



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

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

Det er folkevalgtopplæring fra kl. 15.00.

Sakskart

Saker til behandling

100/23	23/19237-1	Godkjenning av protokoll fra møte 27.09.2023
101/23	22/09750-7	Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling
102/23	23/09910-5	355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområdet - Ny behandling av planprogram
103/23	23/14908-1	Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6
104/23	23/15442-4	Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om

eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og
om avfall, og lov om eierseksjoner

Referatsaker

R-12/23 23/19313-1 Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 01.11.2023

Asker, 19.10.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Ny gebyrforskrift for 2024

Utvalg for plan og byggesak

Stig Sørum
Dalia Sofie Fakhrzad

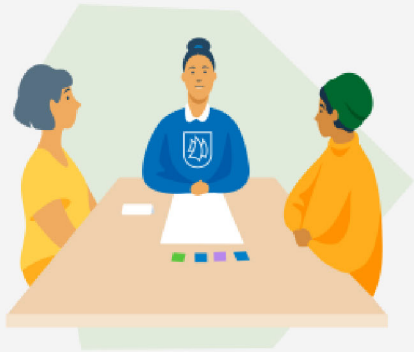
01.11.2023
Asker Rådhus



Asker
kommune



Innholdsfortegnelse



1



- Arbeidsprosess
- Behandling av innsendte innspill etter høringsrunde



2



- Selvkost og timepris
- Prosess for prissetting
- Eksempel arbeidsflyt
- Timebruk og eksempel beregning 2023/2024
- Gebyrnivå sammenlikning



3



- Avsluttende ord
- Gebyrkalkulator
- Spørsmål



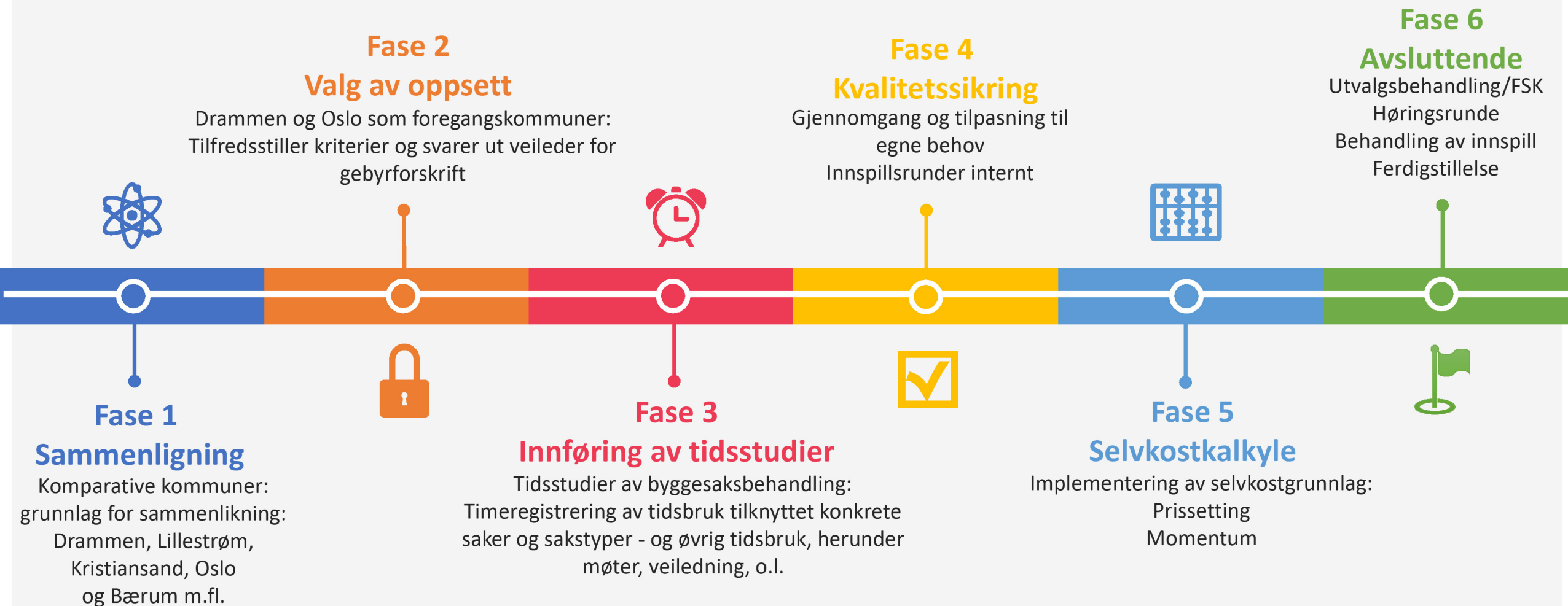
Del 1



Arbeidsprosess

Behandling av innsendte innspill etter høringsrunde

Oppsummering arbeidsprosess





Asker
kommune

Behandling av innspill etter høringsrunde



Antall innspill:

1. Asker Idrettsråd
2. Boxs Arkitektstudio AS



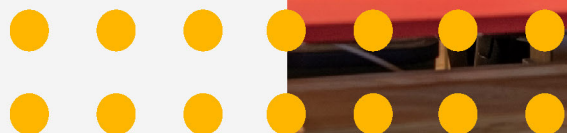
Hovedmomentene i innspillene:

- Gebyrfritak for frivillige organisasjoner
- Beregningsmetoden for selvkost, timepris og tilsynsprosent
- Effektiviseringstiltak, timeregistrering
- Kumulative gebyrer, søknadspliktige tiltak
- Gebyr i forbindelse med avbrutt planprosess



Hvordan innspillene er vurdert og implementert i forskriften:

- Besvart skriftlig som vedlegg til saken
- Innholdet i innspillene har allerede vært gjenstand for vurdering av forskriften





Del 2

Selvkost og timepris

Prosess for prissetting

Eksempel arbeidsflyt




Timebruk og eksempel beregning 2023/2024

Gebyrnivå sammenlikning



*Snittpris for 12
omkringliggende
kommuner:
1558 kr*

Selvkost og timepris

-  Samarbeid med Momentum Solutions AS og Økonomi
-  Utarbeidelse av selvkostkalkyle med plan, oppmåling og byggesak
-  Grad av selvkost: 100%

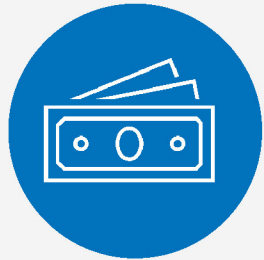
Dagens timepris
0,5 M
1650kr



Ny timepris
1590kr



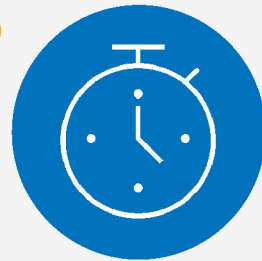
Prosess for prissetting



Timepris (1590 kr)

Basert på:

- Selvkostkalkyle utarbeidet med Momentum
- Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker (2021)
 - 100% grad av selvkost



Gjennomsnittlig tidsbruk pr. sakstype

Basert på:

- Arbeidsoppgave og sjekklister
- Estimer for min/maks. tid og gjennomsnittlig for typisk sak
 - Tidsstudier



Fast pris

Basert på:

- Gjennomsnittlig tidsbruk per sakstype
 - timepris



Prosessflyt byggesaksbehandling og byggesak

Flyt A: komplett søknad

Oppføring av første boenhet jf. § 2.6.1 a og grunngebyr i alle vedtak jf. § 2.2



Mottak arkiv

- Innregistrering av sak/Journalføring
- Opprettelse av Milepæler
- Leder fordeler sak



Mottakskontroll saksbehandler

- Plangrunnlag
- Søknadskjemaer
- Tegningsdokumenter
- Nabovarsel
- Eventuelle dispensasjoner
- Eventuelle nødvendige uttalelser



Vurdering av tiltaket/ vedtak

- Tiltakshaver
- Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- Beskrivelse a tiltakets art
- Tiltakets størrelse og grav av utnytting
- Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
- konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4



- Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- Atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning
- Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- Om det er avholdt forhåndskonferanse
- Tegninger og målsatt situasjonsplan
- Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel
- Forholdet til andre myndigheter
- Gjennomføringsplan
- Erklæringer om ansvarsrett.



Kontroll

- Sidemannskontroll på dispensasjonsvedtak, avslag, og gebyrsetting
- Juridisk kontroll
- Leder godkjenner



Igangsettelsestillatelse

- Igangsettelsestillatelse ved rammesøknad



Ferdigattest attestert av Tilsyn

- Behandle søknad om ferdigattest
- Attestere ferdigattest



Annet

- Ajourhold av kart og matrikkel

M

V

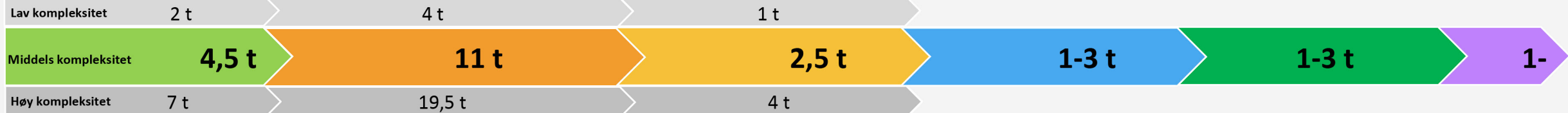
m.m.

K

I

F

A



Prisintervall byggesaksflyt iht. saks kompleksitet

Flyt **A**: komplett søknad

	Lav kompleksitet	Middels kompleksitet	Høy kompleksitet
M Mottak arkiv/ mottakskontroll byggesaksbehandler	2 t	4,5 t	7 t
V Vurdering av tiltaket/vedtak	4 t	11 t	19,5 t
K Kontroll	1 t	2,5 t	4 t
I Igangsettelsestillatelse	1 t	2 t	3 t
F Ferdigattest	1 t	2 t	3 t
A Ajourhold av kart og matrikkel + arkiv	1 t	2 t	2 t
Sum timer:	10 t	24 t	33 t
Sum i kroner:	15 900 kr	38 160 kr	61 210 kr
	↓ Minimumspris	↓ Pris sakstype (gjennomsnitt)	↓ Maksimumspris typisk sak





Asker
kommune

Prosessflyt byggesaksbehandling og byggesak

Flyt B: Ufullstendig søknad – generell flyt

Oppføring av første boenhet jf. § 2.6.1 a og grunngebyr i alle vedtak jf. § 2.2



Mottak arkiv

- Innregistrering av sak/Journalføring
- Opprettelse av Milepæler
- Leder fordeler sak



Mottakskontroll saksbehandler

- Plangrunnlag
- Søknadskjemaer
- Tegningsdokumenter
- Nabovarsel
- Eventuelle dispensasjoner
- Eventuelle nødvendige uttalelser



Vurdering av tiltaket/ vedtak

- Tiltakshaver
- Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- Beskrivelse a tiltakets art
- Tiltakets størrelse og grav av utnyttning
- Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
- konsekvensanalyse som framgår av byggeteknisk forskrift § 9-4



- Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- Atkomst, vannforsyning, avløp, avledning av overvann og fjernvarmetilknytning
- Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- Om det er avholdt forhåndskonferanse
- Tegninger og målsatt situasjonsplan
- Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel
- Forholdet til andre myndigheter
- Gjennomføringsplan
- Erklæringer om ansvarsrett.



Kontroll

- Sidemannskontroll på dispensasjonsvedtak, avslag, og gebyrsetting
- Juridisk kontroll
- Leder godkjenner



Igangsettelsestillatelse

- Igangsettelsestillatelse ved rammesøknad



Ferdigattest attestert av Tilsyn

- Behandle søknad om ferdigattest
- Attestere ferdigattest



Annet

- Ajourhold av kart og matrikkel



Ufullstendig søknad jf. § 2.12.1.

- Brev om avdekkende mangler som må suppleres av søker

- LK: 1-2 timer



Varsel om avslag jf. § 2.11.1 f.

- Brev om varsel om avslag for sluttbehandlingen av søknaden slik den foreligger
- Gir mulighet for omprosjektering

- LK: 3-4 timer
- MK: 7,5 timer
- HK: 12-16+ timer

Eksempel beregning

2023**Oppføring ny enebolig <200 m²****1. Rammetillatelse**

Gebyr tiltak 13M	42 900,-
70% av tiltaksgebyr	30 030,-
Fakturering ved rammetill.	30 030,-

2. Igangsetting (IG)

30 % av tiltaksgebyr	12 870,-
Ajourf. Kart og matrikkel	6 600,-
Faktura ved IG	19 470,-

3. Ferdigattest

Faktura ferdigattest, gebyr	6 600,-
------------------------------------	----------------

4. Total**Totalpris inkl. relaterte tiltak 56 100,-****2024****Første boenhet****1. Rammetillatelse**

Gebyr tiltak	35 775,-
Grunngebys	2 385,-
Faktura ved rammetill.	38 160,-

2. Igangsetting (IG)**Første igangsetting inkludert 0,-****3. Ferdigattest****Ferdigattest inkludert (innen 5 år) 0,-****4. Total****Totalpris kun boenhet 38 160,-**



Gebyrnivå - sammenlikning

Typiske tiltak, ulike kommuner (*)

	Timepris	Boenhet (enebolig <200 m ²)	Garasje 50 m ² (SAK 3-1 a og b)	Næringsbygg 1000 m ² Forretning
Asker 2024	1 590	38 160	10 335	131 970
Asker 2023	1 650	56 100	23 100	112 200
Bærum 2023	1 400	39 600	6 600	155 100
Lier 2023	1 420	32 720	9 360	233 550
Lillestrøm 2023	1 500	32 960	10 300	309 000
Drammen 2023	1 600	44 800	6 400	76 800

(*) Gebyrpriser inkludert IG, ferdigattest, eventuelle tillegg medregnet.





Del 3



Avsluttende gjennomgang
Gebyrkalkulator
Spørsmål

[Startsiden](#) → [Plan, bygg og eiendom](#)

→ Byggesak

Saksinnsyn og eiendomsinformasjon

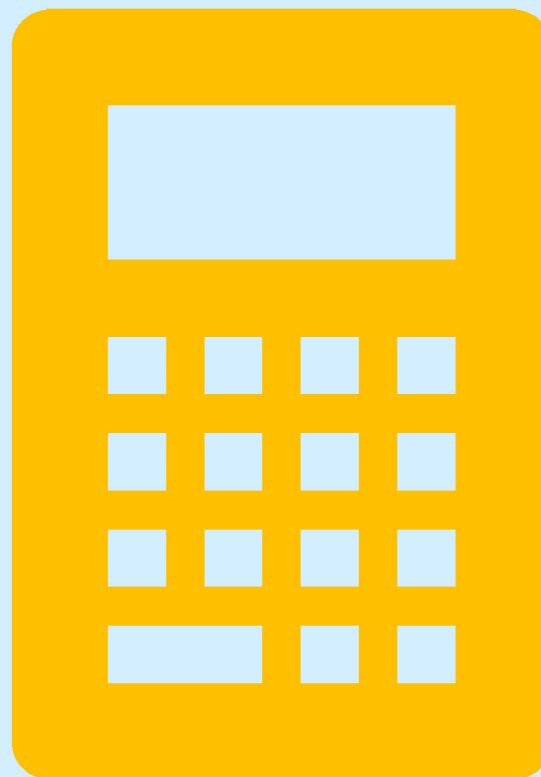
Finn saksdokumenter i pågående og tidligere plan- og byggesaker, eller finn informasjon om din eiendom i kartet.

[Saksinnsyn](#) →[Kart](#) →

Skal du gjøre noe på egen eiendom?

Få veiledning og send inn digital søknad

Er du usikker på om du må søke tillatelse, eller hvordan du fyller ut en byggesøknad? Veileder fra eByggesak kan hjelpe deg med dette.

[Start her](#) →

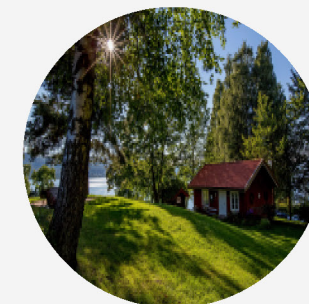
Byggesakstelefonen er stengt i uke 41 og 42

På grunn av overgang til nytt saksbehandlingssystem vil ikke saksbehandlere fra byggesak eller tilsyn være tilgjengelige for veiledning per telefon i uke 41 og 42.

Gebyrkalkulator



Avsluttende ord



Spørsmål?





Asker
kommune

Reguleringsplan for Hurum pukkverk

Sluttbehandling

Asker / 01.11.2023

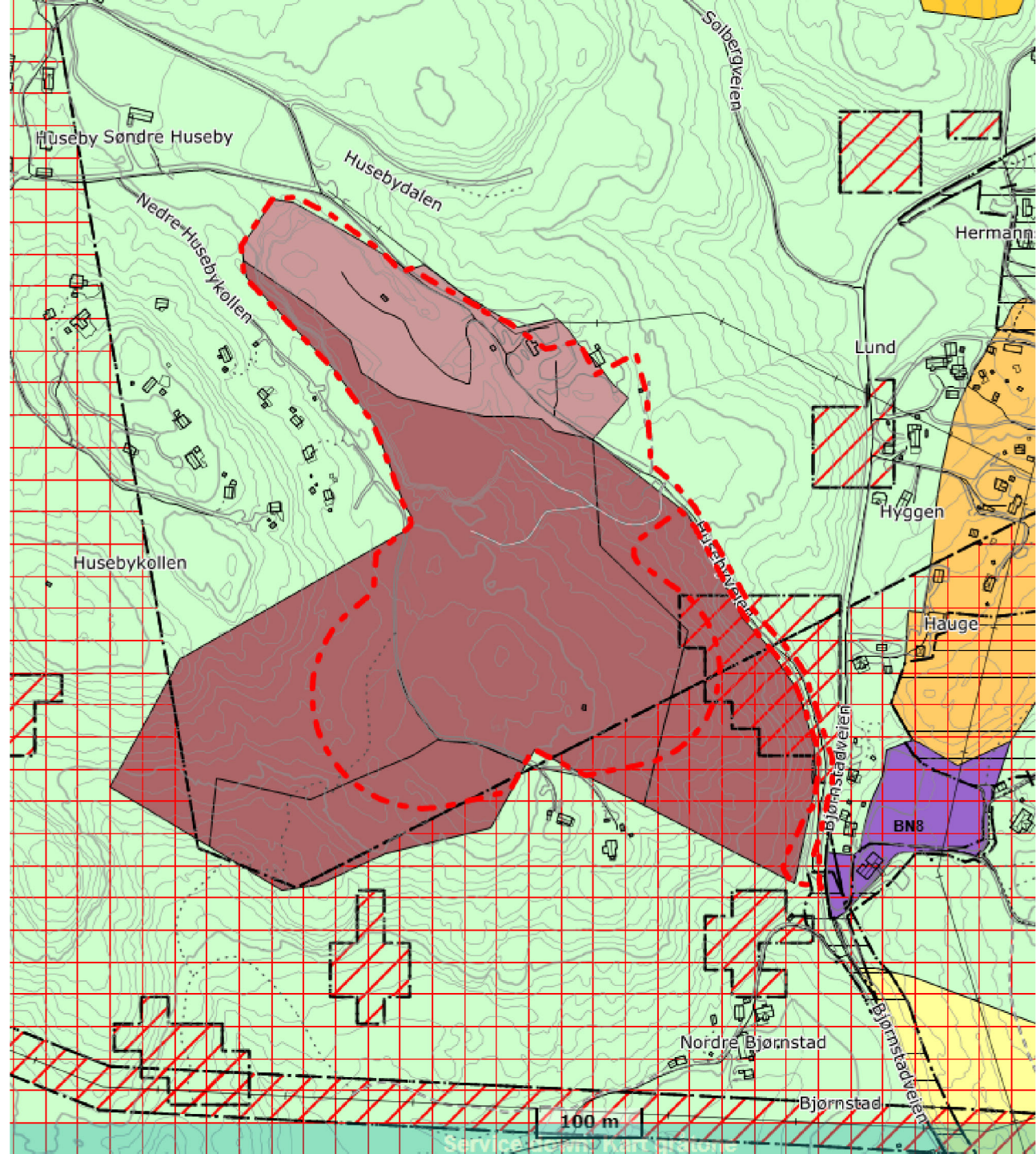
Detaljregulering Hurum pukkverk - Husebyåsen

