



Multiconsult



KARTLEGGING AV OMFANG AV BYGGFEIL I NORGE

31. mai 2023

Simen Pedersen

Byggfeil er et betydelig samfunnsproblem

- Bygningers kvalitet har stor samfunnsmessig betydning
- Det var lite oppdatert kunnskap om omfanget av byggfeil i Norge før vi startet kartleggingsarbeidet
- Arbeid utført for DiBK og KDD i 2021-2022
- Vår oppdaterte gjennomgang bekrefter at byggfeil og andre typer mangler er et betydelig samfunnsproblem



Multiconsult



RAPPORT
OMFANG AV BYGGFEIL I NORGE

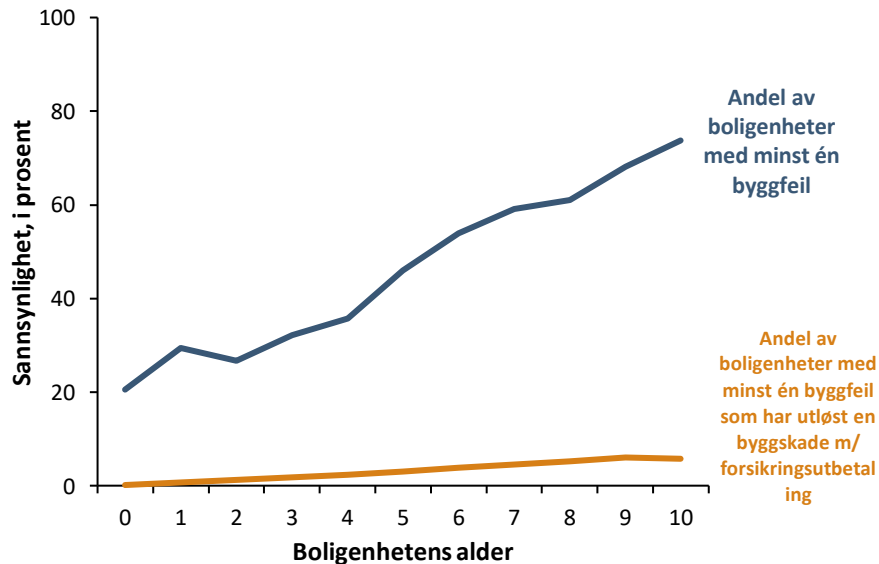


MENON-PUBLIKASJON NR. 146/2022

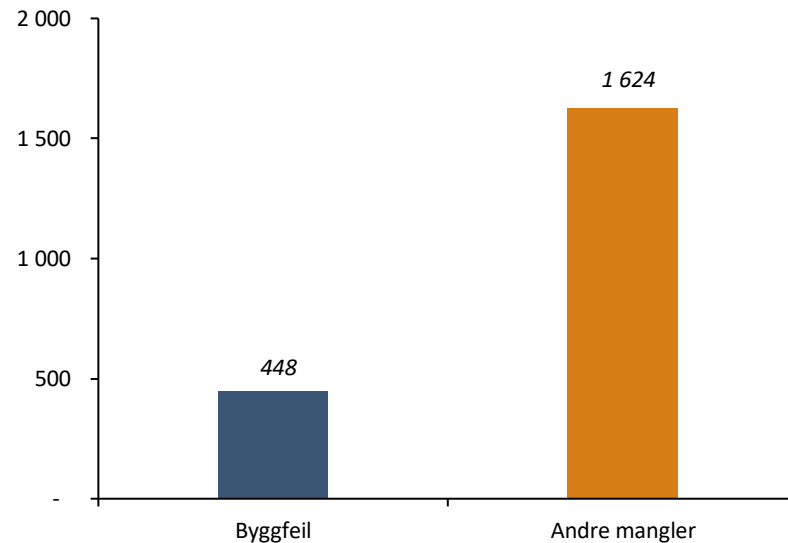
Av Simen Pedersen, Oddbjørn Grønvik, Mathis Raddal, Svein Bjørberg, Johan Mattsson, Kristoffer Muttammen og Robin Sæterøy

Vi finner også at det tar tid før byggfeil oppdages og at byggfeil utgjør cirka 20 prosent av alle mangler

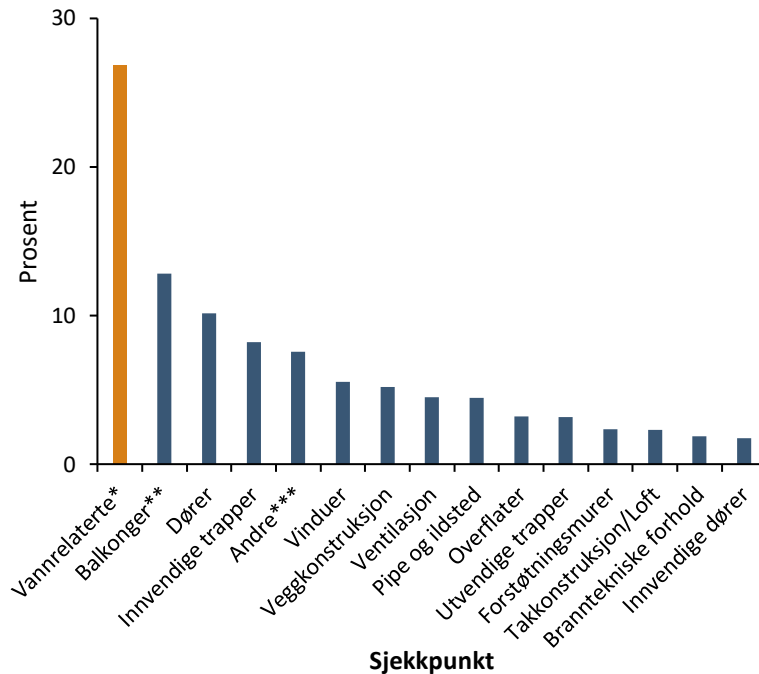
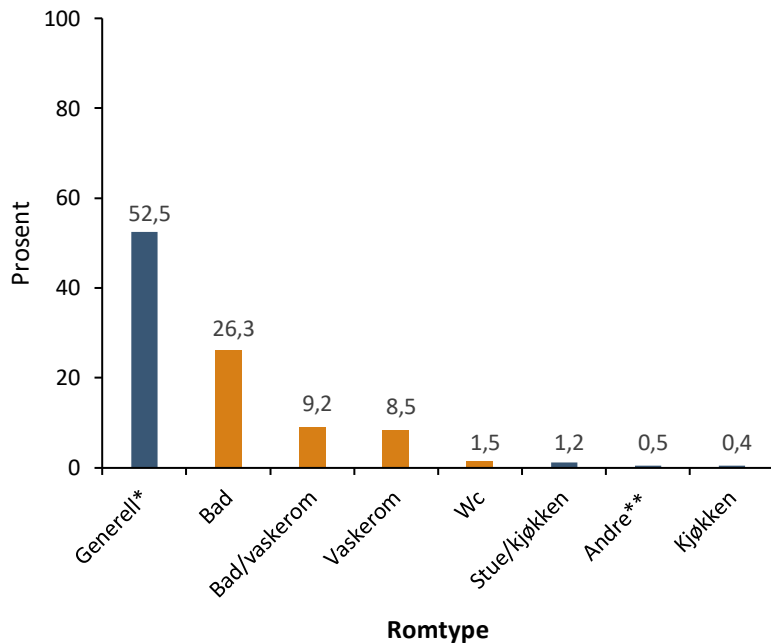
Andel av boligenheter med byggfeil (blå akse) og andel av boligenheter med byggskader som utløste forsikringsutbetaling (oransje linje) fordelt etter hvor gammel boligenheten var da feilen og skaden ble oppdaget, i prosent*



Antall byggfeil i boligenheter, fordelt mellom byggfeil og andre mangler



60 prosent av kartlagte byggfeil knytter seg til vann



Problemstillinger og avgrensninger

DiBK og KDD ønsket svar på følgende problemstillinger:

1. Et samlet anslag på det årlige omfanget av byggfeil og andre mangler i Norge.
2. Et anslag og en drøfting av omfanget av byggfeil (avvik fra byggt teknisk forskrift), relativt til andre typer mangler (brudd på privatrettslige kontakter og annet regelverk).

(Byggfeil er forstått som avvik fra TEK10 og TEK17. Vi har et forbrukerperspektiv og derfor sett bort fra feil som oppstår i byggprosessen.)

3. Studien bør gå i dybden på følgende trekk ved byggfeil i Norge:
 - a) Når i prosessen byggfeil oppstår og når de oppdages/utbedres
 - b) Årsaken til at byggfeilene blir begått
 - c) Type byggfeil
 - d) Alvorlighetsgrad og frekvens i de enkelte typene byggfeil
 - e) Hvilken type bygning som byggfeil typisk skjer i, som boliger eller næringsbygninger
 - f) Hvilke av de ansvarlige foretakene som forårsaker byggfeil
 - g) Hvilke tiltak er iverksatt for å utbedre byggfeilen og hvilke kostnader er forbundet med disse?

Målet med kartleggingen har vært og få en totaloversikt over alle relevante data

Prosjektet har blitt utført i tre faser:

1. Kartlegging av alle tilgjengelige og relevante kilder
2. Innsamling av alle tilgjengelige og relevante kilder
3. Analyse av de innsamlede kildene

Kildene legger føringer for hvilke spørsmål vi kan svare på

- Tilstandsrapporter fra Norsk Takst
- Data fra IF boligsjekk
- VASK fra Finans Norge
- BRASK fra Finans Norge
- Forsikringsdata fra Fremtind
- Forsikringsdata fra Gjensidige
- Klageinformasjon fra OBOS
- Ansvarsforsikringsdata fra Arkitektbedriftene
- Ansvarsforsikringsdata fra RIF
- Boligbyggerlag
- Entreprenør
- Erfaringer fra Multiconsult
- Erfaringer fra Mycoteam

Tilgangen til data har krevd mye av oss

- De fleste aktørene har insentiver til å ikke låne ut data
 - Sensitiv markedsinformasjon
 - Dårlig rykte
 - Tidsbruk man ikke får noe igjen for direkte
- Utlånet av data bygger på oppbygd tillit mellom oss som et uavhengig analysemiljø og hver enkelt aktør
 - De var mer tilbøyelige til å dele data med Menon
- Det er lagt juridiske rammer rundt lånet
 - Taushetserklæring
 - Databehandleravtale
- Forutsetningen har vært at aktørene er gitt tilgang til å bestemme hvilke data som deles



Oversikt over hva de ulike kildene har kartlagt

Datakilde	Anslag for omfanget av byggfeil og når de oppdages	Anslag for type feil, årsak til feil, når feilen oppstår og ansvarlig part	Anslag for alvorlighetsgrad, utbedringstiltak og kostnader
Data fra Norsk takst	✓	✓	✓
VASK fra Finans Norge	✓	✓	✓
Forsikringsdata fra Fremtind	✓	✓	✗ ^{***}
Forsikringsdata fra Gjensidige	✓	✗	✓
Klagestatistikk fra et boligbyggelag	✓	✓	✗
Forsikringsdata fra Arkitektbedriftene	✓ [*]	✓	✓
Forsikringsdata fra Rådgivende Ingeniørers Forening	✓	✓	✓
Data fra Multimap	✓	✗	✗

Hvordan har vi arbeidet med kildene?

**Eksempel: Tilstandsrapporter fra Norsk takst
(og litt om forsikringsstatistikk etterpå)**

Tilstandsrapporter fra Norsk takst

- Tilstandsrapporter fra Norsk takst gir viktige innsikter
- Bygningssakkyndige vurderer forhåndsdefinerte sjekkpunkter og angir en tilstandsgrad (TG)
 - TG 0-3. TG 2/3 er vesentlige/alvorlige avvik
 - Ved TG 2/3 skal bygningssakkyndig oppgi begrunnelse som kan analyseres
- Stor og representativ kilde
 - 50 000 tilstandsrapporter utarbeidet fra januar-juni 2022. 8 000 av disse dekker boligpopulasjonen 2010+
 - 250 000 vurderte sjekkpunkter
 - Dekker anslagsvis 80-90 prosent av alle solgte boligenheter i perioden og har ikke geografisk skjevhet
- Dekker ikke andre bygningstyper enn boliger
- Begrenset av hva den enkelte bygningssakkyndige observerer

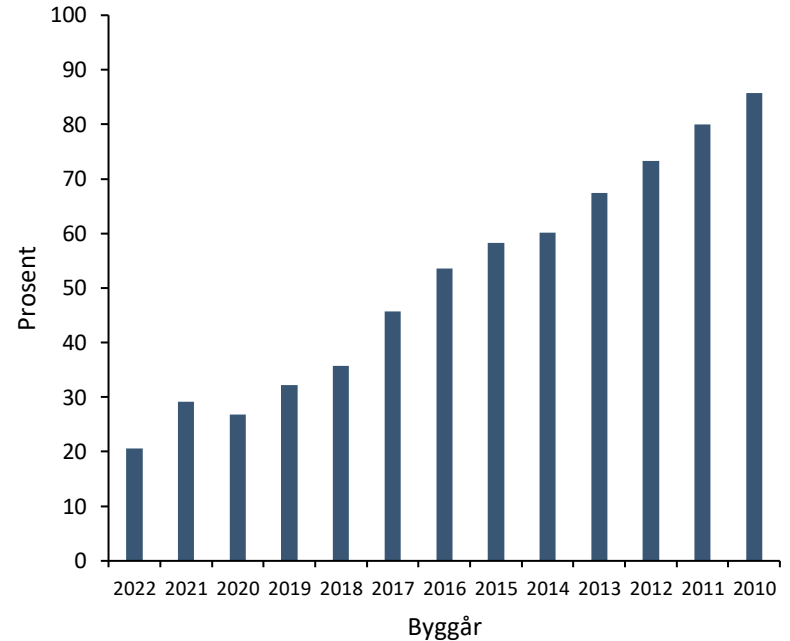


Nummer	Kombinasjon mellom rom og sjekkpunkt	Frekvens i Norsk Takst	Brudd på TEK	Privatrettslige mangler og brudd på annet regelverk	Bruksfeil /ikke mangel	Ikke kontrollerbare som anslås å være TG 0 eller 1
1	Bad: Overflater Gulv	8,0 %	68 %	30 %	1 %	1 %
2	Generell: Radon	6,8 %	0 %	0 %	100 %	0 %
3	Bad: Sluk, membran og tettesjikt	5,8 %	82 %	0 %	0 %	18 %
4	Generell: Overflater	5,2 %	21 %	42 %	21 %	17 %
5	Generell: Balkonger, terrasser og rom under balkonger	4,8 %	89 %	5 %	0 %	6 %
6	Bad: Overflater vegger og himling	3,9 %	59 %	39 %	1 %	0 %
7	Bad: Sanitærutstyr og innredning	3,7 %	80 %	0 %	4 %	15 %
8	Generell: Dører	3,5 %	96 %	0 %	0 %	4 %
9	Generell: Nedløp og beslag	3,2 %	86 %	0 %	11 %	2 %
10	Vaskerom: Overflater Gulv	2,9 %	87 %	12 %	0 %	1 %
11	Generell: Innvendige trapper	2,9 %	96 %	2 %	0 %	1 %
12	Generell: Etasjeskille/gulv mot grunn	2,8 %	0 %	100 %	0 %	0 %
13	Bad/vaskerom: Overflater Gulv	2,7 %	70 %	29 %	0 %	1 %
14	Generell: Vannledninger	2,5 %	98 %	0 %	0 %	2 %
15	Generell: Vinduer	2,3 %	83 %	9 %	0 %	8 %

Omfang av byggfeil

- Andel boliger med oppdaget byggfeil er økende med byggets alder
- Gir uttrykk for at sannsynligheten for konsekvenser av byggfeil er økende med tid

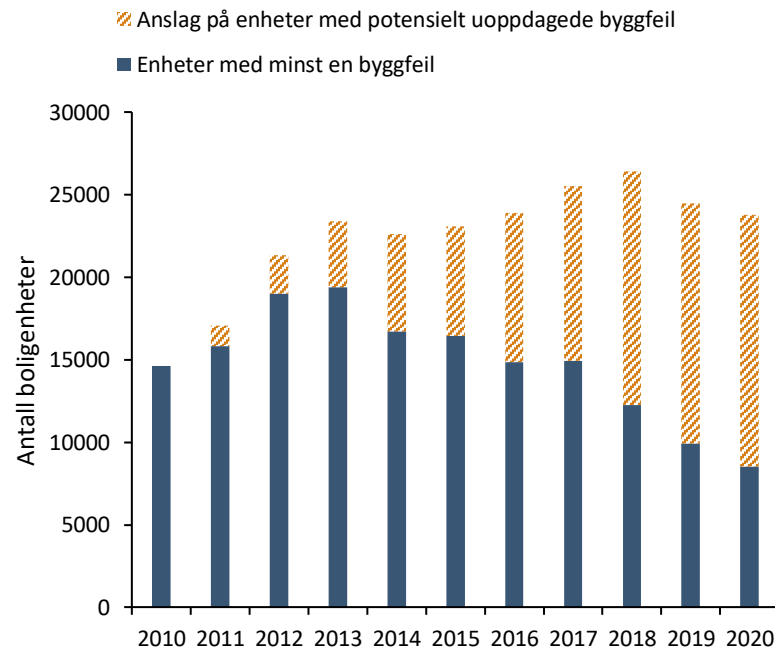
Andel boligbygninger med minst én byggfeil etter byggeår



Omfang av byggfeil

- Av hele bygningspopulasjonen vil 163 000 av 286 000 boligenheter (cirka 55 prosent) ha minst én byggfeil
- Hvis 2010-anslaget er representativt, er det ytterligere 85 000 boligenheter (30 prosent flere) med byggfeil som ikke er oppdaget

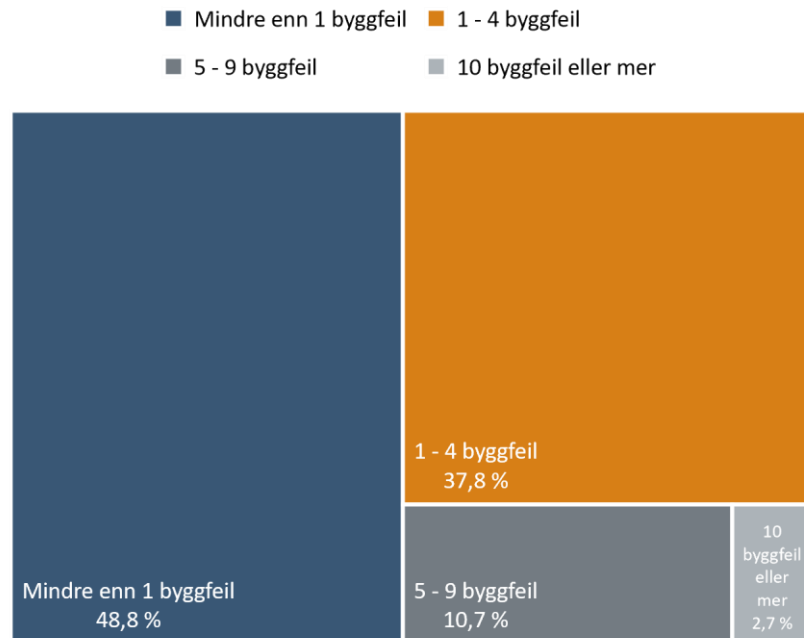
Antall boligenheter med byggfeil ved oppskalering for bygningspopulasjonen



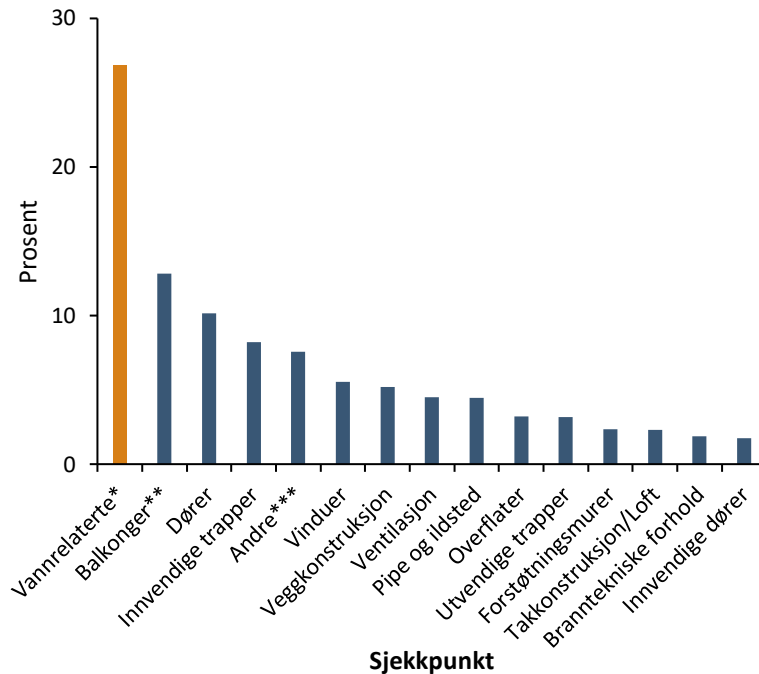
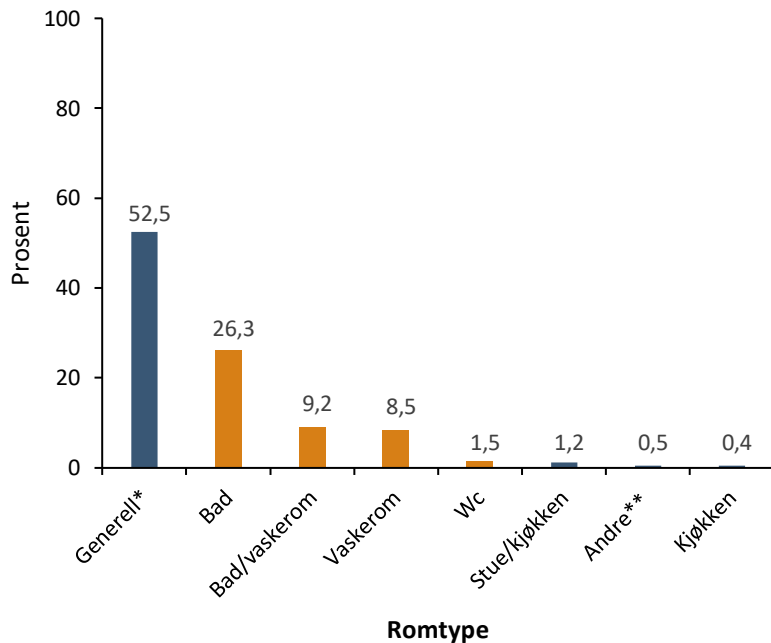
Konsentrasjon av byggfeil

- Omtrent halvparten av boligene er uten byggfeil
- Drøyt en tredel har 1-4 byggfeil
- 10 prosent har 5-9 byggfeil
- 2-3 prosent har 10 byggfeil eller mer

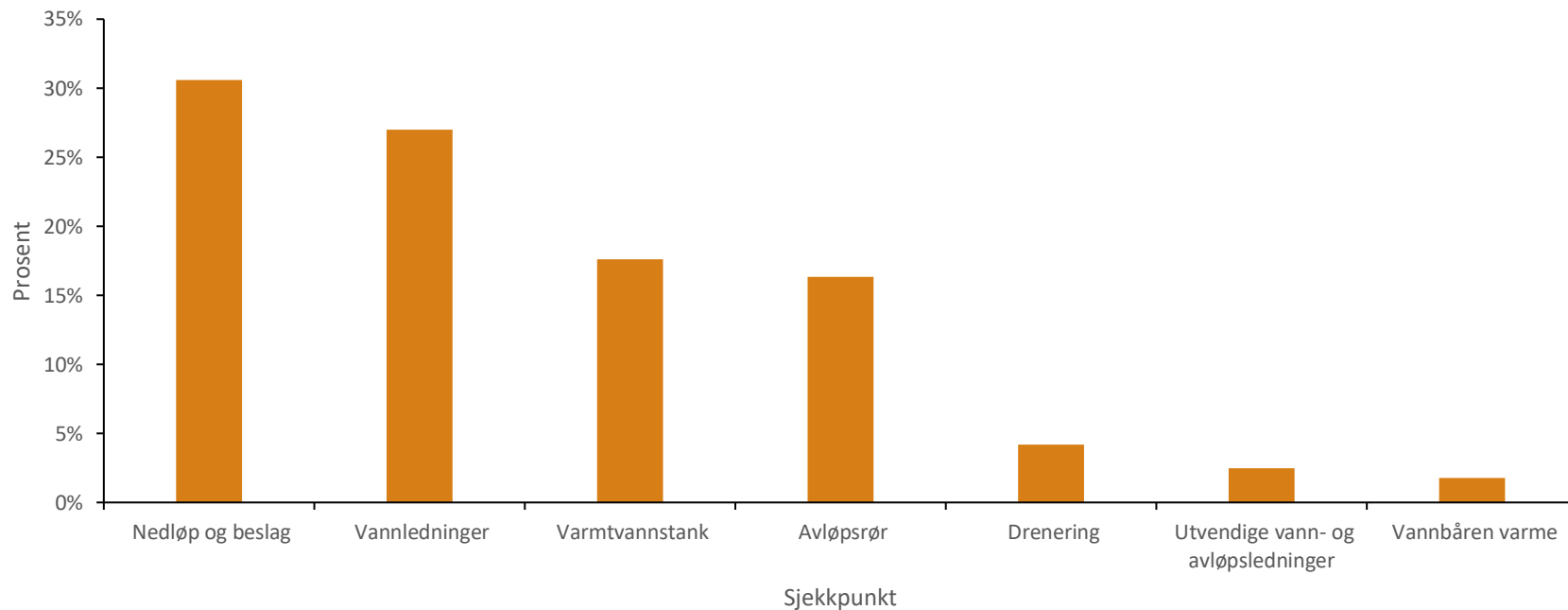
Fordeling av boligenheter i utvalget etter omfanget av byggfeil per boligenhet



