



Asker
kommune

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

Innsatsområder og strategier



Råd og utvalg vår 2024

Bakgrunn og forankring

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



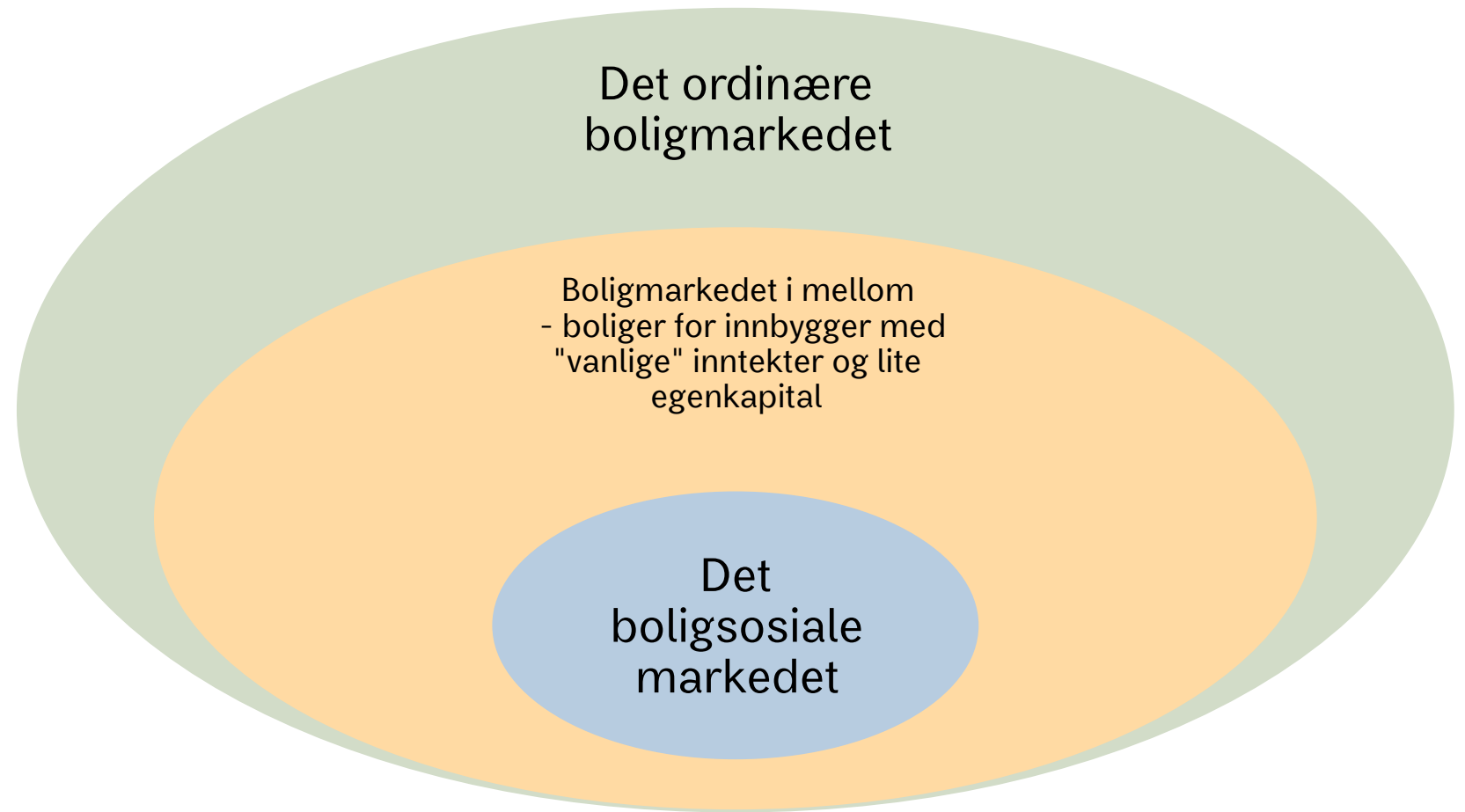
Formålet med planen

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

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



Boligmarkedet



Utfordringer og innsatsområder

Overordnet

FNs bærekraftsmål

Bærekraftige byer
og samfunn

Samarbeid for å nå
målene

God helse

Handling mot
klimaendringene

Temaplan for bærekraftig boligutvikling

Utfordringsbildet

Høye boligpriser

Demografisk endring

Ensformig boligtilbud

Leiemarkedet

Innsatsområdene

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige nabolag

Samarbeid og utvikling

Offensiv bruk av
virkemidler

Innsatsområder

Gode og varierte
boliger

Bærekraftige
nabolag

Offensiv bruk
av virkemidlene

Samarbeid og
utvikling

Gode og varierte boliger

- Variasjon i boligtilbudet
- Flere og bedre fellesarealer og møteplasser
- Flere boliger tilpasset ulike behov
- Flere inn på det ordinære boligmarkedet

Asker kommune skal jobbe for økt variasjon i boligtilbudet på eie og leiemarkedet, i alle nærområder

Asker kommune skal legge til rette for økt bruk av ulike boformer og boligkjøpsmodeller

Asker kommune skal sikre et velfungerende kommunalt boligtilbud

Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter

Asker kommune skal jobbe for universell utforming og tilrettelegging av nye boliger og gjennom oppgradering av eksisterende boliger, på eie og leiemarkedet

Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, tilrettelegge for bærekraftige løsninger ved bygging og oppgradering av boligen

Bærekraftige nabolag

- Mangfold og inkludering
- God stedstilpasset utvikling
- Bedre medvirkning
- Tilrettelegging for delingsøkonomi

Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer

Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger

Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpassing og styrking av eksisterende kvaliteter

Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag

Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet

Offensiv bruk av virkemidlene

- Aktiv styring av boligpolitikken
- Hensyn til grupper med utfordringer
- Vanskeligstilte
- Unge voksne