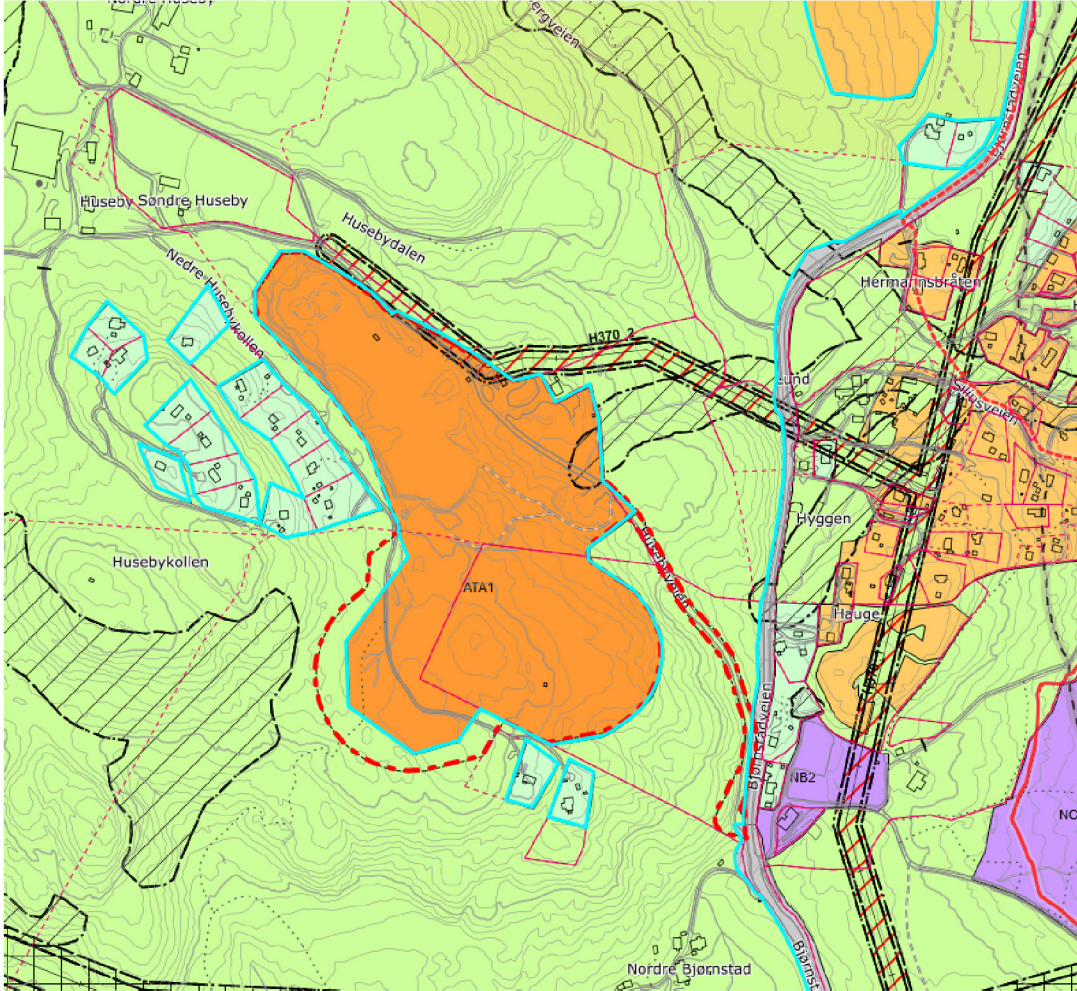
- Utvide uttaksområdet i tråd med areal avsatt i kommuneplan.
- Sikre langsiktig og forutsigbar drift med uttak av lokalt viktig mineralforekomst.
- Forbedre premissene for driften med tiltak som motvirker støv , støy og annen forurensing.
- Ivareta hensyn til naboer, naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv og landskapet.



Tidligere behandling

- Oppstartsmøte ble avholdt i Hurum kommune, den 09.12.2016. Gjeldene kommuneplan for Hurum ble lagt til grunn for planarbeidet på dette tidspunktet.
- Forslag til planprogram ble vedtatt sendt på høring 30.10.2018
- Planprogram som grunnlag for konsekvensutredning ble fastsatt av kommunestyret i Hurum den 21.05.2019
- Vilkår om utredning av 2-3 alternative uttaksgrenser i konsekvensutredning. Samt sikring av tiltak som ivaretar hensyn til landskap, friluftsliv, naturverdier og kulturverdier.





Kommuneplan med planområdet markert med rød stiplet linje



Planområdet på flyfoto

Førstegangsbehandling formannskapet 21.06.2022

1. Flytting av hyttevei tillates ikke. Det forutsettes dialog mellom de berørte hytteeiere som benytter den aktuelle veien som adkomst og tiltakshaver for å finne alternativ løsning.
2. Før 2. gangsbehandling skal det utredes trafiksikkerhetstiltak langs Husebyveien
3. Området langs veien opp til pukkverket skal forskjønnnes og deretter holdes ryddig i hele driftsperioden. Det innarbeides krav til dette i bestemmelsene.
4. Hele området skal gjerdes inn med permanent stålgjerde - alternativt: Hele området skal sikres på forskriftsmessig måte i tillegg til sikring av enkeltområder innad på området. Krav til gjerde settes av administrasjonen.
5. Frem til annen gangsbehandling skal transport av masser via nærliggende dypvannskai vurderes. Det vurderes å sette krav i bestemmelsene til at en prosentsats av transporten skal gå over kai.

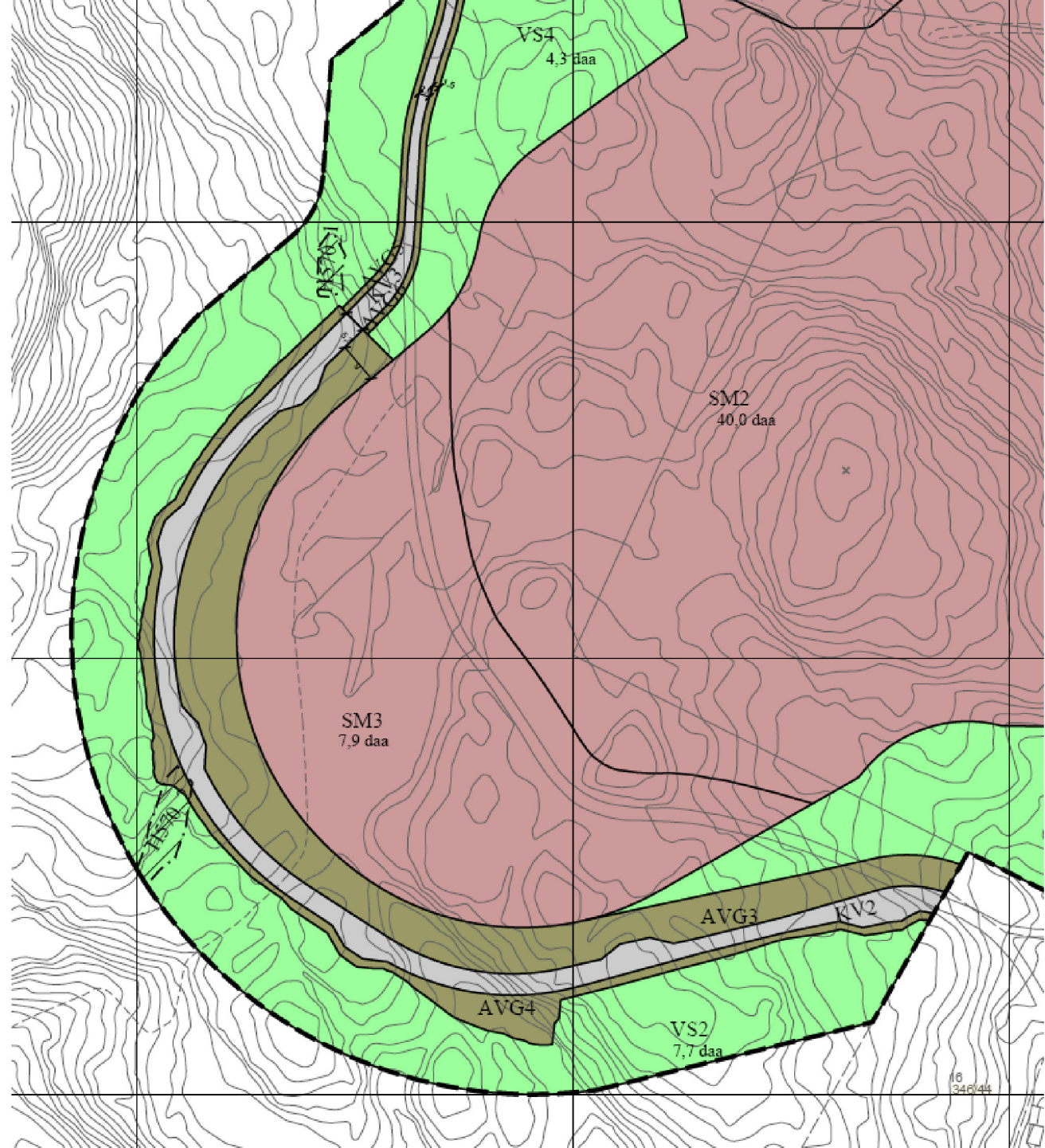
Oppfølging av vedtaket

1. *Flytting av hyttevei tillates ikke. Det forutsettes dialog mellom de berørte hytteeiere som benytter den aktuelle veien som adkomst og tiltakshaver for å finne alternativ løsning.*

Det er ikke mulig å regulere privatrettslige forhold i arealplaner. Dette fremgår av KDD veileder for reguleringsplan s. 139.

Forslagstiller har hatt dialog med eiere av hyttene i området.

Planforslaget er endret for å gi bedre forutsigbarhet, og mer skånsom drift.



Oppfølging av vedtaket

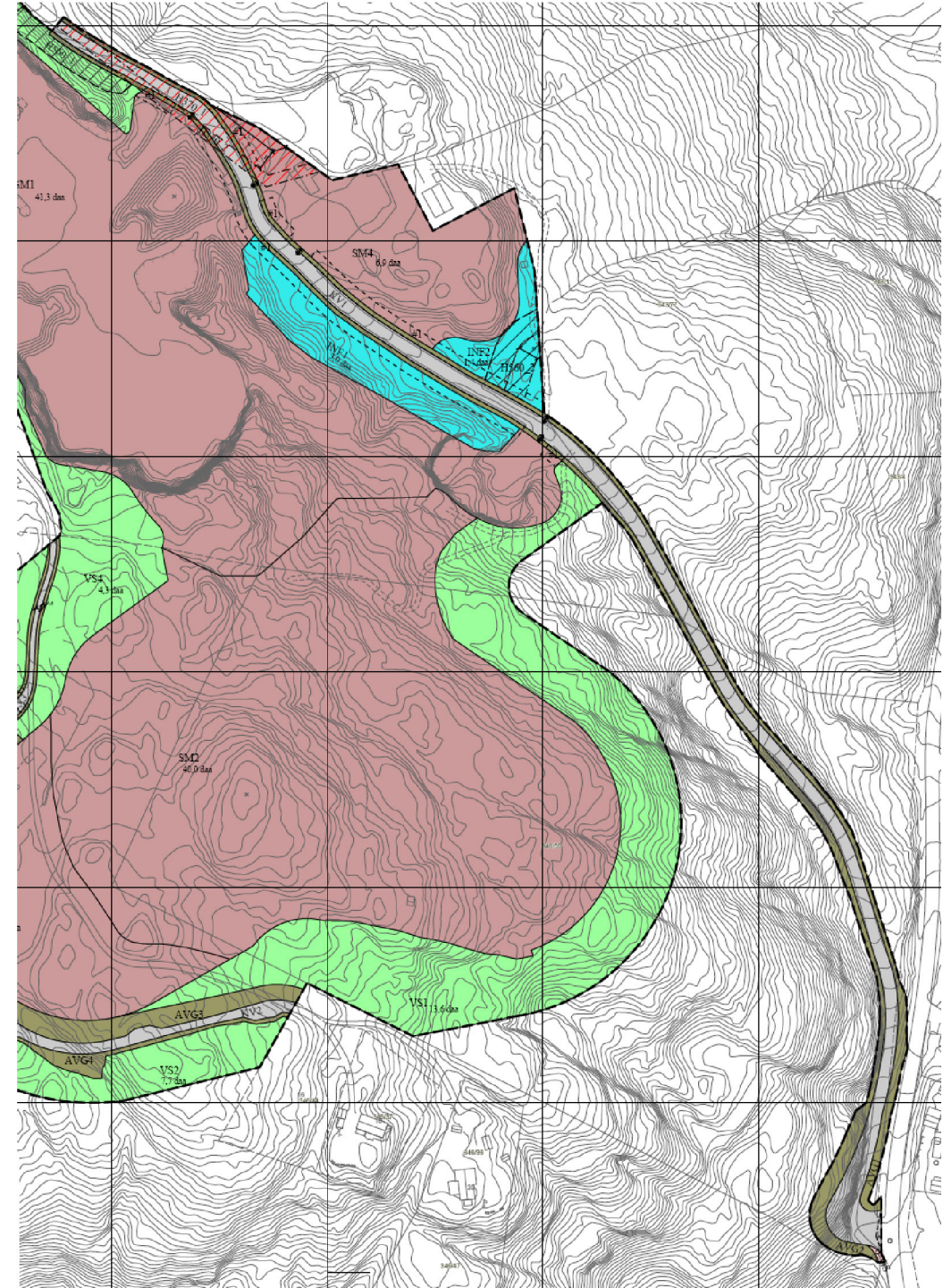
2. Før 2. gangsbehandling skal det utredes trafikksikkerhetstiltak langs Husebyveien.

Trafikksikkerheten på Husebyveien er vurdert i egen rapport. Det er konkludert med at veien har tilstrekkelig bredde.

Krysset mot fylkesveien utbedres i planen for å gi bedre manøvreringsrom.

Nederste del av Husebyveien asfalteres.

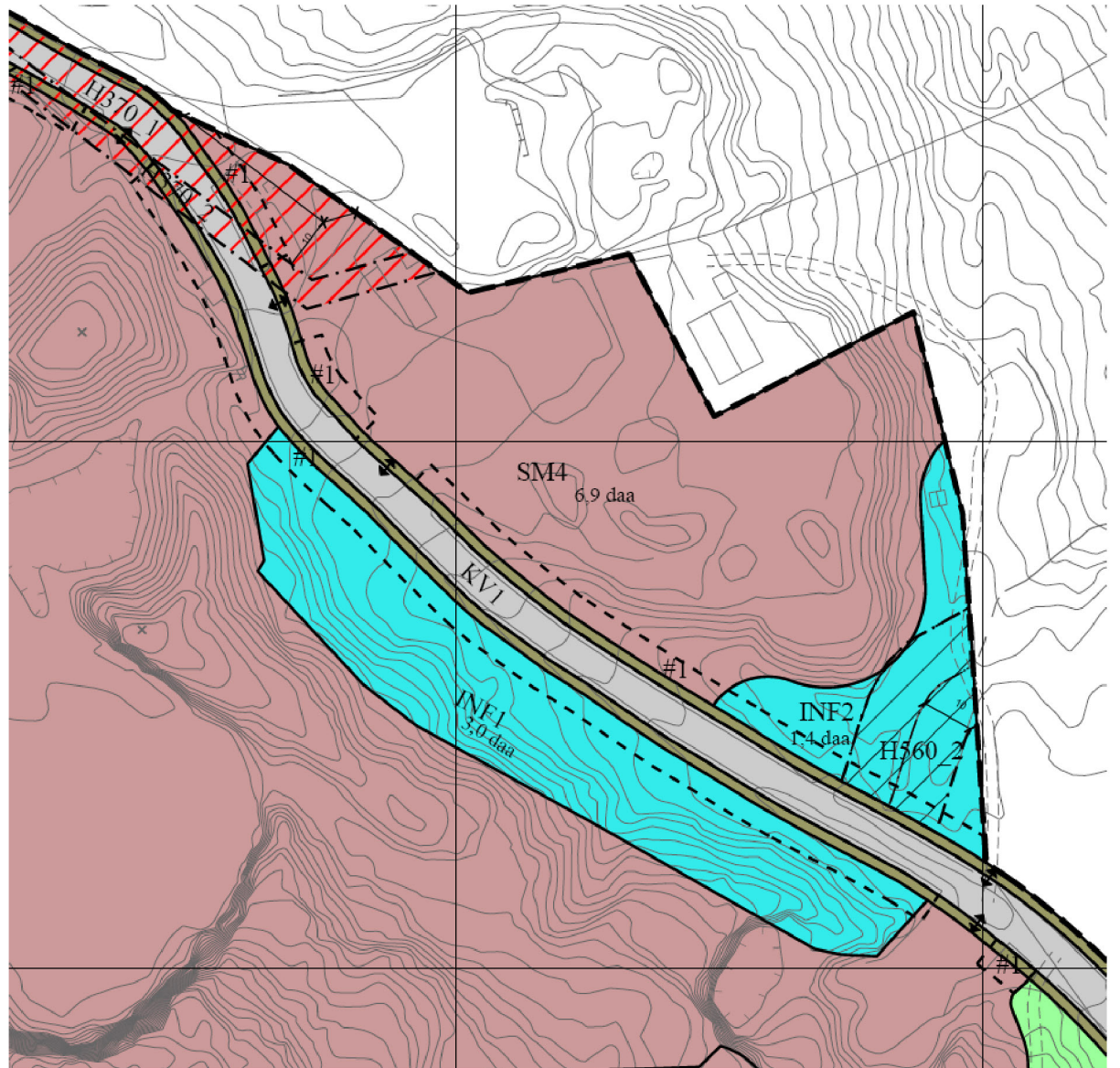
Skolebarn i området har skoleskyss fra døren. Skoleskyss vurderes individuelt og tar hensyn til skoleveiens utforming.



Oppfølging av vedtaket

- 3. Området langs veien opp til pukkverket skal forskjønnnes og deretter holdes ryddig i hele driftsperioden. Det innarbeides krav til dette i bestemmelsene.*

Det er lagt inn eget bestemmelsesområde langs veien forbi pukkverket der det skal opparbeidet vegetasjonsskjerm som hindrer innsyn til driftsområdet i pukkverket. Dette er sikret i bestemmelsene.

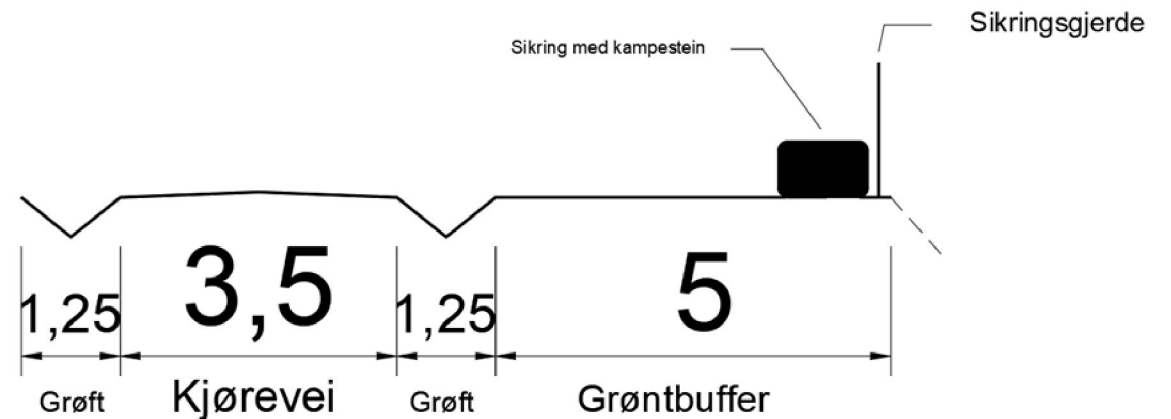


Oppfølging av vedtaket

4. *Hele området skal gjerdes inn med permanent stålgerde - alternativt: Hele området skal sikres på forskriftsmessig måte i tillegg til sikring av enkeltområder innad på området. Krav til gjerde settes av administrasjonen.*

Det er lagt inn egne bestemmelser som sikrer at bruddkanten skal være sikret med permanent stålgerde før det kan gjøres uttak.