60 prosent av kartlagte byggfeil knytter seg til vann og våtrom



Fordeling av vannrelaterte sjekkpunkter med byggfeil



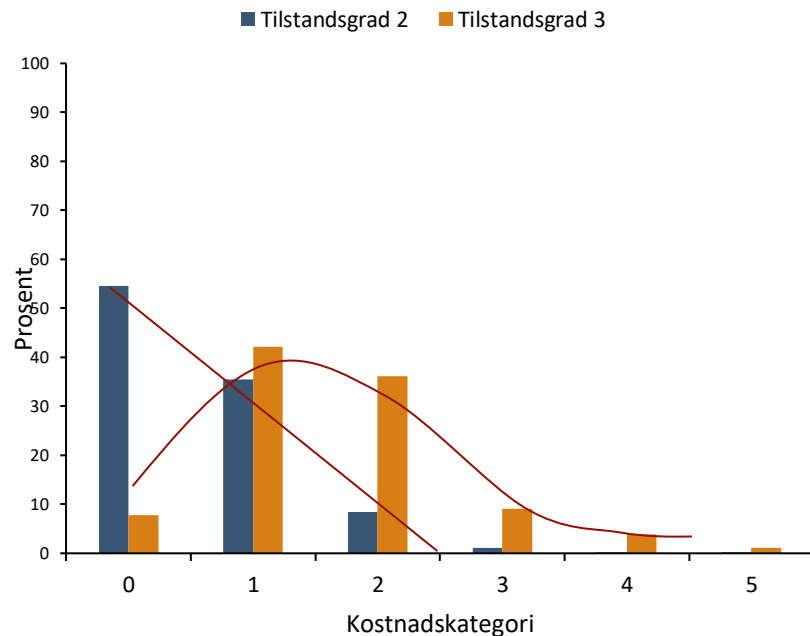
Kostnader av byggfeil

- Tilstandsrapportene vurderer også utbedringskostnader for kartlagte avvik

Gradering av kostnader

- 0: Ingen umiddelbare kostnader
- 1: Tiltak under 10 000 kroner
- 2: Tiltak mellom 10 000 – 50 000 kroner
- 3: Tiltak mellom 50 000 – 100 000 kroner
- 4: Tiltak mellom 100 000 – 300 000 kroner
- 5: Tiltak over 300 000 kroner

Saker gradert med tilstandsgrad 2 og 3 fordelt på kostnadskategori



Kostnader av byggfeil

- Kostnaden med å utbedre skader/feil som skyldes byggfeil er i underkant av 19 500 kroner for en gjennomsnittlig boligenhet i utvalget.
- Hvis vi oppskalrer er kostnaden av utbedringstiltak som er knyttet til byggfeil 5,7 mrd. kroner (for bygg oppført under TEK10 og TEK17)
 - Omfatter bare det som er oppdaget

Nummer	Kombinasjon mellom rom og sjekkpunkt	Andel	Snittkostnad	Mediankostnad
1	Bad: Overflater Gulv	8,0 %	7 500	-
2	Generell: Radon	6,8 %	2 100	-
3	Bad: Sluk, membran og tettesjikt	5,8 %	6 500	-
4	Generell: Overflater	5,2 %	12 100	-
5	Generell: Balkonger, terrasser og rom under balkonger	4,8 %	9 300	-
6	Bad: Overflater vegger og himling	3,9 %	8 800	-
7	Bad: Sanitærutstyr og innredning	3,7 %	4 000	-
8	Generell: Dører	3,5 %	6 300	5 000
9	Generell: Nedløp og beslag	3,2 %	15 900	5 000
10	Vaskerom: Overflater Gulv	2,9 %	5 000	-
11	Generell: Innvendige trapper	2,9 %	8 400	5 000
12	Generell: Etasjeskille/gulv mot grunn	2,8 %	5 200	-
13	Bad/vaskerom: Overflater Gulv	2,7 %	8 300	-
14	Generell: Vannledninger	2,5 %	6 400	5 000
15	Generell: Vinduer	2,3 %	10 900	5 000
16	Bad/vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt	2,2 %	4 800	-
17	Generell: Veggkonstruksjon	2,2 %	17 400	5 000
18	Generell: Innvendige dører	2,2 %	4 500	5 000
19	Stue/kjøkken: Overflater og innredning	1,9 %	6 700	5 000
20	Generell: Elektrisk anlegg	1,9 %	7 100	5 000
21	Generell: Andre utvendige forhold	1,8 %	6 500	-
22	Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt	1,8 %	7 000	-
23	Generell: Ventilasjon	1,6 %	11 700	5 000
24	Generell: Varmtvannstank	1,6 %	4 400	5 000
25	Generell: Pipe og ildsted	1,6 %	7 400	5 000
26	Generell: Avløpsrør	1,5 %	4 700	-
27	Bad/vaskerom: Sanitærutstyr og innredning	1,4 %	4 100	-
28	Bad: Ventilasjon	1,2 %	5 400	5 000
29	Bad/vaskerom: Overflater vegger og himling	1,2 %	9 700	-
30	Generell: Utvendige trapper	1,1 %	10 600	5 000
	Gjennomsnitt		8 500	-

Tilstandsrapporter - oppsummering

- Detaljert mikrodata som gir viktige innsikter i omfang av byggfeil, typer byggfeil og konsekvenser av byggfeil
- Representativ kilde
- Når ansvar i større grad er plassert på selger, får kilden økt troverdighet

Ulemper:

- For å slå fast type avvik må data tolkes, og det vil derfor være noe usikkerhet
- Beskriver kun boligbygg

Forsikringsdata

Hva kan forsikringsstatistikk svare på?

- Byggfeil og andre mangler som gir alvorlige konsekvenser kan ende opp som forsikringsoppgjør
- Vi har fått tilgang på vann- (VASK) og brannskadestatistikk (BRASK) fra Finans Norge. Fremtind og Gjensidige har også delt egen data
 - BRASK har vist seg å være uegnet
- Ved å analysere mikrodata får vi innsikter i problemstillingen

Om VASK

- VASK baserer seg på innrapportert statistikk fra forsikringsselskap
- Dekker anslagsvis 85 prosent av markedet og er trolig svært representativ
- Hver feil kategoriseres ved hjelp av et bokstavsystem
 - Installasjon (plassering av skaden)
 - Kilde (nærmere beskrivelse av skadestedet)
 - Årsak (selve årsaken til skaden)

Bokstav	Installasjon	Kilde	Årsak
A	Vannrør innvendig åpent	Metallrør (kobber, <u>støpejern</u> , stål)	Produktfeil
B	Vannrør innvending skjult	Plastrør. Rør-i-rør-system	Prosjekteringsfeil
C	Avløp innvendig åpent	Støpte rør (betong, keramikk)	Håndverkerfeil
D	Avløp innvendig skjult	Rørdel/skjøt, kupling, sluk	Brukerfeil. Uhell
E	Våtrom (følgeskader)	Vanntilkoplet maskin	Slitasje og elde (> 30 år)
F	Vaskemaskin, oppvaskmaskin og beholder	Varmtvannsbereder	Lokal korrosjon
G	Utvendig vann- og avløpsanlegg	Anlegg for romtemperaturregulering	Stopp i avløp. Tilbakeslag
H	Vanninntrengning utenfra gjennom grunn	Sanitærutstyr og vaskekkum, armatur	Frost
I	Vanninntrengning utenfra over grunn	Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	Ytre påvirkning
J	Varmeanlegg, gulvvarme og radiatorer	Søl, kondens og dusjing	Drenering
K	Sprinkleranlegg		

Om VASK

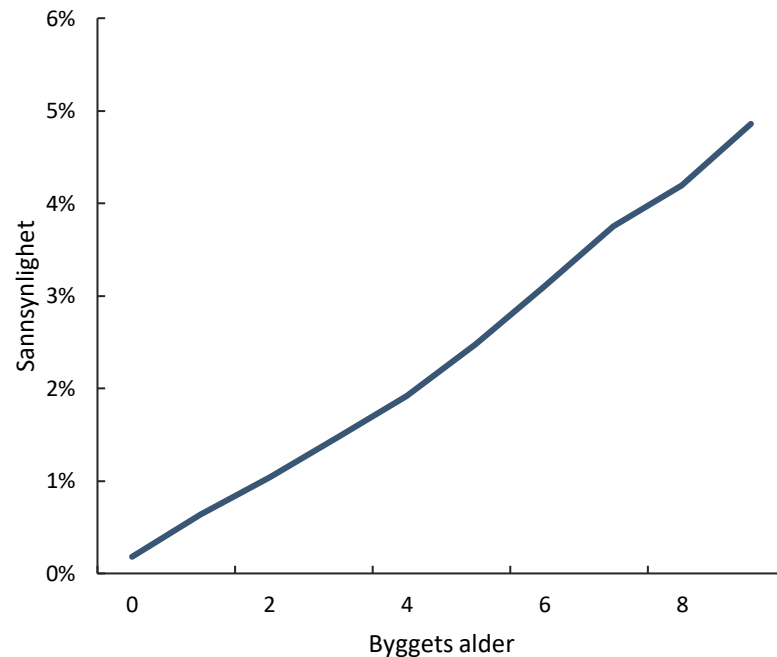
- Vi har kategorisert sannsynligheter for byggfeil:
 - 0. 0 prosent sannsynlighet for byggfeil
 - 1. 20 prosent sannsynlighet for byggfeil
 - 2. 50 prosent sannsynlighet for byggfeil
 - 3. 80 prosent sannsynlighet for byggfeil
- Vi har sett på de 100 vanligste bokstavkombinasjonene
 - Dette dekker omtrent 80 prosent av alle skader i VASK
- Samlet sett er omtrent 40 % av skadeforekomstene vurdert til å skyldes byggfeil
- Med et sett antagelser lar dette oss bruke VASK til å anslå omfanget av byggfeil
 - Dekningsgraden til VASK
 - Andelen forsikrede bygninger
 - Hvilket regelverk er bygget oppført etter?
 - Hvor gode er sannsynlighetsvurderingene våre
 - Noen skadeforekomster har ufullstendig kategorisering og bygningsalder

Nummer	Bokstav-kombinasjon	Frekvens i VASK	Byggfeilkode
1	III	11,2 %	3
2	III	5,0 %	2
3	IIC	3,9 %	3
4	IIE	3,1 %	1
5	FEE	2,3 %	1
6	FEA	2,2 %	2
7	BBC	2,1 %	3
8	GBH	1,8 %	3
9	BDE	1,8 %	1
10	EJC	1,7 %	3
11	BAE	1,7 %	1
12	AAA	1,5 %	2
13	HIJ	1,4 %	3
14	EJE	1,4 %	1
15	GBG	1,3 %	2
16	ADE	1,3 %	1
17	AAE	1,1 %	1
18	DDC	1,1 %	3
19	BDC	1,1 %	3
20	GBE	1,0 %	1
21	DBC	0,9 %	3
22	FEI	0,8 %	0
23	BBE	0,8 %	1
24	GBI	0,8 %	1
25	ADC	0,7 %	3

VASK

- Sannsynligheten for at byggfeil gir alvorlig vannskade er økende med byggets alder
- Stiger til 5 prosent etter 9 år

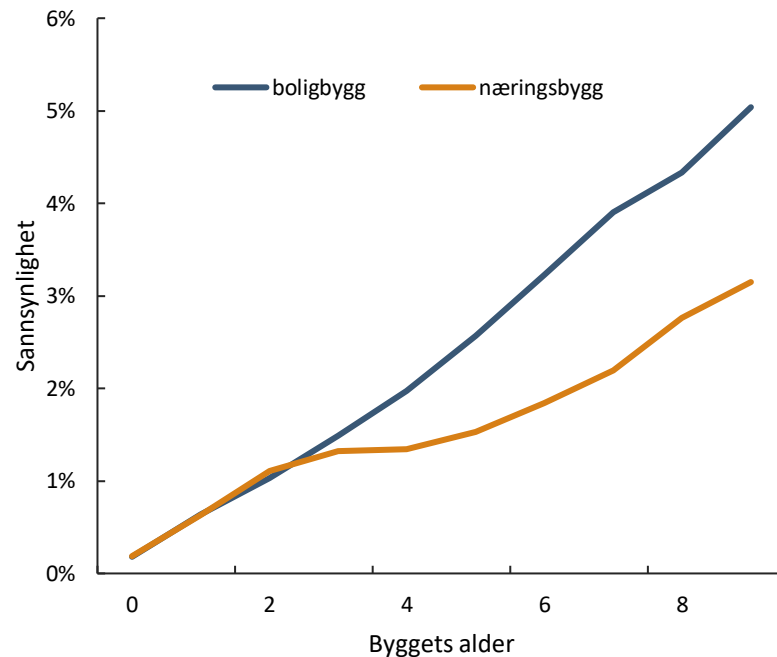
Sannsynlighet for at en byggfeil gir alvorlig vannskade etter byggets levealder



VASK

- Noe høyere anslått feilforekomst på boligbygg enn nærings- og formålsbygg
 - Grunnlaget for forskjellen i inndeling er type forsikringsprodukt

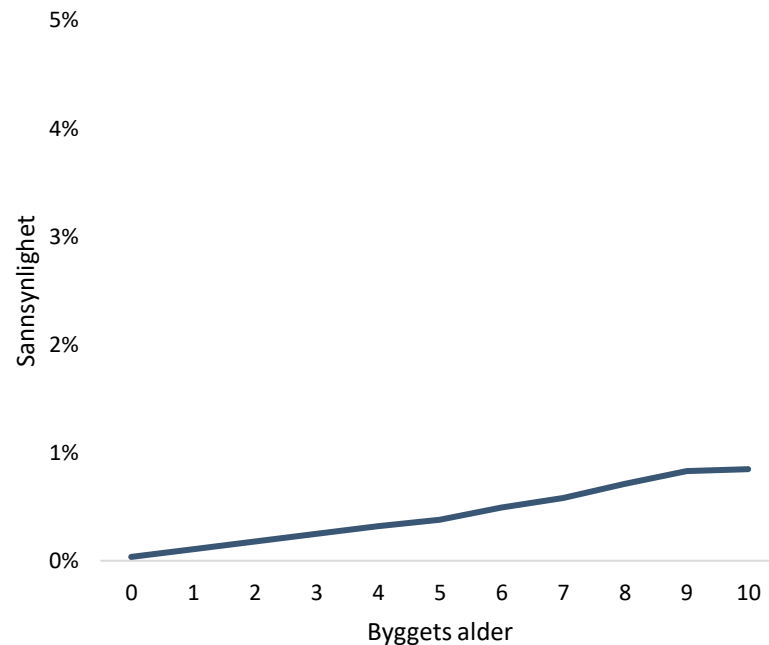
Sannsynlighet for at en byggfeil gir alvorlig vannskade – boligbygg vs. nærings-/formålsbygg



Annen forsikringsdata

- Vi har i tillegg fått tilgang på data fra Fremtind og Gjensidige
- De er noe mindre i omfang enn VASK (samlet markedsandel på omtrent 40%), men lar oss analysere andre typer feil enn feil som gir vannskader
- Tegner samme bilde som med vannskader, men lavere sannsynlighet

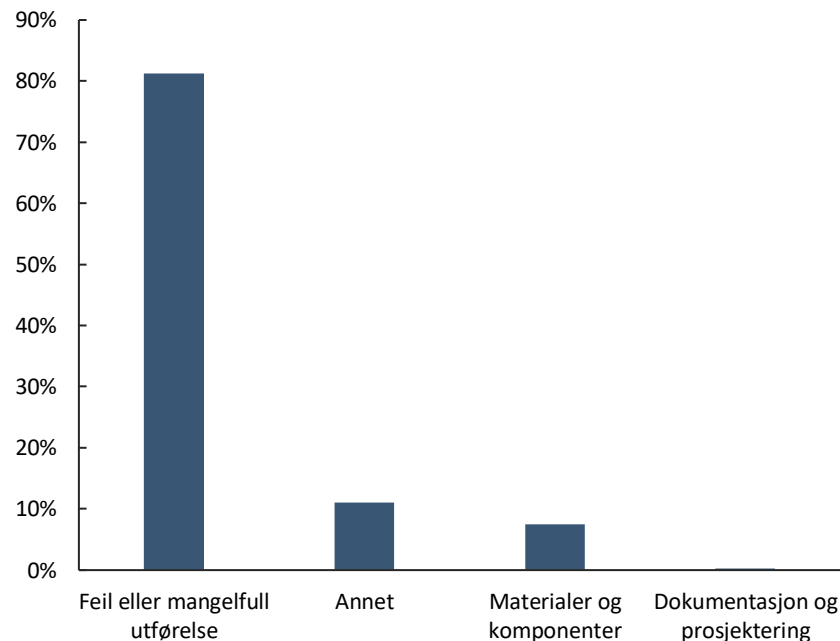
Andel av bygninger med andre byggfeil enn vann- og brannskader som har utløst forsikrings sak



Årsaker til vannskader

- Data fra VASK antyder at *feil eller mangelfull utførelse* står for omtrent 80 prosent av forekomstene av byggfeil
- Materialer og komponenter står for 7 prosent
- Bildet er relativt likt for andre forsikringsskader
- Hva ligger reelt sett bak disse tallene? Hvem står for feil eller mangelfull utførelse? Det er vanskelig å si sikkert.

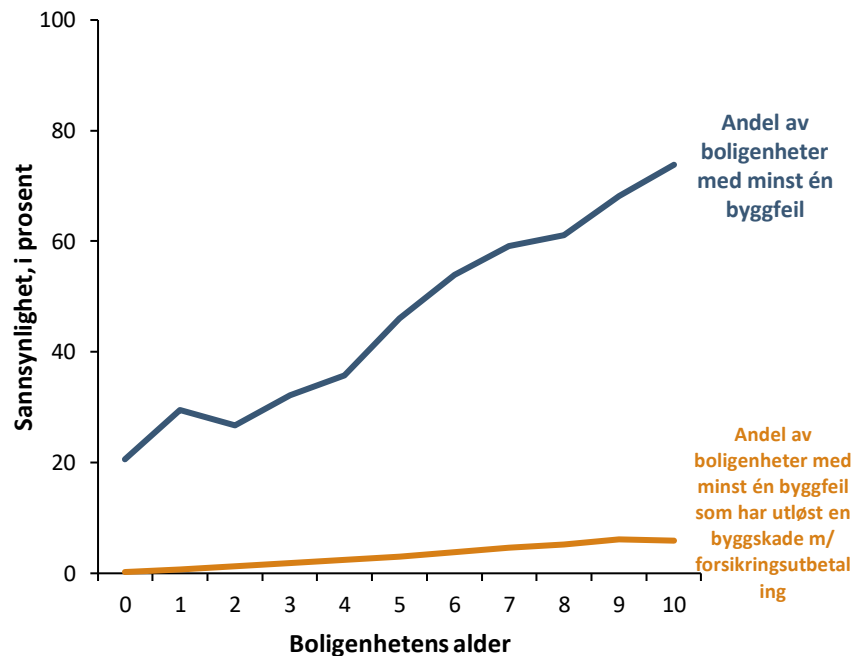
Årsaksfordeling av byggfeil i VASK



Kombinasjon av tilstandsrapporter og forsikringsdata

- Tilstandsrapportene og forsikringsdata kan i kombinasjon si noe om sannsynlighet for feil generelt, og sannsynlighet for større feil
- Tilstandsrapportene inneholder bygningssakkyndig sin vurdering av større feil gjennom kostnadsanslag, men det er en usikkerhet
- Når noe er blitt en forsikrings sak, er det sikkert at det har oppstått en skade og konsekvensen er sikrere tallfestet

Sannsynlighet for byggfeil fra tilstandsrapporter og forsikringsdata



Oppsummering

- Det var lite oppdatert kunnskap om omfanget av byggfeil i Norge før vi startet kartleggingsarbeidet
- Vår oppdaterte gjennomgang basert på tilgjengelige kilder bekrefter at byggfeil og andre typer mangler er et betydelig samfunnsproblem
 - Tre av fire nye boliger bygd under TEK 10 og TEK 17 har minst én byggfeil
 - Minst seks prosent av de samme bygningene har byggfeil som har utløst en byggskade/forsikrings sak
 - I tillegg er det sannsynligvis mye som ikke oppdages
- Mer informasjon om alle kildene vi har analysert i rapporten som ligger tilgjengelig på nett
- Menon er også i gang med å utvikle metode for å kartlegge etterlevelsen av brannkrav i TEK ved hjelp av tilsyns- og tilstandsrapporter

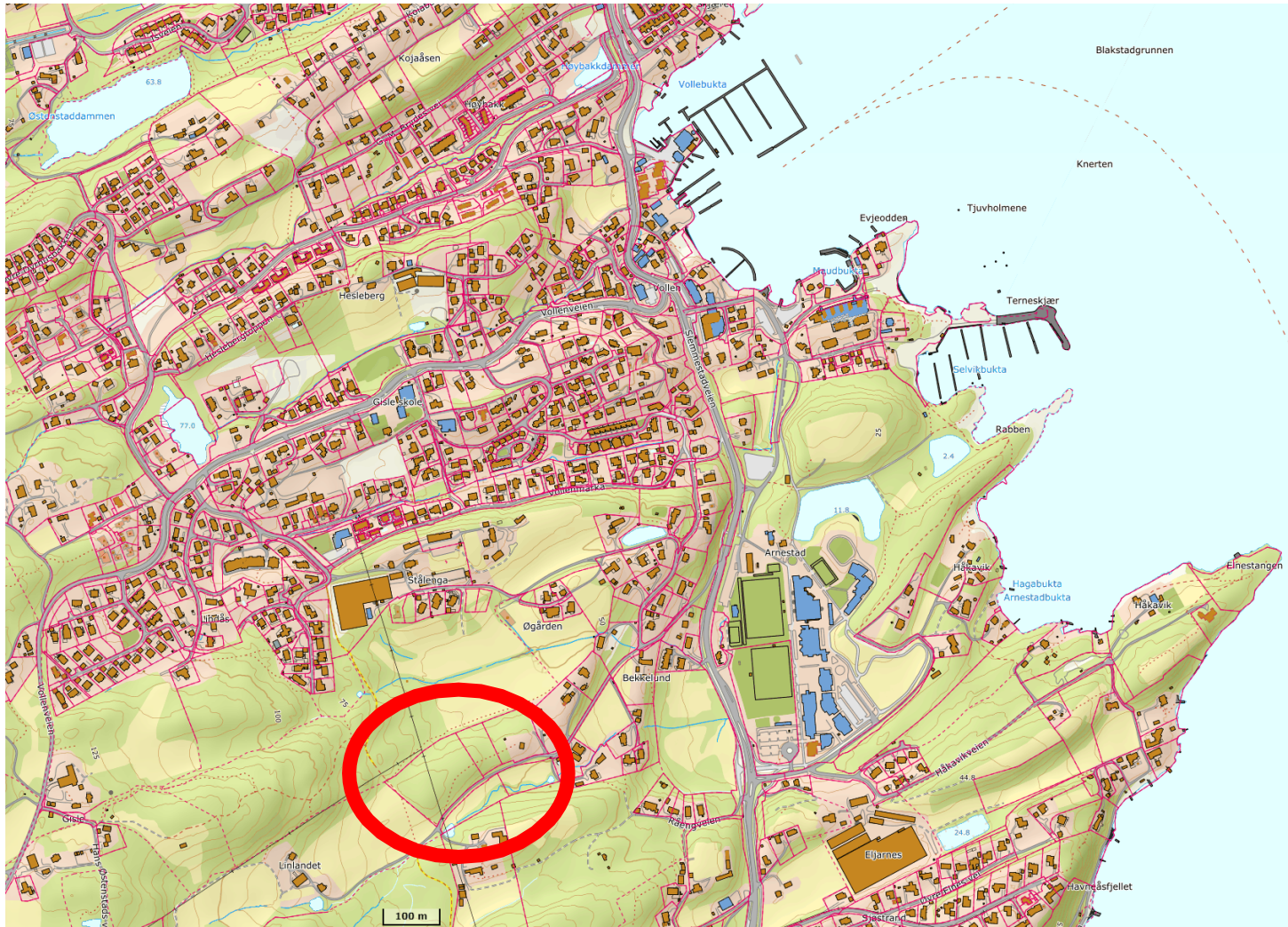


Asker
kommune

71/41, 71/63 og 71/32 Forslag til detaljregulering for Linlandveien Ny 1.gangsbehandling

