23 SU/BS/TOFTEBRO 07.09.2023
Søknad innvilget
246/160 Ferdigattest - Frittstående pergola og boblebad Volloddveien 6 Tiltakshaver: Morten Olav Berg

22/2175 07.09.2023 DS 1722/23 SU/BS/URASMUSS 07.09.2023
Søknad innvilget
25/8 Ferdigattest - Tilbygg til enebolig Hagakollen 11 Tiltakshaver: Kristian Heim

22/3845 07.09.2023 DS 1723/23 SU/BS/JKIND 08.09.2023
Søknad innvilget
273/17 Ferdigattest - Ny peis Muserudveien 7 - Tiltakshaver: Kamiran Delli

22/1451 08.09.2023 DS 1725/23 SU/BS/URASMUSS 08.09.2023
Søknad innvilget
81/256 Ferdigattest - Nybygg enebolig med carport og sekundær boenhet, samt riving av brønn/pumpehus Skjellestadåsen Tiltakshaver: Mattias Furset Duvold

22/4500 08.09.2023 DS 1726/23 SU/BS/KBRATTUM 08.09.2023
Frost Arkitekter AS Søknad innvilget
277/5 Godkjent rammesøknad - Nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E Tiltakshaver: Arne og Tone Jorde

23/1523 08.09.2023 DS 1728/23 SU/BS/HKORSVOL 08.09.2023
Søknad innvilget
20/2 Godkjente dispensasjoner og rammetillatelse - Nytt settefiskanlegg Hajemveien 15 Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

23/494 08.09.2023 DS 1732/23 SU/BS/URASMUSS 11.09.2023
Søknad innvilget
39/467 Ferdigattest - Utskifting av heis H Nesbruveien 40 Tiltakshaver: Nesbruveien 40 AS

23/1794 11.09.2023 DS 1734/23 SU/BS/MSANDVED 11.09.2023
Søknad innvilget
210/35 Tillatelse i ett trinn - Riving av overgangsbru over jernbanelinjen ved Røyken stasjon Røyken Tiltakshaver: Bane Nor SF

22/24 11.09.2023 DS 1736/23 SU/BS/URASMUSS 12.09.2023
Søknad innvilget
24/20 Midlertidig brukstillatelse - Riving, nybygg to eneboliger Hønsveien 80 Tiltakshaver: Risnes Eiendom AS

23/634 11.09.2023 DS 1739/23 SU/BS/JSOLHE1 11.09.2023
Søknad innvilget
238/483 Ferdigattest for installasjon av trappeheis Bryggeveien 32 C Tiltakshaver: Ole Torbjørn Budde

23/957 11.09.2023 DS 1740/23 SU/BS/URASMUSS 11.09.2023
Arild Nesbakken Søknad innvilget
210/122 Ferdigattest - Ettergodkjenning - Bruksendring og fasadeendring Prestegårdsjordet 28 Tiltakshaver: Arild Nesbakken

22/3643 12.09.2023 DS 1744/23 SU/BS/KMATHI2 12.09.2023
Søknad innvilget
309/510 Ferdigattest - Montering av peisovn og stålpipe Hestehoven 1 D Tiltakshaver: Pål Pedersen

21/2829 12.09.2023 DS 1746/23 SU/BS/JKIND 12.09.2023
Søknad innvilget
308/83 Ferdigattest - Etablering av vinterhage - Fritidsbolig Selvigfjorden 30 - Tiltakshaver: Rolf Meyer

22/1569 12.09.2023 DS 1747/23 SU/BS/JKIND 12.09.2023
Søknad innvilget
35/65 Ferdigattest - Fasadeendring / Endring av innvendig brannskille og bærekonstruksjon Vestre Åstadvei 67 - Tiltakshaver: Vibeke Helene og Roger Telle-Hansen