Asker kommune skal bruke handlingsrommet i kommuneplan og reguleringsplaner til å sikre bærekraftig boligutvikling

Asker kommune skal jobbe for å bruke utbyggingsavtaler i alle større utviklingsprosjekter for å oppnå bærekraftig boligutvikling

Asker kommune skal stimulere til utvikling av et profesjonelt og variert leiemarked

Asker kommune skal jobbe aktivt for å få vedtatt endringer i regelverk og rammevilkår for å sikre boligsosiale hensyn og ulike sosiale boformer

Asker kommune skal benytte sine eierposisjoner aktivt for å oppnå vedtatte mål og strategier i boligpolitikken

Asker kommune skal bruke Husbankens støtteordninger aktivt

Samarbeid og utvikling

- Tettere samarbeid for å sikre god og innovativ utvikling
- Sikre måloppnåelse i boligpolitikken

Asker kommune skal ha tett dialog og samarbeide aktivt med private, frivillige og ideelle organisasjoner for å bidra til å skape gode og innovative løsninger

Asker kommune skal være en pådriver og tilrettelegger for innovative prosjekter som bidrar til variasjon i boligtilbudet

Asker kommune skal basere sin planlegging på oppdatert og forskningsbasert kunnskap, blant annet gjennom samarbeid med forskningsmiljøer

Hvordan skal vi jobbe med arkitektur, stedsutvikling og nabolag?

Målsetning:

- I Asker skal vi ha gode, varierte og trygge bomiljøer med gode fellesarealer
- God, stedstilpasset arkitektur som styrker fellesskapet

Hvordan skal vi jobbe med arkitektur, stedsutvikling og nabolag?

Strategier for temaplan for bærekraftig boligutvikling

- N4. Asker kommune skal sikre kvalitet i fortettingen gjennom god stedstilpasning og styrking av eksisterende kvaliteter
- B5. Asker kommune skal vektlegge fellesarealer og møteplasser av høy kvalitet, inne og ute, i boligprosjekter
- N2. Asker kommune skal bruke medvirkning aktivt for å sikre gode boforhold og nabolag
- N3. Asker kommune skal bygge bolig- og stedsutvikling på kunnskap om lokale behov og bidra til å øke områdenes attraktivitet
- N1. Asker kommune skal jobbe for inkluderende og mangfoldige nabolag, og unngå opphopning av levekårsutfordringer
- N5. Asker kommune skal bidra til delingsøkonomi ved å tilrettelegge for fellesarealer for deling og felles mobilitetsløsninger
- B4. Asker kommune skal, der det egner seg innenfor prioriterte vekstområder, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse

Strategier fra andre temaplaner

Temaplan Eiendom

Asker kommune skal ha inkluderende og trygge uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet

Temaplan «Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker»

Asker kommune skal bidra til å skape varierte møteplasser

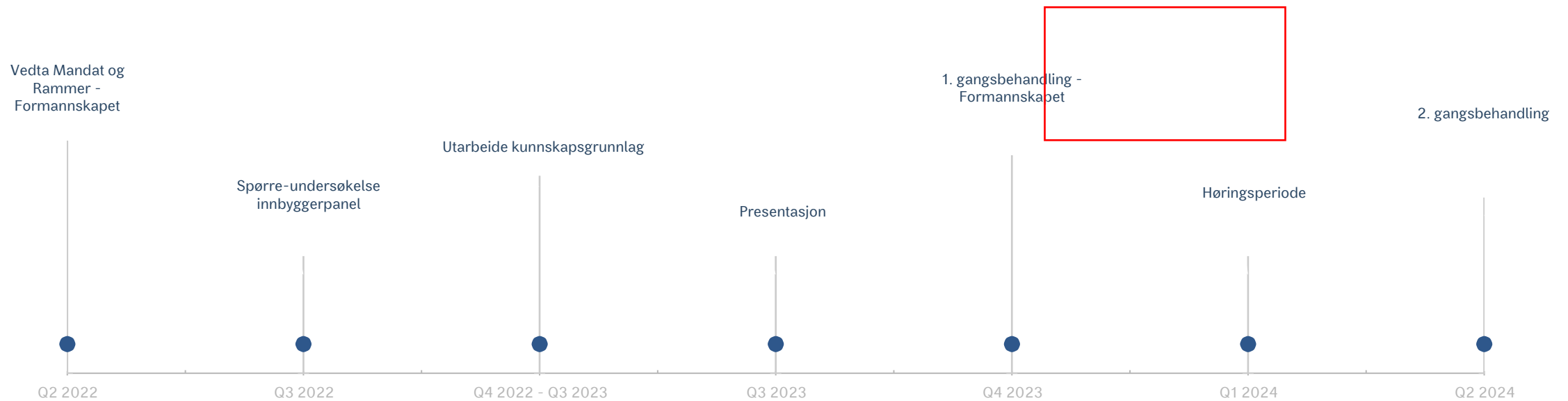
Temaplan Næring

Asker kommune skal i arbeidet med tettstedsutvikling samarbeide aktivt med næringene handel, service- og personlig tjenesteyting

Temaplan «Mestre hele livet – psykisk helse og rus»

Asker kommune skal bidra til å utvikle inkluderende aktivitets- og kulturtilbud, møteplasser og fritidsarenaer