Gjerdene skal være sammenhengende med en høyde og tetthet som hindrer at vilt og uvedkomne kan ta seg inn til bruddkanten.

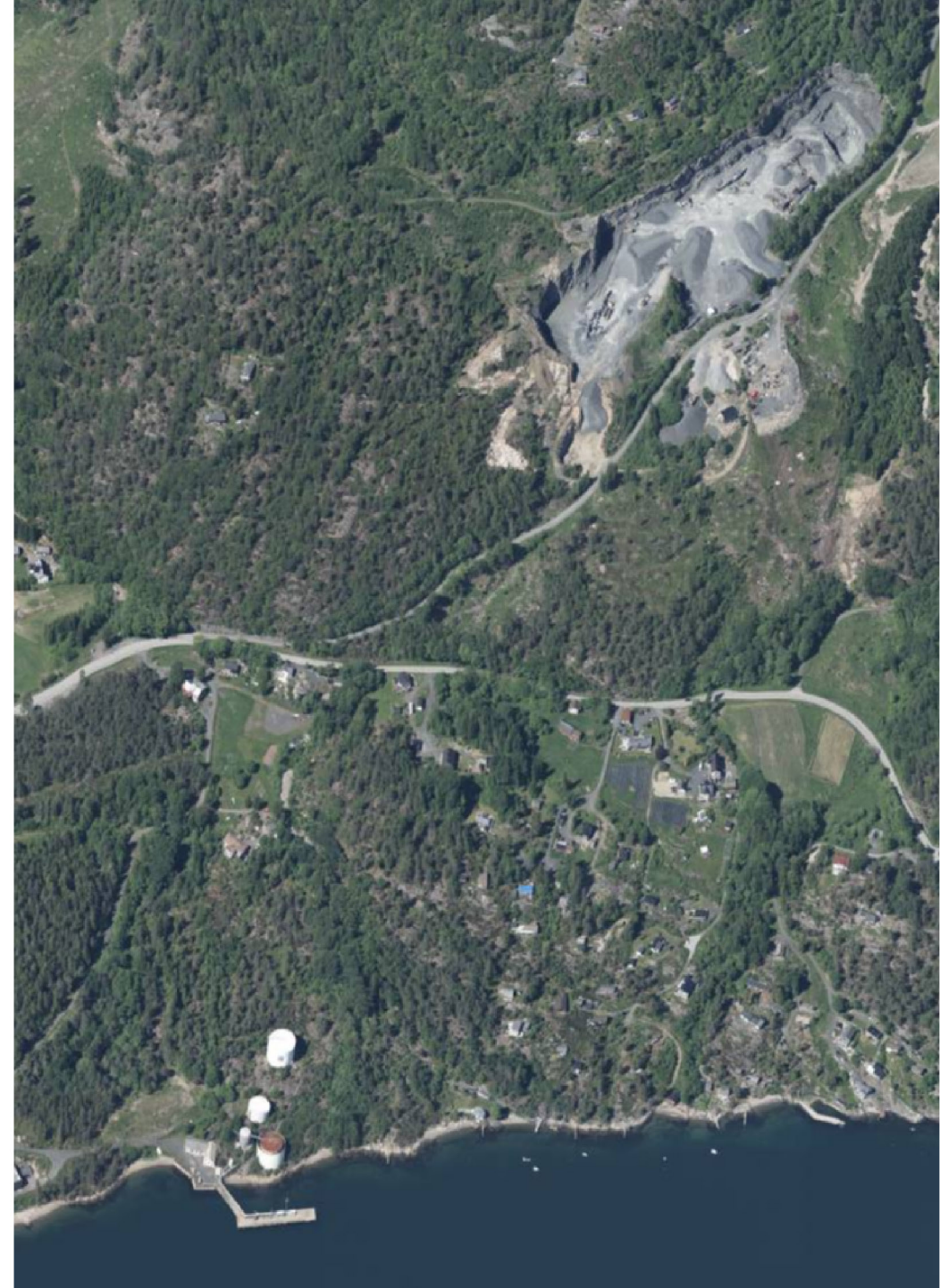


Oppfølging av vedtaket

5. *Frem til annen gangsbehandling skal transport av masser via nærliggende dypvannskai vurderes. Det vurderes å sette krav i bestemmelsene til at en prosentsats av transporten skal gå over kai.*

Grus og pukk som tas ut på Huseby selges primært lokalt i regionen.

Gabbro som skal til Moss kunne teoretisk ha gått sjøveien. Halvorshavn er en privat dypvannskai. Det har blitt vurdert å grave en tunnel fra pukkverket til havna for utskipping. Løsningen er vurdert til å være uforholdsmessig kostbar med begrenset nytteverdi.



Merknader ved offentlig ettersyn

Sentrale merknader var:

- Forurensing i form av støv, støy og utslipp til vann
- Trafikksikkerhet og skolevei
- Kulturminnehensyn
- Landskapsvirkninger
- Spredning av fremmede arter
- Driftstid og sprenging
- Tap av natur og friluftslivsområder

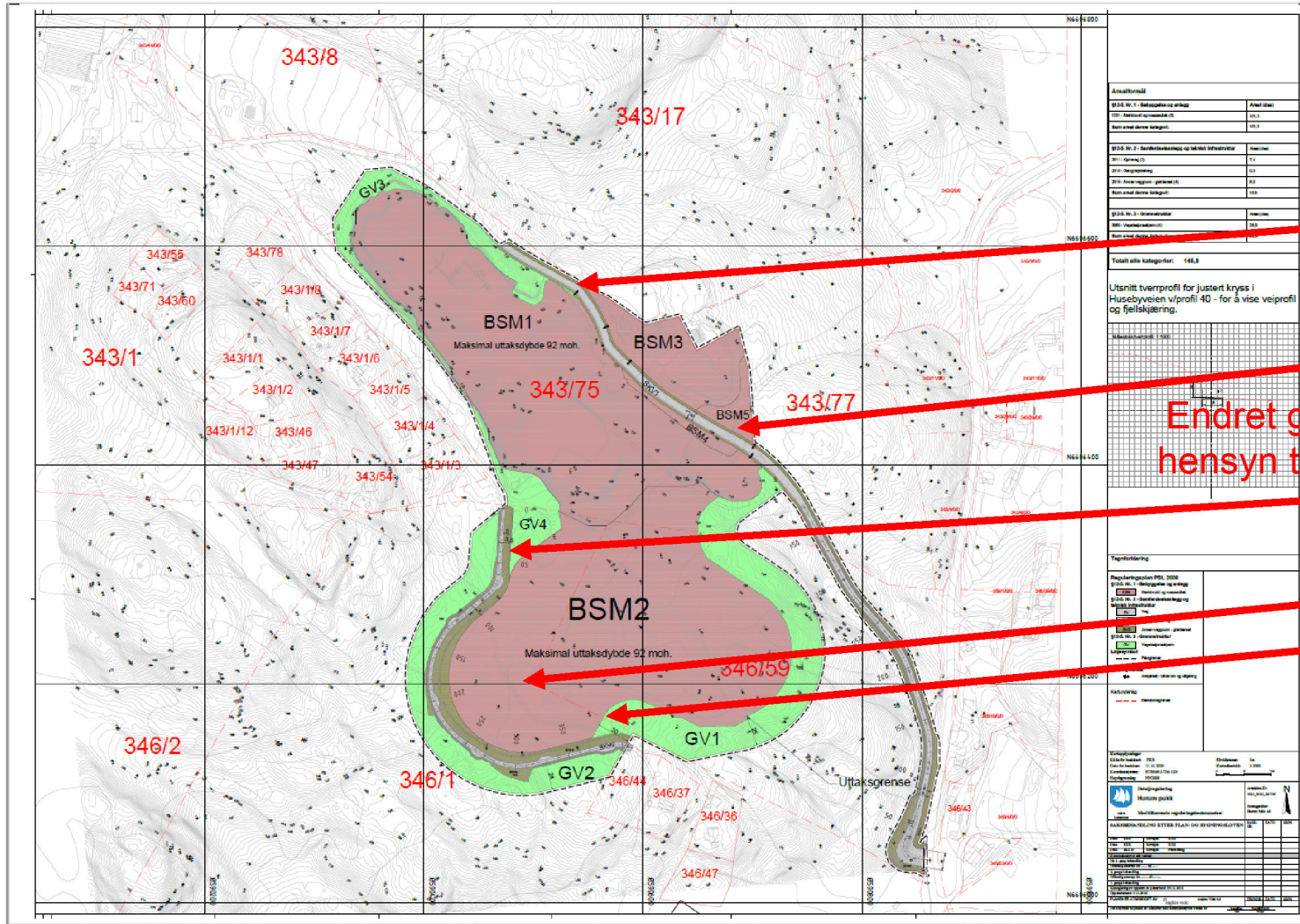
Merknader ved offentlig ettersyn

Sentrale merknader var:

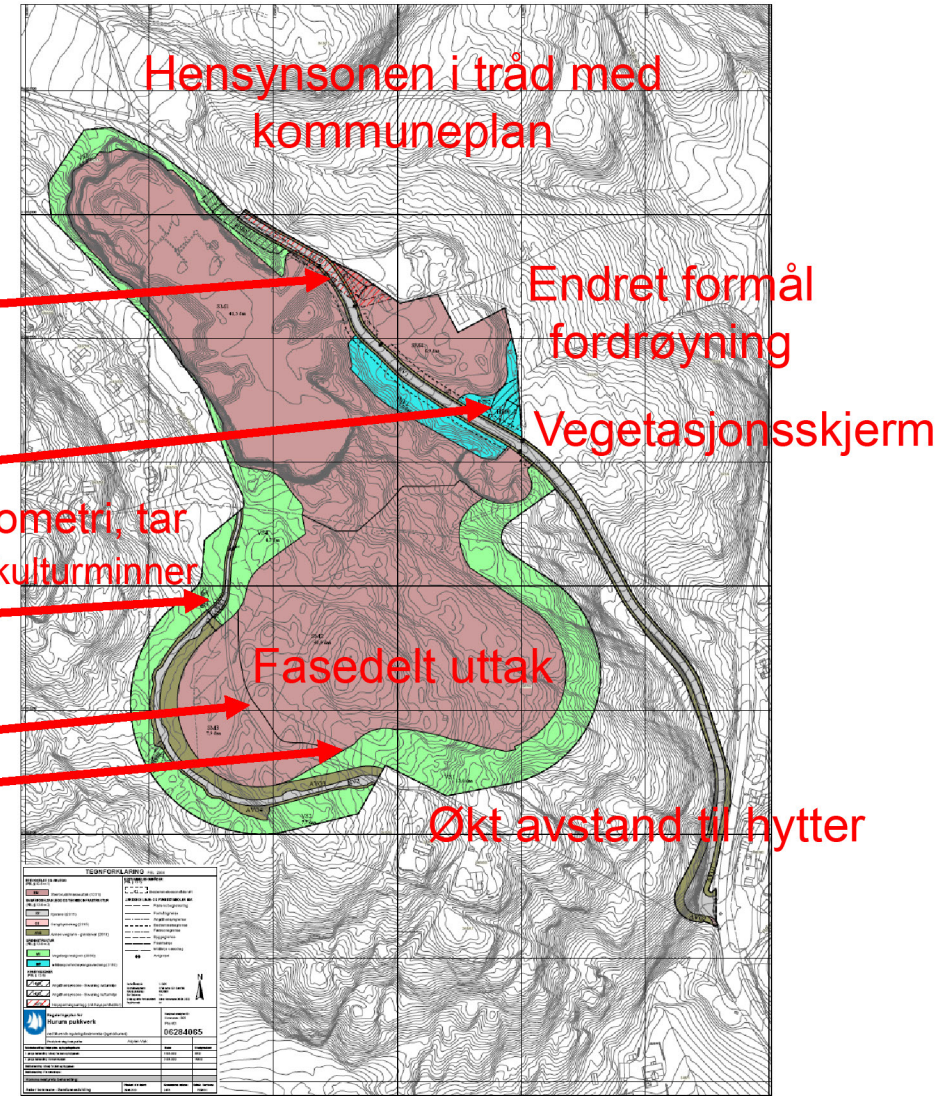
- Forurensing i form av støv, støy og utslipp til vann
- Trafikksikkerhet og skolevei
- Kulturminnehensyn
- Landskapsvirkninger
- Spredning av fremmede arter
- Driftstid og sprenging
- Tap av natur og friluftslivsområder

Endringer i kart og bestemmelser:

- Utvidet areal til sedimentdammer for bedre kontroll på overvann
- Areal for vegetasjonsskjerm
- Soneinndeling av uttaksområde
- Justering av uttaksgrense og veitrasé
- Rekkefølgekrav om utbedring av vei og kryss
- Tydelig definert driftstid i bestemmelser



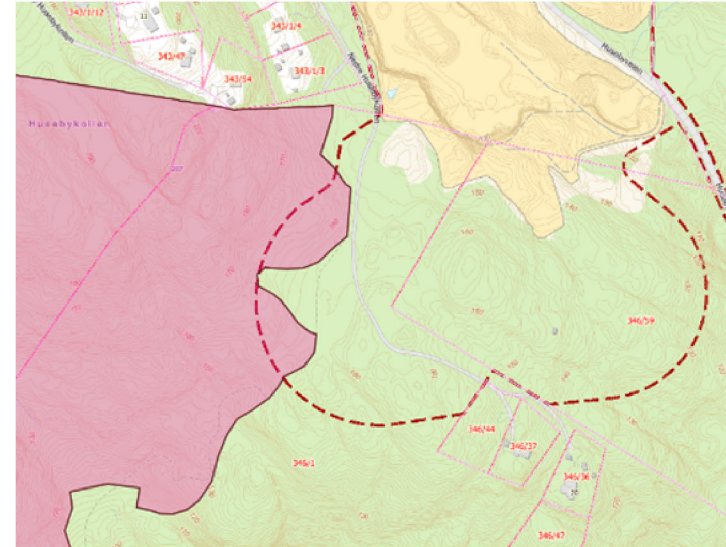
Plankart 1. gangsbehandling



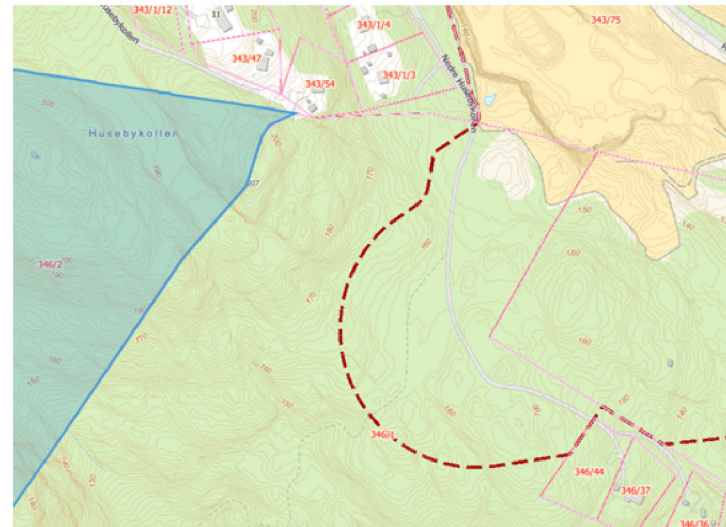
Plankart sluttbehandling

Tilbud om frivillig vern av skog i planområdet

- 05.09.2023 mottok kommunen brev fra Statsforvalteren med informasjon om at et areal i reguleringsplanen var under vurdering for frivillig vern. Det overlappende arealet består av rik edelløvskog og rasmark lindeskog. Statsforvalter skriver at planen er i strid med vern av skogen.
- 27.09.2023 Informerte Statsforvalter om at skogeier har trukket sitt tilbud om frivillig vern. Statsforvalter fastholder at naturen i området har høy verdi.



Første tilbudsområde for skogvern



Siste tilbudsområde for skogvern



Asker
kommune



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
01.11.2023	18:00 – 22:00	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Karen Vatne Bekkåsen Virksomhetsleder Ingvild Skaset Virksomhetsleder Malvin Bjørøy Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 9 medlemmer til stede.

Røed (H) bemerket til innkallingen at det var noen vedlegg som ikke lot seg åpne i Adobe.

Leder foreslo å behandle sak 102/23 først og fikk utvalgets tilslutning til det.

Saksliste

Side

Saker til behandling

[100/23](#) 23/19237-1 Godkjenning av protokoll fra møte 27.09.2023 3

[101/23](#) 22/09750-7 Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling 4

[102/23](#) 23/09910-5 Detaljregulering for Engene industriområdet - Ny behandling av planprogram 5

[103/23](#) 23/14908-1 Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6 6

[104/23](#) 23/15442-4 Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og om avfall, og lov om eierseksjoner 8

Referatsaker

Saker til behandling

100/23 Godkjenning av protokoll fra møte 27.09.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	100/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 27.09.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Røed (H) hadde 2 bemerkninger til protokollen:

Sak 90/23: i denne saken fremmet Wear (H) følgende alternative forslag til kulepunkt 4 under punkt 2 i kommunedirektørens innstilling:

Verpentangen 2A Holmen skal rettes etter nylig vedtatt kommuneplan. Kode 5200. LNFR for spredt bolig, fritid eller næringsbebyggelse.

Dette punktet ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG).

Sak 92/23: Denne saken ble vedtatt utsatt. Før utsettelsesforslaget kom opp fremmet Røed (H) et alternativt forslag som representanten mener burde vært ført i protokollen.

I henhold til saksbehandlingsreglementet for folkevalgte organer, punkt 3.12 skal vedtak som ble trukket før avstemming ikke føres i protokollen. Når en sak er vedtatt utsatt blir andre forslag som er fremmet i realiteten trukket. Protokollen blir derfor ikke rettet i denne saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt med rettelse av sak 90/23.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 27.09.2023 godkjennes slik den foreligger, med rettelse som nevnt over i sak 90/23 «detaljregulering for Sandspollen, næringsområde og småbåthavn.» .

[Lagre vedtak]

101/23 Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	101/23
2 Formannskapet	07.11.2023	
3 Kommunestyret	14.11.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Hurum pukkverk med bestemmelser datert 06.07.2023 og plankart datert 29.06.2023 vedtas (Pbl § 12-12).

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken med en presentasjon og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Ali (A) fremmet følgende forslag:

Planforslaget vedtas utvidet, men dog ikke til området som er betegnet som SM3 på kartet.

Forslag om utsettelse fikk 1 stemme og falt (MDG)

Forslag fremmet av Ali fikk 2 stemmer og falt (MDG, A)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG og A)

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Hurum pukkverk med bestemmelser datert 06.07.2023 og plankart datert 29.06.2023 vedtas (Pbl § 12-12).

[Lagre vedtak]

102/23 Detaljregulering for Engene industriområdet - Ny behandling av planprogram

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	102/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opphever vedtaket i sak 88/23 fra utvalgsmøte 27.09.2023. Planprogrammet skal behandles på nytt.
2. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
3. Planprogrammet omtaler en mulig utvidelse av industriformålet utover det arealet som er regulert til industri i kommuneplanen.

Utvalget forventer at reguleringsplanen overholder de formåls grensene som ligger i kommuneplanen. Det er viktig at hensyn til kulturmiljø, natur og friluftsliv gis tilstrekkelig vekt i konsekvensutredningen som skal ligge til grunn for planforslaget.

Behandling

Helge Husby fra Chemring Nobel hadde en orientering for utvalget.

Møtet ble lukket med hjemmel i kommuneloven § 11-5 jf. Offentlighetsloven § 20 og 21.