23/1557-10 30.08.2023 SU/BS/CSTROM1 GBNR 306/43
21772/23 Søknad innvilget
306/43 - Tillatelse til tiltak - Nybygg - Næringsbygg Farvelbakken 6 Tiltakshaver: Smart Home AS

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 27.09.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Saksnr	Regdato	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
Løpenr	**Navn**		
	Innhold		

21/2487-73 17.08.2023 SU/SA/JBANG GBNR 40/1541
21149/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
40/1541 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 310123 - Opparbeidelse felles adkomst mm Otto Blehrs vei 23-25 A

20/3973-26 18.08.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 40/146
21124/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
40/146 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 080121 oppheves. Østre vei 32 A

22/2299-22 21.08.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/202
21297/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/202 Sone 28 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - Kommunens vedtak av 230323 opprettholdes. Vendelveien 41

22/1206-20 21.08.2023 SU/SA/TOSTGAAR GBNR 339/64
21286/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
339/64 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 181122 opprettholdes. Vikene i Hurum

22/1765-41 22.08.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 55/1
21458/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
55/1 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 200223 opprettholdes. Bleikervangen

21/4751-20 23.08.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 64/83
21552/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
64/83 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 111122 opprettholdes Koiabakken 3

20/5495-50 25.08.2023 SU/SA/ASYVERS2 GBNR 210/1
21835/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
210/1 fnr. 36 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 240422 opprettholdes Transetkroken 4

20/5435-47 28.08.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 41/129
21986/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/129 Sone 14 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 211122 endres. Slottsveien 16

22/2458-38 30.08.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 250/316
22173/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
250/316 Statsforvalterens vedtak i to klagesaker - kommunens to vedtak av 220123 opprettholdes. Kjøyafaret 46

20/5154-31 30.08.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 57/22
22049/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
57/22 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 211122 opprettholdes Søndre Bjerkøystrand 16

21/2868-15 30.08.2023 SU/SA/PTHORUD GBNR 1/147
22031/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
1/147 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 140223 opprettholdes Hulda Garborgs vei 10

22/2293-23 30.08.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 41/437
22175/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/437 Sone 9 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Sørlia 11

22/2298-21 30.08.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/266
22251/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/266 Sone 28 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Vendelveien 29

21/5044-21 30.08.2023 SU/SA/TOSTGAAR GBNR 325/1
22248/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
325/1 fnr.114 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens avvisningsvedtak av 070223 oppheves Aasskogveien 24

22/2291-23 30.08.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/122
22179/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/122 Sone 22 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Ostsundveien 29

22/2288-22 30.08.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/85
22177/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/85 Sone 19 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Viernveien 10

22/2302-28 05.09.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/412
22715/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/412 Sone 16 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Brønnøyåsen 1

22/2300-21 05.09.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 41/16
22716/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/16 Sone 32 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Vendelveien 67

21/3000-31 05.09.2023 SU/PL/SHAUG GBNR 265/1
22718/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
265/1 Jakslandveien 74 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 200223 oppretholdes

22/2294-26 05.09.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/437
22717/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/393 Sone 20 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 230323 opprettholdes Vierndroget 67

22/1059-30 07.09.2023 SU//FHARVIKT GBNR 250/316
22896/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
250/316 Statsforvalterens vedtak i to klagesaker - kommunes to vedtak av 220112 opprettholdes Kjøyafaret 46

22/2278-23 08.09.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 41/141
23150/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/141 Sone 5 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 230323 - Ulovlighetsoppfølging Brønnøya Furuholmsveien 1

22/2282-25 08.09.2023 SU/SA/FTORVIK GBNR 41/162
23134/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/162 Sone 14 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 230323 - Ulovlighetsoppfølging Slottsveien 5

22/2279-23 08.09.2023 SU/SA/FHARVIKT GBNR 41/220
23152/23 **Statsforvalteren i Oslo og Viken**
41/220 Sone 6 - Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 230323 - Ulovlighetsoppfølging Brønnøya Furuholmsveien 20