Fremdriftsplan





Asker
kommune



Boligproduksjon Befolkningsutvikling Syssestelling

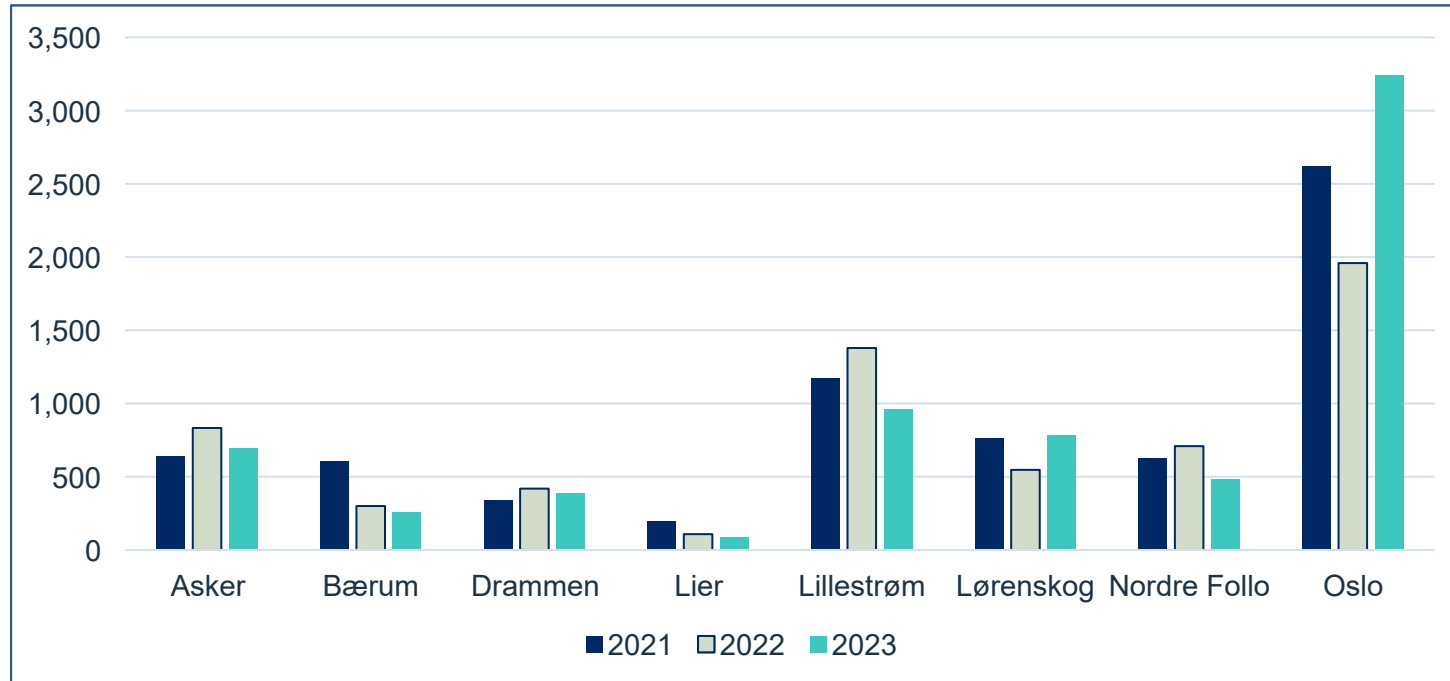
Statistikk for 2023

Utvalg for plan og byggesak
28.02.2024

Ingvild Hjortdahl Becke

Rådgiver

Nye boliger i regionen de siste 3 årene – høy produksjon i Asker

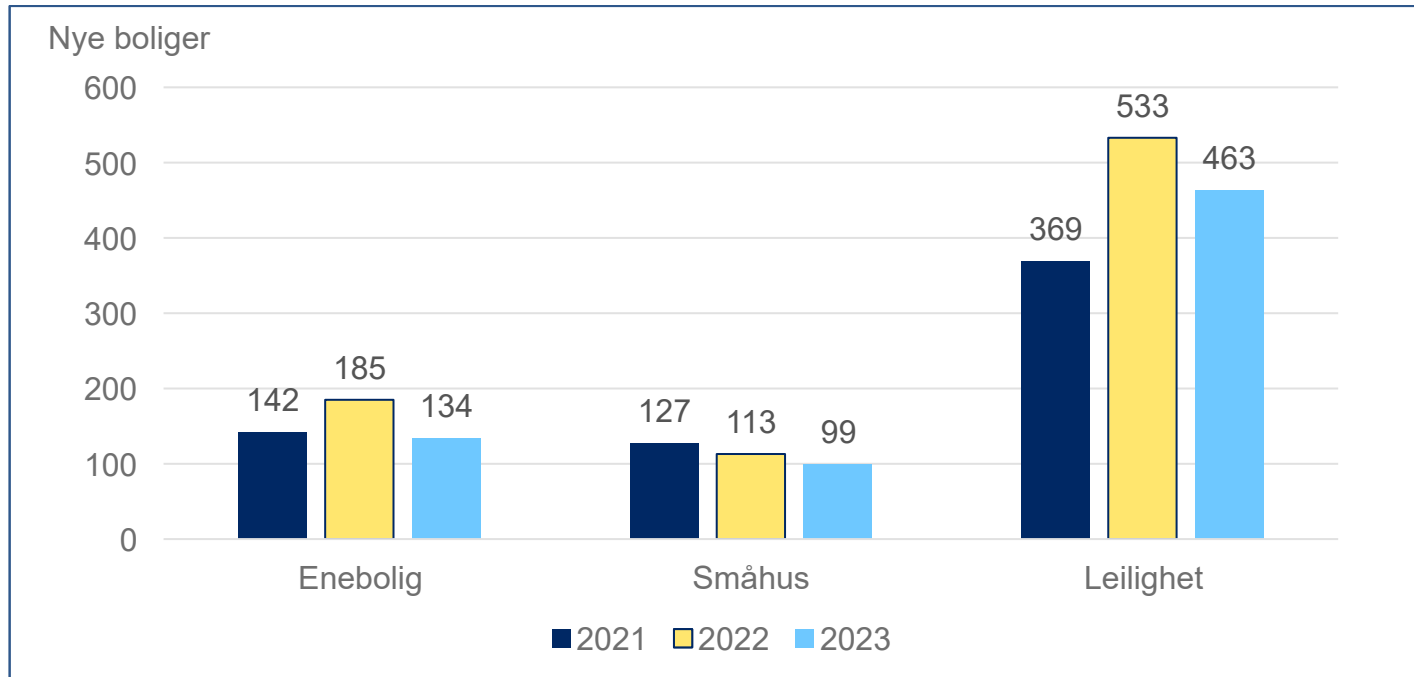


| | 2021 | 2022 | 2023 | Gjennomsnitt |
|--------------|-------|-------|-------|--------------|
| Asker | 638 | 833 | 696 | 722 |
| Bærum | 601 | 300 | 257 | 386 |
| Drammen | 337 | 419 | 385 | 380 |