Møtet ble åpnet igjen når behandling av saken startet.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opphever vedtaket i sak 88/23 fra utvalgsmøte 27.09.2023. Planprogrammet skal behandles på nytt.
2. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
3. Planprogrammet omtaler en mulig utvidelse av industriformålet utover det arealet som er regulert til industri i kommuneplanen.

Utvalget forventer at reguleringsplanen overholder de formåls grensene som ligger i kommuneplanen. Det er viktig at hensyn til kulturmiljø, natur og friluftsliv gis tilstrekkelig vekt i konsekvensutredningen som skal ligge til grunn for planforslaget.

[Lagre vedtak]

103/23 Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	27.09.2023	93/23
2 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	103/23

Kommunaldirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

- 1.

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Røed (H) ba om følgende protokolltilførsel:

«Utvalgets medlemmer som støtter denne protokolltilførselen stiller seg positive til tiltaket med å få utskilt en enebolig tomt på gnr /bnr 241/6 Kirkerudveien 19. Forutsetningen for at dette skal kunne gjennomføres er at det resterende areal som i gjeldende kommuneplan er avsatt til boligformål, tilbakeføres til LNF, slik tiltakshaver har redegjort for under befarings.

Imidlertid finner vi det vanskelig ut ifra den foreliggende søknad og klagen på vedtak, å kunne innvilge tiltaket med disse forutsetninger.

Vi er av den oppfatning at det ikke alltid er hensiktsmessig å kreve reguleringsplan for en ny eiendom på 1 mål som avsettes til en enebolig.

Fordelene med å få til en slik løsning ligger i forutsetningen av at det resterende område blir tilbakeført og fortsatt nyttet som landbruksjord, og at opprettelsen av ny grunneiendom knyttes til dette. Det ansees som akseptabelt at den økte belastningen på Kirkerudveien vil bli marginal med kun en enebolig, i motsetning til en full utnyttelse av potensiale som ligger i kommuneplanen, og som ville ha generert en ny reguleringsplan.

Vi vil imøtese en løsning i tråd med denne intensjon som her beskrevet.»

Protokolltilførselen fikk tilslutning fra Haugen (MDG), Ali (A), Kierulf (H), Elisenberg (H), Gerner-Mathisen (H), Vestgren (H) og Knutsen (FrP)

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

104/23 Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og om avfall, og lov om eierseksjoner

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	104/23
2 Formannskapet	21.11.2023	
3 Kommunestyret	12.12.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.

Behandling

Stig Sørum og Dalia Fahkrzad innledet saken med en presentasjon og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge et notat som viser den gjennomførte sammenligningen av gebyrregulativet, mot sammenlignbare kommuner. Utvalget ønsker også fremlagt analysen som eksternt selskap har gjort for kommunen på dette området. Innen 01. desember 2023.

Røed (H) fremmet følgende forslag:

Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Knutsen ble enstemmig vedtatt

Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.
2. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge et notat som viser den gjennomførte sammenligningen av gebyrregulativet, mot sammenlignbare kommuner. Utvalget ønsker også fremlagt analysen som eksternt selskap har gjort for kommunen på dette området. Innen 01.desember 2023.
3. Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering. Haugen (MDG) hadde et spørsmål knyttet til 3 ukers fristen for å sende inn lovlighetskontroll på et vedtak. Det blir sendt skriftlig til administrasjonen.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Røed (H) stilte spørsmål om status i en sak som gjelder feil registrering i matrikkelen for Østre Strandvei 37 på Tofte. Juridisk rådgiver Karen V. Bekkåsen svarte på spørsmålet.



Saksframlegg

Arkivsak
23/19237-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
01.11.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 27.09.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 27.09.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 27.09.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 27.09.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/19237

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
01.11.2023 100/23

Godkjenning av protokoll fra møte 27.09.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 100/23

Behandling

Røed (H) hadde 2 bemerkninger til protokollen:

Sak 90/23: i denne saken fremmet Wear (H) følgende alternative forslag til kulepunkt 4 under punkt 2 i kommunedirektørens innstilling:

Verpentangen 2A Holmen skal rettes etter nylig vedtatt kommuneplan. Kode 5200. LNFR for spredt bolig, fritid eller næringsbebyggelse.

Dette punktet ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG).

Sak 92/23: Denne saken ble vedtatt utsatt. Før utsettelsesforslaget kom opp fremmet Røed (H) et alternativt forslag som representanten mener burde vært ført i protokollen.

I henhold til saksbehandlingsreglementet for folkevalgte organer, punkt 3.12 skal vedtak som ble trukket før avstemming ikke føres i protokollen. Når en sak er vedtatt utsatt blir andre forslag som er fremmet i realiteten trukket. Protokollen blir derfor ikke rettet i denne saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt med rettelse av sak 90/23.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 27.09.2023 godkjennes slik den foreligger, med rettelse som nevnt over i sak 90/23 «detaljregulering for Sandspollen, næringsområde og småbåthavn.» .



Saksframlegg

Arkivsak
22/09750-7

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
27.09.2023
10.10.2023
14.11.2023

343/75 Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Hurum pukkverk med bestemmelser datert 06.07.2023 og plankart datert 29.06.2023 vedtas (Pbl § 12-12).

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget for utvidelse av pukkverket ved Husebykollen sendes nå til sluttbehandling. Planforslaget omfatter utvidelse av pukkverket i Husebykollen mot sydøst og sydvest, samt ca. 30 meter ned i grunnen til 92 meter over havet. Reguleringsplanen legger til rette for en mest mulig forutsigbar og skånsom drift av pukkverket.

Planforslaget ble behandlet første gang av utvalget for plan- og byggesaker den 15.06.2022, og av formannskapet 21.06.2021. Det har blitt innarbeidet en rekke endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og høring. Planen omfatter tiltak som skal begrense støy, støv og utslipp til vann. Det er lagt inn bestemmelser som blant annet fastlegger driftstid, skjerming av innsyn i pukkverket, krav om sikring av bruddkanten med stålgjerde samt utbedring av Husebyveien og krysset mot fylkesveien.

Det er lokal og regional etterspørsel etter mineralene som utvinnes i Husebykollen. Samtidig er det svært utfordrende å ha et pukkverk rett ved siden av boliger og fritidsboliger. Det har vært både boliger, fritidsboliger og pukkverk

ved Husebykollen i lang tid. Det er vurdert som mer hensiktsmessig å utvikle det eksisterende pukkverket her fremfor å legge til rette for nytt uttak et annet sted. Utvidelsen gir kommunen mulighet til å styre og regulere arealbruken slik at det legges til rette for en mer skånsom drift av pukkverket enn det som er tilfellet i dag.

Kommunedirektøren mener at planforslaget gir gode vilkår for utvikling av pukkverket uten at dette fører til urimelig ulempe for naboer, eller miljøet. Planen omfatter en rekke tiltak som sikrer forutsigbarhet for alle involverte parter og som gjør det mulig å hente ut mineraler og steinmasser som kan nyttiggjøres regionalt og lokalt.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Figur 1 Planområdet ligger på østsiden av Husebykollen, nord for Filtvet

Hurum Pukk AS har utarbeidet forslag til reguleringsplan for utvidelse av pukkverket på Huseby ved Filtvet. Hensikten med planen er å øke uttaksområdet for råstoffutvinning og sikre forutsigbare rammebetingelser for drift. Planen skal ivareta

hensyn til miljø og samfunn, sikre at fjern- og nærvirkninger i landskapet minimeres (både i- og etter uttaksperioden), ivareta friluftsinnteresser i området og sikre natur- og kulturverdier innenfor planområdet.

Pukkverket er i drift i dag. Driften består av 4-5 årsverk. Pukkverket utvinner lysgranittisk gneis og grovkornet gabbro. Gabbro benyttes i produksjon av steinull, granittisk gneis benyttes som byggeråstoff.

Driften i pukkverket er avhengig av konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Driften skal gjennomføres i henhold til forurensingsforskriften kapittel 30. Statsforvalter er forurensningsmyndigheten.

Planområdet ligger innenfor arealet som er avsatt til masseutvinning i Husebykollen i kommuneplanen for Asker. Planforslaget er i overenstemmelse med ny kommuneplan for Asker.

Planområdet ligger i et skog- og jordbruksområde på nordøstsiden av Husebykollen. Her ligger det også en håndfull gårder og hytter. Området har både ny- og eldre skog. Vest for planområdet er det registret rik edellauskog av typen lågurt-eikeskog. Det er også noen kulturminner fra nyere tid i planområdet. Kulturminnene er spor etter tidligere bergverksvirksomhet.

Planforslaget legger til rette for utvidelse av pukkverket mot syd, sydvest og sydøst samt ca. 30 meter ned i grunnen fra dagens nivå inne i pukkverket

3. Tidligere behandling

Saksnr.: 0069/22, Førstegangsbehandling Utvalg for plan- og byggesaker den 15.06.2022

<https://asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajo782x09bh170t5mee7tr2&v=l#result>

Ved førstegangsbehandling i utvalg for plan og byggesaker fremmet H, V og Sp et forslag om tillegg til kommunedirektørens innstilling. Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt med følgende punkter:

Til formannskapetets behandling skal det foreligge en presentasjon fra tiltakshaver vedrørende blant annet driftstid.

Følgende endringer skal innarbeides i planene før saken legges ut på høring.

- 1. Flytting av hyttevei tillates ikke. Det forutsettes dialog mellom de berørte hytteeiere som benytter den aktuelle veien som adkomst og tiltakshaver for å finne alternativ løsning.*
- 2. Før 2. gangsbehandling skal det utredes trafikksikkerhetstiltak langs Husebyveien*
- 3. Området langs veien opp til pukkverket skal forskjønnnes og deretter holdes ryddig i hele driftsperioden. Det innarbeides krav til dette i bestemmelsene*
- 4. Hele området skal gjerdes inn med permanent stålgjerde - alternativt: Hele området skal sikres på forskriftsmessig måte i tillegg til sikring av enkeltområder innad på området. Krav til gjerde settes av administrasjonen.*
- 5. Frem til annen gangsbehandling skal transport av masser via nærliggende dypvannskai vurderes. Det vurderes å sette krav i bestemmelsene til at en prosentsats av transporten skal gå over kai.*

Saksnr.: 0156/22, Førstegangsbehandling Formannskapet den 21.06.2022

<https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajo78oq09ku170t3qr5hgxi&v=l#result>

Innstillingen fra utvalget for plan- og byggesaker ble enstemmig vedtatt av formannskapet.

4. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

4.1 Medvirkningsprosess

Det har blitt holdt informasjonsmøter med nabolaget rundt pukkverket. Det har også blitt avholdt eget dialogmøte med hytteeiere som berøres av en mulig omlegging av veien gjennom planområdet. Referat fra dialogmøte med naboene er vedlagt saken.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn fra 09.08.2022 til 25.09.2022, 6 uker og 6 dager.

Merknader fra varsel om oppstart finnes under førstegangsbehandlingen av saken. Merknader fra offentlig ettersyn er vedlagt saken. Merknadene er besvart i eget dokument.

4.2 Innkomne merknader

Det kom totalt 11 merknader etter offentlig høring. Det kom ingen innsigelser.

Majoriteten av merknadene omfatter støy, støv, forurensning, tap av natur, trafikk og friluftsliv. Direktoratet for mineralforvaltning er opptatt av at reguleringsplanen legger tilstrekkelig til rette for en effektiv og rasjonell drift i tråd med øvrige regler og forskrifter. Viken har innspill som omhandler utforming av kryss mot fylkesvei, trafikksikker skolevei, kulturminnehensyn, nær og fjernvirkninger. Statsforvalteren løfter frem forhold knyttet til deres myndighetsområde, som er: Støv, støy og avrenning til vann, samt massehåndtering og istandsetting.

Naboer og lokale organisasjoner har merknadene som omfatter støy, støv, forurensning, tap av natur, trafikk og friluftsliv.

4.3 Oppfølging av politisk behandling

Forslagstiller har fulgt opp vedtakspunktene fra 1. gangsbehandling på følgende måte:

- 1. Flytting av hyttevei tillates ikke. Det forutsettes dialog mellom de berørte hytteeiere som benytter den aktuelle veien som adkomst og tiltakshaver for å finne alternativ løsning.*

Det har blitt gjennomført dialogmøte mellom forslagstiller og de berørte hytteeiere, referat fra møte er vedlagt saken. Forslagstiller har gjort endringer i planforslaget og i sine driftsrutiner for å imøtekomme hytteeierne. Se eget referat fra møte, vedlegg 8.

Det er ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å regulere privatrettslige forhold i reguleringsplaner. Det er derfor ikke mulig å stille krav om at det skal inngås en privatrettslig avtale mellom drifter av pukkverket og hytteeierne i reguleringsplanen. Pukkverkets uttaksgrense er i tråd med det som ligger i nylig vedtatt kommuneplan, adkomst til hyttene er sikret gjennom planens kart og bestemmelser.

Forslagstiller har delt inn uttaksområdet i tre ulike deler etter førstegangsbehandlingen. Uttaksområdet SM3 dekker dagens hyttevei. Grensen for SM3 er lagt 8m øst for eksisterende vei. Det kan ikke gjøres uttak fra SM3 før det er gjort et betydelig uttak i feltet SM2 som ligger øst for hytteveien. Når felt SM2 er tatt ned til kote +137 kan det påbegynnes uttak i SM3. Før uttaket kan begynne i SM3 skal ny hyttevei være opparbeidet, og permanent stålgjerde langs bruddkanten skal være satt opp. De berørte naboene skal varsles minst 6 måneder før arbeidet med å legge om veien begynner.

- 2. Før 2. gangsbehandling skal det utredes trafikksikkerhetstiltak langs Husebyveien.*

Forslagstiller har gjort en trafikk sikkerhetsvurdering av Husebyveien. Vurderingen viser at trafikkbelastningen på veien er lav i dag, og vil forbli relativt lav etter en utvidelse av pukkverket. Det konkluderes med at veiens bredde og utførelse gir tilstrekkelig trafikk sikkerhet for gående og syklende.

Det bør skolebarn innenfor pukkverket i Husebyveien. Avstanden til både barne- og ungdomsskole er lengre enn det som er kriteriet for å ha krav på skoleskyss, (over 4km). Det kan kreves at skolebarn går en rimelig distanse til/fra holdeplass eller oppsamlingsplass i forbindelse med skoleskyss. Hva som er rimelig avgjøres etter en konkret vurdering av det enkelte barnet sett i forhold til skoleveien. I denne vurderingen vil faktorer som elevens alder, trafikk sikkerhet og fremkommelig på den aktuelle strekningen bli vektlagt. Skysstilbudet skal dekke størstedelen av den totale distansen som gir rett på skoleskyss.

I dag oppgis det at skolebarna innenfor pukkverket hentes og leveres av skoleskyss ved døren.

Trafikk sikkerhetsvurderingen viser at det er hensiktsmessig å utbedre krysset mot fylkesveien slik at lastebilene kan svinge inn og ut, uten å benytte motgående felt. Det er også gitt anbefaling om å asfaltere 50m opp fra krysset i Husebyveien for å unngå at grus dras ut på fylkesveien. Utbedring av krysset er avklart med fylket, og innarbeidet i planen. Det er lagt inn rekkefølgekrav om asfaltering av den nederste delen av Husebyveien.

Det er vurdert hvorvidt det er hensiktsmessig å gjøre tiltak på/langs fylkesveien for å bedre trafikk sikkerheten for fotgjengere. Trafikkmengde og antall kryssende forgjengere tilsier etter Statens vegvesens håndbok at det ikke bør etableres gangfelt her. Det er mulig å utbedre tilgangen til bussholdeplassen på vestsiden fylkesveien ved å flytte autovernet noe lengre vekk fra veien. Dette er vurdert til å være et tiltak som er uavhengig av pukkverkets virksomhet og noe som bør gjennomføres av veieier, som er Viken fylkeskommune.

3. Området langs veien opp til pukkverket skal forskjønnnes og deretter holdes ryddig i hele driftsperioden. Det innarbeides krav til dette i bestemmelsene

Det er lagt inn eget bestemmelsesområde langs veien forbi pukkverket der det skal opparbeidet vegetasjonsskjerm som hindrer innsyn til driftsområdet i pukkverket. Dette er sikret i bestemmelsene.

- 4. Hele området skal gjerdes inn med permanent stålgjerde - alternativt: Hele området skal sikres på forskriftsmessig måte i tillegg til sikring av enkeltområder innad på området. Krav til gjerde settes av administrasjonen.*

Krav om sikring av bruddet med permanent stålgjerde er lagt inn i planens bestemmelser. Gjerde skal være oppført før det kan påbegynnes uttak i området SM2. Det skal også være oppført gjerde rundt eksisterende brudd på dette tidspunktet. Det skal være satt opp permanent stålgjerde rundt området SM3 før det kan gjøres uttak her.

- 5. Frem til annen gangsbehandling skal transport av masser via nærliggende dypvannskai vurderes. Det vurderes å sette krav i bestemmelsene til at en prosentsats av transporten skal gå over kai.*

Forslagstiller har vurdert potensialet for å benytte dypvannskai til å frakte masser. Vurderingen viser at dette er både praktisk og økonomisk utfordrende å gjennomføre. Det er ingenting i reguleringsplanen som hindrer transport via Halvorshavn, men det er heller ikke innarbeidet bestemmelser som binder forslagstiller til en slik løsning. Dersom man skulle tatt dette inn i reguleringsplanen ville det ha krevd en utvidelse av planområde til å også omfatte Halvorshavn. Planbestemmelser kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens avgrensning.

4.4 Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

Det er gjort flere endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn.

I plankartet er arealet som skal benyttes til sedimentdammer og infiltrasjon gitt formålet grønnstruktur - fordrøyning/infiltrasjon. Formålet er utvidet for å sikre at det er tilstrekkelig areal til å håndtere overvann fra bruddområdet. Det er tegnet inn bestemmelsesområder der det skal etableres vegetasjonsskjerm langs Husebyveien. Hensynsoner fra ny kommuneplan er innarbeidet i plankartet. Bruddområdet er delt inn i tre mindre områder for å gi en mer forutsigbar drift for både naboer, kommunen og pukkverket. Det er gjort en mindre endring av uttaksgrensen for å øke avstanden til hyttene syd for pukkverket. Traseen for ny hyttevei er justert slik at kulturminnene ikke blir ødelagt av ny vei.

Planbeskrivelsen er revider i henhold til ny kommuneplan. Det er rette flere mindre feil og unøyaktigheter i beskrivelsen. Beskrivelsen er videre supplert for å svare ut vedtakspunktene fra førstegangsbehandlingen.

Planbestemmelsene er revidert og oppdatert for å reflektere det reviderte innholdet i planbeskrivelsen. Det er innarbeidet bestemmelser knyttet til hensynsoner for vassdrag og kraftledninger som følger av kommuneplanen. Det er lagt inn rekkefølgekrav for asfaltering og utbedring av krysset mot fylkesveien. Bestemmelsene for driftstid er revidert og det er lagt inn tydelige føringer for drift og aktivitet i pukkverket med to ukers driftsstans i fellesferien.

5. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er utformet i overenstemmelse med ny kommuneplan for Asker. Det har blitt lagt inn hensynsoner for høyspent og vassdrag for at plankart og bestemmelser skal speile det som er vedtatt i gjeldene kommuneplan. Masseuttak er en svært konfliktylt aktivitet. I høringen av planforslaget der det har kommet mange innspill fra naboer som uttrykker bekymring for støv, støy og annen forurensning samt trafikk inn og ut av pukkverket. Pukkverket på sin side viser til at det har vært uttak av masser her i lang tid, og at de har gjort kontinuerlige tiltak for å forsøke å imøtekomme klager og bekymringer fra naboene. Kommunedirektøren vurderer reguleringsplanen som et godt tiltak for å legge til rette for et bedre naboskap mellom pukkverk, fastboende og ferierende i Husebykollen.

Trafikken av tunge kjøretøy inn og ut av pukkverket har vært et sentralt tema i oppfølgingen av merknader etter førstegangsbehandlingen. Husebyveien er offentlig tilgjengelig, privat vei. Det er bratt på yttersiden av veien.