Lene Evensen Førde

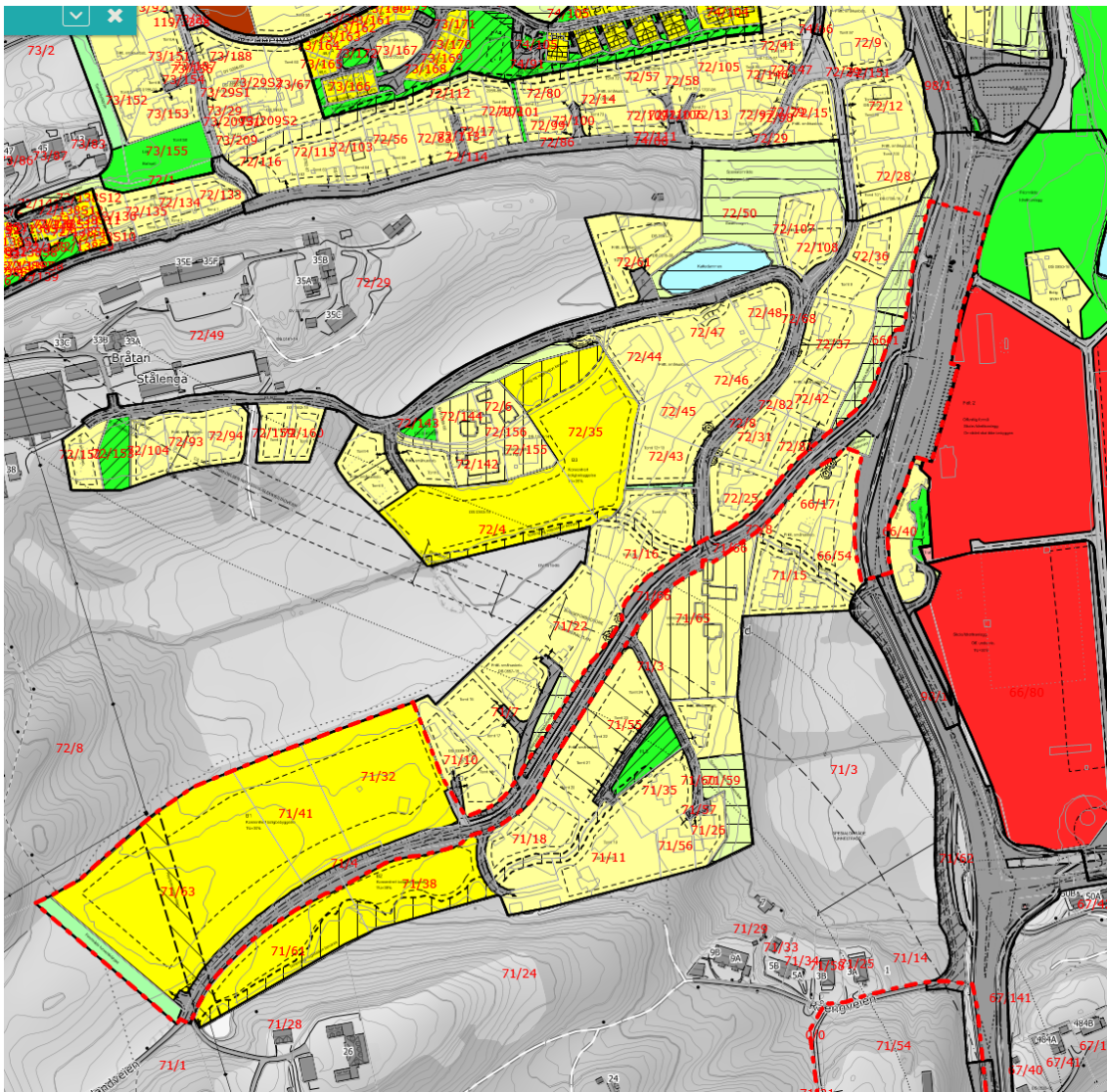
Asker, 31.05.2023



Planområdet ligger ca
1,3km fra Vollen sentrum

Fra Slemmestadveien er
det undergang og gang-
sykkelvei frem til skolen

God buss- og båt
forbindelser



Detaljregulering som oppfyller kravet om bebyggelsesplan i gjeldene regulering for Linlandveiområdet fra 2003.

Gjeldene regulering har rekkefølgebestemmelser for Linlandveien og krysset Linlandveien/Slemmestadveien.

Tidligere behandling

Saken ble 1.gangsbehandlet i januar i år og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

To vedtakspunkter skulle innarbeides før sluttbehandling;

- Endring av bestemmelse §4.3.1
- Juridisk bindende designhåndbok

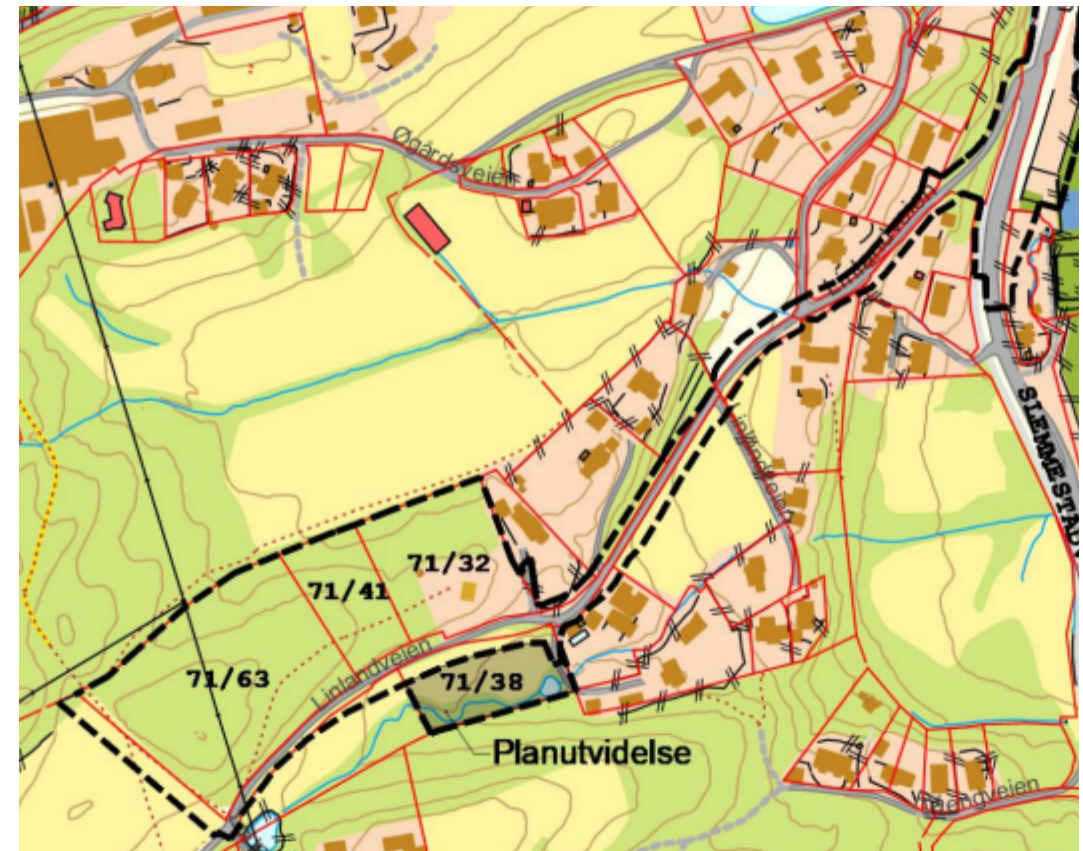
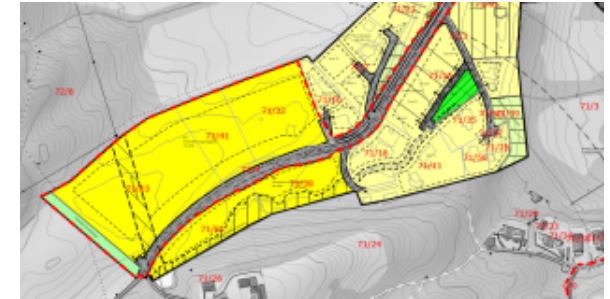
Endringer siden forrige behandling

Forslagstiller stoppet planprosessen for å utvide planområdet med gbnr 71/38. Utvidelsen er varslet.

Hensikten er å regulere eiendommen fra boligbebyggelse til LNF. De 5 fremtidige enhetene på gbnr 71/38 er innlemmet i planområdet.

Endringene omfatter:

- Bestemmelse §4.3.1 er endret i henhold til vedtaket
- Bestemmelse om opparbeidelse av parkeringsarealet på Arnestad er tatt med
- Designhåndbok er utarbeidet og gjort juridisk bindende
- Arkitekturen er bearbeidet og bebyggelsen tilpasset terrenget
- Gbnr 71/38 reguleres til LNF
- Boligantallet økes fra 35 til 40 enheter

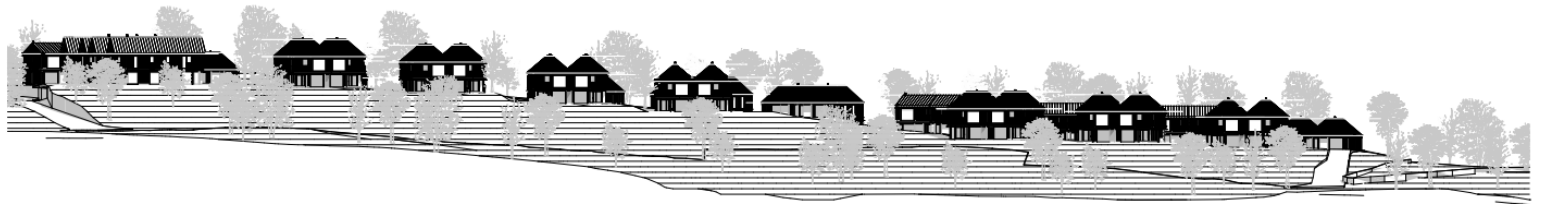


Offentlig høring og merknader

Planarbeidet ble varslet igangsatt i 2019.
Da kom det inn 13 forhåndsuttalelser.

Planutvidelsen ble varslet i mars i 2023.
Det kom inn 7 forhåndsuttalelser.

- Viken fylkeskommune
- NVE
- Stasforvalter i Oslo og Viken
- Elvia
- GUI Sportsklubb
- Jens Evensen
- Greta og Sverre Wiseth





Asker
kommune



- B1; 30
- B2; 10
- B3; 36
- Fortetting; 20



Asker
kommune

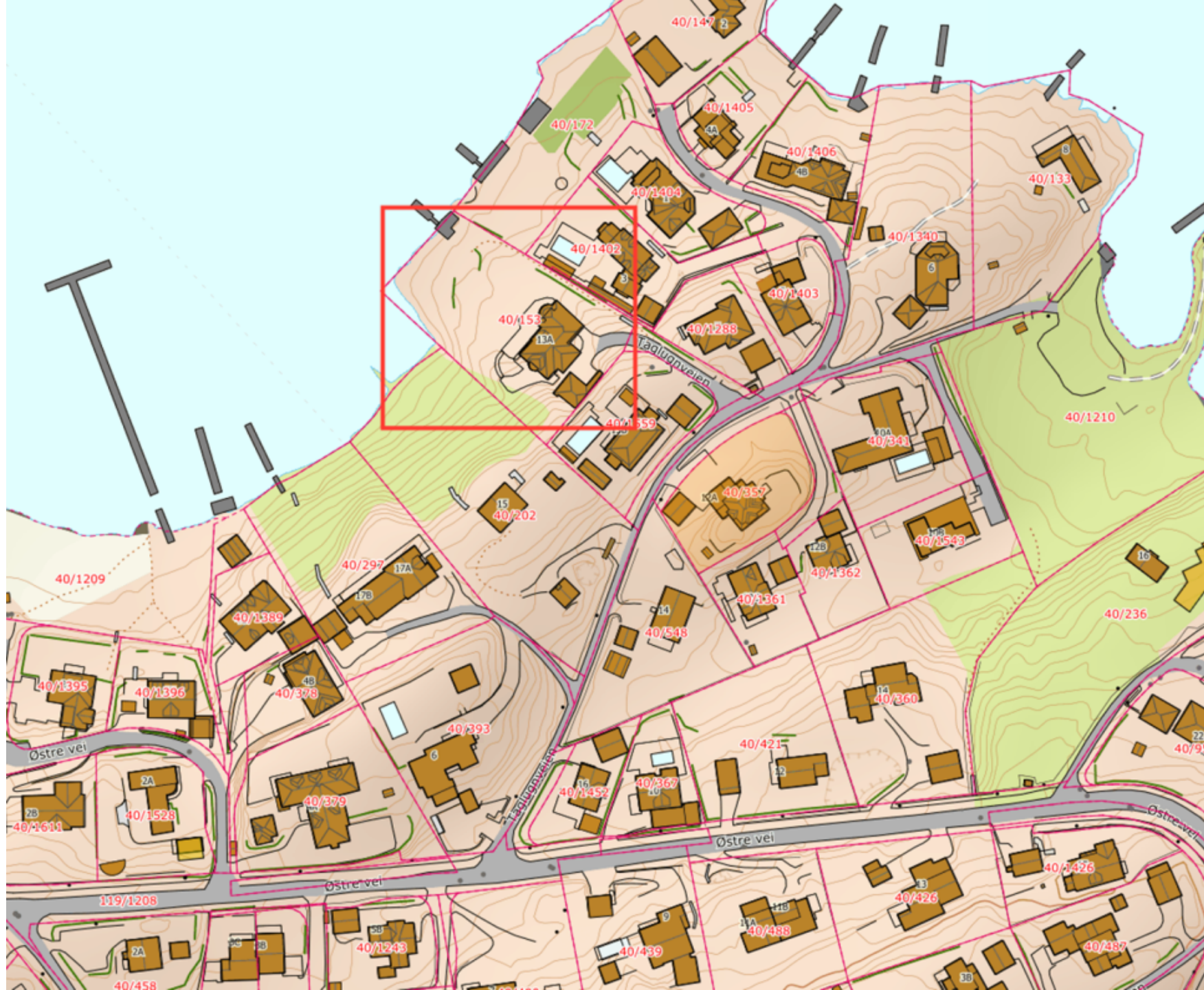
Taglugnveien 13A

Gbnr. 40/153

Saksnr. 21/1160

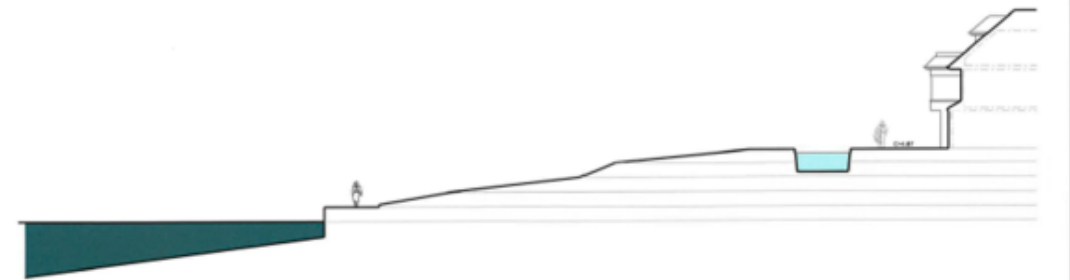
31.05.2023, Asker





Omsøkt tiltak

- Svømmebasseng
- Nedgravd/i flukt med eksisterende terreng
- Mål: 3,85 x 10 m
- Søkt om dispensasjon fra byggegrense



Tegning: Snitt av basseng

Ikke dispensasjon fra strandsonen

- Tiltaket var opprinnelig omsøkt i strid med strandsonen
- Tiltaket ble omprosjektert

- Tiltaket er kun avhengig av dispensasjon fra byggegrense

Kort om saksgang

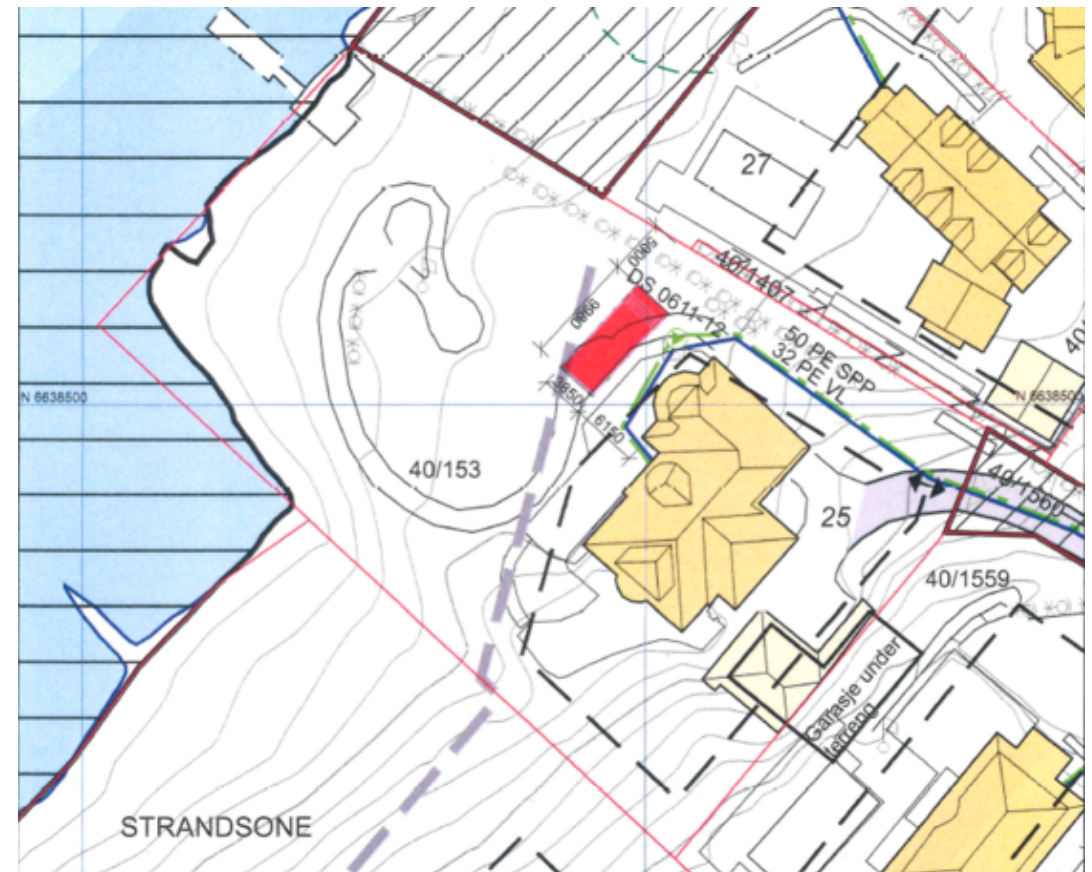
- 10.03.2021 – Kommunen mottok søknad
- 10.12.2021 – Avslag på dispensasjonssøknad
- 12.01.2022 – Mottok klage på avslag
- 16.05.2022 – Utvalget hadde digital befaring
- 18.05.2022 – Utvalget stadfestet kommunedirektørens vedtak
- 26.09.2022 – Statsforvalter opphevet vedtaket
- 07.12.2022 – Avslag på dispensasjonssøknad
- 09.12.2022 – Klage på avslaget

Statsforvalters begrunnelse ved opphevelse av tidligere vedtak

- Tolkning av byggegrense mot sjø. Går grensen midt på strandsonelinjen?
- Statsforvalter var i tvil om regulert byggegrense og begrepet «bebyggelse» også innebefattet tiltak som svømmebasseng. Dette spesielt pga. to andre eiendommer i området som man ikke fant tillatelser på.
- Statsforvalter er skeptisk til om byggegrense også er ment å ivareta strandsonen. Dette fordi byggegrensen er omtalt som byggegrense mot veg og annen bebyggelse.
- Statsforvalter pekte på at etablering av svømmebasseng kan anses som en relevant fordel i interesseavveiningen av fordeler og ulemper, da det kan forbedre eiendommens uteareal

Situasjonskart

- Tiltaket er i sin helhet utenfor byggegrense

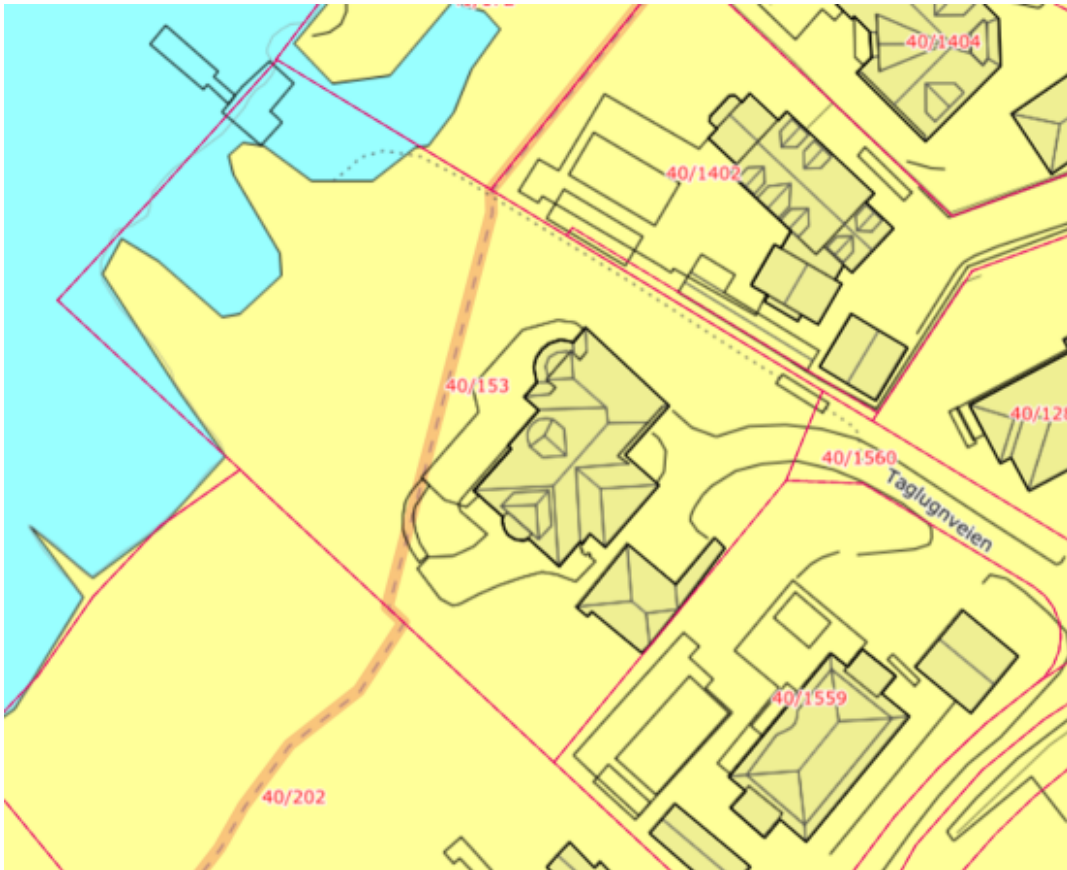


Reguleringsplanen

- Reguleringsplan for Østre Vei – Storengveien



Kommuneplanen



Flyfoto







Avslag 7. desember 2022

- Administrasjonen v/byggesak behandlet saken på nytt
- Gjort ny vurdering i lys av statsforvalterens merknader
- Administrasjonen har vurdert at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense
- Vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt: fordelene ved dispensasjon er ikke klart større en ulempene
 - Beskjedene ulemper. Fordeler:
 - At uteoppholdsarealet får utvidet bruk
 - Men utearealene på eiendommen er allerede opparbeidet og av høy kvalitet
 - Nærhet til sjø og båtmuligheter begrenser vekten av den objektive fordel

Klage på avslaget

- Anførsler:
 - Prinsipalt: Ikke nødvendig med dispensasjon for svømmebasseng
 - Subsidiært: Fordelene ved svømmebasseng for uteoppholdsarealene er uansett ikke større enn ulempene ved dispensasjon

Gjelder byggegrensen for svømmebasseng?

- Kan ikke gi et generelt svar. Den enkelte reguleringsplan må tolkes
- I reguleringsplanen står det ikke noe spesifikt om byggegrensen
- Kommuneplanen har unntak fra byggegrensen for visse type tiltak
 - Frittliggende garasje og renovasjonsbinge
 - Mindre støttemurer og mindre terrenginngrep
- Forvaltningspraksis

Svømmebasseng på gbnr. 40/1559 og 40/393



Gbnr. 40/1559

- 19.12.2002: Rammetillatelse
- 18.01.2005: Reguleringsplan
- Ikke avgjørende vekt



Gbnr. 40/393

- 21.06.2006: Rammetillatelse (uten svømmebasseng)
- 10.01.2007: Igangsettingstillatelse og endringstillatelse (ink. Svømmebasseng)
- Drøfter ikke byggegrensen
- Saksbehandlingsfeil



Forvaltningspraksis innenfor samme reguleringsplan

- Viser at byggegrense gjelder mer enn bare «bebyggelse»

Saksnr. Gbnr.	Tiltak
15/1878 40/442	Støttemur og terrengfylling
17/15903 40/501	Støttemur
20/1148 40/1847	Terrengmur
20/1665 40/532	Terrengendringer og forstøtningsmur
20/7518 40/236	Forstøtningsmur og markterrasse/platting
21/4292 40/162	Utvidelse av eksisterende terrasse med svømmebasseng

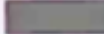
Tegnbeskrivelse byggegrense

- I plankartet er byggegrensen beskrevet som «Byggegrense mot veg og annen bebyggelse»
 - Denne formuleringen er i mange reguleringsplaner
- Enstydig og langvarig praksis for å anvende byggegrense også mot vernesoner


TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
 BØLIGER


3. TRAFIKKOMRÅDER
 KJØREVEG
 GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER
 FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER
 FRISIKTSONE
 SPESIALOMR./NATURVERN
 SPESIALOMR./NATURVERN I SJØ
 SPESIALOMRÅDE, FERDSEL, FISKE, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILGIGGENDE EIENDOMMER.
 SPESIALOMR./BEVARING
 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG
 SPESIALOMR./LEK/FRILUFT

7. FELLESOMRÅDER
 FELLES AVKJØRSEL
 FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE
 FELLES LEKEPLOSS
 FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

STREKSYSMBOLER M.V.

 PLANENS BEGRENSNING
 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
 BYGGEGRONSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
 SENTERLINJE REGULERT VEG
 TOMTEGRENSE
 EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
 GRENSE, STRANDSONE
 AVGRENSNING AV BRYGGER OG BÅTER I SJØEN
 BYGNING SOM SKAL RIVES
 TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
 MUR
 MØNERETNING

REGULERINGSPLAN FOR
ØSTRE VEI, STORENGVEIEN
 GNR. 40, BNR. 104 M.FL.

90c
Vedt.: 18.01.05

M = 1:1000 SAKSB./TEGN. MMM/BL/GS

ASKER BYGN.- OG REGULERINGSKONTOR: 01.09.00, 08.03.01, 06.05.02, 13.09.02, 03.03.03, 30.09.04, 01.12.04

ASKER BYGNINGSRÅD: 22.10.02, 09.04.03

ASKER KOMMUNESTYRE: 18.01.05

TEGN.NR. S. 3/597 PLAN NR. 90 c

Forvaltningspraksis

- Eksempler fra både reguleringsplanen for omsøkt sak og reguleringsplanen for Reguleringsplan for Otto Blehrs vei/Nesøya
- Tegnbeskrivelse i begge reguleringsplanene : «Byggegrense mot veg og annen bebyggelse»

Saksnr. Gbnr.	Tiltak	Byggegrense mot
21/3661 40/137	Bruksendring, takoppløft og fasadeendring	Vernesone/strandsonen
22/2138 40/271	(Forhåndskonferanse) Ombygging enebolig	Vernesone/Strandsonen
19/710 40/271	Forstøtningsmur og adkomstvei	Vernesone/ «Vegetasjon bevares»
21/4406 40/1509	Veksthus på platting (avslag)	Vernesone/ «vegetasjon bevares»

Eksempelsak på byggegrense mot vernesone

- Sak 21/4406 om veksthus på platting på Kjeksla 4 (gbnr. 40/1509)
- Annen reguleringsplan
- Samme tegnbeskrivelse for byggegrense «mot veg og annen bebyggelse»
- Statsforvalter har stadfestet vedtaket

Vesentlighetsvurderingen

I avslaget 23.05.2022 har kommunen identifisert følgende hensyn bak byggegrensen:

«Hensynene bak byggegrensen i reguleringsplan for Otto Blehrs vei/Nesøya skole er å skape åpenhet/avstand mellom bygningene og vei, sikre bebyggelsesstrukturen i området, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek. Byggegrensen skal også sikre areal avsatt til hensynsone for bevaring av landskap og vegetasjon.»

Statsforvalteren er enig i dette.

Hensynet bak byggegrensen

- Klager anfører: Statsforvalter har endelig avgjort at regulert byggegrense ikke omfatter strandsonehensyn
- Administrasjonen mener at statsforvalter ikke med endelig virkning avgjort dette spørsmålet
- Statsforvalter pekte på at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort sitt synspunkt. Dette er bakgrunnen for nøye gjennomgang i nytt avslag.

Andre saker med dispensasjon for svømmebasseng

- Klager viste til andre saker der kommunen har gitt dispensasjon for svømmebasseng
 - Vurderes konkret
 - Andre reguleringsplaner
 - Ulikt faktum
- Eksempel:
 - Odden 10: Endret plassering av tidligere godkjent basseng, der endret plassering på grunn av topografiske forhold ville medføre mindre aktivitet nærmere sjøen
 - Vendla 24: deler av bassenget lå utenfor byggegrense, ikke hele bassenget

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.22 i delegasjonssak 22/2330 om avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen gbnr. 40/153, Taglugnveien 13A.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 09.12.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

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

Presentasjon kl. 17.00 – 18.00:

- Omfang av byggefeil i Norge.

Befaring 30.05.2023 kl. 15.30

Kleiva 9
Linlandveien
Johan Drengsruds vei 52

Sakskart

Saker til behandling

57/23	23/09634-1	Godkjenning av protokoll fra møte 10.05.2023
-------	------------	--

58/23	22/15345-4	Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling
-------	------------	---

59/23	23/06613-1	Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng - Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153
-------	------------	---

60/23 23/07063-1 Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra
kommunedelplan for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr.
247/23

61/23 23/08511-1 Klage på vilkår i vedtak om rammetillatelse ny
tomannsbolig, 251/558 Vestliveien 90

62/23 23/08783-1 Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr.
7/372, Johan Drengsruds vei 52

63/23 23/07127-1 Sommerfullmakt fra utvalg for plan og byggesak til
kommunedirektøren

Referatsaker

R-
7/23 23/09911-1 Referatsak - utvalg plan og byggesak 31.05.2023

Asker, 16.05.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
31.05.2023	17:00 – 20:45	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 Gunhild R. Flater (Sp)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kay Arne Sørensen
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A)	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	

Forfall: Kay Arne Sørensen (H)

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert
	Juridisk rådgiver Silje Ø. Storli
	Virksomhetsleder Malvin Bjørøy
	Virksomhetsleder Ingvild Skaset
	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

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

Saksliste

Side

Saker til behandling

57/23	23/09634-1	Godkjenning av protokoll fra møte 10.05.2023	3
58/23	22/15345-4	Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling	3
59/23	23/06613-1	Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng - Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153	4
60/23	23/07063-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23	6
61/23	23/08511-1	Klage på vilkår i vedtak om rammetillatelse ny tomannsbolig, 251/558 Vestliveien 90	7
62/23	23/08783-1	Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52	8
63/23	23/07127-1	Sommerfullmakt fra utvalg for plan og byggesak til kommunedirektøren	9

Referatsaker

Saker til behandling

57/23 Godkjenning av protokoll fra møte 10.05.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	57/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

58/23 Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	58/23
2 Formannskapet	20.06.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Saksbehandler Lene Evensen Førde innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.

Kommunedirektørens innstill ble vedtatt mot 4 (MDG, A) stemmer.

Forslag om nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.

[Lagre vedtak]

59/23 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng - Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	59/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.22 i delegasjonssak 22/2330 om avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen gbnr. 40/153, Taglugnveien 13A.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 09.12.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Saksbehandler Eline Moshuus innledet saken.

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

Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153.

Begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 anses for oppfylt. Hensynene bak regulert byggegrense vurderes å ikke være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, da bassenget skal plasseres ned i terrenget og dermed ikke i noen særlig grad er synlig hverken for naboetomtene, fra sjøsiden eller andre omkringliggende arealer. Videre anses fordelene ved en dispensasjon klart å overstige ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får utnyttet sin tomt på en gunstig måte, der uteoppholdsarealet står i fokus og som gir høy bokvalitet for beboerne. Omsøkte utendørs basseng sikrer verdifullt areal for lek og opphold, og den alternative plasseringen som kommunen har pekt på, ville ha medført store terrenginngrep. Ulempen er at svømmebassenget etableres utenfor regulert byggegrense, men det vil uansett være lite synlig, sett både fra sjø, strand og naboer.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av byggesøknaden i tråd med vedtak og denne intensjon.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Røed. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (A, MDG) stemmer.

Vedtak

Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153.

Begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 anses for oppfylt. Hensynene bak regulert byggegrense vurderes å ikke være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, da bassenget skal plasseres ned i terrenget og dermed ikke i noen særlig grad er synlig hverken for nabolomtene, fra sjøsiden eller andre omkringliggende arealer. Videre anses fordelene ved en dispensasjon klart å overstige ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får utnyttet sin tomt på en gunstig måte, der uteoppholdsarealet står i fokus og som gir høy bokvalitet for beboerne. Omsøkte utendørs basseng sikrer verdifullt areal for lek og opphold, og den alternative plasseringen som kommunen har pekt på, ville ha medført store terrenginngrep. Ulempen er at svømmebassenget etableres utenfor regulert byggegrense, men det vil uansett være lite synlig, sett både fra sjø, strand og naboer.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av byggesøknaden i tråd med vedtak og denne intensjon.

[Lagre vedtak]

60/23 Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	60/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 6.12.2022 i sak 22/2466. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Wear (H) fremmet på vegne av H, V, SP, A og MDG følgende forslag:

Klagen tas til følge.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling i tråd med dette vedtaket.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling i tråd med dette vedtaket.

[Lagre vedtak]

61/23 Klage på vilkår i vedtak om rammetillatelse ny tomannsbolig, 251/558 Vestliveien 90

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	61/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om rammetillatelse for tomannsbolig med sekundærleiligheter. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om rammetillatelse for tomannsbolig med sekundærleiligheter. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

62/23 Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	62/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Haugen (MDG) fremmet på vegne av MDG, AP, H, V og SP følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen.

Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. og det vil det være en klar

overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen.

Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt, og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

[Lagre vedtak]

63/23 Sommerfullmakt fra utvalg for plan og byggesak til kommunedirektøren

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	31.05.2023	63/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Flater (SP) stilte spørsmål tilknyttet saksbehandlingen av delesak i Krillåsveien 11 Direktør Eli Aubert svarte.
4.	Røed (H) hadde spørsmål vedrørende referatsakene og mulighet for å få opplyst gebyret i sakene. Direktør Eli Aubert svarte.
5.	Haugen (MDG) spurte om status på arbeidet med nytt gebyrregulativ. Direktør Eli Aubert svarte.



Saksframlegg

Arkivsak
23/09634-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 10.05.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 10. mai 2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 10.05.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/09634

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
31.05.2023 57/23

Godkjenning av protokoll fra møte 10.05.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 57/23

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 10.05.2023 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
22/15345-4

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
31.05.2023
20.06.2023

Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

1. Sammendrag og konklusjon

Detaljregulering for Linlandveien oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan gitt i gjeldene regulering for Linlandveiområdet. Hensikten med reguleringsplanen er å fastlegge rammene for utbygging av Felt B1 som er en del av den større planen for Linlandveiområdet. Planen har også til hensikt å tilrettelegge for oppgradering av Linlandveien og en nedskalert oppgradering av krysset mellom Linlandveien og Slemmestadveien

Feltet ligger på vestsiden av Slemmestadveien, ca. 1,3 km fra Vollen sentrum. Planforslaget tilrettelegger for totalt 40 boliger, opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og deler av Linlandveien.

Formannskapet vedtok 24.01.23 å sende planforslaget ut på offentlig høring. Forslagstiller stoppet forslaget før høring for å utvide planområdet og følge opp vedtakspunktene fra behandlingen. Dette er en ny 1.gangsbehandling av planen. Endringene siden forrige behandling som beskrives i pkt 4.1 styrker planen og kommunedirektøren anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus og rammer

Regulering

Området er i dag omfattet av «Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Linlandveiområdet, deler av gnr. 71 og 72. mfl» Planident 0220164L, stadfestet 23.09.2003. Reguleringen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B1. Denne detaljregulering oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan.

Kommuneplan

I kommuneplan for Asker 2018-2030 vedtatt 1.11.2017, er området avsatt til A2, området for boligbebyggelse. Feltet er ikke med i boligbyggeprogrammet for perioden 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.

I forslag til ny kommuneplan har feltet fått ny betegnelse VO4 og del av V05. I boligbyggeprogrammet er V04 stipulert utbygget med totalt 30 boliger som antas ferdigstilles i 2034. Hele V05 er stipulert til 10 boliger med ferdigstillelse i 2035.

2.3 Beskrivelse av planområdet

Planforslaget er fremmet av 1.2.3.Sivilarkitekter AS på vegne av Even Evensen Invest AS.

Planområdet er på totalt 45 935 m² og omfatter følgende eiendommer/arealer:

Eiendom	Adresse	Eier
Gbnr. 71/63, 41, 38	Linlandveien 20	Even Evensen Invest AS
Gbnr. 71/32	Linlandveien 25	Turid Kristiansen Holm
Gbnr. 71/38	Linlandveien	Even Evensen
Veigrunnen har 12 ulike eiere, inkludert Asker kommune og Even Evensen.		

Eier av gbnr 71/32 ønsker ikke å være med som forslagstiller, men motstiller seg ikke forslaget. Forslagstiller er i prosess for å kjøpe eiendommen til Turid Kristiansen Holm.

4 tomteeiere har signert avtale om tomteavståelse til opparbeidelse av Linlandveien. Tiltakshaver er i dialog med resterende tomteeiere.
Se også vedlagt notat om eierforhold utfyllende informasjon.

Beliggenhet, naturforhold, bebyggelse

Området utgjør en kolle (53–73 meter over havet) med bratt skråning mot Linlandveien i syd og slakere skråning mot nord/øst. Planområdet ligger ca. 1,3 km fra Vollen sentrum, ca. 0,7 km fra Arnestad barneskole og ca. 0,9 km til Vollen ungdomsskole. Det er ca. 450m til nærmeste busstopp på Slemmestadveien. Det er ikke opparbeidet gang-sykelsti langs Linlandveien ned til Slemmestadveien. Fra Slemmestadveien er det undergang og gang-sykelvei frem til skolen. Planområdet grenser i nord og vest mot skog og dyrket mark. Stien langs planområdet er en mye brukt tursti i området. Mot øst og vest grenser planområdet til eksisterende småhusområdet.

Det er gjennomført en vurdering på områdestabilitet og andre geotekniske forhold av Norconsult. Vurderingen er kun basert på befaring av området. Norconsult konkluderer med at det er gunstige geotekniske forhold og ingen stabilitetsfare. Adkomstvei på nordsiden kommer langs et tidligere bekkeleie der det kan være svakere grunnforhold og evt. organisk masse som må skiftes ut. Se vedlagt geoteknisknotat utfyllende informasjon.

Naturmangfold registrering er gjennomført av Norconsult og datert 22.08.2019. I rapporten kommer det frem at planområdet i hovedsak består av rik edelløvskog med overvekt av alm-lindeskog og kalkfurusog. Skogen er forholdsvis ung, med innslag av enkelte større bjørke-, furu- og ospetrær. Et par større almer og en grov spisslønn ble også registrert. Det er tydelige spor av hogst i hele området. Området vurderes som helhetlig å inneha en lokal verdi (C) for biologisk mangfold. Rapporten ble oppdatert 23.09.23 med bakgrunn av innspill fra Statsforvalter i Oslo og Viken etter varsel om utvidet planavgrensning. Se vedlegg for naturmiljø rapport.

2.4 Beskrivelse av planforslaget

Boligdel

Siden forrige 1.gansbehandling har gbnr 71/38 blitt varslet og innlemmet i planområdet. Hensikten er at gbnr 71/38 blir regulert fra boligbebyggelse (deler av felt V05) til LNF. De fem boenhetene som eiendommen kunne bebygges med er innlemmet i planforslaget. Planen tilrettelegger for totalt 40 boenheter, alle er planlagt som tomannsboliger. Boligstørrelsene varierer fra ca. 125 – 200 m². Total utnyttelse gir en TU på 30 %.

Parkering til boligene er planlagt under bakken på eiendommens vestre del. Det planlegges med en parkeringsplass pr boenhet og åtte gjesteplasser på terreng nordvest på tomta.



Figur 1 Illustrasjonsplan (Skapa)

Det legges opp til adkomst på vestsiden av planområdet inn til felles parkeringskjeller, to renovasjonspunkter og gjesteplasser. Internt på området er det kun tilrettelagt for gang- og sykkelvei, som er tilpasset renovasjons- og utrykningskjøretøy.



Figur 2 Illustrasjon sett fra syd (Skapa)

Veianlegg

Planforslaget inneholder også regulering av Linlandveien, fra Slemmestadveien og opp og forbi planområdet. Planlagt gang- og sykkelstien går langs Linlandveien fra Slemmestadveien opp til planområdet for så å gå gjennom planområdet. Opparbeidelse av Linlandveien baserer seg på gjeldene reguleringsplan tilpasset terreng. Nederste del av Linlandveien vil ikke oppfylle stigningskravet til klasse A i Asker kommune sin vei- og gatenormal. Normen setter maks stigning til 10 %, mens veien vil på det verste få helning på 15,4 %.

Utbedring av krysset Slemmestadveien/Linlandveien er også en del av planforslaget. Kryssløsningen er nedskalert i forhold til gjeldene regulering. Viken fylkeskommune (som har overtatt ansvaret etter Statens Vegvesen) har i brev av 08.07.2020 godkjent løsningen «på overordnet nivå». Da utvidelsen av plan ble varslet kom det ny merknad fra Viken fylkeskommune der de krever mer detaljert dokumentasjon før politisk behandling. Etter brev datert 25.04.2023 er det avtalt med Viken at teknisk plan for vegtiltakene utarbeides og godkjennes av Viken mellom 1.gangsbehandling og sluttbehandling (2.gangsbehandling).

Rekkefølgekrav

I tillegg til rekkefølgekrav til kryssutbedring ved Slemmestadveien/Linlandveien og Linlandveien, foreslås det rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og opparbeidelse av aktuell infrastruktur. Før en utbygging kan finne sted stilles det også en rekke dokumentasjonskrav.

Analyser og utredninger

Veiprosjekt som omfatter både vei og kryssløsninger følger forslaget. Som tidligere omtalte er også en rapport om geotekniske forhold og et notat om naturmiljø. ROS-analyse er utarbeidet. Og det oversendt en utredning rundt VA og overvann.

For utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til forslagstiller planbeskrivelse.

2.5 Merknader til varsel om oppstart/medvirkning

Planarbeidet ble varslet igangsatt i Asker og Bærums Budstikke 16.08.2019 og lagt ut på Asker kommune sine hjemmesider. Det er innkommet 10 forhåndsuttalelser.

Akershus Fylkeskommune anser behovet for registrering av ytterligere arkeologiske registreringer som unødvendig da det ikke ble funnet noe i forbindelse med reguleringsarbeidet i 2003.

Statens Vegvesen påpeker at det ligger inne rekkefølgekrav på transportkapasitet i Slemmestadveien for boligprosjekter på mer enn 10 enheter. Og frykter den samlede effekten av flere mindre utbygginger som vil kunne redusere trafikksikkerheten, fremkommeligheten og nærmiljøet langs fylkesvegene vesentlig. Selv om området er

regulert til boliger mener Statens vegvesen at antall boliger ikke kan utvides uten at det sees i sammenheng med nåværende kollektivtilbud. De krever også at en teknisk detaljplan for gang- og sykkelveien og avkjørselen til fylkesveien, å være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Hafslund Nett påpeker at det er en eksisterende høyspenningsluftledning som går over gbnr. 71/63. De opplyser om byggeforbudsbelte under denne. Det ligger også eksisterende høyspenningskabler i bakken langs Linlandveien. Og de melder om behov for ny nettstasjon.

NVE sitt innspill er mer generelt innspill til oppstart av planarbeid i forhold flom, erosjon, skred, overvann, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen konkrete merknader til oversendt informasjon.

Det er tre naboer som har merknader:

- Greta og Sverre Wiseth (gbnr 71/18) mener at nedskalering av krysset Linlandveien/Slemmestadveien ikke bør gjøres. Og de er bekymret for fremkommeligheten i Slemmestadveien.
- Thore Andre Henrichsen (gbnr 71/10) er i hovedsak bekymret for inngrep på sin eiendom i forbindelse med utbedring av Linlandveien. Og da eventuelt miste utbyggingspotensial på deres tomt (parsell 18).
- Turid I.K. Holm (gbnr 71/32) ønsker ikke at det opparbeides gang- og sykkelsti og kjørevei over sin eiendom.

Det ble varslet utvidet planavgrensning i Asker og Bærums Budstikke og på kommunen sine hjemmesider. Frist for merknader var 16.03.23. Det kom inn 7 forråndsuttaleser.

Viken fylkeskommune påpeker viktigheten med medvirkning. Deretter understreker de at de ikke kan akseptere forslag som vil innebære en økning i boligantallet for planområdet fordi bussfremkommeligheten på Slemmestadveien er allerede svært presset. De skriver at forslaget om å tilbakeføre byggeområdet til LNF vurderes som positivt for å bevare sammenhengene i jordbrukslandskapet og LNF-området. De skriver at de anser undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 som oppfylt. Viken skriver at teknisk plan for veitiltakene som berører fylkesvei 165 Slemmestadveien må være godkjent av fylkeskommunen før reguleringsplanen sendes til politisk behandling. Og at de pr nå ikke har godkjent en slik teknisk plan.

NVE har kommet med et generelt innspill til varselet.

Statsforvalter i Oslo og Viken vil gjøre oppmerksom på at det siden det ble varslet oppstart av endring av reguleringsplanen har det blitt kartlagt flere viktige naturtyper innenfor planområdet. De forventer at konsekvenser for naturmangfoldet utredes og hensyntas i det videre planarbeidet. De ønsker også at tidligere innspill hensyntas i det videre planarbeidet.

Elvia melder at de har elektriske anlegg i området som må tas hensyn til. Både lavspent og høyspent luftledning ligger innenfor planområdet.

GUI Sportsklubb har noen merknader til hele planen som gjelder parkeringsarealet i tilknytning til idrettsanlegget på Arnestad. De mener skissert ny løsning ikke er like god som i dag, de er redd området blir utilgjengelig i anleggsperioden og ønsker ny plassering av eksisterende skaterampe.

Jens Evensen har også merknader. Han mener at oppdeling av rekkefølgebestemmelsene av Linlandveien er uheldig og vil gi trafikkfarlige forhold. Det blir også påpekt at det er uheldig at boligantallet økes når boligene fra gbnr 71/38 innlemmes i planforslaget. Han mener også at øverste del av Linlandveien bør ha veiklasse A, slik resten av Linlandveien er planlagt. Det påpekes også trafikale utfordringer for avkjøring/påkjøring på Slemmestadveien og idrettsanleggets parkering.

Greta og Sverre Wiseth har merknad om at de ønsker at hele veien blir regulert på Even Evensen sin eiendom og ikke på deres.

Forslagsstiller har svart ut innspillene i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Det har siden forrige 1.gangsbehandling vært et informasjonsmøte med naboene. Utbygger orienterte om planen, videre fremdrift og besvarte spørsmål fra de rundt 40 fremmøtte. Saksbehandler fra administrasjonen var også til stede og svarte på spørsmål rundt planen. Utover dette er det ikke gjennomført ytterligere medvirkning, idet kommunen anser at lovens krav til kunngjøring av planarbeidet og varsel om oppstart er ivaretatt.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. Den viktigste måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse med kort avstand til kollektivtilbud, friluftsområder og nærsenter.

Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet, og selve boligprosjektet ivaretar generelt gode boligkvaliteter med attraktive uteareal. Flere innbyggere gir bedre kundegrunnlag for lokalt næringsliv. Økt tilgang på attraktive boliger vil kunne bidra til å øke mangfoldet av beboere i området, i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Det er også negative konsekvenser av forslaget. Skogen og viktige naturtyper på planområdet vil forsvinne og det har innvirkning på bærekrafts målet liv på land.

4. Tidligere behandling

Saken har vært 1.gangsbehandlet i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 og i formannskapet 24.01.2023. Følgende ble vedtatt:

- 1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10. Reguleringsbestemmelse § 4.3.1 endres til følgende: «Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.»*
- 2. Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet. Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.*

Vedtaket pkt. 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (SV, MDG). Pkt. 2 ble vedtatt mot 5 stemmer (A, MDG, FRP, SV).