Trafikksikkerhetsvurderingen som har tatt utgangspunkt i estimert fremtidig trafikkbelastning og estimert antall gående og syklende viser at det ikke er hensiktsmessig å utvide veien for å bedre forholdene for gående og syklende. En utvidelse av veien vil også bidra til tap av natur på yttersiden av veien der det ville vært behov for betydelig oppfylling for å få en akseptabel veitrase.

Det bor skolebarn på gårdene ved Huseby. Husebyveien forbi pukkverket er eneste vei til skolen. Avstanden til barneskole og ungdomsskole på Tofte er over 4km. Barna har dermed krav på skoleskyss. Dette er i dag løst ved at barna hentes og leveres ved døren hjemme. Det er lag til grunn i vurderingen at dagnes praksis med å hente skolebarna ved døren videreføres. Det er ikke planlagt flere boliger eller fritidsboliger i Husebykollen, eller andre tiltak som gir grunnlag for etablering av fortau. En utvidelse med fortau langs Husebykollen anses som et uforholdsmessig stort inngrep dersom det baseres på reguleringen av pukkverket alene.

Trafikksikkerheten er med dette vurdert til å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Miljø

Pukkverk og masseuttak er en omfattende inngripen i natur og miljø. Området har blitt kartlagt i henhold til naturmangfoldloven. Planområdet berører verdifull

naturtype, av typen rik edelløvskog. Det har blitt gjennomført en konsekvensutredning for å kartlegge konsekvenser for naturen. I utredningen konkluderes det med at utvidelsen av uttaket vil føre til *noe miljøskade* for naturtypen. Edelløvskogen berøres først når det skal gjøres uttak vest og eksisterende hyttevei, (dvs. Uttak i SM3 og etablering av ny hyttevei). Naturmangfoldloven §§8-12 er oppfylt i planforslaget. §§8 og 9 dekkes av feltarbeidet og kartlegging av naturtyper. §10, samla belastning på naturen er vurdert i konsekvensvurderingen. Lågurtedellauskog er en truet naturtype, det anslås at omtrent 200 lokaliteter finnes i Norge. Utvidelsen av pukkverket vil føre til at 3,7 dekar av lokalitetens totale areal på 65 dekar blir ødelagt. Dette er vurdert til å være en liten belastning på naturtypen.

Etter førstegangsbehandlingen har planens påvirkning av vannmiljøet i de lokale vassdragene og Oslofjorden blitt nærmere utredet. Planprogram og konsekvensutredning har blitt revidert. Det er utviklet en prøvetakingsplan som har blitt kvalitet sikret av statsforvalter i forbindelse med planforslaget. Planen omfatter flere tiltak som legger til rette for å motvirke forurensing av vann og vannmiljø. Det er viktig at tiltakene blir fulgt opp i drift og at tiltakene blir kontrollert av myndighetene som har ansvar for å følge opp forurensingsloven.

Det er identifisert nyere tids kulturminner i planområdet. Det dreier seg om spor etter bergverksindustri. Planforslaget er justert for å ta hensyn til kulturminnene.

Planen omfatter en arealbruksendring fra skog til pukkverk/vei, dette kategoriseres som endring fra skog til utbygd areal i arealbrukskalkulatoren til Miljødirektoratet. 35 daa i planen endres fra skog med høybonitet på mineraljord til utbygd areal. Dette gir en klimaeffekt på 1 418,3 tonn CO₂ ekvivalenter over 20 år. Dette omfatter ikke direkte eller indirekte utslipp fra selve pukkverket, dette er bare utslipp av klimagasser som ligger lagret i bakken og de klimagassene som skogen ville ha tatt opp dersom den ikke hadde blitt bygd ned. For å bedre forstå størrelsen på utslippet kan det sees i sammenheng med at det totale utslippet i Asker kommune for året 2021 er beregnet til 178 857 tonn CO₂ ekvivalenter.

Samfunn

Pukkverket er en belastning for nærmiljøet. Pukkverk er støyende, støvende og omfatter tunge kjøretøy. Pukkverket kan ha en negativ konsekvens for barn og unges oppvekstvilkår, og folkehelsen til de som er i området dersom regler og forskrifter for forsvarlig drift ikke følges. Planforslaget omfatter en rekke tiltak som skal bidra til trygg og forsvarlig drift. Utvidelsen vil gjøre det mulig å begrense støyen ved å flytte støyende maskiner lengre ned i pukkverket. Det reguleres tydelig begrensninger for driftstid, slik at støy og trafikkbelastning blir mer forutsigbart for alle. Det er lagt inn krav om sikring med stålgjerde langs uttakskanten for å motvirke fallulykker.

Pukkverket er et betydelig landskapsinngrep. Det er gjort flere studier av fjern- og nærvirkninger i forbindelse med planforslaget. Uttaksområdet er tilpasset slik at det åsens profil ivaretas fra avstand. Det er lagt inn bestemmelser som og arealer for vegetasjonsskjerm langs veien som skal hindre innsyn i pukkverket. Det er også lagt inn bestemmelser som sikrer at stedegen vegetasjon skal etableres på de ulike nivåene i pukkverket ettersom uttaket ferdigstilles. Vegetasjonen vil bidra til at pukkverket blir mindre synlig på avstand.

Økonomi

Planforslaget omfatter ingen direkte økonomiske forpliktelser for Asker kommune. Det vurderes som uaktuelt å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med gjennomføringen av planen.

Utvidelsene og videre drift av pukkverket vil kunne påvirke verdien av naboeiendommen. Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for endringer i eiendomsverdi som følge av lovlig vedtatte reguleringsplaner.

Pukkverket vil gjennom sin drift gi få arbeidsplasser. Den primære samfunnsøkonomiske nytten kommer av tilgang på mineraler og byggeråstoff som kan benyttes lokalt og regionalt.

Konklusjon

Det er i utgangspunktet utfordrende å planlegge støyende industri som pukkverk er i nærheten av boliger og fritidsboliger. Planprosessen har båret preg av at det har vært vanskelig for nabolaget og pukkverket å eksistere sammen. Fastboende og hytteeiere plages av støy og støv fra pukkverket. Pukkverket har forsøkt å imøtekomme klagene uten å lykkes. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en skånsom drift der de nødvendige forutsetningene for å imøtekomme krav til utslipp og støy er til stede. Når det i kommuneplan legges til rette for utvidelse av pukkverket kan det fremstå som at det ikke tas hensyn til naboer som belastes av dagens drift. Det er derfor viktig å understreke at hensikten med planforslaget er å legge til rette for en skånsom drift der hensynet til naboene er bedre ivaretatt enn i dagens situasjon. Utvidelsen av pukkverket gjør det mulig å gjennomføre tiltak som skal gi mindre belastninger på nabolaget, kommunen vurderer dette som positivt.

Reguleringsplanen skal samvirke med en rekke andre lover og forskrifter. Kommunen er arealmyndighet etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for mineralforvaltning har ansvaret for tildeling av driftskonsesjoner, og Statsforvalter er ansvarlig for å gi tillatelser til utslipp fra driften som faller under forurensningsforskriften. Reguleringsplanen er et nødvendig underlag for håndheving av de øvrige lovene og forskriftene. Det er viktig at arealplanen er utformet slik at den legger til rette for at øvrige krav kan oppfylles. Kommunen har gjennom høringen av planforslaget etter førstegangsbehandling tilpasset og justert planen i henhold til innspill fra både direktoratet for mineralforvaltning og Statsforvalter. Planen gir et

godt utgangspunkt for at pukkverket skal kunne gjennomføre drift i lang tid uten at dette skal være en unødig belastning for miljø, natur, naboer eller samfunnet ellers.

Tilgang på mineraler er viktig for samfunnet, det er viktig å være bevist hvilke samfunnsøkonomiske kostnader uttaket av stein og mineraler har. Det er vurdert som gunstig å ha tilgang på stein og mineraler lokalt for å minimere transport av masser. Det er også vurdert som positivt å fortsette uttaket av masser der det allerede er masseuttak, fremfor å åpne nye uttak andre steder. På lang sikt vet vi at det vil være behov for egnede steder for mottak av masser, da vil det være positivt at man har tilgang på avsluttede masseuttak som kan egne seg for mottak av nye masser.

For pukkverket er det viktig å sikre at tilstrekkelig areal blir regulert for uttak slik at de kan drive teknisk effektivt og lønnsomt. Uttaket av masser er styrt av etterspørselen i markedet og det er usikkerhet knyttet til uttakstakt og volum. For kommunen er det viktig at man ikke påfører naboer og naturen belastninger som ikke står i stil med den samfunnsøkonomiske nytteverdien av pukkverket.

Den videre driften av pukkverket gir en liten vekst i trafikk. Trafikkanalysen viser at det ikke er en tilstrekkelig trafikk på veien for å rettferdiggjøre en utvidelse av veien med fortau, eller gangvei. Dersom det var planlagt flere boliger på Huseby ville dette kunne blitt vurdert annerledes. Med utgangspunkt i den arealbruken som kommuneplanens arealdel tillater mener kommunedirektøren at tilstrekkelig trafiksikkerhet er ivaretatt i planen. Den svake økningen i trafikk underbygger også konklusjonen om at det ikke er hensiktsmessig å pålegge at masser fra pukkverket skal fraktes på båt fra Halvorshavn. Et pålegg om bruk av skip for transport fordrer at massene skal fraktes til en mottaker som ligger slik til at det er gunstig å ta imot masser fra sjøen. Et argument for å utvide uttaksområdet i pukkverket er at masser kan benyttes lokalt. Kommunedirektøren anbefaler at det jobbes for å sikre gode vilkår for transport på sjø rundt Oslofjorden, men dette kan ikke pålegges i enkeltstående detaljreguleringer uten en mer helhetlig tilnærming regionalt.

I førstegangsbehandlingen ble det lagt inn et krav fra formannskapet om at det skal inngås en privat avtale mellom berørte hytteeiere og pukkverket før pukkverket kan utvide forbi hytteveien. Det er ikke mulig å regulere dette med hjemmel i plan- og bygningsloven. Planavdelingen har gjennom dialog med forslagstiller kommet frem til en løsning der uttaksområdet deles i tre soner: Dagens uttaksområde (SM1), uttak frem til hytteveien (SM2) og uttak vest for hytteveien (SM3). Før det kan gjøres uttak i SM3 skal det først tas ut en betydelig mengde masser fra SM2, videre skal berørte hytteeiere varsles i god tid før arbeidet med å legge om veien og klargjøre for uttak i SM3 kan starte. Kommune mener dette gir tilstrekkelig forutsigbarhet for både pukkverk og naboer ved at driften i nærmeste fremtid holdes på østsiden av hytteveien, og dersom det skulle være behov for å ta ut mer mineraler i fremtiden kan uttaket på vestsiden først begynne når alle krav i planen stiller for dette er

oppfylt. Pukkverket har forutsigbar tilgang på mineraler og mulighet til å planlegge sin drift og investeringer langt frem i tid. Hyttenaboer har trygghet i at dagens vei vil bestå så lenge som mulig og bare flyttes dersom det er tilstrekkelig etterspørsel etter mineralene som tas ut her. Det er også en fordel at den mest verdifulle naturen som berøres i planen ikke forringes før det gjøres inngrep i SM3.

Planforslaget har bidratt til betydelig lokalt engasjement og kommunen setter pris på at innbyggere, hytteeiere og næringsliv engasjerer seg i planprosessen. Det har kommet mange konstruktive og gode innspill til planforslaget. Innspillene har bidratt til å forbedre planen etter høringen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart_29062023
Planbestemmelser 060723
Planbeskrivelse 11082023

Følgenotat om endringer i plan etter offentlig ettersyn
Merknadsbehandling sluttbehandling
Merknader sluttbehandling
Møtereferat - Dialogmøte Pukkverk og hytteeiere - 25012023
Trafikksikkerhetsnotat
Veitegning - Husebyveien X Bjørnstadveien C001
Veitegning - Husebyveien X Bjørnstadveien E001
Veitegning - Husebyveien X Bjørnstadveien E002
Veitegning - Husebyveien X Bjørnstadveien E003
Veitegning - Nedre Husebykollen - omlegging hyttevei - C-tegning
Veitegninger - Nedre Husebykollen - omlegging hyttevei -Tverrprofiler
Arkeologisk rapport
Støyutredning
Vurdering av miljøtilstand for vann
Statsforvalterens tilbakemelding på notat om miljøtilstand for vann
Viken Fylkeskommunen - tilbakemelding veitegninger

Anleggsmaskiner og elektriske anlegg
Hytteierforeningens presentasjon 18032021
Tilsvar til hytteforeningens presentasjon
Hytteforeningen - Supplement til presentasjon ang. forslag til reguleringsplan
Politisk notat - Reguleringsplan for Hurum pukk - vern av skog - 1
Politisk notat - Reguleringsplan for Hurum pukk - vern av skog



Saksprotokoll

Arivsak
22/09750

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	101/23
2 Formannskapet	07.11.2023	170/23
3 Kommunestyret	14.11.2023	67/23

Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 101/23

Behandling

Saksbehandler Peder Brand innledet saken med en presentasjon og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Ali (A) fremmet følgende forslag:

Planforslaget vedtas utvidet, men dog ikke til området som er betegnet som SM3 på kartet.

Forslag om utsettelse fikk 1 stemme og falt (MDG)

Forslag fremmet av Ali fikk 2 stemmer og falt (MDG, A)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG og A)

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Hurum pukkverk med bestemmelser datert 06.07.2023 og plankart datert 29.06.2023 vedtas (Pbl § 12-12).



Saksprotokoll

Arivsak
22/09750

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	101/23
2 Formannskapet	07.11.2023	170/23
3 Kommunestyret	14.11.2023	67/23

Reguleringsplan for Hurum Pukkverk - Sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 07.11.2023 sak 170/23

Behandling

Innstillingen ble vedtatt, mot 2 stemmer (MDG,SV).

Innstilling

1. Detaljregulering for Hurum pukkverk med bestemmelser datert 06.07.2023 og plankart datert 29.06.2023 vedtas (Pbl § 12-12).



Saksframlegg

Arkivsak
23/09910-5

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
01.11.2023

355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene industriområdet - Ny behandling av planprogram

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opphever vedtaket i sak 88/23 fra utvalgsmøte 27.09.2023. Planprogrammet skal behandles på nytt.
2. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
3. Planprogrammet omtaler en mulig utvidelse av industriformålet utover det arealet som er regulert til industri i kommuneplanen.

Utvalget forventer at reguleringsplanen overholder de formåls grensene som ligger i kommuneplanen. Det er viktig at hensyn til kulturmiljø, natur og friluftsliv gis tilstrekkelig vekt i konsekvensutredningen som skal ligge til grunn for planforslaget.

1. Sammendrag og konklusjon

Planprogrammet var til behandling i utvalget for plan og byggesak 27.09.2023. Utvalget vedtok planprogrammet i henhold til kommunedirektørens innstilling. Utvalget vedtok også tre tilleggspunkter. Tilleggspunktene var ikke kvalitetssikret av kommunedirektøren. Vedtakene ble motstridende da utvalget først vedtok planprogrammet, for så å vedta at det skulle gjøres endringer i det samme planprogrammet. To av vedtakspunktene anses som svært problematiske da de ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, de går

utenfor myndigheten som er delegert til utvalget for plan- og byggesaker, samt mangler hjemmelsgrunnlag i lov og forskrift. Vedtakspunkt 2 er vurdert som mindre utfordrende. Kommunedirektøren har foreslått en formulering til nytt vedtakspunkt (punkt 3 i denne saken), som skal ivareta utvalgets intensjon fra vedtakspunkt 2 fra første behandling av planprogrammet.

Chemring Nobel, Dynea og Orica skal detaljregulere et aktivt industriområde på Engene utenfor Sætre. Formålet med planarbeidet er å skape langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for Chemring, Orica og Dyneas virksomhet på Engene. Planforslaget skal tilrettelegge for:

- Oppgradering og modernisering av eksisterende anlegg.
- Utvikling og utnyttelse av arealer innenfor eiendommene.
- Bedre forsyningssikkerheten av forsvarsmateriell.

Dette skal igjen bidra til en optimalisering av produksjonskapasiteten i tråd med eksisterende tillatelser og godkjente sikkerhetssoner. Revisjon av tillatelser som følge av kapasitetsutvidelser vil avklares med relevante nasjonale myndigheter.

Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven. For slike planer skal det i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid også utarbeides et planprogram. Planprogrammet danner grunnlaget for konsekvensutredningen, og det videre planarbeidet.

Planprogrammet som fremmes er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven §4.1 og forskrift om konsekvensutredninger §14. Planprogrammet legger gode føringer for det videre arbeidet med konsekvensutredning og reguleringsplan for industriområdet på Engene.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket fra behandlingen i utvalget for plan og byggesak 27.09.2023 oppheves og at kommunen fastsetter planprogrammet i henhold til plan- og bygningsloven §4-1 andre ledd.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Chemring Nobel har behov for å utvikle og effektivisere sin produksjon av høyreaktivt materiale på Engene ved Sætre. Chemring er en leverandør til forsvarsindustrien. Mange av byggene er fra 60-tallet, og det er til dels tatt i bruk midlertidige løsninger inne på industriområdet for å opprettholde effektiv produksjon. I henhold til kommuneplanen er området på Engene underlagt krav om detaljregulering. De senere år har kommunen innvilget dispensasjoner for tiltak i området med vilkår om at Chemring må sende inn planinitiativ innen 8.3.2022, og dermed starte planprosessen.

Dynea Engene har tidligere vært en fullskala prosessbedrift og er per nå råvaremottak og lager for urea og metanol. Dynea ønsker mer aktivitet på Engene og ser aktivt etter ytterligere utnyttelse av området med hovedformål lagring og prosess. Dynea har fått innvilget dispensasjon fra plankravet i byggesak med tilsvarende vilkår som Chemring Nobel.

Orica har en mindre eiendom som ligger omsluttet av Chemring Nobel i syd og Dynea i nordvest. Orica har en bulkstasjon på eiendommen som fungerer distribusjonssenter for halvfabrikata til emulsjonssprengstoffer. Denne driften er søkt videreført i planen.

Kommunen mottok komplett planinitiativ den 25.03.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 20.05.2022. Planprogram og varsel om oppstart ble sendt på høring 03.11.2022. Planområdet ble utvidet til å omfatte Dynea og bulkstasjonen til Orica etter at varslingen og høring av planprogram. Det ble sendt ut varsel om utvidelsen 06.07.2023. Svarfristen var da 22.08.2023.



Figur 1 Planområdet på Engene

2.1 Planområdet

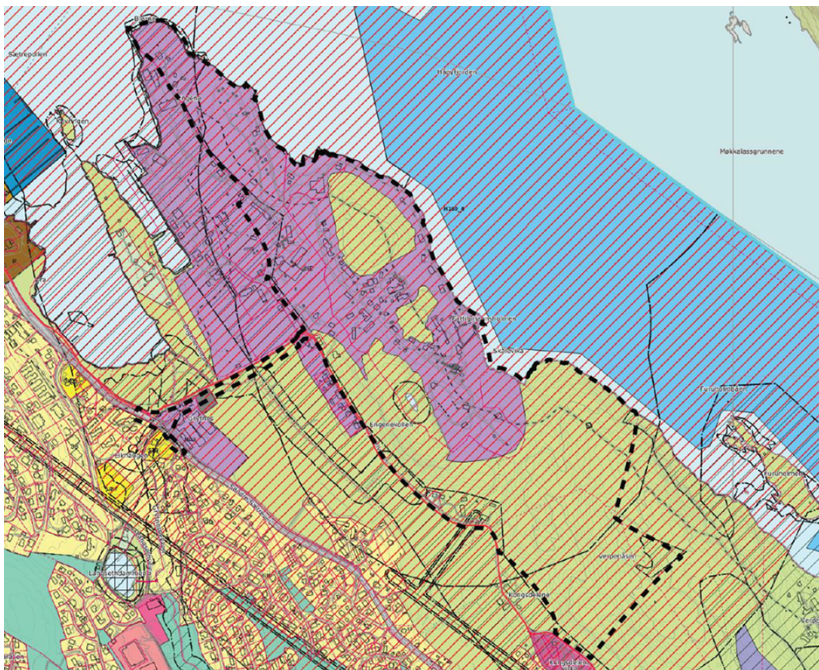
Planområdet dekker i hovedsak Chemring Nobel sin eiendom og etablerte produksjonsområdet. Engeneveien og en del av Søndre Sætrevei er tatt med i

planområdet etter innspill fra Viken der det er ønskelig å regulere for bedre bussholdeplass. Borvikodden (navngitt Bjørnnes i norgeskart) er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Kongsdelveien er inkludert i planområdet frem til rett nord for gården Kongsdelene. Her følger plangrensen kanten av beite langs Verpenåsen. Planområdet tar med seg det statlig sikra friområde på Verpenåsen og følger eiendomsgrensen ned til fjorden på nordsiden av Verpenåsen. Vestdelen av Verpenåsen er tatt med i planområdet for å ha muligheten til å kompensere for tapt friluftsareal hvis Engenekollen må gjerdes inn.