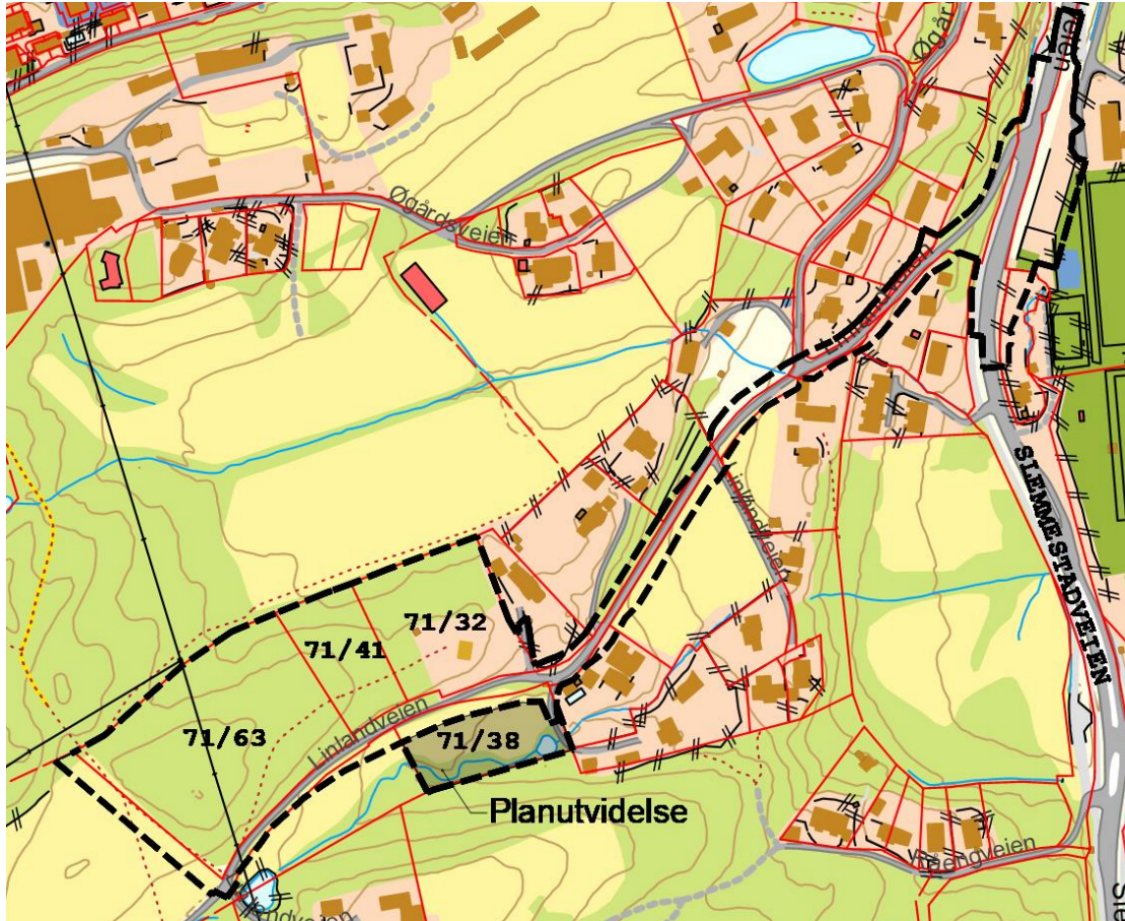
4.1 Endringer etter tidligere behandling

Forslagstiller stoppet planprosessen etter forrige 1.gangsbehandling for å utvide planområdet med gbnr 71/38. Hensikten er å regulere eiendommen fra boligbebyggelse til LNF. Fremtidig boligbebyggelse (5 boenheter) på gbnr 71/38 er innlemmet i planområdet uten økning av utnyttelse. Forslagstiller ønsket også å følge opp vedtakspunktene fra tidligere behandling.

Endringene omfatter:

- Bestemmelse § 4.3.1 er endret i henhold til vedtakspunkt 1.
- Bestemmelse om opparbeidelse av parkeringsarealet på Arnestad er tatt med
- Designmal er utarbeidet og gjort juridisk bindende i bestemmelsene.

- Arkitekturen er bearbejdet og bebyggelsen er bedre tilpasset terrenget.
- Gbnr 71/38 reguleres fra boligformål til LNF-formål.
- Boligantall er økt fra 35 til 40 boenheter.



Figur 3 Planutvidelse

5. Kommunedirektørens vurdering

5.1 Planområdet

Det er i dag verken slokkevann eller vannforsyning i området. Det er levert en god VA-rammeplan som ivaretar vann, avløp, overvann og slokkevann. Forslagstiller er klar over at de må regne med større investeringer for å få dette på plass.

Norconsult konkluderer med at andre grunnundersøkelser ikke er nødvendig på dette stadiet. Kommunedirektøren mener det er tilfredsstillende at dette følges opp videre i byggesak.

Planlagt utbygging vil ikke berøre lokaliteter for viktige naturtyper ifølge naturmangfold registrering av Norconsult datert 22.08.2019. Området vurderes som

helhetlig å inneha en lokal verdi C for biologisk mangfold, som betyr at det finnes lokalt sjeldne naturtyper eller naturtyper med små arealer i kommunen.

Stasforvalter i Oslo og Viken påpeker i sine merknader at det siden sist det ble varslet oppstart er kartlagt flere viktige naturtyper innenfor planområdet. Blant annet fire lokaliteter med frisk kalkedellauvskog. Norconsult har i etterkant revidert sin rapport om naturmangfold med bakgrunn i merknadene til Viken. De konkluderer med at de fire lokalitetene blir alle sterkt forringet ved utbygging av området. Men grunnet verdien til lokalitetene vil konsekvensen ha middels til noe negativ konsekvens. Kommunedirektøren mener at middels til noe negativ konsekvens for naturmangfoldet er akseptabelt i forbindelse med denne utbyggingen.

Det ble utført arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsarbeidet for «Linlandveiområdet» i 2003. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og Viken fylkeskommune ser ikke behov for ytterligere undersøkelser.

5.2 Planforslaget

Det er regulert inn krav om miljøoppfølgingsplan, hvor det i byggesaken må redegjøres for hvordan temaer som massebalanse, massetransport, materiale- og produktvalg og fossilfri anleggsplass etc. er ivaretatt.

Tiltak innenfor planområdet forutsettes utformet etter prinsipper om universell utforming / tilgjengelighet i henhold til gjeldende lovverk.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av parsellhager og gode møteplasser som kommunedirektøren mener er svært positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter og nærhet til sjøen og store friområder. Gangvei til skole og barnehage, samt til butikk og servicetilbud i Vollen vil stimulere til sykkel og gange.

Planforslaget ivaretar krav til leke- og uteoppholdsarealer på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren ser det som svært positivt at det er bilfrie lekeplasser og uterom i planen. I nærområdet (ved Vollen ungdomsskole og Arnestad barneskole, samt Bjerkås) ligger det arealer for ballspill og andre uteaktiviteter. Boligområdet knyttes rundt ett felles tun som byr på både lek og avslapning for alle aldre. Dette, samt områdets beliggenhet med gode solforhold, nærhet til sjøen, skoler, barnehage og nærsenter, vil bidra til god bokvalitet.

Kommunedirektøren vurderer utnyttelsen som akseptabel og er positiv til at selv om boligantallet økte så har utnyttelsen gått ned. Forrige planforslag hadde 35 enheter og TU på 31,8 %, revidert forslag har 40 boenheter og TU på 30%.

Området ligger i et hyggelig og veletablert nabolag med småhusbebyggelse i typisk Vollen stil med hvite eneboliger med innslag av røde gårdstun. Kommunedirektøren mente at forrige planforslag ikke var tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Det er engasjert en ny arkitekt som har tilpasset bebyggelsen i terrenget, det er lagt opp til en bilfrie interne veier og det er variasjoner av bygningsvolumer og farger. Designmalen, som er gjort juridisk bindende, sikrer kvaliteten i prosjektet.

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt. For nærområdet vil en gjennomføring av planforslaget bidra til et bredere boligtilbud, betydelig oppgradering av Linlandveien og en sikrere avkjøring og påkjøring på Slemmestadveien. Forslaget vil gi økt trafikk i et etablert boligområdet og vil sannsynligvis gjøre det vanskeligere å komme seg ut på Slemmestadveien i rushtiden.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med satsing på økt trafikksikkerhet med tilrettelegging og prioritering av myke trafikanter, spesielt barn og unge. Det er spesielt viktig med fortau for nederste del av Linlandveien som vil ha brattere helning enn gatenormen krever. At normen overskrides er ikke ønskelig, men i en allerede regulert situasjon i et veletablert boligområde er det ikke til å unngå.

Planen legger til rette for en trafikksikker løsning for gående og syklende fra planområdet og ned til Slemmestadveien og videre forbindelse til Vollen og Arnestad. Dette gir en trygg og sikker skolevei til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. Planen ivaretar allmenn tilgang til naturområdene ved opparbeidelse av Linlandveien med fortau som kommunedirektøren mener er et viktig gode for barn og unge.

Det er ikke gjennomført egen medvirkning med barn og unge i området. Det er lite trolig at barn og unge har spesiell interesse av området utover normal lek og friluftsliv. Det ble avholdt et informasjonsmøte i etterkant av forrige politiske behandling der fremmøtte kunne komme med spørsmål og innspill til planen.

Noen naboer har kommet med merknader til planutvidelsen; Nabo Jens Evensen kommentere at oppdeling av rekkefølgebestemmelsene vil gi trafikkfarlige forhold. Kommunedirektøren mener at det blir ivaretatt med en plan for gående og syklende i anleggsperioden. Han mener også at hele Linlandveien bør ha veiklasse A. Øverste del av veien er regulert til klasse B1 som er for områder opptil 50 hovedbruksenheter, det mener kommunedirektøren er tilstrekkelig for denne delen. Vedrørende økt boligantall mener kommunedirektøren at det er positivt at gbnr 71/38 omreguleres til LNF og at totalt boligantall for området ikke økes.

Punkt om parkering på Arnestad svares ut i pkt. 5.3.

Greta og Sverre Wiseth har merknad om at de ønsker at hele veien blir regulert på Even Evensen sin eiendom og ikke på deres. Veien som omtales er allerede regulert på deres tomt og fungerer også som adkomstvei til deres bolig og fremtidige tomter.

5.3 Rekkefølgekrav

Gjeldende regulering for Linlandveiområdet har rekkefølgekrav på opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og Linlandveien opp til planområdet før det søkes om igangsettingstillatelse. Forslagstiller ønsker å bygge krysset og Linlandveien frem til avkjørselen til Linlandveien 10 før det søkes igangsettingstillatelse. Det resterende veiareal bygges samtidig med boligene med begrunnelse i at mesteparten av steinmassene som skal tas ut for boligfeltet er planlagt gjenbrukt i opparbeidelse av denne delen av Linlandveien. Kommunedirektøren støtter dette forslaget, men påpeker at det er veldig viktig å sikre gående- og syklende i anleggsperioden. Det stilles krav i bestemmelsene om en plan for gjennomføring av anleggsperioden og sikring av myke trafikanter.

Opparbeidelse av krysset vil ha innvirkning på parkeringsarealet på Arnestad, som er kommentert av GUI Sportsklubb og Jens Evensen. Ved å forskyve plassene 5 meter inn mot idrettsanlegget vil det gi rom for ca 38 parkeringsplasser, det er ca 10 plasser mer enn eksisterende situasjon og 15 plasser mer enn gjeldene regulering. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at parkeringsarealet skal istandsettes samtidig med krysset.

Planområdet tilhører Arnestad skolekrets. Grunnet stor økning av barnetallet i løpet av en kort tidsperiode er det usikkerhet knyttet til kapasiteten på skolen. Rekkefølgekrav til skolekapasitet er derfor lagt inn i forslag til bestemmelser.

Forslag til ny kommuneplan har rekkefølgekrav i forhold god bussfremkommelighet på Slemmestadveien for nye boligfelt med over 10 enheter. Kommunedirektøren mener at rekkefølgekravet ikke blir gjeldene for denne planen da området allerede er regulert til boligformål og dette planforslaget er en detaljregulering av et delområde. Når rekkefølgekravet i gjeldene reguleringsplan blir innfridd i denne planen, vil det åpne opp for totalt ca. 93 nye regulerte boenheter i området.

5.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse av plankonsulent 1.2.3. Sivilarkitekter AS datert 20.01.22. Det er en hendelse i analysen som er definert som høy risikoklasse og det er trafikkulykker på avkjøring fra Slemmestadveien til Linlandveien. Tiltak for å unngå ulykker følges opp ved rekkefølgebestemmelsene til denne planen, utbedring av kryssløsningen. Rapportens konklusjon er at forholdene er akseptable med hensyn til risiko og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv,

helse, miljø, infrastruktur og materielle verdier. Kommunedirektøren finner at ROS-analysen og tiltak som er beskrevet analysen som tilfredsstillende.

5.5 Oppsummering

Planområdet er allerede regulert og denne planen følger opp kravet til bebyggelsesplan (nå detaljregulering) i gjeldene plan. Arbeidet med planen har pågått over lang tid der spesielt krysset Slemmestadveien/Linlandveien har vært utfordrende.

Planområdet ligger nord for nullvekstlinjen i forslag til ny kommuneplan og utenfor prioritert vekstområdet. Feltet ligger i kort avstand til bussholdeplass med høy bussfrekvens og i gangavstand til Vollen sentrum og anløpsstedet for hurtigbåt til Oslo. Dette muliggjør pendling til jobb med buss eller båt. Sammen med nærheten til barnehage, skoler og Vollen sentrum ligger det dermed godt til rette for at økt transportbehov dels vil kunne løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Kommunedirektøren ser det som positivt at det tilrettelegges for familieboliger i dette området.

Gjeldene reguleringsplan for Linlandveiområdet fra 2003 åpner opp for ca. 93 nye boliger i hele Linlandområdet. Dette boligantallet ble den gang beregnet som tilstrekkelig for å finansiere infrastrukturen og det ble derfor lagt inn i rekkefølgebestemmelser om at disse veiltakene skulle gjennomføres forut for ferdigstillelse av nye boliger. Forutsetningen var imidlertid at de ulike utbyggingsinteressene for alle feltene måtte samarbeide for å løse infrastrukturen. Dette har ikke skjedd og gjennomføring av denne reguleringsplan har derfor ikke funnet sted. Kommunedirektøren ser det som positivt at utbygger for dette feltet nå utbedrer krysset Slemmestadveien/Linlandveien og oppgraderer deler av Linlandveien. Det vil ha positive konsekvenser for barn og unge spesielt med trygg skolevei og turvei for nærmiljøet. Oppgraderingen vil utløse utbyggings potensialet for resten av området.

Gjennomføring av denne planen vil ha også negativ effekt på naboene i området rundt. Det vil gi økt trafikk i nærområdet og det vil sannsynligvis ta lengre tid å komme seg ut på Slemmestadveien i rushtiden. Dette er en bekymring flere naboer bemerket i informasjonsmøte. Trafikknotat utarbeidet av Norconsult viser at det vil bli 18 ekstra biler i timen som skal kjøre til venstre fra Linlandveien og ut på Slemmestadveien. Området er allerede regulert til boligformål og økt trafikk i nabolaget er en av konsekvensene av dette. Økt kø ut på Slemmestadveien vil kunne oppfordre flere til å reise med kollektivt eller sykkel. Det er også mulig å kjøre til høyre på Slemmestadveien for å så ta til venstre inn mot skolen, så svinge inn på Slemmestadveien igjen. Kommunedirektøren mener at med lav parkeringsdekning og tilrettelegging for delebil har planforslaget tilfredsstillende tiltak for å redusere de negative konsekvensene for nabolaget.

Planen legger til rette for en nedskalert løsning på krysset Slemmestadveien/ Linlandveien i forhold til gjeldene regulering. Omfanget av dette krysset har vært omdiskutert tema i kommunen. Kommunedirektøren stiller seg bak overordnet fagmyndighet og deres anbefalinger for dette krysset. Det er kommet til enighet med Viken fylkeskommune om det utarbeides teknisk plan, som skal godkjennes av Viken, før sluttbehandling av planen.

Kommunedirektøren mener at bearbeiding som er gjort siden forrige behandling har økt kvaliteten på bebyggelsen og det er utarbeidet en juridisk bindende designmal som sikrer kvaliteten i prosjektet. Det er økt fokus på uteoppholdsarealene der spesielt lekeplassene er varierte og har god kvalitet.

Samlet sett mener kommunedirektøren at de positive konsekvensene av planforslaget som opparbeidelse av gang- og sykkelvei, utbedret kryssløsning og svært gode bokvaliteter overveier de negative konsekvensene som tap av natur og økt trafikk i nærområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Designmal
Planbestemmelser datert 27.04.23
Plankart Nivå 1, datert 21.04.23
Plankart, datert 21.04.23
Planbeskrivelse
Naturmiljø-Rapport, datert 22.08.22
Naturmiljø-Rapport, revidert 29.03.23
Geoteknisk notat
ROS-Analyse
VA rammeplan
Notat eierforhold
Notat fra SKAPA
Notat rekkefølgebestemmelse
Illustrasjonsplan
Akershus Fylkeskommune, merknad til oppstart

Statens Vegvesen, merknad til oppstart
Hafslund Nett, merknad til oppstart
NVE, merknad til oppstart
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, merknad til oppstart
Viken fiber, merknad til oppstart
Get, merknad til oppstart
Uttalelse fra Turid I. K. Holm
Uttalelse fra Wiseth
Uttalelse fra Thore Andre Henriksen
Uttalelse fra Fylkesmannen om kulturminne
Viken fylkeskommune, merknad til planutvidelse
NVE,merknad til planutvidelse
Statsforvalter i Oslo og Viken, merknad til planutvidelse
GUI Sportsklubb, merknad til planutvidelse, merknad til planutvidelse
Jens Evensen, merknad til planutvidelse
Grete og Sverre Wiseth, merknad til planutvidelse
Kunngjøringsannonse-Budstikka oppstart
Kunngjøringsannonse-Burdstikka planutvidelse
Saksprotokoll PB, 18.01.2023
Saksprotokoll FSK, 24.01.2023
Notat kapasitetsberegning Linlandveien X Slemmestadveien
Parkeringsskisse Arnestad
Viken; informasjon om krysset 22.06.20
Viken; tilbakemelding kryssløsning 08.07.20
Viken; avklaring teknisk plan krysset 25.04.23
Elvia, merknad planutvidelse
Arealer til regulering
Fugleperspektiv sett fra Vest
Fugleperspektiv sett fra Syd-Øst
Notat massehåndtering og gjenbruk



Saksprotokoll

Arivsak
22/15345

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato	Saksnr.
31.05.2023	58/23
20.06.2023	

Detaljregulering for Linlandveien - 1.gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 58/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Saksbehandler Lene Evensen Førde innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.

Kommunedirektørens innstill ble vedtatt mot 4 (MDG, A) stemmer.
Forslag om nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Asker kommune vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr 71/38, 71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 21.04.2023 og bestemmelser datert 27.04.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.
2. Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.



Saksframlegg

Arkivsak
23/06613-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng - Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.22 i delegasjonssak 22/2330 om avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen gbnr. 40/153, Taglugnveien 13A.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 09.12.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Denne saken har vært til behandling i utvalget tidligere.

Kommunen avslo den 10.12.2021 søknad om dispensasjon fra byggegrense for oppføring av utendørs svømmebasseng på boligeiendommen Taglugnveien 13 A på Nesøya. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver, og utvalget behandlet saken i møte den 18.05.22. Det ble vedtatt å stadfeste avslaget og oversende saken til klageinstansen. Statsforvalteren opphevet avslaget i vedtak den 26.09.22, bl.a. under henvisning til at begrunnelsen for avslaget var mangelfull.

Byggesak har behandlet saken på nytt, og ga igjen avslag på dispensasjons-søknaden den 07.12.22. Det ble foretatt en ny vurdering sett i lys av statsforvalterens merknader. Fordelene ved dispensasjon ble fortsatt ikke vurdert å være klart større enn ulempene, og begge vilkårene for dispensasjon var derfor ikke oppfylt jf. pbl § 19-2, 2. ledd. I vedtaket ble det også foretatt en subsidiær vurdering av «kan»-skjønnnet i § 19-2, 1. ledd og vist til at selv om vilkårene for dispensasjon skulle være oppfylt, er det både uheldig og lite ønskelig at det skal åpnes opp for tiltak som i sin helhet er plassert utenfor regulert byggegrense. Det ble i den forbindelse vist til at det ikke er gitt dispensasjoner fra byggegrensen for tiltak i dette omfang på de nærmeste eiendommene.

Avslaget er påklagd av tiltakshaver i brev av 09.12.22. Klager anfører prinsipalt at det ikke er nødvendig med dispensasjon, da regulert byggegrense omfatter bygninger og ikke tiltak som svømmebasseng. Når det gjelder interesseavveiningen, mener klager subsidiært at fordelene det er å få et svømmebasseng som et aktivum til uteoppholdsarealet, uansett er større enn ulempene ved å overskride byggegrensen i denne saken. Det er vist til flere konkrete saker, hvor kommunen har lagt dette til grunn. Når det gjelder henvisningen til «kan»-skjønnnet, viser klager til at når kommunen først har avgjort at tiltaket ikke påvirker de hensynene byggegrensen er ment å ivareta, vil det ikke være en saklig begrunnelse for avslag at tiltaket vil medføre en forringelse av byggegrensen. Skjønnsutøvelsen er usaklig og innebærer myndighetsmisbruk.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremført forhold i klagen som tilsier at dispensasjon ikke er nødvendig, eller en annen vurdering som medfører at begge vilkårene i pbl. § 19-2, 2. ledd er oppfylt. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det hefter feil ved kommunens vurdering av «kan»-skjønnnet, og anbefaler derfor at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Planstatus

Eiendommen Taglugnveien 13 A omfattes av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, ikraft 18.01.2005, og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. På plankartet er det inntegnet byggegrense mot sjø, heretter kalt strandsonen, hvor det gjelder byggeforbud, jf. bestemmelsene pkt. 12.3. På eiendommene er det videre

inntegnet «byggegrense mot veg og annen bebyggelse», hvor det er forutsatt at tiltak holder seg innenfor.

2.2. Om søknaden og tiltaket

Det ble i søknad av 20.02.21 søkt om dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng. Omsøkte basseng ønskes nedgravd i hagen i flukt med eksisterende terreng. Bassenget har et mål på 3,85 x 10 meter. Boligen har hatt innendørs svømmebasseng som var tilknyttet vann og avløp i boligen. Dette bassenget er satt ut av bruk og kledd igjen med gulv over og skal ikke benyttes lenger. Eksisterende teknisk rom med renseanlegg som er tilknyttet tidligere svømmebasseng skal benyttes til det nye svømmebassenget som er utendørs. Bassenget ble senere revidert, til å ligge på selve byggegrensen mot sjø. Når det gjelder regulert byggegrense, ligger tiltaket i sin helhet utenfor.

Kommunen avslo søknaden i vedtak av 10.12.21, under henvisning til at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke var oppfylt.

Avslaget ble påklagd av tiltakshaver v/ advokatfirmaet Lønnum DA i brev av 12.01.22.

Utvalg for plan og byggesak behandlet saken i møte den 18.05.22, sak 0060/22, og vedtok å stadfeste avslaget og oversende saken til klageinstansen.

Statsforvalteren opphevet avslaget i vedtak den 26.09.22, bl.a. under henvisning til at begrunnelsen for avslaget var mangelfull. I vedtaket ble det påpekt følgende:

- Tolkning av byggegrensen mot sjø. Byggesak sin praksis om at grensen går midt på grensen, kan ikke legges til grunn.
- Statsforvalteren var i tvil om regulert byggegrense og begrepet «bebyggelse» også innebefattet tiltak som svømmebasseng. Dette især pga. to andre eiendommer i området som man ikke fant tillatelser på.
- I vurdering av hensynene bak regulert byggegrense, argumenterte kommunen med at ett av flere hensyn bak regulert byggegrense mot sjø og at det var bevisst at grensen var trukket nokså langt tilbake fra sjøen, i og med at eiendommen ligger i første rekke mot sjøen. Statsforvalteren pekte på at strandsonehensynene ble ivarettatt av byggegrensen mot sjø, og at byggegrensen gjaldt mot veg og nabobebyggelse, og ikke mot strandsonen.
- Statsforvalteren pekte også på at etablering av svømmebasseng kan anses som en relevant fordel i interesseavveiningen av fordeler og ulemper, da det kan forbedre eiendommens uteareal.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Vedtaket som er påklagd

Byggesak behandlet saken på nytt, og fattet nytt avslag den 07.12.22, som delegasjonssak 22/2330:

Søknaden avslås, jf. reguleringsplanen § 2 regulert byggegrense i reguleringsplanen for Østre vei, Storengveien.

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I avslaget ble det ikke lenger lagt til grunn at tiltaket var i strid med byggegrense mot sjø, kun regulert byggegrense. Når det gjaldt regulert byggegrense, ble det detaljert utdypet og med mange eksempelsaker for hvorfor man la til grunn at regulert byggegrense også er ment å ivareta bl.a. strandsonehensyn.

Det ble videre gitt en utdypende begrunnelse for hvorfor byggegrensen er ment å omfatte alle typer tiltak, og ikke bare bebyggelse/bygninger. Det er kun for de tilfeller der planen eksplisitt innsnevrer hvilke tiltak byggegrensen gjelder for at kommunen vil ha en annen tolkning. Kommunen påpekte at dette er en praksis som har strukket seg over flere år, og at dette må tillegges vekt.