Planområdet omfatter kulturmiljø og kulturminner, både på Engene og på Kongsdelene. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Naturen har fått etablere seg i- og rundt industriområdet. Større trær er et av mange sikkerhetstiltak som begrenser omfanget av skader ved en eksplosjon på fabrikkområdet. Følgelig er det et stort antall utvalgte naturtyper i planområdet. Det er også registrert fremmede arter. Utvalgte naturtyper skal beskyttes og fremmede arter skal bekjempes.

Planen omfatter en del av strandsonen. Allmenheten har ikke hatt mulighet til å ferdes i strandsonen her siden det har vært aktiv industri i lang tid. Det er viktige friluftsverdier i planområdet, Engenekollen og Verpenkollen er kjente turmål for store og små i Sætre. Kyststien går langs Kongsdelene syd i planområdet.

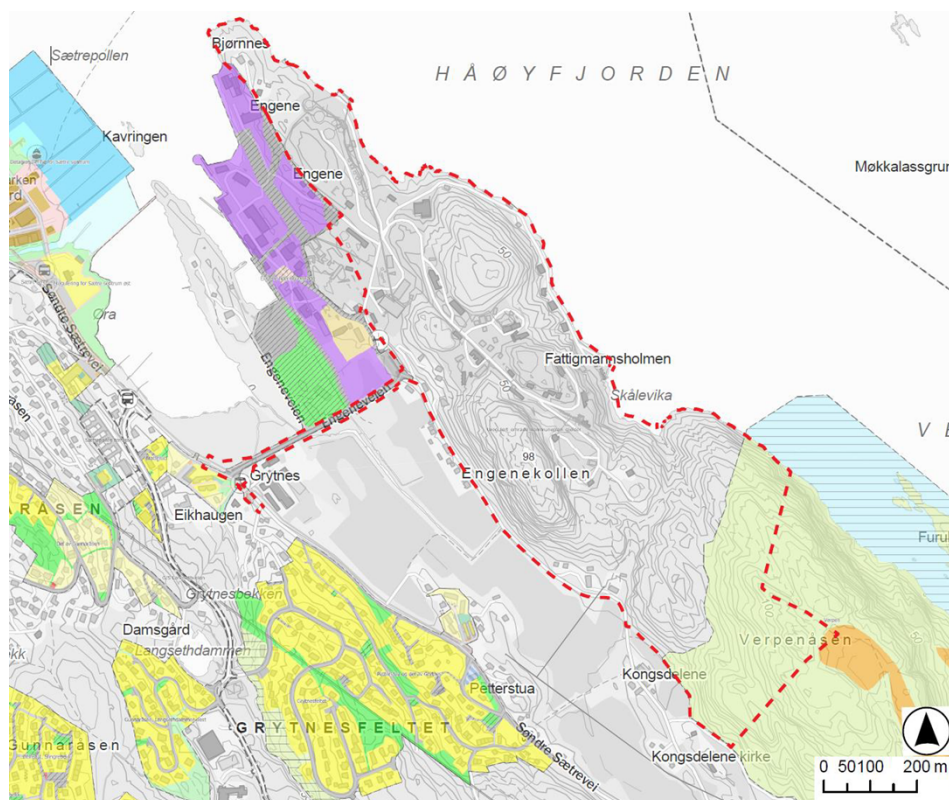


Figur 2 Kommuneplan for Asker

2.2 Gjeldene planstatus

I kommuneplanen for Hurum var planområdet gitt formålet næring, samt landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR). Byggegrense mot sjø var regulert omtrent 30 meter fra vannkanten i næringsformålet. Kulturmiljøet på Engene i vest hadde egen hensynsone, det samme gjelder kulturmiljøet på Kongsdelene. Det er krav om detaljregulering og det lå en hensynsone med båndlegging på grunn av brann- og eksplosjonsfare. Båndleggingen er avklart i utredning av brann og eksplosjonsfare gjort av Forsvarsbygg på oppdrag fra Hurum kommune, rapporten ble ferdigstilt i 2021. Forsvarsbygg rapporten er lagt til grunn for nye hensynsoner som er ligger i ny kommuneplan for Asker.

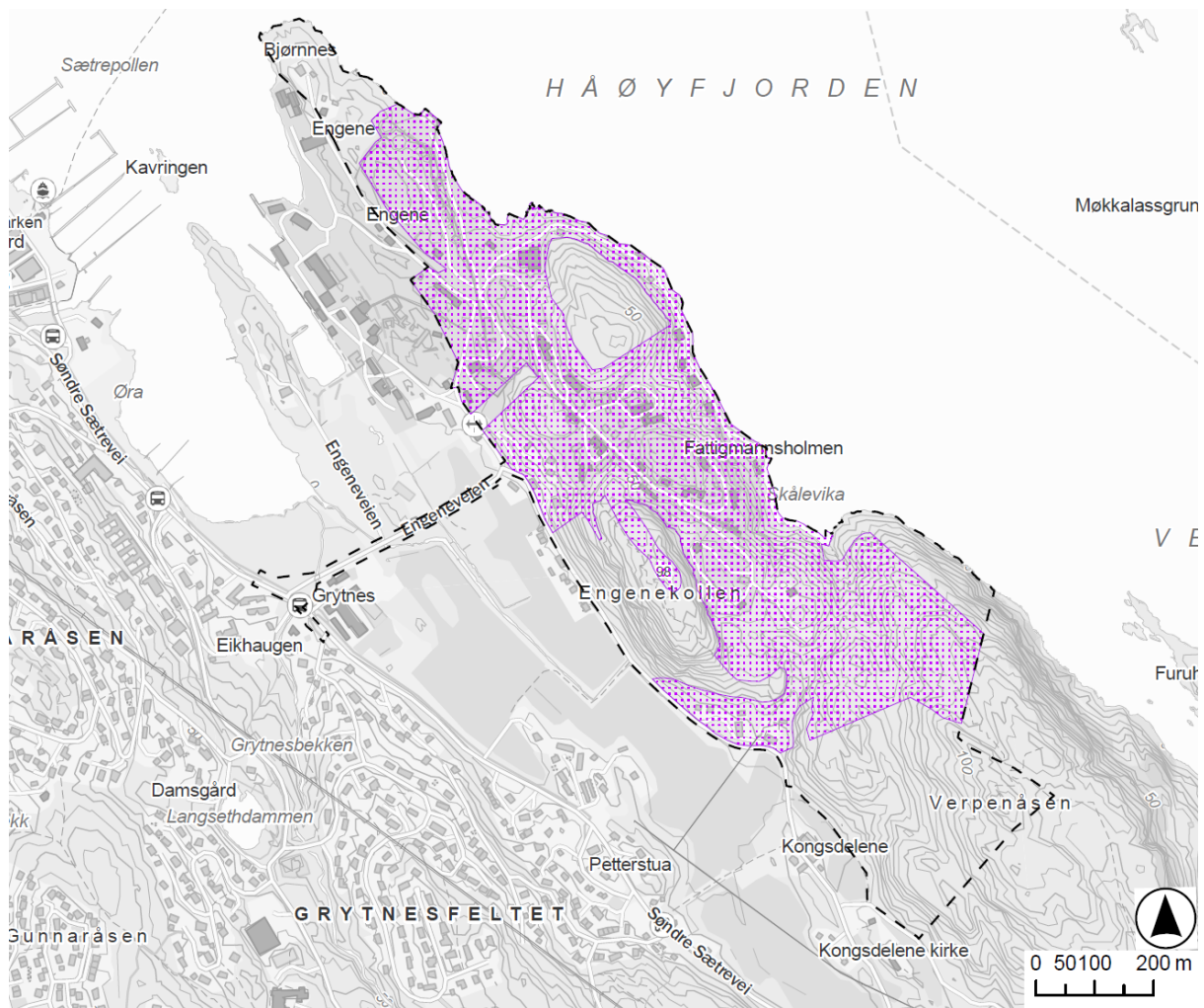
Ny kommuneplan viderefører næringsformålet, men har lagt inn LNF formål på to knauser og på Engenekollen. Hensynsoner for brann og eksplosjonsfare er markert i to soner med ulik grad av fare. Hensynsoner for kulturmiljø er videreført. Byggegrense mot sjø er regulert 100m fra vannkanten. Kyststien er regulert langs Kongsdelen sydvest i planområdet.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplaner, varslingsområdet vist med rød stiplede linje.

Planområdet overlapper med reguleringsplanen for Engene næringsområde, vedtatt i 1991, (planID: 06282120). Overlappen består av Engeneveien, som er adkomst til begge planområdene. I syd, ved Verpenåsen overlapper planområdet med reguleringsplan for Verpen, vedtatt 1998, (planID: 06282190). Overlappen består av

arealer regulert til jord- og skogbruk, samt toppen av Verpenåsen som er statelig sikra friluftsområde.



Figur 4 Lilla skravur viser areal der forslagstiller ønsker å vurdere utbygging. Det resterende arealet vurderes sikret til natur- og friluftsmål.

2.3 Gjeldene planstatus

Aktørene på Engene har behov for å effektivisere og utvikle sin drift og produksjon. Planforslaget skal legge til rette for en effektiv og forutsigbar forvaltning av arealene på og rundt Engene. Bedriftene ønsker å sikre gode rammevilkår for sine respektive virksomheter langt inn i fremtiden. Det foreslås anlagt flere nye internveier for å bedre adkomst og sikkerhet. Det er behov for å oppføre flere nye bygg, blant annet kontorbygg m.m. Parkering og adkomst for ansatte må også forbedres sammenlignet med dagens situasjon.

Chemring, Dynea og Oricas virksomhet er underlagt strenge krav om sikkerhet. Et sentralt tema i planen er oppføring av nytt gjerde rundt virksomhetene. Dagens

gjerdet står tett på produksjonslinjen og gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for verken publikum eller bedriftene.

Planen må ta stilling til konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, friluftsliv, trafikk, risiko og sikkerhet, m.m.

2.4 Planprogrammet

Planprogrammet har klargjort behovet for utredninger og følgende temaer i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Forurensning (støy, luft og i grunnen)
- Klimagassutslipp
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap

Følgende tema skal redegjøres for i planbeskrivelsen og i ROS-analysen:

- Skred
- Flom
- Grunnforhold og områdestabilitet
- Brann og eksplosjonsfare

Følgende tema skal inngå som del av planarbeidet og skal redegjøres for i planbeskrivelsen:

- Vei og trafikk
- Vann, avløp og overvann
- Massehåndtering
- Energiforbruk og energiløsninger
- Landbruk
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Vurdering av bærekraftsdimensjonene gjøres som en del av planarbeidet og vil bli omtalt ved senere behandling av reguleringsplanen.

4. Tidligere behandling

Planprogrammet var til behandling i utvalget for plan og byggesak 27.09.2023. Utvalget vedtok planprogrammet i henhold til kommunedirektørens innstilling. Utvalget vedtok også tre tilleggspunkter. Vedtaket ble motstridene da utvalget først vedtok planprogrammet, for så å vedta at det skulle gjøres endringer i det samme planprogrammet. To av vedtakspunktene anses som svært problematiske, (punkt 3 og 4 fra første behandling), da de ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, de går utenfor myndigheten som er delegert til utvalget for plan- og byggesaker, samt mangler hjemmelsgrunnlag i lov og forskrift. Vedtakspunkt 2. er vurdert som mindre utfordrende.

Saken som ble fremmet for utvalget gjaldt fastsettelse av planprogram med hjemmel i §12-9 i plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens §12-9 sier følgende om planprogram:

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

Forslaget skal også gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler. Beslutning om ikke å fastsette planprogram kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Planprogrammet definerer hva som skal utredes i konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen skal synliggjøre løsninger som både ivaretar hensiktene med planen og samtidig fører til minst mulig negative konsekvenser for miljø og samfunn. Konklusjonen fra konsekvensutredningen skal legges til grunn for utforming av planforslaget.

Fastsetting av planprogrammet skal sikre at tema og alternativer som skal utredes i konsekvensutredningen er politisk forankret, og at konsekvensutredningen er tilstrekkelig for å utforme reguleringsplanen i henhold til lov og forskrift.

Dersom planprogrammet ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å utarbeide en konsekvensutredning skal utvalget avvise planprogrammet og gi føringer om hva som må inkluderes før planprogrammet kan behandles på nytt.

Under følger en punktvis gjennomgang av vedtaket som ble fattet i sak 88/23 i utvalgsmøte 27.09.2023:

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

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt. Kommunestyret har delegert myndighet for fastsetting av planprogram til utvalget for plan og byggesak. Planprogrammet slik det ble fremlagt i saken er dermed fastsatt i henhold til plan- og bygningslovens §12-9.

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

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

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

Vedtaks punkt 2 tolkes som et signal om at arealformålene i nylig vedtatt kommuneplan, skal overholdes i utformingen av detaljreguleringen. I referatet fra oppstartsmøte for planarbeidet, (journalpost 21/4221-16) står det at en utvidelse av industriformålet mot syd eller vest, utover det som ligger i kommuneplanen, vil være svært problematisk. En utvidelse vil kunne ha negative konsekvenser for naturverdier, friluftsliv og kulturminner. Planprogrammet som er fastsatt i vedtaks punkt 1 beskriver hvordan konsekvenser for natur, friluftsliv og kulturminner skal utredes.

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

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

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

Vedtaks punkt 3 står i motstrid til vedtaks punkt 1. I vedtaks punkt 1 fastsettes planprogrammet slik det er fremmet, i vedtaks punkt 3 vedtar utvalget et forslag til endringer i det samme planprogrammet. Dersom utvalget mener at planprogrammet ikke omfatter tilstrekkelige alternativer skal planprogrammet avvises, så kan planprogrammet endres, og fremmes på nytt.

Vedtaks punkt 3 beskriver en samlokalisering av to ulike sprengstofflagre som tilhører to ulike virksomheter, der et av lagrene ligger innenfor planområdet på Engene i dag. Det foreslås å vurdere plassering av et nytt lager i et område som er regulert til LNF i kommuneplanen, uten vei eller annen infrastruktur. Etablering av sprengstofflager her vil kreve en endring av kommuneplanen samt omfattende opparbeidelse av ny infrastruktur. Kommunedirektøren vurderer vedtaks punkt 3 til å være i strid med plan- og bygningslovens §3-1, tredje ledd:

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planforslaget omfatter en videreutvikling av et aktivt industriområde i tråd med kommuneplanens arealdel. En ny-etablering og tvungen sammenslåing med annen virksomhet, i nytt område, som ikke ligger i direkte tilknytning til planområdet vurderes til å ligge utenfor de økonomiske og ressursmessige forutsetningene for planen, og anses for å være betydelig mer omfattende enn nødvendig.

Kommunedirektøren vil også gjøre utvalget oppmerksomme på forskrift om konsekvensutredning §17 som definerer hvor omfattende krav som kan stille til innholdet i konsekvensutredninger:

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

I forbindelse med planleggingen av industriområdene på Engene mener kommunedirektøren det ikke er relevant å inkludere en vurdering av alternativ plassering av nytt lager ved Engensætra. Endring av arealformål i kommuneplanen skal gjøres gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunen kan ikke pålegge private aktører å gjennomføre kommunes overordnede planoppgaver i forbindelse med detaljregulering. Utvalget kan eventuelt fremme ønske om at det skal vurderes å anlegge sprengstofflager på Engensætra i forbindelse med neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Vedtaks punkt 4: *I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om. Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere*

hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

I likhet med vedtakspunkt 3 er vedtakspunkt 4 i strid med vedtakspunkt 1. Vedtaket er utformet som et pålegg om å utforme nye hensynsoner i forbindelse med planprogrammet. Hensynsoner defineres i detaljreguleringen, det fastlegges ikke hensynsoner i planprogrammet. Kommunedirektøren tolker det som at utvalget mener at det skal utformes nye hensynsoner i forbindelse med detaljreguleringsplanen for Engene, og at hensikten er å redusere omfanget av hensynsonene, eller sikre at det inngås privatrettslige avtaler med grunneiere som er berørt av hensynsoner rundt Engene.

Hensynsonene som ligger rundt Engene er fastlagt i kommuneplan. Disse hensynsonene er basert på anbefalinger fra Forsvarsbygg som har analysert risikoen knyttet til produksjon og lagring av sprengstoff på Engene. Analysen ble utført på oppdrag fra Hurum kommune. Hensikten bak hensynsonene er å sikre forutsigbarhet for kommunen, naboer og virksomhetene på Engene i tråd med plan- og bygningslovens §1-1, fjerde ledd:

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Hensynsonene i kommuneplanen er basert på mengden sprengstoff som kan lagres på Engene. Dette betyr at hensynsonene ikke bare begrenser utviklingsmulighetene på eiendommen rundt Engene, de setter også en øvre grense for hvor mye sprengstoff som kan oppbevares på Engene til enhver tid.

Virksomheten til Chemring Nobel er underlagt brann- og eksplosjonsvern loven og storulykkeforskriften. Dette betyr i korte trekk at Chemring Nobel er avhengig av tillatelser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) for å opprettholde sin aktivitet. DSB stiller vilkår om at sikkerheten rundt storulykkevirksomheter er ivaretatt gjennom overordnet arealplanlegging. Kommunen har som planmyndighet ansvar for forvaltningen av arealene i kommunen. DSB har mulighet til å fremme innsigelse til arealplaner som fører til en vesentlig endring i sikkerheten rundt anlegg som håndterer/oppbevarer eksplosiver.

Hensynsonene som ligger i kommuneplanen, går langt utenfor planområdet som er utgangspunkt for planforslaget på Engene. Dersom Chemring Nobel skal opprettholde sin virksomhet og regulere nye hensynsoner i detaljregulering må planområdet utvides betraktelig slik at det omfatter alle arealer som ligger under hensynsonene i kommuneplanen. Dette vurderes å være i strid med plan og bygningslovens §3-1, som omtalt tidligere.

På bakgrunn av at hensynsonene er fastlagt i kommuneplanen vurderer kommunedirektøren det som urimelig å pålegge Chemring Nobel å endre disse på samme grunnlag som omtalt under vedtakspunkt 3. Planprogrammet som er vedtatt i vedtakspunkt 1 beskriver hvordan planarbeidet skal ivareta sikkerheten for virksomheten og for omgivelsene gjennom utarbeidelse av en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS analysen skal identifisere sårbarheter og risiko knytte til planen, og gjøre rede for risikoreducerende tiltak. Alle planer skal etter loven fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Dersom utvalget mener at planprogrammet ikke tilsier at sikkerheten for omgivelsene vil bli ivaretatt i planarbeidet skal planprogrammet avvises. Hvis utvalget også mener at hensynsoner for brann- og eksplosjonsfare som ligger i kommuneplanen skal reduseres må dette skje gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Utvalget for plan og byggesak har ikke myndighet til å endre kommuneplanens arealdel gjennom enkeltvedtak.

5. Offentlig høring/merknader

Det ble varslet om oppstart av planarbeid med planprogram 01.11.2022. Frist for varslingen ble satt til 15.12.2022, 6 uker og 2 dager. Det ble kom totalt 16 høringsuttalelser.