Når det gjaldt selve dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2, ble det vist til at en dispensasjon ble vurdert til å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert byggegrense. Ulempene ble likevel vurdert å overstige fordelene ved dispensasjon. Fra vedtaket hitsettes:

Statsforvalter viser til at svømmebasseng utgjør en liten objektiv fordel ved at det i noen grad forbedrer utearealene ved å kunne tilby ulike aktiviteter for eiendommen, jf. SOM-2014-334. Etter kommunens vurdering har SOM-2014-334 begrenset overføringsverdi i denne saken. Nevnt sak gjelder en støttemur og utvidelse av utearealer. Sivilombudet viser konkret til at «Utvidelse av utearealer» vil kunne gi økte kvaliteter knyttet til bedre solforhold, topografi og muligheter for lek og opphold. I omsøkt sak er det ikke snakk om en utvidelse av utearealene. Utearealene er allerede opparbeidet og har en høy kvalitet. Omsøkt dispensasjon vil kun medføre en noe annet bruk/varierte muligheter for lek og opphold sammenlignet med eksisterende situasjon.

Ytterligere har tomten allerede en tilgang til strand med brygge og har derfor dekket noe av behovet for tilgang til bademuligheter ved strandlinje. Kommunen vet ikke hvordan kvaliteten på stranden er, men tilgjengelighet til sjø og båtmuligheter begrenser den objektive fordelene knyttet til

svømmebasseng. I tillegg gir svømmebasseng en begrenset fordel da den kun kan benyttes deler av året og resten av året beslaglegger det et areal som kunne vært utnyttet til annen lek og opphold. Det skal for øvrig vises til at tomten har tilstrekkelig areal til lek og opphold også etter at areal er beslaglagt til svømmebasseng. Svømmebasseng kan derfor anses som en liten fordel for uteoppholdsarealet.

Det foreligger mindre ulemper ved dispensasjon, herunder uthuling av byggegrensen som styringsverktøy og minimal påvirkning på bebyggelsesstrukturen. Som nevnt under vesentlighetsvurderingen blir bebyggelsesstrukturen i veldig liten grad påvirket av tiltaket fordi det ligger ned i terreng.

Det er mulig å plassere svømmebassenget til vest på tomten, men dette er ikke et egnet areal da det ville medført behov for sprenging av fjell. Det har vært påpekt for kommunen at foreslått plassering medfører at man må legge svømmebassenget på opparbeidet terrasse, noe som vil forringe denne terrassen. At det ikke foreligger en alternativ plassering som er optimal kan vektlegges som et moment i fordel-/ ulempevurderingen. Dette er likevel ikke et moment som tilsier at det er en klart større fordel med dispensasjon.

Sivilombudet har i sak SOM-2015-1370 uttalt at for at «[...] dispensasjonsvilkåret skal være oppfylt, er det imidlertid ikke tilstrekkelig å vise til at dispensasjonen i liten grad medfører ulemper [...]». Ordlyden i pbl. § 19-2 andre ledd oppstiller krav om at fordelene skal være «klart større enn ulempene». Dette innebærer at fordelene er mer tungtveiende enn ulempene. Denne tolkningen støttes også Temarapport fra Sivilombudet i forbindelse med undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen side 15 hvor det står: «Selv i de tilfeller der kommunene mener det er beskjedne ulemper, slik som i eksempelet, må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klart større» enn ulempene.

Eneste fordel ved omsøkt dispensasjon er at utearealet får svømmebasseng noe som gir noe mer tilbud for aktiviteter i utearealet, men som tidligere redegjort for er dette kun en liten fordel. Bygningsmyndigheten mener dette ikke medfører en kvalifisert overvekt av fordeler. Vilkåret om «klart større» fordeler enn ulemper er ikke oppfylt.

I vedtaket ble det avslutningsvis foretatt en subsidiær vurdering og vist til at kommunen uansett ikke ønsker å innvilge dispensasjon, selv om vilkårene etter pbl § 19-2, 2. ledd skulle vært oppfylt. Dette er det såkalte «kan»-skjønnnet som følger av § 19-2, 1. ledd. Det ble vist til at det både er uheldig og lite ønskelig at det skal åpnes opp for tiltak som i sin helhet er plassert utenfor regulert byggegrense. Det er ikke gitt dispensasjoner fra byggegrensen for tiltak i dette omfang på de nærmeste tomtene. En dispensasjon fra regulert byggegrense vil kunne medføre en uthuling av reguleringsplanen som svekker reguleringsplanen som styringsverktøy.

5. Klagens innhold

Avslaget ble påklagd av tiltakshaver v/ advokatfirmaet Lønnum DA i brev av 09.12.22. I klagen er det vist til at vedtaket lider av rettsanvendelsesfeil og må omgjøres som ugyldig. Det er i hovedsak anført følgende momenter.

- Byggegrensen er ment å omfatte kun bygninger, og ikke tiltak som svømmebasseng. Ettersom byggegrensen er satt av hensyn til nabobebyggelsen og avstand til vei, er det nærliggende å tolke byggegrensen til kun å gjelde for bygninger. Eksempelsakene i vedtaket synes å være av nyere dato, og kan ikke nødvendigvis brukes for å vise hvordan planen var ment å forstås da den ble vedtatt.

- selv om kommunen uansett har vurdert at hensynene bak regulert byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt, har kommunen i sin fornyede vurdering opprettholdt synet på at byggegrensen er satt av hensyn til sjø og brukt fire sider på å begrunne dette. Klager mener at statsforvalteren har endelig avgjort hvilke hensyn byggegrensen skal ta, og at kommunen har videreført samme feilaktige forståelse.

- Når det gjelder interesseavveiningen, mener klager at fordelene det er å få et svømmebasseng som et aktivum til uteoppholdsarealet, uansett er større enn ulempene ved å overskride byggegrensen. Det er vist til flere konkrete saker, hvor kommunen har lagt dette til grunn.

- Når det gjelder henvisningen til «kan»-skjønnnet, viser klager til at når kommunen først har avgjort at tiltaket ikke påvirker de hensynene byggegrensen er ment å ivareta, vil det ikke være en saklig begrunnelse for avslag at tiltaket vil medføre en forringelse av byggegrensen. Skjønnsutøvelsen er usaklig og innebærer myndighetsmisbruk.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilsier at avslaget av 07.12.22 må omgjøres og at dispensasjon må innvilges for omsøkte svømmebasseng.

Når det gjelder regulert byggegrense, og hvilke tiltak denne omfatter, opprettholder kommunedirektøren vurderingen av at denne ikke bare omfatter bygninger, men også tiltak som svømmebasseng. Det vises i den forbindelse til den grundige redegjørelse og begrunnelse som fremgår av vedtaket.

Klager har påpekt at statsforvalteren har endelig avgjort at regulert byggegrense ikke omfatter strandsonens hensyn, og til tross for dette bruker kommunen fire sider til å begrunne dette. Kommunedirektøren vil til dette bemerke at selv om kommunen i sitt nye vedtak har konkludert med at hensynene bak regulert byggegrense i denne

konkrete saken *ikke* anses å bli vesentlig tilsidesatt, er det likevel nærliggende å forklare nærmere hvordan byggegrensen er ment å forstå. Kommunedirektøren er ikke enig i klagers oppfatning av at statsforvalteren med endelig virkning har avgjort dette spørsmålet. Statsforvalteren peker tvert imot på at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort sitt synspunkt, og dette er bakgrunnen for at kommunen har søkt å underbygge dette på en grundigere måte i sitt nye vedtak. Kommunedirektøren viser til at det er kommunen som er reguleringsmyndighet og som derfor er nærmest til å vite hvordan egne planer og byggegrenser er ment å fortolkes, og viser også her til den utdypende redegjørelsen som fremgår av vedtaket.

Når det gjelder dispensasjonsvurderingen og avveiningen av fordeler og ulemper ved en dispensasjon, har kommunen i det nye avslaget lagt til grunn at forbedring av uteoppholdsareal og muligheter for lek og opphold er et relevant arealdisponeringsbehov i dispensasjonsvurderingen. Spørsmålet er likevel hvilken vekt den objektive fordelene skal tillegges.

Det er lagt til grunn at en dispensasjon i denne saken innebærer forholdsvis små ulemper, ut over at planen blir uthulet som styringsverktøy. For at dispensasjonsvilkåret skal være oppfylt, er det imidlertid ikke tilstrekkelig å vise til at dispensasjonen i liten grad medfører ulemper. Ordlyden i pbl. § 19-2 andre ledd oppstiller krav om at fordelene skal være «klart større enn ulempene». I Temarapport fra Sivilombudet i forbindelse med undersøkelser av dispensasjoner i strandsonen, står det på side 15: «Selv i de tilfeller der kommunene mener det er beskjedne ulemper, slik som i eksempelet, må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klart større» enn ulempene».

Kommunedirektøren opprettholder vurderingen i vedtaket av at vekten av fordelene er små og at vilkåret om «klart større» fordeler derfor ikke er oppfylt i denne saken. Utearealene på eiendommen er allerede opparbeidet og har en høy kvalitet. Nærhet til sjø og båtmuligheter begrenser ytterligere vekten av den objektive fordelene svømmebassenget medfører for eiendommens kvaliteter. Vilket om «klart større» fordeler enn ulemper er dermed ikke oppfylt.

Klager har vist til andre saker i kommunen der det er gitt dispensasjon for anleggelse av svømmebasseng. Til dette viser kommunedirektøren til at sakene først og fremst viser at det er lagt til grunn også i andre saker at svømmebasseng kan utgjøre en objektiv fordel for eiendommen, ikke bare en subjektiv fordel for søker. Utover dette har ikke sammenligningen verdi, da hver dispensasjonssak må vurderes på selvstendig grunnlag. Sakene omfattes ikke av samme reguleringsplan som Taglugnveien 13 a. Faktum i sakene er heller ikke likt, og dermed blir vurderingen i den enkelte sak nødvendigvis også ulik. Eksempelvis var det i sak vedr. Odden 10 snakk om endret plassering av tidligere godkjent basseng, der endret plassering på grunn av topografiske forhold ville medføre mindre aktivitet nærmere sjøen. I sak vedr. Vendla 24 a lå videre deler av bassenget utenfor byggegrensen, ikke hele bassenget slik som i denne saken.

Når det gjelder kommunens subsidiære «kan»-vurdering etter pbl § 19-2, 1. ledd, opprettholder kommunedirektøren denne i klageomgangen. Ingen har krav på dispensasjon, heller ikke dersom vilkårene i § 19-2, 2. ledd skulle være oppfylt ved klageinstansens nye vurdering. Det er imidlertid en forutsetning et kommunen har saklig grunn for ikke å dispensere. Denne delen av dispensasjonsvurderingen er undergitt fritt skjønn, hvor statsforvalteren er pålagt å legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34, 2. ledd.

Forarbeidene til bestemmelsens første ledd tar som nevnt til orde for en generell tilbakeholdenhet med å dispensere fra plan, blant annet for å unngå en utvikling der planer eller enkeltbestemmelser uthules. Kommunedirektøren viser til begrunnelsen i vurderingen, og kan ikke se at denne er usaklig eller innebærer myndighetsmisbruk eller usaklig forskjellsbehandling.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 07.12.22, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1) Klage av 09.12.22
- 2) Vedtak om avslag av 07.12.22
- 3) Statsforvalterens klagevedtak av 23.09.22

For øvrige vedlegg, se sak 0060/22 fra utvalgsmøtet den 18.05.22



Saksprotokoll

Arivsak
23/06613

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
31.05.2023 59/23

Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av utendørs svømmebasseng - Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 59/23

Behandling

Saksbehandler Eline Moshuus innledet saken.

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

Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153.

Begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 anses for oppfylt. Hensynene bak regulert byggegrense vurderes å ikke være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, da bassenget skal plasseres ned i terrenget og dermed ikke i noen særlig grad er synlig hverken for nabotomtene, fra sjøsiden eller andre omkringliggende arealer. Videre anses fordelene ved en dispensasjon klart å overstige ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får utnyttet sin tomt på en gunstig måte, der uteoppholdsarealet står i fokus og som gir høy bokvalitet for beboerne. Omsøkte utendørs basseng sikrer verdifullt areal for lek og opphold, og den alternative plasseringen som kommunen har pekt på, ville ha medført store terrenginngrep. Ulempen er at svømmebassenget etableres utenfor regulert byggegrense, men det vil uansett være lite synlig, sett både fra sjø, strand og naboer.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av byggesøknaden i tråd med vedtak og denne intensjon.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Røed. Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (A, MDG) stemmer.

Vedtak

Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak innvilger dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen Taglugnveien 13 A, gbnr. 40/153.

Begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 anses for oppfylt. Hensynene bak regulert byggegrense vurderes å ikke være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, da bassenget skal plasseres ned i terrenget og dermed ikke i noen særlig grad er synlig hverken for nabolomtene, fra sjøsiden eller andre omkringliggende arealer. Videre anses fordelene ved en dispensasjon klart å overstige ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon er at tiltakshaver får utnyttet sin tomt på en gunstig måte, der uteoppholdsarealet står i fokus og som gir høy bokvalitet for beboerne. Omsøkte utendørs basseng sikrer verdifullt areal for lek og opphold, og den alternative plasseringen som kommunen har pekt på, ville ha medført store terrenginngrep. Ulempen er at svømmebassenget etableres utenfor regulert byggegrense, men det vil uansett være lite synlig, sett både fra sjø, strand og naboer.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av byggesøknaden i tråd med vedtak og denne intensjon.



Saksframlegg

Arkivsak
23/07063-1

Saksbehandler
Frode Torvik

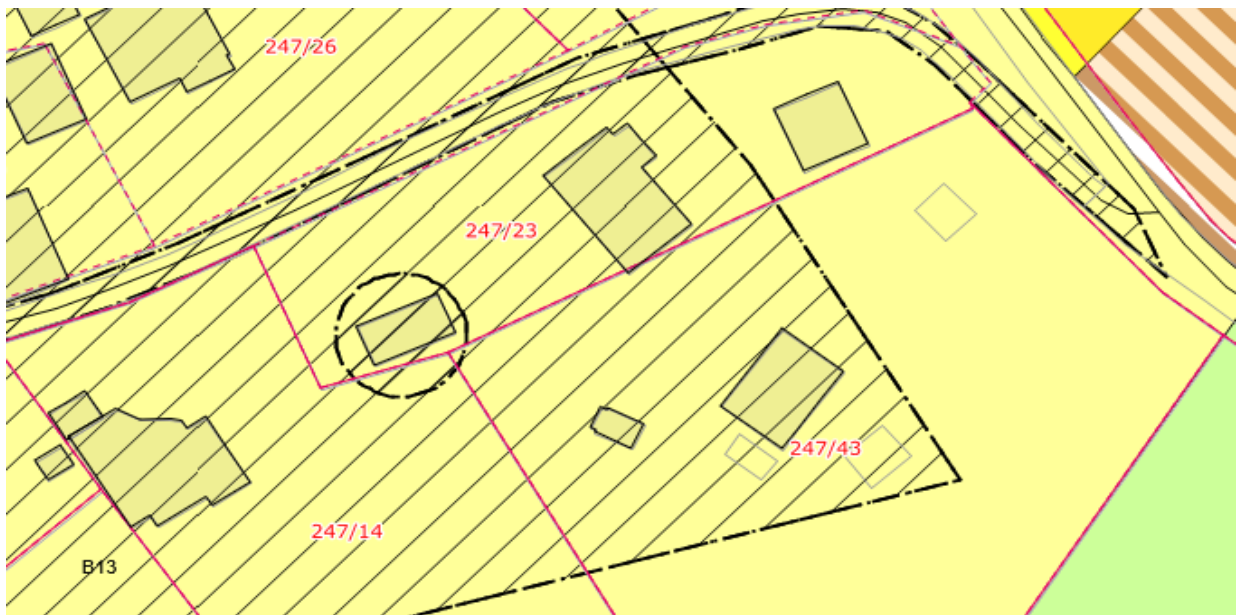
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. **Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 6.12.2022 i sak 22/2466. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.**



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage fra eier av eiendommen gbnr. 247/23 over vedtak av 6.12.2022. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring fra uthus til formål som i søknad er angitt til anneks/verksted/sommerstue/gjesterom.

Det fremgår av kommunedelplanen § 4.1 om tekniske anlegg, at før bl.a. bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes ifølge bestemmelsen bl.a. offentlige og felles kjøreveier.

Kleivene med kryssløsninger oppfyller ikke kravene som er satt i kommunens vegnormal. Bruksendring forutsetter derfor dispensasjon fra kommunedelplanen § 4.1.

Hensynet bak kommunedelplanen § 4.1 om tekniske anlegg blir etter kommunedirektørens vurdering satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for omsøkte bruksendring. Konsekvensen av å ikke oppfylle krav til tekniske anlegg er i dette tilfellet dårligere sikt og uheldige kjøremønstre. Det er nødvendig med mer plass for å svinge, om vinkelen i et kryss er for skarp. Deler av Kleivene er skolevei for alle barn som bor nord for Sundbyveien. I tillegg er Båttstøveien del av kyststien som er mye brukt. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner.

Når hensynet bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side er vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke oppfylt. Kommunedirektøren kan uansett ikke se at det er vist til fordeler ved en dispensasjon som er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er også i strid med plankravet i kommunedelplanen § 3.1. Det fremgår her at innenfor planområdet kan fradeling og bygge- og anleggstiltak ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering. Bruksendringen forutsetter byggetiltak. Det kan gjøres gjeldende at hensynet bak plankravet ikke blir satt vesentlig til side. Etter kommunedirektørens vurdering er det imidlertid ikke vist til fordeler ved en dispensasjon fra plankravet som er klart større enn ulempene.

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

Det søkes om bruksendring av et gammelt uthus på eiendommen. Uthuset trenger vedlikehold og utbedring for ikke å forfalle ytterligere. Bygningen har tidligere vært benyttet til lagring av ved og redskaper og inneholder fortsatt en utedo og et lite rom som ble brukt som soverom om sommeren.

Uthuset ønskes nå bruksendret til anneks/verksted/sommerstue/gjesterom.

Sist innsendte tegninger viser at man ønsker et bad i tilknytning til et større oppholdsrom merket «opphold»

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I kommunedelplan for Båtstø, vedtatt av kommunestyret 14.9.2017, er den avsatt til boligformål.

Planbestemmelsen § 3.1 lyder slik:

§ 3 Plankrav (pbl. § 11 -9 nr. 1)

§ 3. 1 Krav om detaljregulering

Innenfor planområdet kan fradeling og bygge- og anleggstiltak ikke skje før området inngår i en godkjent detaljregulering.

Planbestemmelsen § 4.1 lyder slik:

§ 4 Tekniske anlegg (pbl. § 11-9 nr. 4)

§ 4.1 Generelt

Før utbygging, herunder fradeling, nybygging, påbygg/tilbygg og bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes tilfredsstillende brannvann, vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, renovasjonsløsninger, belyningsanlegg og skilting.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har ingen særlig relevans for FNs bærekraftsdimensjoner.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 6.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2466:

Søknaden avslås med hjemmel i kommunedelplanen for Båtstø §§ 3.1 og 4.1.

I medhold av pbl § 19-2 avslås søknadene om dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommunedelplanen for Båtstø:

§ 3.1 Krav om detaljregulering
§ 4.1 Tekniske Anlegg

Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke til stede.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved ansvarlig søker, i brev av 24.1.2023.

Det anføres i klagen bla:

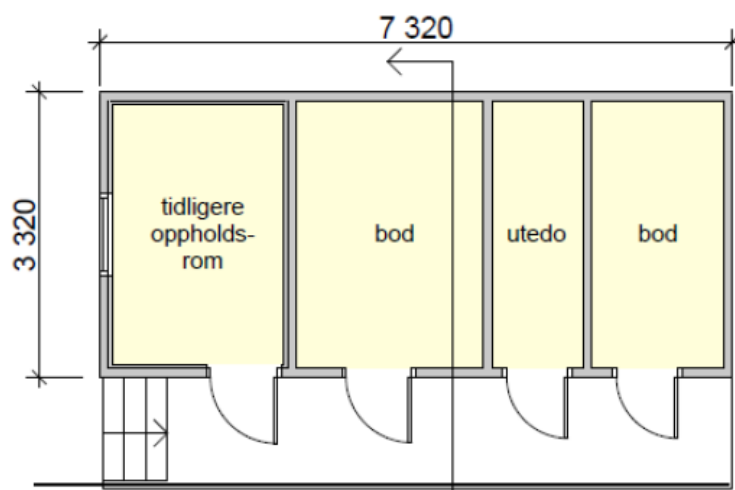
- Søknaden gjelder bruksendring til anneks/verksted/sommerstue/gjesterom, ikke bolig. Tiltaket vil ikke føre til endret bruk av eiendommen.
- Et avslag med en begrunnelse om teknisk standard på veien synes følgelig ikke rimelig.
- Det omsøkte tiltaket skal ikke benyttes til boligformål. Bygningen har hverken kjøkkenbenk, avtrekk eller utslagsvask, eller normal innredning i et kjøkken. Det kan synes vanskelig å skjønne at et rom uten noen form for kjøkkeninnredning kan tilfredsstillere kriteriene for matlaging.
- Den beste og sikreste måten å bevare bygninger på er å ta dem i bruk. Kravene våre har forandret seg og tiltakshaver ønsker å legge inn vann og avløp som en naturlig og tidsmessig funksjon for bruk av bygningen som anneks/verksted/sommerstue/gjesterom.
- Det er vanskelig å forstå at tiltaket vil utgjøre noen form for ulempe. Bygningen har stått der lenge,
- Bruken av eiendommen vil være som nå og tiltaket vil ikke være til hinder for allmenn bruk eller ferdsel.
- En vesentlig fordel må være at en liten del av et verneverdig miljø tas vare på og får et nytt liv.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

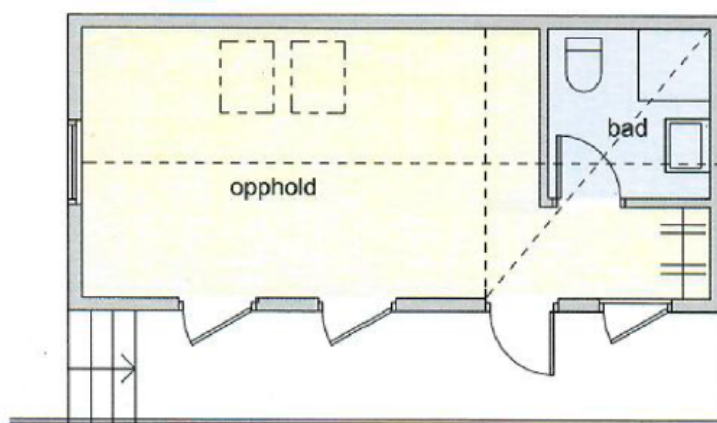
6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 24.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det fremgår at søknaden gjelder endring fra tidligere oppholdsrom, bod og utedo, til ny situasjon på plantegning, med oppholdsrom og nytt bad. I søknaden angitt som anneks/verksted/sommerstue/gjesterom.



Eksisterende situasjon



Ny situasjon

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-1 lyder slik:

§ 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

- a. byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
- b. endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller*
- c. tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.*

Kommunedirektøren er noe usikker på om det, slik som i vedtaket, kan legges til grunn at tiltaket innebærer at det etableres en ny boenhet. Plantegningen mangler kjøkken, som er en sentral hovedfunksjon. Direktoratet for byggkvalitet skriver

imidlertid i sin veiledning, Søknadsplikt for oppdeling av bolig til flere boenheter: *«Alle hovedfunksjoner kan derfor i prinsippet nås etter bestemmelsen med et rom med toalett og vask og et oppholdsrom med plass til en seng.»* DIBK har dermed lagt terskelen lavt for hva som kan anses for en ny boenhet.

Dette blir imidlertid ikke avgjørende for klagesaken. Endring fra tidligere situasjon med oppholdsrom, bod og utedo, til ny situasjon med oppholdsrom og bad, innebærer uansett en søknadspliktig bruksendring etter SAK § 2-1.

Det fremgår av bokstav c at søknadspliktig bruksendring foreligger når byggverk, eller del av det, tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Endring av bruk fra bod til oppholdsrom og fra bod til bad er en endring fra tilleggsdel til hoveddel, og innebærer en søknadspliktig endring av bruken av de aktuelle delene av byggverket. Bygging av nytt bad hvor det tidligere var utedo innebærer også en endret bruk av del av byggverk som kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. bokstav b. Jf. at arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17)

Det fremgår av kommunedelplanen § 4.1 om tekniske anlegg, at før bl.a. bruksendring finner sted, skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes ifølge bestemmelsen bl.a. offentlige og felles kjøreveier.

Det fremgår videre av vei og gatenorm for tidligere Røyken kommune pkt. 4.1 at veikryss som hovedregel bør utformes som T-kryss med tilnærmet 90 grader vinkel. Vinkler mindre enn 70 og større enn 100 grader skal unngås.

Kleivene treffer ikke vinkelrett, men mindre enn 70 grader, på tilstøtende veier.



Kryss Kleivene – Sundbyveien



Kryss Kleivene – Bålstøveien

Kleivene passer kriteriene til en B2-vei som ifølge vegnormalen skal ha fire meter bredde. Dette kravet er heller ikke oppfylt.