Sentrale tema i merknadene er naturmangfold på land og i vann, forurensning, overvann, brann og eksplosjonsfare, friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, trafikksikkerhet, medvirkning, kulturminner og forhold til eksisterende planer. Planprogrammet er blitt revidert som følge av innkomne merknader.

Kommunens og forslagstillers fullstendige kommentarer til merknadene samt kopi av merknadsbrev er vedlagt saken i et eget dokument.

Det ble gjennomført en begrenset høring av planprogrammet etter utvidelsen av planområdet. Høringsperioden var fra 06.07.2023 til 22.08.2023. Det kom ingen nye merknader i forbindelse med utvidelsen av planområdet.

6. Kommunedirektørens vurdering

Det er kun fastsetting av planprogrammet det skal tas stilling til i denne saken, ikke utvikling av planområdet. Planprogrammet som er lagt frem dekker de fagområder som bør vurderer i forbindelse med detaljreguleringen. Forslagstiller har et godt grunnlag for videre arbeid med konsekvensutredning og reguleringsplanen.

Industrivirksomheten på Engene utgjør en stor arbeidsplass syd i kommunen. Produksjonen på Engene er en viktig del av norsk forsvarsindustri.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket fra behandlingen i utvalget for plan og byggesak 27.09.2023 oppheves og at kommunen fastsetter planprogrammet i henhold til plan- og bygningsloven §4-1 andre ledd.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Kommunens merknadsbehandling

Oppsummering av merknader 2023-05-12

Oppsummering av merknader tilleggsvarsling 2023-08-24

Planprogram Engene industriområde 2023-08-24

Innkommne uttalelser ved planoppstart og planprogram på høring 2022-12-16

Høringsuttalelser tilleggsvarsling

Varslingsbrev - Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde

Varslingsbrev - Oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn

Saksprotokoll PB, 27092023, Sak 88/23, Detaljregulering for Engene industriområdet

- Fastsetting av planprogram



Saksprotokoll

Arivsak
23/09910

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
01.11.2023 102/23

Detaljregulering for Engene industriområdet - Ny behandling av planprogram

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 102/23

Behandling

Helge Husby fra Chemring Nobel hadde en orientering for utvalget.

Møtet ble lukket med hjemmel i kommuneloven § 11-5 jf. Offentlighetsloven § 20 og 21.

Møtet ble åpnet igjen når behandling av saken startet.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opphever vedtaket i sak 88/23 fra utvalgsmøte 27.09.2023. Planprogrammet skal behandles på nytt.
2. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
3. Planprogrammet omtaler en mulig utvidelse av industriformålet utover det arealet som er regulert til industri i kommuneplanen.

Utvalget forventer at reguleringsplanen overholder de formåls grensene som ligger i kommuneplanen. Det er viktig at hensyn til kulturmiljø, natur og friluftsliv

gis tilstrekkelig vekt i konsekvensutredningen som skal ligge til grunn for planforslaget.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14908-1

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

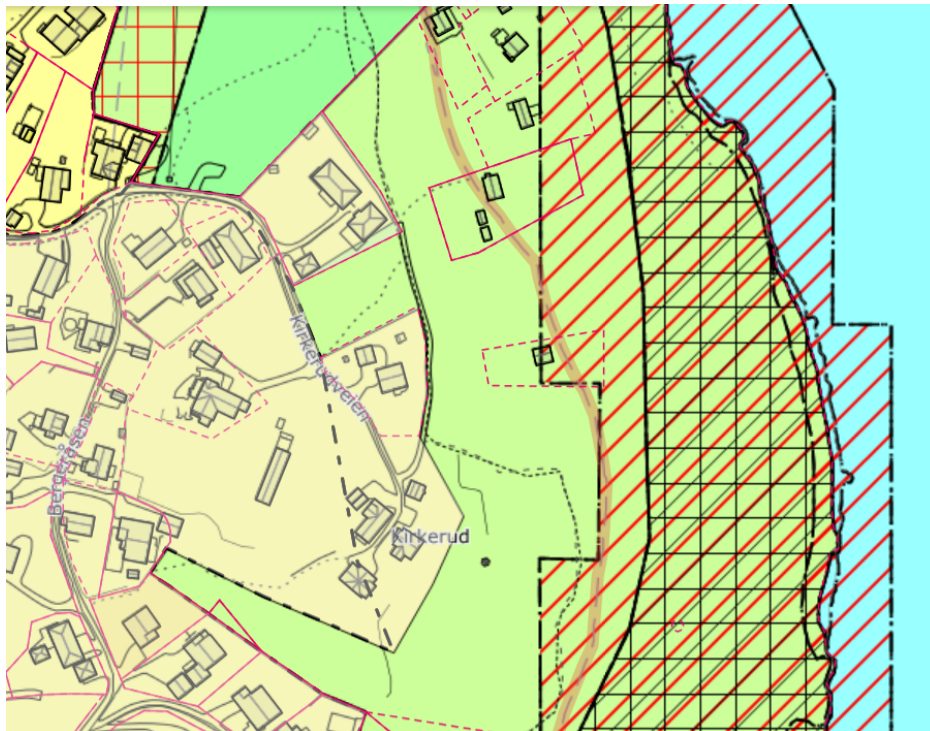
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
27.09.2023

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om fradeling, herunder søknad om dispensasjon fra plankravet i arealplanen for tidligere Røyken kommune.

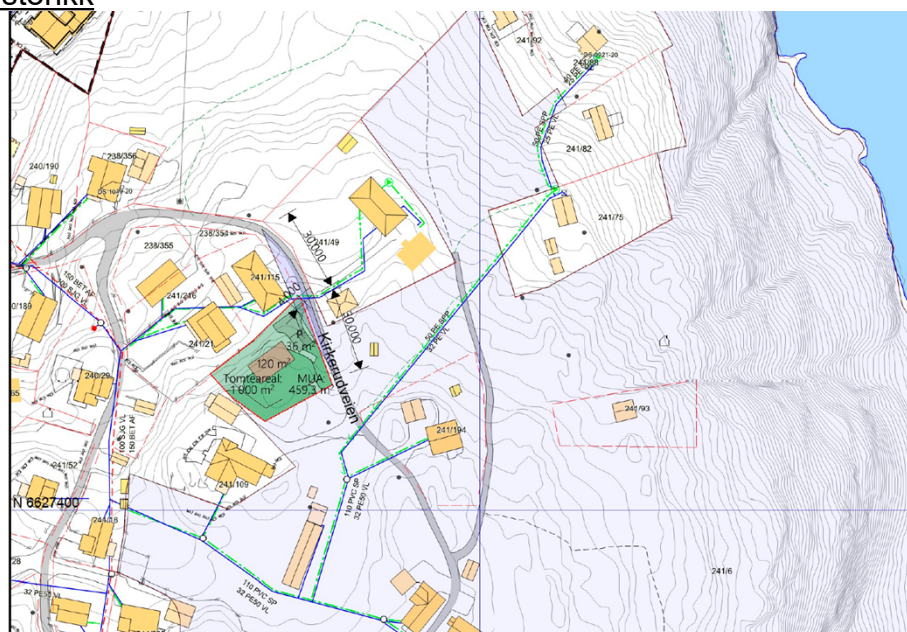
Tiltakshaver, heretter «klager», har anført at kommunedirektøren har anvendt plankravet feil, herunder at unntak fra plankravet kan gjøres gjeldende i nærværende sak. Det er også anført at vilkårene for dispensasjon uansett må være oppfylt.

Søknaden innebærer fradeling av en enkelt tomt på ca. 1000 m² fra gbnr. 241/6, Kirkerudveien 19. Avgivereiendommen er på ca. 65000 m². Området som ønskes fradelt er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er ellers uregulert.

Kommunedirektøren har under sin vurdering i klageomgangen ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener at unntak fra plankravet ikke kan gjøres gjeldende, herunder at plankravet kommer til anvendelse. Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Vilårene for dispensasjon er ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Sakshistorikk



Figur 1. Kartutsnitt som viser eiendommen som ønskes fradelt.

Klager ønsker fradelt en mindre del av eiendommen. Det ble på søknadstidspunktet ikke innsendt søknad om dispensasjon fordi klager mente at fradelingen falt inn under unntaksbestemmelsene i kommuneplanen for Røyken § 3.2.

Kommunedirektøren sa seg uenig i vurderingen i brev datert 16.06.2022 og brev datert 04.10.2022. Kommunen mottok søknad om dispensasjon i brev datert 07.02.2023.

Kommunedirektøren avslo søknad om dispensasjon fra plankrav og fradeling i vedtak datert 17.04.2023. Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 07.05.2023, og det er denne klagen som nå er til behandling.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for tidligere Røyken kommune) ligger omsøkt areal innenfor arealkategorien eksisterende boligområde («boligbebyggelse»). Til orientering er det ingen endringer for eiendommen i nylig vedtatt kommuneplan.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

I den konkrete saken er miljøforhold særlig relevant, fordi saken berører hensynet til natur, kultur og miljø for øvrig. FNs naturpanel melder at naturmangfoldet, slik som ville dyr og økosystemer, aldri før har vært så truet som det er i dag. Det skyldes blant annet belastningen på naturen fra mennesker. Ved å tillate fortetting gjennom fradeling i uregulerte områder, er risikoen stor for at viktige hensyn overses. Dette kan ha utilsiktede konsekvenser. Bit-for-bit-nedbygging i uregulerte områder frarådes.

4. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff den 17.04.2023 følgende vedtak:

«Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.»

5. Klagens innhold

Klage er mottatt den 07.05.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Klager anfører i hovedsak følgende:

- Fradelingen utløser ikke plankravet. Unntaket i kommuneplanen § 3.2 punkt 1 kommer til anvendelse.
- Det bestrides at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

- Ved fradeling av en enkelt eiendom innenfor arealformålet «boligbebyggelse», er alle forhold vedrørende fremtidig bebyggelse allerede regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagers innsigelse består i hovedsak av to problemstillinger. For det første er det anført at kommunen har tolket og anvendt plankravet feil. For det andre er det anført at kommunen har kommet til feil resultat hva gjelder dispensasjon.

6.1 Har kommunen tolket plankravet feil?

Klager hevder at tiltaket faller inn under unntaket fra plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune § 3.2.1. Det første spørsmålet utvalget må ta stilling til er derfor om kommunedirektøren har tolket plankravet feil.

Plankravet har sitt rettslige grunnlag i kommuneplanen for Røyken § 3, og innebærer at det innenfor kommuneplanens arealdel ikke kan utføres arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Den klare hovedregelen er dermed at alle tiltak etter pbl. § 20-1 utløser plankrav. Fradeling er et slikt tiltak, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Bestemmelsens formål er blant annet å sørge for ivaretagelse av viktige hensyn og samfunnsinteresser som enda ikke er fanget opp gjennom kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen er en sikkerhetsventil som blant annet gjør at forhold som ikke er vurdert på detaljnivå gjennom kommuneplanens arealdel fanges opp. Det kan dermed slås fast at plankravet er en bestemmelse av særskilt betydning, og at bestemmelsen må tolkes strengt.

Unntak fra hovedregelen fremgår av kommuneplanen § 3.2. Bestemmelsen består av seks underkategorier. Kategoriene er betegnet ved ulike arealformål. Kategoriene er «alle arealformål», «boligbebyggelse», «fritidsbebyggelse», «LNF», «eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF», og «eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF». Spesifisering av unntakskategorier tilsier at det er tale om en snever unntaksregel. Terskelen for unntak er høy, og tiltak må som et minimum falle inn under spesialkategoriene for at unntaksregelen skal komme til anvendelse.

Klager har anført at § 3.2.1 «alle arealformål» utgjør selvstendig unntakshjemmel i saken her. En nærmere fortolking av ordlyden «alle arealformål» tilsier at dette punktet må anses som en generell unntaksbestemmelse. Videre fremgår av bestemmelsen at «[t]iltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker» er unntatt krav om reguleringsplan. Fradeling kan søkes uten ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-4 bokstav d. Hvis bestemmelsen tas på ordet (tolkes isolert), kan ordlyden tilsi at det kan gjøres unntak fra plankravet i alle saker som gjelder fradeling.

En slik isolert forståelse blir etter kommunedirektørens mening feil. Bestemmelsen må tolkes kontekstuell. Plankravsbestemmelsen (§ 3) er sammensatt av flere deler: en hovedregel, en generell unntaksregel, og flere spesifikke unntaksregler. Slik regelutforming fordrer at ordlyd tolkes i sammenheng. Isolasjon av enkelte deler av ordlyden kan føre til at vesentlige deler av ordlyden utelukkes. I de fleste tilfeller kan dette føre til feilslutninger, noe nærværende sak er et godt eksempel på. Det er etter kommunedirektørens mening ikke anledning til å tolke seg vekk fra de arealspesifikke unntaksreglene i punkt 2 til 6. I praksis betyr dette at det må ses hen til de spesifikke punktene 2 til 6 for å avgjøre om unntak kan gjøres gjeldende i det hele tatt. Når de spesifikke punktene er vurdert, kan man gå over til å vurdere den generelle unntaksbestemmelsen som gjelder «alle arealformål».

Konklusjonen må bli at kommunedirektøren har tolket plankravet riktig. Ordlyden trekker klart i retning av at de arealspesifikke unntakene må vurderes først, slik at den generelle unntaksbestemmelsen bare kommer til anvendelse dersom forutsetningene for de spesielle unntaksbestemmelsene er oppfylt. En slik forståelse er i tråd med alminnelig juridisk metode, og har utspring i lex specialis-prinsippet, som innebærer at spesielle regler går foran generelle regler. Til ytterligere støtte for kommunedirektørens forståelse vises det til fast, ensartet og langvarig praksis på dette området. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at praksisen har kommet til uttrykk i Asker kommunes nye arealplan, der det uttrykkelig fremkommer at fradeling ikke faller innenfor unntaket fra plankravet.

6.2 Kan unntak fra plankravet gjøres gjeldende i denne saken?

Da klager har anført at unntaksbestemmelsen klart kan gjøres i gjeldende i nærværende sak, er det naturlig at utvalget konkret tar stilling til dette. Det første spørsmålet blir dermed om det arealspesifikke unntaket for kategorien «boligbebyggelse» kan gjøres gjeldende i nærværende sak.

Ut fra unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse» kan man lese at «tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2000 m² for inntil 4 boenheter» er unntatt plankrav, dersom «bestemmelsene i [kommuneplanen] §§ 6 og 7 overholdes».

Ordlyden innebærer for det første at det må være et tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5. Fradeling er nevnt i disse bestemmelsene og faller slikt sett innenfor forutsetningen. Videre omfattes bare tomter mindre enn 2000 m² for inntil 4 enheter. Tomten som søkes fradelt er ca 1000 m². Det springende punkt blir dermed om forutsetningene i kommuneplanens §§ 6 og 7 er ivaretatt.

Sakens opplysninger viser at det er foretatt grundige planfaglige vurderinger under saksbehandlingen og i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren kom tidlig frem til at forutsetningene ikke var til stede, jf. kommuneplanen §§ 6 og 7. Det var derfor

ikke anledning til å anvende unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse». Av den grunn ble det heller ikke adgang til å anvende unntaket for «alle arealformål».

Klager har vist til at *en enkelt tomt* ikke vil påvirke viktige planhensyn i en slik grad at det blir nødvendig med reguleringsplan. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Både fordi det faktisk og rettslig er bevist at flere av hensynene inkorporert i kommuneplanen §§ 6 og 7 ikke er tilfredsstillt, og fordi bit-for-bit-nedbygging totalt sett og over tid nødvendiggjør reguleringsplan.

Klagers argument er noe alle vil kunne vise til ved en gradvis og stykkevis fortetting. Betydningen av plankravet i denne saken blir tydeligere når saken ses i et samfunnsperspektiv. Et slikt perspektiv synliggjør at et stort areal av eiendommen er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen (ca. 12 daa, inkl. arealer for eksisterende bebyggelse). Det betyr at potensiale for nedbygging er stort. Selv om det i denne saken søkes om fradeling av bare én eiendom, må utvalget ta høyde for hva en bit-for-bit-nedbygging kan medføre, uten at området på forhånd gjennomgås i en planprosess. Arealet bør sees i en helhetlig sammenheng, gjennom en samlet plan, før det fradeles enkelttomter. Konsekvensen av enkeltvis fradeling uten reguleringsplan kommer ikke til syne før området er endelig fortettet.

På denne bakgrunn mener kommunedirektøren at det både er nødvendig, og et juridisk krav om reguleringsplan i denne saken. Konklusjonen må derfor bli at vilkårene for unntak fra plankravet ikke er oppfylt. Plankravet gjelder, og tiltaket er avhengig av dispensasjon.

6.3 Vurdering av dispensasjon fra plankravet

Klager har anført at dersom fradelingen ikke faller inn under unntaksregelen i kommuneplanen § 3.2, må uansett vilkårene for dispensasjon fra plankravet være oppfylt.

Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det overordnede spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

6.3.1 Vesentlighetsvurderingen

Det første spørsmålet er om hensynene bak plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune, hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

Hensynene bak plankravet er grundig redegjort for i det påklagede vedtaket. Fra vedtaket hitsettes:

«Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.

Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.

En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.

En vedtatt reguleringsplan skal gi et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres. Planen skal blant annet sikre at aktuell infrastruktur og fellesarealer blir opparbeidet og sikret i samsvar med vedtatt plan.»

Kommunedirektøren viser i sin helhet til de vurderinger som ble gjort i det påklagede vedtaket. I det følgende kommenteres de innsigelser som fremgår av klagen.

Klager har tatt til orde for at flere av hensynene bak plankravet allerede er regulert gjennom kommuneplanens arealdel, fordi området er regulert til boligformål. Slik kommunedirektøren forstår dette mener klager at visse hensyn bak plankravet ikke tilsesettes fordi disse ivaretas gjennom kommuneplanen. Kommunedirektøren er enig i at visse hensyn i hovedtrekk kan være regulert gjennom kommuneplanens bestemmelser. På den annen side er det vanskelig å se at hensyn bak plankravet blir ivaretatt i så stor grad gjennom kommuneplanen, at vilkårene for dispensasjon fra plankravet kan anses oppfylt. Hvis en slik forståelse legges til grunn uthules plankravet.

Kommunedirektøren mener problemstillingen kan formuleres på følgende måte: Kan det dispenseres fra kommuneplanens krav om reguleringsplan fordi kommuneplanen selv inneholder bestemmelser som ivaretar hensyn som ligger til grunn for plankravet?

Kommunedirektøren mener klart at dispensasjon fra plankravet begrunnet i at kommuneplanen selv ivaretar hensynene bak plankravet, ikke kan føre frem. En slik

løsning vil skape uklare grensdragninger og uthuling av plankravet. Det er på det rene at det finnes unntakstilfeller, jf. kommuneplanen § 3.2. Men, dette er tilfeller der det aldri blir snakk om dispensasjon, fordi problemet løses gjennom unntaksreglene. I de tilfeller unntak kan gjøres gjeldende, må relevante hensyn anses ivaretatt, og behovet for dispensasjon oppstår følgelig ikke. Det blir dermed aldri snakk om noen vesentlighetsvurdering (dispensasjonsvurdering), slik klager legger opp til.

Klager har videre pekt på at hensynet til vei og adkomst er ivaretatt. Likevel er klager enig med kommunedirektøren i at veistandarden «er en ulempe». Det legges til grunn at veistandarden er for dårlig, både med hensyn til kjørebanebredder, grøftearealer og stigningsforhold. Eksempelvis er veibredden stedvis under 3,0m. Dette er under kravet til den laveste veistandarden i kommunens vei- og gatenormal og tilsier at veien har lav fremkommelighet for store kjøretøy i forbindelse med renovasjon og utrykning. Veiens hensynet er åpenbart ikke ivaretatt.

Klager har deretter vist til at hensynet til barn og unge er ivaretatt, fordi deler av gårdens areal er avsatt til lekeplass, og fordi natur- og friluftsområder er nærmeste nabo, gården ikke er inngjerdet, og fordi det foreligger en privatrettslig avtale som forutsetter åpen gård. Kommunedirektøren er enig i at slike hensyn for øyeblikket kan anses ivaretatt dersom klagers faktum legges til grunn. Situasjonen kan imidlertid endre seg hva gjelder privatrettslige avtaler, og nåværende lekearealer kan forsvinne dersom bit-for-bit-nedbygging fortsetter uten regulering. Hensynet er derfor ikke ivaretatt.

Oppsummert mener klager at en vesentlig del av hensyn bak plankravet blir ivaretatt ved dispensasjon. Kommunedirektøren er uenig, og ser ikke at det er tilført noe til saken som kan endre resultatet i det påklagede vedtaket.

Kommunedirektøren mener et avgjørende argument til ugunst for dispensasjon er at flere eiendommer i området, grunnet sin arealstørrelse, fortsatt har et fortettingspotensial. Dette gjelder også den omsøkte eiendommen, hvor et relativt stort areal er avsatt til utbyggingsformål. Fortettingspotensialet i området er stort, og plankravet bør gjøres gjeldende. Konklusjonen må bli at dispensasjon fra plankravet medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

6.3.2 Interesseavveiningen

Kommunedirektøren finner det formålstjenlig å subsidiært foreta en vurdering av dispensasjonshjemmelens andre vilkår. I tilfellet utvalget og/eller statsforvalteren skulle komme frem til et hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I vurderingen av fordeler og ulemper skal det gjøres en interesseavveining. Det følger av ordlyden at fordelene må være klart større enn ulempene. Fordelene og ulempene må derfor vektas mot hverandre. Vilkåret er først oppfylt dersom det

foreligger kvalifisert overvekt av fordeler. Bestemmelsen skal tolkes strengt og det er en høy terskel.

Kommunedirektøren mener at eneste fordel med dispensasjon i denne saken er at klager unngår det som følger av en planprosess. Hensynet til klager kan som hovedregel ikke tillegges avgjørende vekt ved interesseavveiningen, når det veies opp mot areal- og ressursdisponeringshensyn.

Etter kommunedirektørens mening kan dispensasjon potensielt sett føre med seg mange ulemper som kunne vært unngått ved regulering. Særlig kan det vises til infrastruktur (veianlegg), leke- og fellesarealer, kulturminner, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er uavklarte forhold som bør utredes før området fortettes ytterligere. Forholdene er ikke tilstrekkelig avklart gjennom kommuneplanen.

Konklusjonen er at fordelene ved dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene i denne saken, jf. pbl. § 19-2.

7. Konklusjon

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Søknad om fradeling
Korrespondanse vedr plankrav
Søknad om dispensasjon
Avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av grunneiendom
Klage på avslag
Kommuneplan for Røyken



Saksprotokoll

Arivsak
23/14908

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
27.09.2023 93/23

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 93/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

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

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

Vedtak

1. Saken utsettes.



Saksprotokoll

Arivsak
23/14908

Saksbehandler
Peder Furu Flingtorp

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

27.09.2023
01.11.2023

Saksnr.

93/23
103/23

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 103/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Røed (H) ba om følgende protokolltilførsel:

«Utvalgets medlemmer som støtter denne protokolltilførselen stiller seg positive til tiltaket med å få utskilt en enebolig tomt på gnr /bnr 241/6 Kirkerudveien 19.

Forutsetningen for at dette skal kunne gjennomføres er at det resterende areal som i gjeldende kommuneplan er avsatt til boligformål, tilbakeføres til LNF, slik tiltakshaver har redegjort for under befaring.

Imidlertid finner vi det vanskelig ut ifra den foreliggende søknad og klagen på vedtak, å kunne innvilge tiltaket med disse forutsetninger.

Vi er av den oppfatning at det ikke alltid er hensiktsmessig å kreve reguleringsplan for en ny eiendom på 1 mål som avsettes til en enebolig.

Fordelene med å få til en slik løsning ligger i forutsetningen av at det resterende område blir tilbakeført og fortsatt nyttet som landbruksjord, og at opprettelsen av ny grunneiendom knyttes til dette. Det ansees som akseptabelt at den økte belastningen på Kirkerudveien vil bli marginal med kun en enebolig, i motsetning til en full utnyttelse av potensiale som ligger i kommuneplanen, og som ville ha generert en ny reguleringsplan.

Vi vil imøtese en løsning i tråd med denne intensjon som her beskrevet.»

Protokolltilførselen fikk tilslutning fra Haugen (MDG), Ali (A), Kierulf (H), Elisenberg (H), Gerner-Mathisen (H), Vestgren (H) og Knutsen (FrP)

Vedtak

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



Saksframlegg

Arkivsak
23/15442-4

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
01.11.2023
21.11.2023
12.12.2023

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.

1. Sammendrag og konklusjon

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

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til ny gebyrforskrift for fastsettelse av behandlingsgebyrer som innkreves ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova. Hjemmelen for å innkreve slike gebyrer er plan- og bygningsloven § 33-1, forurensningsloven § 52 a, eierseksjonsloven § 15 og matrikkellova § 32. Disse bestemmelsene forutsetter at gebyrforskriften må vedtas av kommunestyret selv, som lokal forskrift. Utkast til gebyrforskrift har vært lagt ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37, med frist for innspill 17.10.2023.

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

Kommunen har benyttet statlig veileder som skal gjøre det lettere å gjennomføre beregninger av selvkost og fastsette lovlig nivå på gebyrer på byggesaksområdet. Den skal også bidra til mer enhetlig praksis blant kommuner. Virksomhetens selvkostområde skal dekkes 100 % av gebyrer.

Forslaget til ny gebyrforskrift inneholder nå priser. Disse er fastsatt etter en nøye gjennomgang i samsvar med prinsippet om selvkostpris, og gjennomførte tidsstudier.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

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

Hovedfokuset i prosjektet har vært å kunne tilby innbyggerne, inkludert aktørene som representerer søkergruppen, et brukervennlig dokument basert på prinsipper om tydelighet, likebehandling, forutsigbarhet og etterprøvbarhet. Arbeidet har resultert i en ny gebyrforskrift, med helt ny struktur og inndelinger av tiltak. Målet har vært å bidra til en riktig og rettferdig fordeling av gebyrbyrden, og samtidig bidra til effektivitet i den kommunale saksbehandlingen, i tråd med gjeldende regelverk.

Selvkost

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

Rammene for selvkost er fastsatt i kommuneloven kapittel 15, samt i forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer

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

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

Foretaket Momentum as ble engasjert for å sette selvkost for byggesak, plan og oppmåling i Asker kommune. Momentum har som foretak avtale med over 200 kommuner i Norge om det samme. Det er de ulike selvkostsummene for virksomhetene som danner grunnlaget for gebyrstørrelser. Formålet er at 100% av selvkost skal dekkes av gebyrer.

3. Den nye gebyrforskriften

Den nye gebyrforskriften innebærer vesentlige strukturelle endringer i forhold til tidligere forskrift. Dette inkluderer en oppdatering av gebyrtyper og en klar definisjon av hvilke tjenester gebyrene dekker. Dette vil gjøre det enklere for innbyggere og profesjonelle aktører å beregne nivået på de gebyrene de vil bli avkrevet ved ulike tiltak.

Den nye forskriftens mer differensierte struktur, er også hensiktsmessig for fremtidig vurdering og oppdatering av gebyrsatsene for de enkelte sakstyper. I tillegg gir gebyrforskriftens oppsett bedre forutsetninger for å levere automatiserte tjenester, f.eks. en brukervennlig gebyrkalkulator på kommunens nettside.

Endringer i forskriften fra dagens regulativ

I hovedsak inkluderer forslaget til ny forskrift følgende begrunnede endringer:

- **Faste satser i stedet for "M" forbedret kostnadskontroll:** innføring av faste prissatser for ulike typer tjenester gjennom gebyrforskriften gir en forutsigbar struktur for både bruker/kunde og kommunen.
- **Grunngebyr - administrative kostnader ved byggesaker:** grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen for den enkelte sak, uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette inkluderer oppgaver som innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering.
- **Inndeling av flere poster (differensiering av tiltak) - presis fakturering:** differensiering av gebyrene basert på ulike typer tiltak eller tjenester tillater/medfører en mer nøyaktig fakturering.

- **Fra bolig med arealgrunnlag til boenhet - mer rettferdig fakturering:** overgangen fra å basere gebyrene på boligens arealgrunnlag til antall boenheter tar hensyn til variasjonen i kompleksiteten av arbeidet som kreves for ulike prosjekter, som ikke nødvendigvis reflekteres i boligens størrelse alene.
- **Ekstratiltak ved oppføring av boenhet - rabatter for tilleggstiltak:** i det nåværende regulativet er visse (relevante) tiltak inkludert i prisen ved oppføring av nye boliger.
- **Dispensasjon - mer nøyaktig gebyrberegning for dispensasjon:** ved å innføre en fast prisstruktur for ulike dispensasjoner tar man hensyn til den faktiske mengden arbeid som kommunen må legge ned i saksbehandlingen.
- **Plansaker - flere milepæler for fakturering:** forslag til ny forskrift vil sikre en jevnere fordeling av gebyrene i prosessen. Dette endrer gebyrstrukturen for plansaker for å gjøre den mer i samsvar med den faktiske tidsbruken og arbeidsmengden som kreves for behandling av slike saker.
- **Forurenset grunn - nytt kapittel:** det er lagt til et nytt kapittel om gebyr for godkjenning av tiltaksplaner ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid.
- **Rabattordning – endret innhold:** det nåværende forslaget til ny gebyrforskrift foreslår en revisjon av det nåværende gebyrregulativet, som tilbyr fritak for frivillige organisasjoner og lag. Prosjektgruppens vurdering er at de aktuelle fritaksområdene for frivillige organisasjoner må behandles utenfor selvkost, for å sikre en rettferdig og lovlig gebyrforskrift som ikke krysssubsidierer på ulovlig vis. Forskriften har imidlertid forsøkt å oppmuntre brukerne til å gjennomføre tiltak med bygningsmessige klimavennlige løsninger, og tiltak på bygninger med kulturminnestatus, ved å tilby rabattordning for tiltak innenfor disse kategoriene.

Dersom Asker kommune likevel ønsker å bevare den nåværende rabattordning for frivillige organisasjoner, anbefaler vi at dette fremmes som et uavhengig spørsmål utenfor gjeldende saksprosessen, der politikerne må ta stilling til og finne økonomi til ordningen utenfor selvkost. Kommunedirektøren fraråder dette.

Asker kommune har valgt en bevisst tilnærming til gebyrforskrifter i andre kommuner. Forskrifter fra Oslo (2021) og Drammen (2021) har begge en velstrukturert oppbygging, forankret i selvkostprinsippet, og har fungert som utgangspunkt for prosjektets arbeid med struktur og oppsett i den nye gebyrforskriften. En økt standardisering av gebyrforskrifter mener vi kommer innbyggerne til gode ved vurdering og forståelse av forskriftens satser, med mulighet for sammenlikning.

4. Utarbeidelse nye gebyrforskrifter

Arbeidet med nye gebyrsatser er en prosess påbegynt i sammenheng med utarbeidelsen av ny gebyrforskrift, våren 2023. I tråd med veilederen skal den enkelte gebyrsats reflektere kommunens gjennomsnittlige kostnader ved behandling av saker innenfor den aktuelle sakstypen, og tid er den sentrale kostnadsdriveren ved behandling av ulike saker.

Et selvkostestimat for hver sakstype baserer seg på et utgangspunkt for gjennomsnittlig timepris. I samarbeid med Momentum AS er det utarbeidet en selvkostkalkyle for de ulike virksomhetsområdene i forskriften. Kalkylen plasserer alle relevante kostnader til lønn, drift, lokalisering, administrasjon etc. som er innenfor selvkostområdet, i tråd med veileder.

Alle stillinger og oppgaver er vurdert med hensyn til overordnet tidsbruk, og hvorvidt de er innenfor selvkostområdet, og om ansatte utfører oppgaver innenfor og utenfor selvkostområdet, for eksempel klagebehandling og generell veiledning.

$$\text{Gjennomsnittlig timepris} = \frac{\text{Selvkost}}{\text{Antall timer brukt på gebyrbelagte tjenester}}$$

Kalkylen resulterer i en enhetspris per time for de forskjellige virksomhetene, gitt de respektive forutsetninger med hensyn til kostnader. Selvkostberegningen, i kombinasjon med kunnskap om tidsbruk på selvkostområdet, er brukt for å beregne en gjennomsnittlig timepris som danner utgangspunktet for gebyrsatsene.

Tidsbruk på selvkostområdet kan identifiseres på ulike måter. Kommunen kan gjennomføre avgrensede studier for kartlegging av medarbeidernes tidsbruk. Byggesaksavdelingen gjennomførte i perioden februar-april 2023 en tidsstudie, med timeregistrering av arbeidsoppgaver.

En tidsstudie viser tendenser og variasjon i tidsbruk for sakstyper. Resultatene er kombinert med estimer for saksbehandlingen, med utgangspunkt i de arbeidsoppgaver og sjekklister som benyttes i arbeidet, og kommunens erfaring fra saksbehandling. Resultatet er en gebyrsats for hver sakstype, basert på gjennomsnittlig tidsbruk og kostnad som gjelder for de ulike sakstypene.

5. Høringsuttalelser

Forslaget ble lagt ut til høring 05.09.2023 på kommunens nettsider. Høringen ble også publisert i Budstikka og i Røyken og Hurums avis. Høringsfristen ble satt til 17.10.2023, og det har innkommet én høringsuttalelse. Dette kan tyde på at forslaget

i stor grad er i tråd med forventningene og behovene til de berørte partene, eller at det er behov for å øke oppmerksomheten rundt slike høringsprosesser.

Det har kommet inn uttalelse fra Asker Idrettsråd, dat. 17.10.2023. Asker idrettsråd ber om at fritak for gebyrer for frivillige organisasjoner videreføres på lik linje som i gebyrregulativ 2023. Asker idrettsråd mener at innføring av gebyrer til frivillige organisasjoner er problematisk og strider mot kommunens mål om å understøtte frivillig arbeid, og foreslår at fritak for gebyr for frivillige organisasjoner kan finansieres direkte over budsjettet, og ikke ved å heve gebyr andre steder. Asker idrettsråd ber kommunen om å videreføre fritak for gebyr ved søknadsbehandling for lag og foreninger.

Kommunedirektørens kommentar til innspill:

Rabatt for å støtte frivillige organisasjoner oppleves som positivt. Gjeldende tiltak bidrar til ofte til allmenntilgode formål, i tråd med kommunens bærekraftsmålsetninger. Det må allikevel bemerkes at Asker kommune har gode- og robuste tilskuddsordninger for frivillige organisasjoner med støtte til anleggsutvikling mm.

Fritak for gebyrer for frivillige organisasjoner anses imidlertid å være i strid med selvkostprinsippet for byggesaker. Selvkostprinsippet innebærer at gebyrene som kreves inn skal dekke kostnadene ved tjenestene som tilbys. Hvis gebyrene fra frivillige organisasjoner fjernes, må disse kostnadene dekkes på en annen måte, for eksempel ved å øke gebyrene andre steder. Et slikt fritak for gebyr vil derfor medføre en uheldig og ulovlig *kryssubsidiering*; dvs. når gebyrinntekter fra én sakstype finansierer kostnader knyttet til behandling av andre sakstyper.

Det er derfor ikke anbefalt at et slikt fritak som reduserer kostnadsdekningen i byggesaker legges til byggesak. En slik rabatt bør eventuelt finansieres utenfor byggesaks selvkostområde.

Ny forskrift inkluderer rabatter for øvrig som gjelder miljømessige og vernemålsetninger, og som knytter seg til bygningsmessige egenskaper ved selve tiltaket. Dette er en videreføring fra eksisterende regulativ, og i tråd med andre kommuners gebyrforskrifter. Dette er også i tråd med kommunens bærekraftsmålsetninger.

6. Endringer etter høringsrunde

Det har blitt foretatt enkelte vesentlige endringer av nødvendighet, og noen mindre vesentlige rettelser i forskriften.

Vesentlige endringer inkluderer følgende punkter i forskriften:

- Kapittel 1, Fellesbestemmelser - § 1.3 Tidspunkt for gebyrfastsettelse og betalingstidspunkt:
Formulering fra eksisterende gebyrregulativ er tilført/videreført:
"Det kan iht. plan- og bygningslovens § 21-4 settes som vilkår for å gi tillatelse at gebyret etter § 33-1 er innbetalt."
- Kapittel 2, Byggesaker - § 2.6.1. c. Mikrohus:
Sakstypen er rettmessig flyttet til § 2.5 Tiltak som kan forstås av tiltakshaver, med ny ref. 2.5.1 i.
- Kapittel 2, Byggesaker - § 2.7.1 Dispensasjonsvedtak:
Innledende tekst er supplert med ordlyd for presisering og bedre forståelse av punktet.

Høringsversjon:

"Dersom en søknad gjelder flere samme tiltak, og det er behov for samme type dispensasjon for flere av/alle tiltakene, beregnes gebyret som for én søknad."

Ny tekst:

"For behandling av søknad om dispensasjon betales gebyr for hvert forhold som krever dispensasjon. Dersom en søknad gjelder flere tilsvarende tiltak, og det er behov for samme type dispensasjon for flere av/alle tiltakene, beregnes gebyret som for én søknad."

- Kapittel 3, Private planforslag - § 3.1 Gebyrfritak:
Kommunen kan ikke ta gebyr fra offentlige forslagsstillere, og § 3.1 er erstattet med ny tekst i tråd med gjeldende regelverk.
- Kapittel 5, Oppmåling og seksjonering - § 5.3.2 Grunneiendom fra feste:
Paragrafen er fjernet etter tilbakemelding fra den respektive avdeling. Arbeidet dekkes av kapitlets øvrige paragrafer.

Mindre endringer og rettelser

Forskriften er gjennomgått med hensyn til enkelte mindre betydelige endringer; språkvask, klarhet i ordlyd m.m.

7. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Ved å fastsette gebyrer som i større grad samsvarer med kommunens faktiske kostnader, bidrar Asker kommune til å fremme en mer effektiv ressursfordeling som støtter opp om FN's mål for bærekraftig økonomisk vekst og ansvarlig forvaltning.

Videre kan inkludering av rabattordninger for miljømessige tiltak belønne aktører som foretar miljøbevisste valg i byggebransjen.

8. Tidligere behandling

Saken har vært behandlet i utvalget for plan og bygg, samt formannskapet, og forslaget til ny forskrift ble vedtatt lagt ut på høring den 05.09.2023.

Sak om å legge forslaget til nytt gebyrregulativ for 2024 ut på høring ble behandlet i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 hvor følgende innstilling ble vedtatt i sak 23/15442:

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

Saken ble deretter behandlet i formannskapet 05.09.2023 med følgende vedtak i sak 23/15442:

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

9. Kommunedirektørens vurdering

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

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

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte forslag til gebyrforskrift 2024 vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

231019_Forslag Gebyrforskrift AK 2024



Saksprotokoll

Arivsak
23/15442

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	01.11.2023	104/23
2 Formannskapet	21.11.2023	
3 Kommunestyret	12.12.2023	

Forslag til ny forskrift for gebyrer med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eiendomsregistrering, lov om vern mot forurensinger og om avfall, og lov om eierseksjoner

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 01.11.2023 sak 104/23

Behandling

Stig Sørum og Dalia Fahrzad innledet saken med en presentasjon og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge et notat som viser den gjennomførte sammenligningen av gebyrregulativet, mot sammenlignbare kommuner. Utvalget ønsker også fremlagt analysen som eksternt selskap har gjort for kommunen på dette området. Innen 01.desember 2023.

Røed (H) fremmet følgende forslag:

Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Knutsen ble enstemmig vedtatt

Forslag fremmet av Røed ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven vedtas.
2. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge et notat som viser den gjennomførte sammenligningen av gebyrregulativet, mot sammenlignbare kommuner. Utvalget ønsker også fremlagt analysen som eksternt selskap har gjort for kommunen på dette området. Innen 01.desember 2023.
3. Regulativet evalueres i forhold til gebyrnivå og selvkostgrad etter 1 år. Sak forelegges Utvalg for Plan- og Byggesak



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/19313-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
11.10.2023

Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 01.11.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.