Vilkåret i kommunedelplanen § 4.1, om at før bruksendring finner sted så skal tekniske anlegg være etablert, eller sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav, er dermed ikke oppfylt. Kommunens til enhver tid gjeldende krav fremgår av veinormalen. Veinormalen er for dette området gjort rettslig bindende gjennom kommunedelplanen § 4.1.

Omsøkte bruksendring forutsetter derfor dispensasjon fra kommunedelplanen § 4.1.

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

Hensynet bak kommunedelplanen § 4.1 om tekniske anlegg blir etter kommunedirektørens vurdering satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for omsøkte bruksendring. Det må legges til grunn at en bruksendring som omsøkt til annekstue/verksted/sommerstue/gjestehus vil medføre mer bruk av bygningen enn i dag, og dermed medføre mer trafikk.

Hensynet bak kommunedelplanen § 4.1 om tekniske anlegg er blant annet trafikksikkerhet. Konsekvensen av å ikke oppfylle krav til tekniske anlegg er i dette tilfellet dårligere sikt og uheldige kjøremønstre. Det er nødvendig med mer plass for å svinge, om vinkelen i et kryss er for skarp. Dette kan skape trafikkfarlige situasjoner.

Deler av Kleivene er skolevei for alle barn som bor nord for Sundbyveien. I tillegg er Båtstøveien del av kyststien som er mye brukt. Kleivene treffer Sundbyveien slik at en høyresving blir vanskelig. Her må man bruke motgående kjørefelt for å kunne klare en høyresving. Dette er en uheldig løsning på en fylkesvei som Sundbyveien, som er en av hovedveiene gjennom området. Sundbyveien har en ÅDT på 2100. Vinkelen skaper stor siktsone mot høyre som er uheldig og ikke ønskelig.

Når hensynet bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side er vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke oppfylt. Kommunedirektøren kan uansett ikke se at det er vist til fordeler ved en dispensasjon som er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er også i strid med plankravet i kommunedelplanen § 3.1. Det fremgår her at innenfor planområdet kan fradeling og bygge- og anleggstiltak ikke skje før området

inngår i en godkjent detaljregulering. Bruksendringen forutsetter byggetiltak. Det kan gjøres gjeldende at hensynet bak plankravet ikke blir satt vesentlig til side. Etter kommunedirektørens vurdering er det imidlertid ikke vist til fordeler ved en dispensasjon fra plankravet som er klart større enn ulempene.

7. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 6.12.2022 i sak 22/2466. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage, datert 24.01.2023
Vedtak om avslag, datert 6.11.2022
Brev fra søker, med vedlegg, datert 13.11.2022
Varsel om avslag, datert 20.10.2022
Tilleggsdokumentasjon, mottatt 19.10.2022
Søknad om dispensasjon, datert 21.09.2022
Brev fra Fylkeskommune, datert 07.09.2022
Brev til søker, datert 24.06.2022
Søknad, med vedlegg, datert 29.3.2022
vei--og-gatenorm-for-royken-kommune--2011-08-25 (1)
Planbestemmelser
Plankart



Saksprotokoll

Arivsak
23/07063

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Saksnr.
60/23

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 60/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Wear (H) fremmet på vegne av H, V, SP, A og MDG følgende forslag:

Klagen tas til følge.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling i tråd med dette vedtaket.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling i tråd med dette vedtaket.



Saksframlegg

Arkivsak
23/08511-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

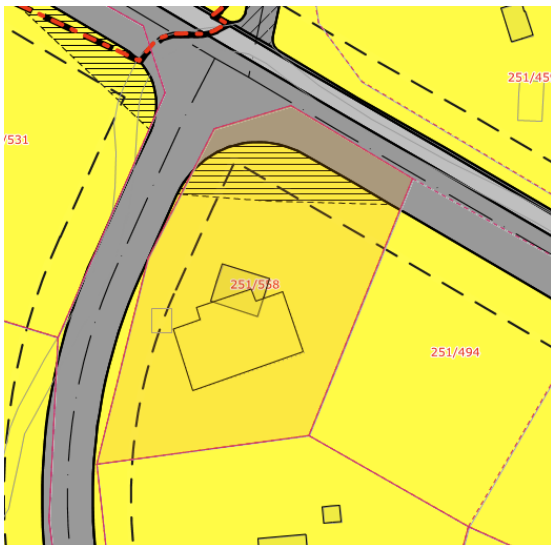
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Klage på vilkår i vedtak om rammetillatelse ny tomannsbolig med sekundærleiligheter, 251/558 Vestliveien 90

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om rammetillatelse for tomannsbolig med sekundærleiligheter. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vilkårene i vedtak om rammetillatelse for tomannsbolig med sekundærleiligheter. Klagen gjelder også avslått søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av regulert atkomstvei.

Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig, men regulert til bolig i reguleringsplan vedtatt 14.04.05. Eiendommen er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan (Røyken). Regulert adkomstvei er via Fiskekroken– Vestliveien, og veien er ikke opparbeidet frem til eiendommen.

Det ble 19.06.2022 søkt om oppføring av tomannsbolig med to sekundærleiligheter. Søknaden ble supplert 10.10.2022 med søknad om midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av regulert vei.

Asker kommune ga rammetillatelse til oppføring av tomannsboligen med sekundærleiligheten i vedtak 04.11.2022. I vedtaket ble det stilt vilkår om opparbeidelse av den regulerte adkomstveien fra krysset Fiskekroken/Kirkebergveien og fram til og langs eiendommen. Kommunen av slo samtidig søknad om midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av veien.

Vilkårene i vedtaket, og avslaget på midlertidig dispensasjon, er påklaget av tiltakshaver. Tiltakshaver mener det er uforholdsmessig å kreve veien opparbeidet og viser til at eiendommen i dag har annen adkomstvei fra nord via Jensåsveien.

Kommunen mener regulert adkomstvei må opparbeides før eiendommen (og utvikling i området) bebygges med bolig. Kommunedirektør mener at vilkårene for å kunne gi dispensasjon i pbl. § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt, og anbefaler at vedtaket opprettholdes da det ikke foreligger grunner som tilsier at vedtaket må endres.

Utvalget må ta stilling til om kravet til opparbeidelse av regulerte veier skal opprettholdes.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det ble 19.06.2022 søkt om oppføring av en tomannsbolig med to sekundærleiligheter. Søknaden ble supplert 10.10.2022 med søknad om midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av regulert vei.

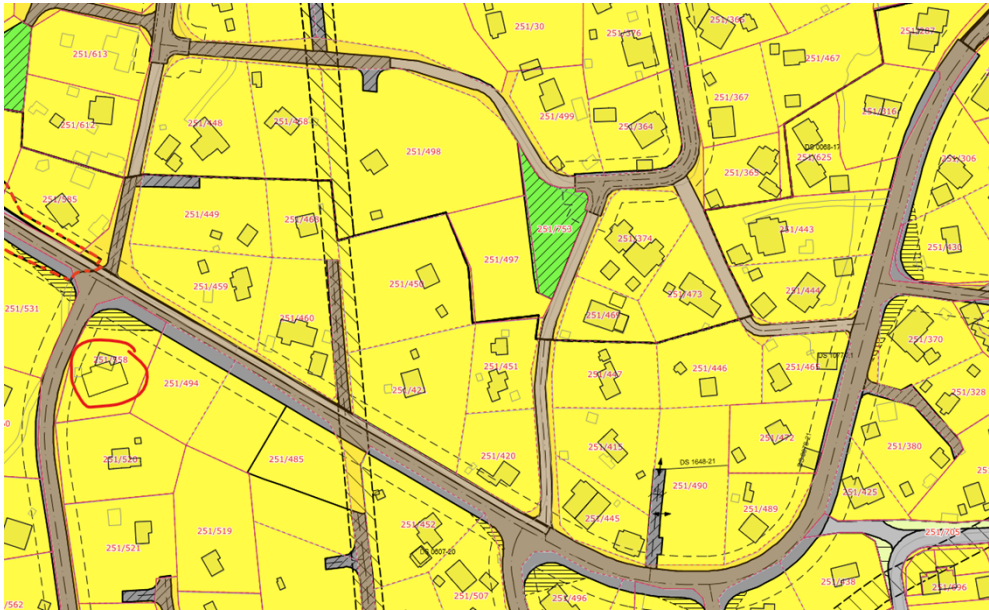
Det er i søknaden vist til at eiendommen er bebygget med en fritidsbolig og at det er veirett til eiendommen. Tiltakshaver viser til at eksisterende adkomstvei nord for tomten, Jensåsveien, ikke er opparbeidet til kommunal standard, men må anses tilstrekkelig for denne tomtens bruk. Tiltakshaver har foreslått å midlertidig utbedre adkomstveien som vilkår for midlertidig dispensasjon fra opparbeidelseskravet på adkomstveien.

Tiltakshaver viser til at det er skriftlig avtale med rett til tilkobling for vann/avløp til nabolotmen.

2.2 Plangrunnlaget / reguleringen

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan Røyken 2015-2027 (gjeldende kommuneplan).

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Åros syd av 14.04.05 og regulert til bolig. Regulert adkomst til eiendommen er via Fiskekroken – Vestliveien jf. reguleringskartet



Reguleringsbestemmelsene § 5 Trafikkområder nr 1. lyder

«I planområdet skal det anlegges kjørevei, gangvei, gang- og sykkelvei som vist i planen. Veienes reguleringsbredde er vist på kartet. Ved anleggelse/utbygging av veier forutsettes det at det tas justeringer ut fra rimelige hensyn til vegetasjon og terreng, samt mest mulig rettferdig fordeling av ulemper mellom grunneiere.»

Tiltakshaver har fått rammetillatelse til tiltaket, men det er satt vilkår om opparbeidelse av regulert adkomstvei fra krysset Fiskekroken/Kirkebergveien og fram til og langs eiendommen her vist med reguleringskart og piler:



Strekningen utgjør omtrent 460-470 meter (målt i Askerkartet). Adkomst til eiendommen via Jensåsveien, som ifølge tiltakshaver brukes pr i dag, er ikke regulert adkomst for eiendommen. Jensåsveien er siste stykket regulert til felles avkjørsel og gang/sykkelvei/fortau (delvis annen regulering «Frøtvedt, felt 2.2 Åros 31.1.1992).



3. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 04.11.2022:

«Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for Åros Syd §5 Trafikkområder, jf. pbl. § 18-1 krav om opparbeidelse av regulert atkomstvei. «

Avslaget på midlertidig dispensasjon er påklagd.

I vedtaket er det satt en del vilkår for å kunne gi igangsettelsestillatelse. Vilkår i punkt 1 og punkt 3 i vedtaket lyder

«1. Regulert vei skal være opparbeidet fra krysset Fiskekroken/Kirkebergveien og fram til og langs gbnr 251/558, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.»

og

«3. Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.»

Det er disse to vilkårene som er påklagd i tillegg til avslaget på midlertidig dispensasjon.

4. Klagens innhold

Tiltakshaver klager på avslaget på midlertidig dispensasjon og på vilkår nr. 1 og 3 i vedtaket. Klagen ble mottatt 25.11.2022 og supplert med ytterligere anførsler 25.11.2022. I hovedsak anfører tiltakshaver

- Eiendommen har en annen adkomst enn den som er lagt til grunn for vurderingene i vedtaket. Eiendommen pålegges ny alternativ adkomst.
- Ikke noen trafikkøkning for området. Utbyggingen rettferdiggjør ikke en slik omfattende bygging av infrastruktur.
- Uforholdsmessig å kreve regulert vei opparbeidet. Tiltakshaver har vist til store kostnader for bygging av regulert vei. Tiltaket kan kun rettferdiggjøres ved bygging i reguleringsområdet «Kjelleråsen og Kirkeberget».
- Vilåret om veiopparbeidelse er i strid med pbl. § 18-1. Uklart hvilken opparbeidelse som er forutsatt da reguleringen viser 12 meter reguleringsbredde. Ikke adgang til å kreve opparbeidelse i strid med lovens krav om 6 meter effektiv veibredde.
- Midlertidig dispensasjon er egnet som virkemiddel i saken.
- Mangelfull dispensasjonsvurdering og begrunnelse, og ikke en reell vurdering av relevante hensyn.
- En feil i vedtaket at det er stilt krav om offentlig VVA-anlegg. Manglende vurdering av den konkrete søkte VVA-løsningen.

Det vises ellers til klagens innhold som er vedlagt.

5. 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 satsningen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil riktig oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

I denne konkrete saken er målet om bærekraftig byer og samfunn særlig relevant, da vilkår om opparbeidelse av infrastrukturtiltak som er regulert i den enkelte plan kun kan stilles i forbindelse med nye/vesentlige endrede tiltak. Å følge opp vilkårene konsekvent vil føre til at man i Asker får oppdatert og nødvendig infrastruktur med tilfredsstillende kapasitet for utbyggingen som er planlagt og som beboerne nyter godt av. Det bidrar til å sikre trygge boliger og god boområde. Kommunedirektøren mener vilkårene i vedtaket legger til rette for en arealdisponering som gir trygg og god bruk av trafikksystemet til kollektiv, sykkel og gange (miljø). En opparbeidelse av veien vil legge til rette for utvikling av flere tomter i nærområdet og bidra til enhetlig god og sikker trafikkløsning.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er datert 04.11.2022. Klage er mottatt 25.11.2022 og må anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

6.1 Opparbeidelse av regulerte veier – Vilkår 1 i vedtaket.

Det er stilt vilkår i vedtaket i henhold til plan- og bygningslovens § 18-1 og reguleringsplanens § 5.1 med tilhørende plankart.

Plan- og bygningsloven § 18-1 stiller krav til veiopparbeidelse før eiendom bebygges eller endres. Det betyr at det er et lovbestemt krav at vei skal opparbeides til regulert standard før eiendommer kan opprettes.

Den aktuelle bestemmelsen i pbl. § 18-1 lyder:

«I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a. Offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter...().»

Tiltakshaver har i klagen vist til at det er uforholdsmessig tyngende å kreve regulert veiadkomst opparbeidet. Klagen viser til store kostnader og at kommunen ikke har vurdert forholdsmessigheten. Det fremsettes også rettslige merknader om vilkårsadgangen jf. den ulovfestede vilkårs læren. I klagen anføres det også at kommunen ved ikke å gi dispensasjon i saken «pålegger tiltakshaver en opparbeidelsesplikt av en alternativ veiadkomst».

Kommunedirektøren er ikke enig i anførselene. Vilkåret om opparbeidelse av offentlig vei jf. pbl. § 18-1 er et uegentlig vilkår. Vilkåret er i realiteten en gjengivelse av vilkår som følger av loven. Vilkåret omfattes derfor ikke av forholdsmessighetsvurderingen

på samme måte som andre tilleggsvilkår i tillatelse. Klagen viser til store kostnader for bygging, men kommunedirektøren viser til refusjonsreglene i pbl. §18-3 flg. for eventuell refusjon av kostnader fra andre eiendommer i området.

Kommunedirektøren viser til at det er kun en regulert adkomst til eiendommen ved utbygging til bolig, og det er den som i vedtaket er forutsatt opparbeidet. Adkomsten som benyttes i dag til fritidsbolig, er regulert til privat avkjørsel og gang/sykkelvei.

Det fremgår av klagen at det er uklart hvilken opparbeidelse som egentlig kreves, og at kravet er i strid med pbl. § 18-1 a).

Kommunedirektøren viser til at vedtaket angir at regulert vei skal opparbeides jf. pbl. § 18-1, samt at søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes som eget tiltak. Nærmere godkjennelse og vurdering vil måtte foretas når det søkes om tiltaket. Kommunedirektøren viser til at hovedregelen i bestemmelsen er 10 meter med nødvendig fylling og skjæring. Dette innebærer en «planeringsbredde» på 10 meter som omfatter kjørebane/fortau med tillegg av banketter (eks. snølagring). Nødvendige fyllinger og skjæring kommer i tillegg (hjelpereale for å sikre planeringsbredden). Det er ingen uenighet om at lovbestemmelsen angir effektiv veibredde på 6 meter. Kommunedirektøren mener således at reguleringsbredden er i henhold til bestemmelsene. Nærmere faktisk opparbeidelse vil bli vurdert i søknaden for opparbeidelse av veien.

Formålet med § 18-1 er å sikre en kontinuerlig forlengelse av de tekniske anlegg etter hvert som et strøk bygges ut. Bestemmelsen er derfor blitt forstått slik at utgangspunktet skal tas i nærmeste vei som tilfredstiller kravene. Fra dette punkt skal veien for det første gå frem til og langs tomta.

Synspunktet er at boligreguleringen og veireguleringen er en enhet, og bestemmelsen i § 18-1 pålegger den som realiserer boligdelen, også å realisere veidelen.

Til informasjon så er det flere ubebygde tomter langs veien og nærområdet og kommunedirektøren kan opplyse om refusjonsreglene i pbl. § 18-3 flg. når det gjelder tiltakshavers muligheter til fordeling av kostnader for veiopparbeidelse m.m.

Pbl. § 18-1 er et lovbestemt krav. Kravet til opparbeidelse følger av loven og det er ikke anledning til å fravike regelen direkte ved rimelighetshensyn, men det er anledning til å søke om dispensasjon fra lovbestemmelsen/kravet om veiopparbeidelse. Det er søkt om midlertidig dispensasjon i saken, noe som vurderes i det følgende.

6.2 Midlertidig dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen § 5 trafikkområder, jf. pbl. § 18-1 om opparbeidelse av adkomstvei. Kommunedirektøren har avslått midlertidig dispensasjon fra regulert adkomst og fra krav om opparbeidelse.

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. Begge vilkår må være oppfylt.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-3. Vilråene i pbl § 19-2 gjelder også midlertidige dispensasjoner.

6.2.1 Hensynene bak bestemmelsen

Det fremgår av vedtaket

«Reguleringsbestemmelse § 5 Trafikkområder har til hensikt å sikre at kjøreveiene innenfor reguleringsplanen bygges i takt med at planområdet bygges ut.

Også Pbl § 18-1 skal sikre tilstrekkelig infrastruktur i et område i takt med utbyggingen.»

Kommunedirektøren viser til at formålet med bestemmelsen er å tilrettelegge en trafiksikker løsning ved økt bruk av eiendommene. Reguleringen har blitt til etter en omfattende politisk og faglig prosess. Trafikkløsningen er spesifikt tatt stilling til da planen ble vedtatt.

6.2.2 Vurderingen om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

I vedtaket vises det til at Fiskekroken er smal og bratt, og ikke egnet for vesentlig økning i trafikken. Dette ut fra tidligere faglige vurderinger fra VIVA og samferdsel.

Det fremkommer i vedtaket

«Det er uheldig å tillate oppføring av nye boenheter her når atkomstveiene ikke er opparbeidet til regulert standard. Dersom alle nye boliger får dispensasjon fra opparbeidelse av vei i henhold til reguleringsplanen, vil utviklingen i trafikken skje uten at kommunen har kontroll.»

Klager viser til at det ikke blir noen trafikkøkning i området, og viser til at dette er en feilslutning. Klager viser til at noe av bakgrunnen for planen var utvikling av området «Kjelleråsen og Kirkeberget», som fortsatt ikke er utviklet. Klager viser også til begrunnelsen i vedtaket ikke er holdbar, også med henblikk på at eiendommen har annen adkomstvei og at det i realitet kreves opparbeidelsesplikt av alternativ adkomst. Klager har vist til at eiendommen har annen alternativ adkomst som kan brukes.

Kommunedirektøren viser til at dagens adkomst ikke skal brukes ved bruksendring. Ved bruk av eiendommen til bolig, så er det foretatt faglige vurderinger og det er politisk vedtatt at adkomsten skal være via Fiskekroken. Dagens adkomst er regulert til avkjørsel/gang-/sykkelvei.

En opparbeidelse av veien bør ikke kun skje ved større utbyggingsområde i nærheten, men også for enkelteiendommers nye bruk. Kommunedirektøren bemerker at endring i bruk fra fritid til bolig, samt oppføring av 4 nye boenheter, medfører økning i bruk. Bruken vil også bli annerledes ved at eiendommen skal benyttes til bolig og adkomsten skal brukes som skolevei m.m.

Kommunedirektøren mener det innenfor dette området med flere store og ubebygde eiendommer så vil en stadig utsettelse av opparbeidelseskravene kunne vanskeliggjøre en gjennomføring av planen. En utsettelse vil således tilsidesette hensikten med bestemmelsen som skal sikre at infrastruktur blir bygget ut samtidig som områdene utvikles.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at en dispensasjon i saken vil gi en vesentlig tilsidesettelse av reguleringsbestemmelsene og krav om opparbeidelse jf. pbl. § 18-1.

6.2.3 Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Kommunedirektøren ser det formålstjenlig å kommentere fordeler og ulemper selv om det første vilkåret ikke er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det fremgår av vedtaket

«Fordeler

Byggetiltaket kan iverksettes

Veien kan midlertidig utbedres

Fremtidig opparbeidelse kan sikres gjennom tinglyst erklæring

Ulemper

Manglende likebehandling

Endelig standardheving på vei utsettes på ubestemt tid

Manglende kontroll på trafikkøkningen

Reguleringsplanen blir ikke gjennomført

Usikkerhet knyttet til fordeling av kostnadene ved opparbeiding av veien»

Klager viser til at kommunen ikke har tatt stilling til de relevante momentene som er trukket frem i søknaden. Det vises bla. til at eiendommen har alternativ adkomst og at det er uforholdsmessig å pålegge opparbeidelse.

Kommunedirektøren viser til at fordelene ved dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta, og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Fordelene skal være allmenne interesser, ikke personlige

og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fordeler som tilsier at dispensasjon kan gis. Det kan synes som en fordel ut fra ressurs hensyn at området bli utbygget helt eller delvis samtidig. Og da først og fremst samtidig med området «Kjelleråsen og Kirkeberget», slik klager viser til. Kommunedirektøren mener likevel at det er en klar ulempe at bruken endres, og det vil bli en delvis utbygging, uten at regulert adkomst sikres. Ved enkeltvis dispensasjoner, også midlertidige, så vil utbygging av området skje uten at reguleringsplanen blir fulgt slik den er politisk vedtatt.

Kommunedirektøren ser det således slik at det ikke er noen fordeler som klart overstiger ulempene.

Vilkårene i pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. I det vilkårene ikke er oppfylt så kan heller ikke midlertidig Midlertidighet kan ikke avhjelpe dette. Midlertidighet vil også motvirke faktisk gjennomføring av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren bemerker videre at det uansett ikke bør gis dispensasjon jf. §19-2 første ledd. Utbygging av området bør skje i takt med faktisk opparbeidelse av infrastrukturen. Det er i vedtaket også vist til lignende saker i nærområdet

«Kommunen skal sørge for likebehandling av tilsvarende saker, og i dette planområdet vet vi at statsforvalteren nylig har stadfestet kommunens avslag på en tilsvarende dispensasjonssøknad (sak 21/1535). Avslaget på søknaden om midlertidig disp fra opparbeidelseskravet i saknummer 20/6709-18 (Vestliveien 64) er også relevant å se til her.»

I saken 21/1535 (delesak) fremkommer det også at «Det er her behov for en konsekvent og lik saksbehandling slik at opparbeidelseskostnadene kan fordeles likt ut fra vedtatt plansituasjon».

Kommunedirektøren fastholder at dispensasjon ikke bør gis i nærværende sak, heller ikke midlertidig.

6.3 Vilkår om offentlig VVA-anlegg, punkt 3 i vedtaket

Det er i vedtaket stilt vilkår om offentlig VVA-anlegg. I klagen vises det til at det må være en feiltagelse. Klager viser til at det er redegjort for en konkret VVA-løsning, uten at det er kommentert i vedtaket. Klager viser også til at det er stilt vilkår om sanitærabonnement og tilgang til sløkkevann, og stiller spørsmål om hvorfor krav til offentlig VVA-anlegg er et eget vilkår. Klager stiller også spørsmål til hjemmelsgrunnlaget for vilkåret.

Kommunedirektøren viser til at det i regulerte strøk følger en forutsetning om opparbeidelse av offentlig hovedledninger for vann og avløp jf. pb. § 18-1 b) og c).

Vilkår nr. 3 i vedtaket er således lovbestemt (et uegentlig vilkår). Det er gjengitt i vedtaket som en tydelig forutsetning for byggetillatelsen.

Vedtaket punkt 4 og 5 om sanitærabonnement og slokkevann refererer seg til pbl. §§ 27-1 og 27-2 m.m. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre helsemessig betryggende forhold for vann og avløp. Videre hviler bestemmelsen på hensynet til at offentlig vannforsyning og avløpssystemet blir utbygd og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Bestemmelsen regulerer imidlertid ikke bare offentlig vannforsyning, men også tilknytning til private ledningsnett og vannkilder (stikkledninger fra offentlig nett). Vilåårene i vedtaket sikrer således hensynene og kommer i tillegg til vilååret om offentlig VVA-anlegg og hovedledninger til eiendommen.

7. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektør anbefaler at vedtaket opprettholdes. Etter vårt syn foreligger det ikke grunner som tilsier at vedtaket må endres.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage på vilkår i rammetillatelse
Supplerende merknader til klage
Vedtak rammetillatelse
Reguleringsbestemmelser
Plankart
Kommuneplanens arealdel Røyken fra 2015
Søknaden
Supplerende dokumentasjon til søknaden
Øvrig saksbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
23/08511

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Saksnr.
61/23

Klage på vilkår i vedtak om rammetillatelse ny tomannbolig, 251/558 Vestliveien 90

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 61/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om rammetillatelse for tomannsbolig med sekundærleiligheter. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
23/08783-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

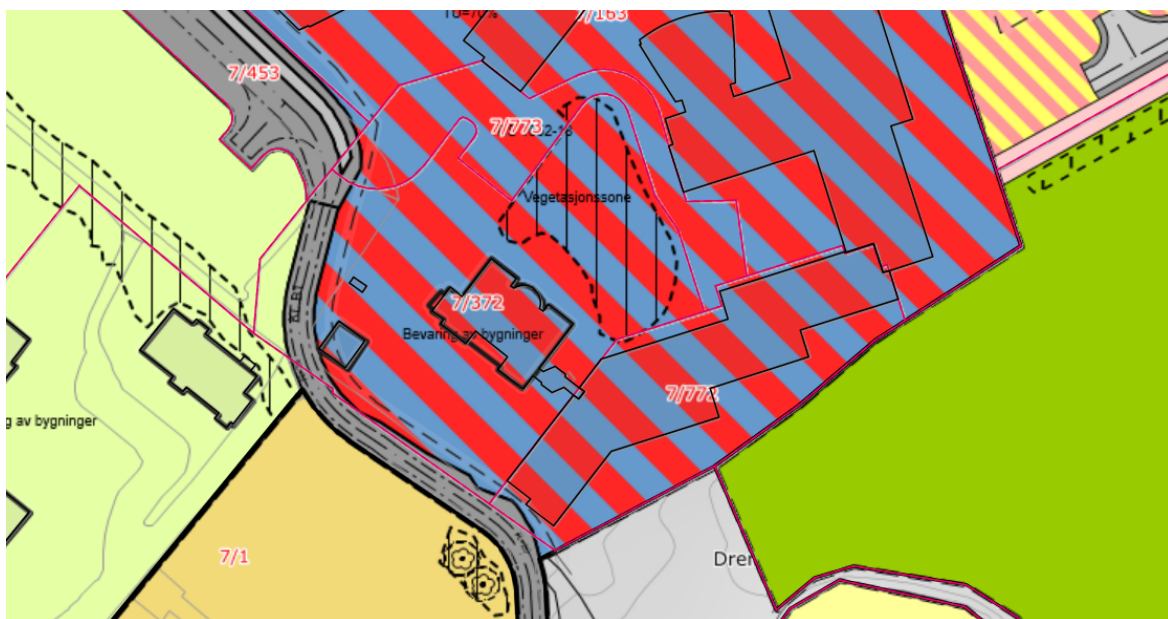
Møtedato
31.05.2023

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring fra næringsformål til boligformål på eiendommen Johan Drengsrud vei 52.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 22.12.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon fra regulert arealformål for bruk av hovedbygning på eiendommen Johan Drengsruds vei 52 til boligformål. Drengsrud gård ble oppført i 1902 som bolig, og ble i 1975 bruksendret til kontor. Reguleringsplan fra 2001 avsatte eiendommen til kontor og offentlig, herunder næringsformål. Hovedbygningen brukes i dag til kontorlokaler, fortrinnsvis for familien.

Nåværende eier ønsker at familien kan bo i nær tilknytning til gården. Familien trenger større plass, og ved å bo i hovedbygningen er den bevaringsverdige bygningen sikret vedlikehold. Ved en dispensasjon oppdateres status til dagens situasjon.

Byggesak avsto dispensasjonssøknaden i vedtak av 06.12.22. Avslaget ble begrunnet med at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det ble i hovedsak vist til at spørsmålet om en permanent endring av arealformålet på eiendommen ikke bør behandles ved en enkeltstående dispensasjon, men i stedet bør undergå en grundigere reguleringsprosess.

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev datert 22.12.22. I klagen er det fremført anførsler knyttet til manglende innsyn i dokumenter og inhabilitet for personer som har deltatt i behandlingen av saken. Det er videre i hovedsak anført at det ikke er nødvendig med dispensasjon likevel, da kommuneplanens arealformål åpner for private boliger, og gjelder foran reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen til følge. Klage på innsyn er omhandlet i en annen sak og er ikke tema i denne saken. Det anses ikke å foreligge inhabilitet ved ansattes behandling av saken. Kommunedirektøren kan heller ikke se at kommuneplanens arealformål er tolket feil, og opprettholder vurderingen av at det er nødvendig med dispensasjon for den omsøkte bruksendringen. Hva gjelder selve dispensasjonsvurderingen i avslaget, anser kommunedirektøren at det i klagen er fremført forhold som tilsier en annen vurdering av vilkårene i pbl § 19-2.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus

Eiendommen Johan Drengsruds vei 52 er i reguleringsplanen *Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52*, ikraft 12.12.2001, avsatt til *Kontor/offentlig*. På plankartet er dette utdypet til *Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer*. I gjeldende kommuneplanen for Asker er eiendommen avsatt til 1800 – *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med beskrivelse *Bolig/offentlig tjenesteyting*. Eiendommen ligger i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til *Nåværende næringsvirksomhet*.

Det følger av kommuneplanens pkt. 4.2 at så lenge det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplanen gjelde og være utfyllende i forhold til kommuneplanen. Det legges til grunn at det ikke er motstrid mellom regulert formål og arealformålet i kommuneplanen, og at omsøkte bruksendring til bruk av eiendommen som privat boligformål er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet, som er offentlig bebyggelse/boliger mv.

2.2 Dispensasjonssøknaden

I søknad datert 28.01.21 ble det fremsatt søknad om dispensasjon fra regulert arealformål Kontor/offentlig for bruksendring av eksisterende hovedbygning på 3 plan, til boligformål. Søknaden er senere supplert ved ytterligere dokumentasjon.

Når det gjelder fordelene ved dispensasjon, viste søker til følgende:

- Nåværende eier ser det som svært viktig at han og hans familie kan bo med nær tilknytning til gården, både som deleier i Drengsrud Herregård DA og som drifter av gården. Familien trenger større plass, og i tillegg er det viktig at barna, som fremtidig generasjon på gården, får en oppvekst med nær tilknytning til gården.
- Hovedbygningen har i denne sammenheng en egnet plassering for gårdens drift.
- Den bevaringsverdige bygningen sikres vedlikehold med en bruk slik bygningen opprinnelig var ment for, herunder bevaring av fasadene og estetikken.
- Planløsningen blir ikke vesentlig endret, men noe tilbakeført som formålsendringen tilsier, og oppgradert til dagens standard så langt det lar seg gjøre.
- Behov for ny våningsbygning på gården løses uten behov for nybygg, jmfør tidligere uttalelse fra jordbrukssjefen.

Hva gjelder mulige ulemper, viste søker også til dette:

- Det kan generelt være en ulempe at det dannes presedens. Slike saker skal dog vurderes særskilt, så vi kan ikke se at dette veier tungt ettersom saken er ganske spesiell.
- Bygningens bruk vil avvike fra reguleringsformålet. Bygningen har i sin opprinnelse vært bolig, og vi antar at det viktigste i reguleringsplanen er ivaretagelse av bygningen som bevaringsverdig, og at formålet i sin tid var viktig og riktig for den tids næringsutvikling. Disse forholdene er endret, og en dispensasjon oppdaterer bygningens status til dagens situasjon.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon medfører ulempe for omgivelsene, verken for naboer eller allmenheten.

Kommunen varslet i brev av 24.08.21 om avslag på søknaden. I varselet ble det vist til at i stedet for dispensasjon, burde det fremmes et forslag om reguleringsendring. Det ble vist til at planforslaget især må redegjøre for omdisponering av arealer som i dag benyttes til parkering og turveiforbindelse.

Korrespondanse fra august 2021 til og med juli 2022 omfatter i all hovedsak forhold knyttet til innsynsproblematikk.

2.3 Nabovarsling/faglige uttalelser

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det ble ikke mottatt merknader til søknaden.

Viken fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 29.09.22 at de ut fra kulturminnehensyn ikke har innvendinger til at bygningen bruksendres fra kontor, selskapsvirksomhet til boligformål. Kommunens interne kulturminneavdeling hadde heller ingen innvendinger i forhold til bruksendring når det gjaldt bygningsvernet og planlagte endringer.

Planavdelingen i kommunen har tidligere uttalt seg negativt til å innvilge dispensasjon uten å gå veien om å endre reguleringsplanen.

Samferdselsavdelingen har ingen merknader til søknaden, da den ikke omfatter kommunal vei.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 06.12.22 som delegasjonssak følgende vedtak:

Søknad om bruksendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilkårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

Avslaget ble i hovedsak begrunnet med at vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. I vedtaket ble følgende ti forhold vurdert nærmere i forhold til konsekvensene av å endre den regulerte bruken fra kontor/offentlig til boligbruk.

1. Omfanget av boligbebyggelsen
2. Infrastruktur
 - a. Vann og avløp
 - b. Parkering, vei og trafikk.
 - c. Skolekapasitet
 - d. Lekeareal
 - e. Park/grøntareal.
 - f. Natur og miljø.
 - g. Turvei/ Tursti - viktig tur forbindelse.
 - h. Støy sone, boligen og hagen ligger i hensynsone for støy
3. Kulturminne og vernet bygg.
4. Påvirkning på området og arealformålene/ bruken.

5. Kårbolig.
6. Erstatning av formål.
7. Endre fra offentlig til privat.
8. Permanent endring.
9. Ved en omregulering, hva ville vært vurdert.
10. Uforutsigbare momenter.

Vurderingene som ble foretatt under det enkelte punkt, fremgår av vedtaket. Punkt 7, 9 og 10 vektlegger at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon for å vurdere blant annet arealer som erstatter formålet, påvirkningen av at offentlige arealer blir private, politiske mål og fremtidsplaner, temaer i reguleringsprosessen, merknader fra andre myndigheter, kommunestyret, politikere og naboer, samt andre uforutsigbare momenter. Det ble derfor etter en helhetsvurdering konkludert med at en dispensasjon ville vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert kontor/offentlig formål, jf. pbl § 19-2.

Det ble i tillegg foretatt en interesseavveining av fordeler og ulemper ved dispensasjon. Det ble vist til at selv om bygningen fint kan brukes til bolig og at dette har en verdi for fremtidig vedlikehold som et kulturminne samt for familien, så ble ulempene ved dispensasjon vurdert større enn fordelene. De uavklarte momentene jf. ovennevnte bør i stedet avklares gjennom en grundigere planprosess.

5. Klagens innhold

Avslaget er påklaget av tiltakshaver i brev av 22.12.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- Klager viser innledningsvis til en innsynsbegjæring fra 2021, som har involvert sivilombudet og statsforvalteren. Videre viser han til at han høsten 2022 fikk opplyst at jurister ser på søknaden og har kommet med en del punkter til søknaden. Klager ba om å få opplyst hvem juristene er, noe kommunen den 20.12.22 har gitt tilbakemelding på at det ikke kan gis siden dette ikke fremkommer av dokumentene i saken.
- Søker mener at minst to personer som har involvert i saksbehandlingen av søknaden, er inhabile. Manglende innsyn har videre gjort det vanskelig å få oversikt over hvem som har vært involvert i saken.
- Avslaget er feil, da det er kommuneplanens arealformål som må legges til grunn i saken, ikke reguleringsplanen. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig/offentlig tjenesteyting, og eiendommen gbnr. 7/372 er klart mest egnet til boligformål. I og med at kommunen har vurdert søknaden ut fra reguleringsplanen, er utgangspunktet for saken feil og dispensasjon en uaktuell problemstilling.
- Det er flere arealer i området som kan være egnet for fremtidig næringsvirksomhet, men som ikke er regulert til formålet, dersom kommunen ønsker å synliggjøre erstatningsarealer for næringslokalene ved bruksendring til bolig. For øvrige er det

betydelig ledige kontorlokaler i kommunen pr. dags dato. Det er videre en stor parkeringsplass i området som også kan være egnet for næringsvirksomhet, slik kommunen selv beskriver i avslaget.

- I avslaget påpekes det at Fylkeskommunen ikke har merknader til bruksendringen. Intern kulturminneavdeling beskriver bruksendringen som uproblematisk i forhold til vern, og at rivning av tilbygg ikke er problematisk siden det er av nyere tid. Samferdsel sier at saken ikke angår kommunal vei.

- Klager viser også til at han ikke var klar over at eiendommen er foreslått avsatt til næringsformål i ny kommuneplan, og stiller seg kritisk til at innbyggerne ikke er varslet om endringer ut over i aviser og nettsider.

6. Kommunedirektørens vurderinger

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

Innsyn

Kommunedirektøren viser innledningsvis til at det parallelt med dispensasjonssaken, har pågått en omfattende korrespondanse mellom søker, kommunen, statsforvalteren og sivilombudet vedr. krav om innsyn etter offentlighetsloven. Kravet gjaldt innsyn i habilitetsrutiner og habilitetsvurderinger i dispensasjonssaken, og hvem kommunens behandlingsteam består av. Dokumentene er ikke referert eller vedlagt denne saken, men har vært underlagt en egen klagesaksbehandling som ikke er tema i denne saken.

For ordens skyld vedlegges statsforvalterens klagevedtak av 25.05.22, som stadfester kommunens vurdering av at det er bedt om innsyn i et dokument som ikke finnes. Kommunen hadde vist til at habilitetsvurderingen som ble foretatt av tidligere saksbehandler og nærmeste overordnede, ikke var nedfelt skriftlig og at det derfor ikke forelå noe dokument å gi innsyn i.

Anførsel om inhabilitet

Når det gjelder klagers anførsel om inhabilitet, er det i klagen vist til at minst to ansatte i administrasjonen har vært involvert i behandlingen av saken og avslaget. Det fremgår av saken at klager mener dette er avdelingsleder på byggesaksavdelingen som foretok den innledende saksbehandlingen, samt ansatt på kommunens planavdeling, som har uttalt seg faglig til søknaden. Klager viser til at sistnevnte har vært sentralt involvert i pågående ekspropriasjonssak som involverer klager, og dermed inhabil til å delta i behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder avdelingsleder på byggesaksavdelingen, viser kommunedirektøren til den vurdering som allerede er foretatt av kommunen i den forbindelse. Det fremgår av kommunens brev av 24.05.22 (vedlegg 5) en nærmere vurdering av vedkommende avdelingsleder habilitet etter fvl. § 6, 2. ledd og hvorvidt det foreligger

særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hennes upartiskhet ved behandling av dispensasjonssaken. Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen, og viser også til at saken uansett ble overflyttet til en annen intern byggesaksavdeling av hensyn til klager.

Hva gjelder den ansatte på kommunens planavdeling, mener klager at vedkommende har vært og er en sentral person i en pågående ekspropriasjonssak som han er part i og at hun er dermed ikke burde ha deltatt i planavdelingens vurdering av søknaden. Spørsmålet blir om det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hennes upartiskhet ved behandlingen av dispensasjonssaken. For at det skal foreligge inhabilitet etter andre ledd, må det foreligge et eller flere «særegne forhold», jf. fvl § 6, 2. ledd. Dette vil si at vedkommende må ha en mer eller mindre spesiell form for tilknytning til saken, eller ha en særlig interesse i sakens utfall.

Kommunedirektøren bemerker at kommunens planavdeling, i tillegg til å vedta planer, også kommer med faglige uttalelser og råd i mange ulike saker, herunder i dispensasjonssaker der det er nødvendig med en planfaglig vurdering og i andre saker der det anses nødvendig. Faglig samarbeid mellom kommunens interne avdelinger er et viktig ledd i saksbehandlingen. At saker av ulik art kan omfatte samme eiendom eller personer er heller ikke uvanlig, selv i en kommune av Asker kommunes størrelse. Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremlagt opplysninger som tilsier av utfallet av dispensasjonssaken kan innebære en særlig fordel for den ansatte det vises til, eller at hun skal ha en særlig tilknytning til saken. Konklusjonen blir derfor at det ikke foreligger inhabilitet ved at den ansatte på planavdelingen i kommunen deltok i saksbehandlingen av saken i form av en intern planfaglig uttalelse om bruk av eiendommen.

Øvrige anførsler

Klager anfører at avslaget er feil, da det er kommuneplanens arealformål som må legges til grunn i saken, ikke reguleringsplanens. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bolig/offentlig tjenesteyting, og eiendommen gbnr. 7/372 er klart mest egnet til boligformål. I og med at kommunen har vurdert søknaden ut fra reguleringsplanen, mener klager at utgangspunktet for saken er feil og at dispensasjon dermed er en uaktuell problemstilling.

Kommunedirektøren viser til at i reguleringsplanen er eiendommen avsatt til *Kontor/offentlig*, og på plankartet er dette utdypet til «*Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer*». I kommuneplanen er eiendommen avsatt til 1800 – *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, med beskrivelsen *Bolig/Offentlig tjenesteyting*.

Det fremgår av kommuneplanen at dersom det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner være utfyllende i forhold til kommuneplanen.

Byggesak har i behandlingen av saken lagt til grunn at arealformålet i kommuneplan og reguleringsplan er det samme, og siden det ikke er motstrid, er søknaden vurdert ut fra regulert formål. Spørsmålet blir derfor om arealformålet i kommuneplanen tilsier at private boliger også er tillatt, og at dispensasjon ikke er nødvendig likevel.

Bestemmelsene til nåværende kommuneplanen gir ingen ytterligere utdypende forklaring. Bebyggelse og anlegg er et bredt arealformål, men ordlyden i beskrivelsen offentlig *tjenesteyting* i tillegg til *bolig* taler mot at dette omfatter private boliger. Når man ser på historikken til kommuneplanen, var eiendommen avsatt til institusjon/bolig mv i kommuneplanen av 2007, mens dette ble endret til kombinert bolig/offentlig tjenesteyting i kommuneplanen av 2014. Det foreligger ingen holdepunkter for å anta at arealformålet med dette har endret seg, og det legges til grunn at det arealbruken er ment å utfylles av det regulerte arealformålet.

Dette underbygges ytterligere av at eiendommen i forslag til ny kommuneplan er avsatt til *Nåværende næringsvirksomhet*. Dette taler for at det er snakk om en videreføring av nåværende arealformål, og taler mot at nåværende kommuneplan åpner for private boliger. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke foreligger motstrid mellom arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen, og at dispensasjon var en nødvendig forutsetning for omsøkte bruksendring.

Når det gjelder klagers øvrige anførsler, kan ikke kommunedirektøren se at dette medfører forhold som tilsier at kommunens dispensasjonsvurdering og grunnlaget for avslaget er feil. Det vises her til den grundige vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 som fremgår av vedtaket av 06.12.22, som kommunedirektøren tiltrer.

Klager har påpekt at det fins arealer både til næringsvirksomhet, parkeringsplasser og ledige kontorlokaler andre steder i kommunen. Kommunedirektøren bemerker at dette kan medføre riktighet, men anser at de nærmere vurderingene av arealbruk bør tas ved en reguleringsprosess i stedet for å dispensere fra vedtatt arealformål. Når det gjelder klagers anførsler om at det ikke foreligger innvendinger til dispensasjonen hverken fra et kulturminnefaglig ståsted eller fra samferdselsavdelingen, viser kommunedirektøren til at dette er forhold som er påpekt av kommunen selv. I vedtaket er fordelene ved en dispensasjon også påpekt og vurdert, herunder at bruk som bolig mest sannsynlig ikke vil påvirke infrastrukturen negativt og at bruk av boligen har verdi for familien og for fremtidig vedlikehold som kulturminne.

Konklusjonen i dispensasjonsvurderingen er likevel at vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Dispensasjon fra arealformål skal ikke være kurant, og dersom en endring av vedtatt arealbruk skal endres for denne eiendommen, bør dette skje gjennom en plan/endring av plan og ikke som enkeltdispensasjoner.

Når det gjelder klagers anførsel om manglende varsling om endringer av arealbruk i rulleringen av kommuneplanen, er dette besvart i kommunens brev av 16.12.22, som klager selv har vedlagt som vedlegg til sin klage. Varsling av revisjon av

kommuneplanen er ivaretatt i henhold til pbl § 11-12 ved kunngjøring i aviser og på kommunens nettside.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 06.12.22, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1) Klage av 22.12.22 m/ vedlegg
- 2) Vedtak om avslag av 06.12.22
- 3) Søknad om dispensasjon av 28.01.21
- 4) Varsel om avslag av 24.08.21
- 5) Kommunens brev av 24.05.22
- 6) Vedtak av 25.05.22 fra statsforvalteren

[... Sett inn saksutredningen over denne linjen – denne linjen skal ikke fjernes↑](#)



Saksprotokoll

Arivsak
23/08783

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Saksnr.
62/23

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 62/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 30.05.2023.

Haugen (MDG) fremmet på vegne av MDG, AP, H, V og SP følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen.

Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt. og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen.

Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt, og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig.

Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.



Saksframlegg

Arkivsak
23/07127-1

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Sommerfullmakt fra utvalg for plan og byggesak til kommunedirektøren

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og byggesak delegerer en sommerfullmakt til kommunedirektøren som gir fullmakt til å behandle klager på alle vedtak i plan- og byggesaker i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023. Det gjøres unntak for saker av prinsipiell betydning.

2. Tidligere behandling

Kommunestyret vedtok i møte 15.10.2019, sak 14/19, reglement for delegering og innstilling.

Reglementet pkt. 1.3 lyder slik:

Videredelegering

Delegert myndighet kan delegeres videre, helt eller delvis, hvis ikke noe annet følger av lov, forskrift eller vedtatt delegeringssperre

Kommunedirektøren har fått fullmakt tidligere år fra utvalget, sist i 2022.

3. Kommunedirektørens vurdering

Det følger av reglement for delegering og innstilling pkt. 8.4 at kommunedirektøren er underinstans etter forvaltningsloven § 33 ved behandling av klagesaker for Statsforvalteren i nærmere angitte typer saker. Dette er saker som gjelder klage fra nabo eller andre over vedtak om tillatelse til tiltak, klage over vedtak om pålegg om retting, stans, tvangsmulkt og overtredelsesgebyr, samt klage over avslag på søknad om nedsettelse av gebyr. Saker av prinsipiell betydning skal forlegges utvalg for plan- og byggesak.

Utvalg for plan og byggesak er underinstans ved behandling av klagesaker for Statsforvalteren i andre typer klagesaker. Det vil i hovedsak si i saker hvor tiltakshaver er klager.

Det fremgår av reglement for delegering og innstilling pkt. 1.3 at delegert myndighet kan delegeres videre, helt eller delvis, hvis ikke noe annet følger av lov, forskrift eller vedtatt delegeringssperre.

Det er ikke vedtatt lov, forskrift eller delegeringssperre som er til hinder for sommerfullmakt med delegering av utvalgets myndighet som underinstans etter forvaltningsloven § 33 til kommunedirektøren.

Kommunedirektøren har nå 20 klagesaker fra tiltakshavere som skal forelegges utvalg for plan- og byggesak til behandling. Det må også regnes med at det vil bli mottatt flere klager de nærmeste ukene, som også skal behandles av utvalget. Det er ikke mulig å få klar alle disse klagesakene for behandling i utvalg for plan og byggesak i utvalgsmøtene 31. mai og 14. juni og det medfører at det vil bygge seg opp ytterligere restanse til utvalgets neste møter i august og september. Tidsfrist for kommunens behandling av klagesaker er 8 uker, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav c), og oppbygging av restanser anses å være uheldig ut ifra hensynet til å unngå for lang saksbehandlingstid.

For å redusere en restanseoppbygging anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak vedtar en sommerfullmakt, ved å utvide sin delegering av kompetanse som underinstans til kommunedirektøren for behandling av alle klagesaker i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023.

Den anbefalte sommerfullmakten innebærer dermed en utvidelse av gjeldende delegering i denne perioden til også å omfatte klager fra tiltakshaver. Det gjøres unntak for saker av prinsipiell betydning.

Liste over behandlede saker i samsvar med fullmakten legges frem for utvalg for plan og byggesak i utvalgsmøtet 16.8.2023.

Å gi sommerfullmakt til kommunedirektøren til å videresende klager til Statsforvalteren under sommeren når det ikke er politiske møter, har vært praksis også tidligere år. Etter kommunedirektørens syn har kommunen gode erfaringer fra tidligere år med sommerfullmakt, da det bidrar til at restansen i klagesaker ikke bygger seg opp under sommeren.

4. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan og byggesak å vedta en sommerfullmakt, ved å delegere sin kompetanse som underinstans til kommunedirektøren for saksforberedelse av alle klagesaker til Statsforvalteren i perioden 14.06.2023 til og med 16.08.2023.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/07127

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
31.05.2023

Saksnr.
63/23

Sommerfullmakt fra utvalg for plan og byggesak til kommunedirektøren

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 63/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/09911-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
16.05.2023

Referatsak - utvalg plan og byggesak 31.05.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.