| Lier | 195 | 108 | 83 | 129 |
| Lillestrøm | 1 173 | 1 379 | 960 | 1 171 |
| Lørenskog | 759 | 547 | 784 | 697 |
| Nordre Follo | 625 | 709 | 481 | 605 |
| Oslo | 2 620 | 1 959 | 3 240 | 2 606 |

Fra kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanen legger til rette for en boligproduksjon på 500 – 550 boliger per år. Dersom det er marked for en større boligproduksjon, kan det bygges langt mer enn 550 boliger årlig i årene framover.

Nye boliger i Asker etter boligtype



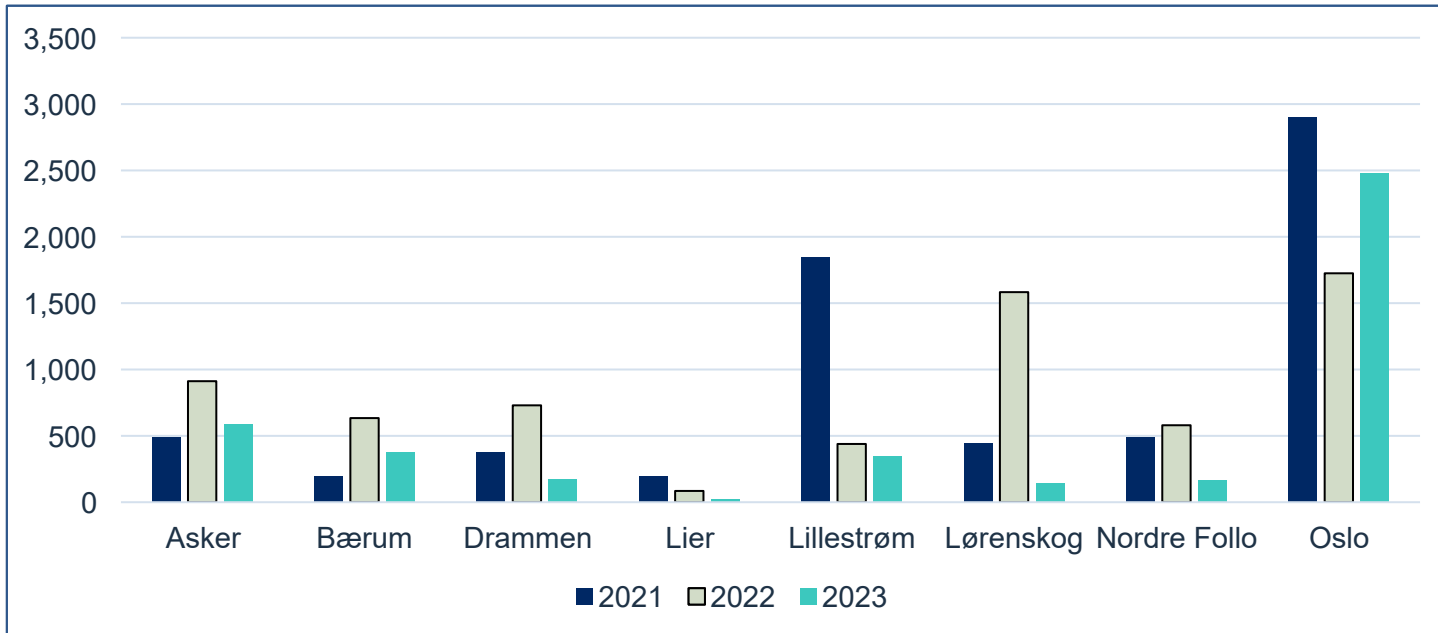
Fra kommuneplanens samfunnsdel:

Det anbefales at 60 % av boligproduksjonen skal være blokkleiligheter, 20 % konsentrert småhusbebyggelse/ rekkehus, og 20 % eneboliger

Prosentvis fordeling av nye boliger etter boligtype:

| Boligtype | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------|------|------|------|
| Enebolig | 22 % | 22 % | 19 % |
| Småhus | 20 % | 14 % | 14 % |
| Leilighet | 58 % | 64 % | 67 % |

Igangsatte boliger i regionen de siste 3 årene



| Kommune | 2021 | 2022 | 2023 | Gjennomsnitt |
|--------------|-------|-------|-------|--------------|
| Asker | 491 | 912 | 589 | 664 |
| Bærum | 198 | 634 | 374 | 402 |
| Drammen | 374 | 730 | 174 | 426 |
| Lier | 194 | 85 | 22 | 100 |
| Lillestrøm | 1 845 | 439 | 347 | 877 |
| Lørenskog | 445 | 1 583 | 144 | 724 |
| Nordre Follo | 486 | 580 | 168 | 411 |
| Oslo | 2 900 | 1 725 | 2 479 | 2 368 |

Sterk nedgang i byggetillatelser i 2023

Folkemengde

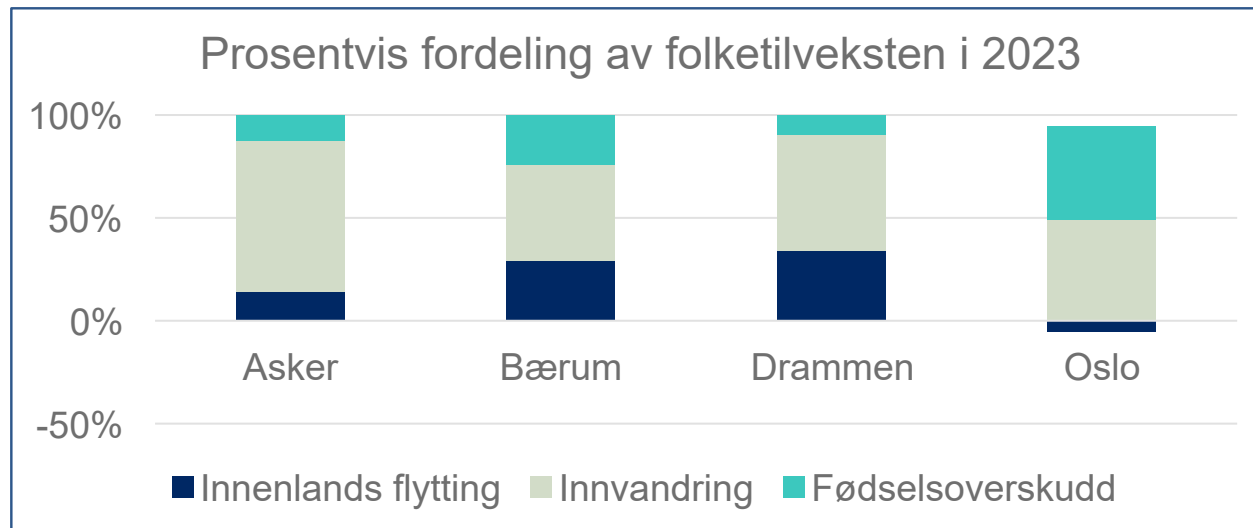
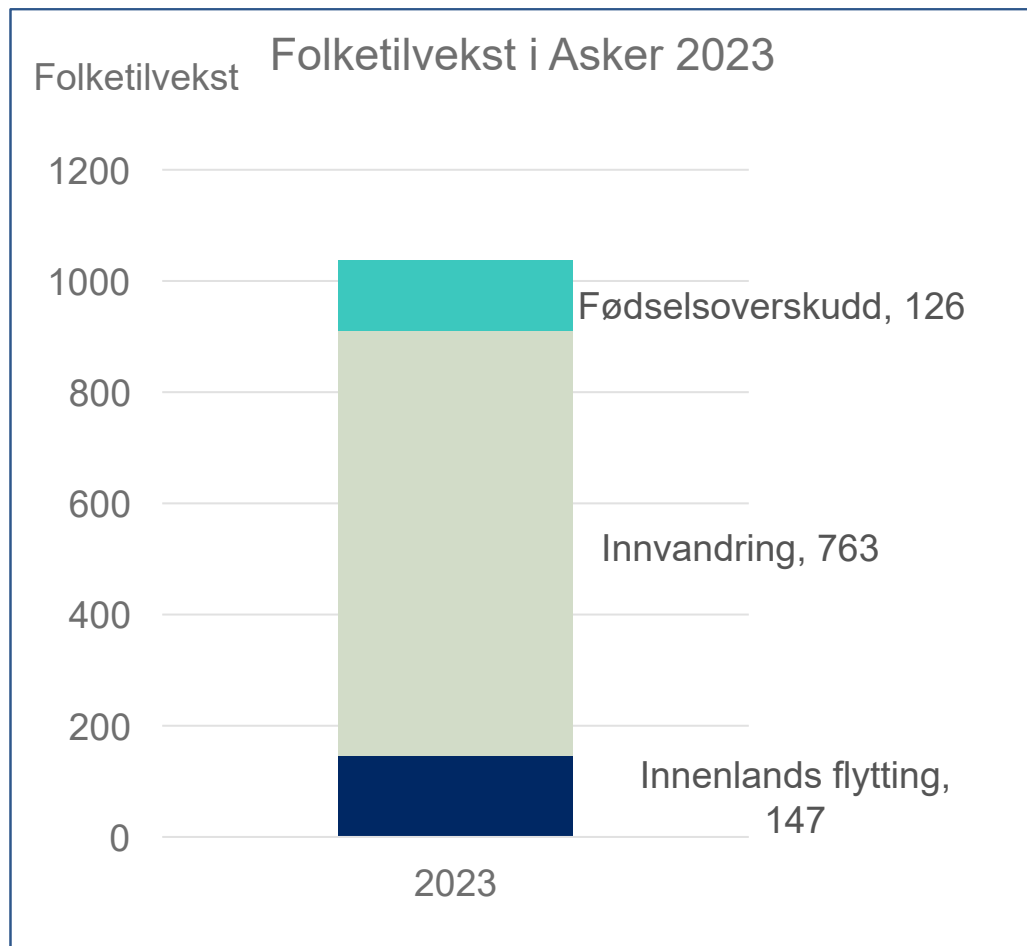
| Vekst per år i prosent | | | |
|------------------------|-------|-------|-------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Asker | 1,2 % | 1,8 % | 1,1 % |
| Bærum | 0,6 % | 0,7 % | 0,8 % |
| Drammen | 0,4 % | 1,0 % | 1,2 % |
| Lier | 1,7 % | 2,1 % | 1,1 % |
| Oslo | 0,4 % | 1,3 % | 1,2 % |
| Viken | 1,3 % | 1,8 % | 1,4 % |
| Norge | 0,6 % | 1,2 % | 1,1 % |

| Folketall | |
|------------------|-----------|
| per 31. des 2023 | |
| Asker | 98 815 |
| Bærum | 130 921 |
| Drammen | 104 487 |
| Lier | 28 470 |
| Oslo | 717 710 |
| Viken | 1 310 774 |
| Norge | 5 550 203 |

Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommunen forutsetter en årlig befolkningsvekst i Asker på 1,1 % fram mot 2040.

Innvandring er hovedårsak til folketilveksten i 2023

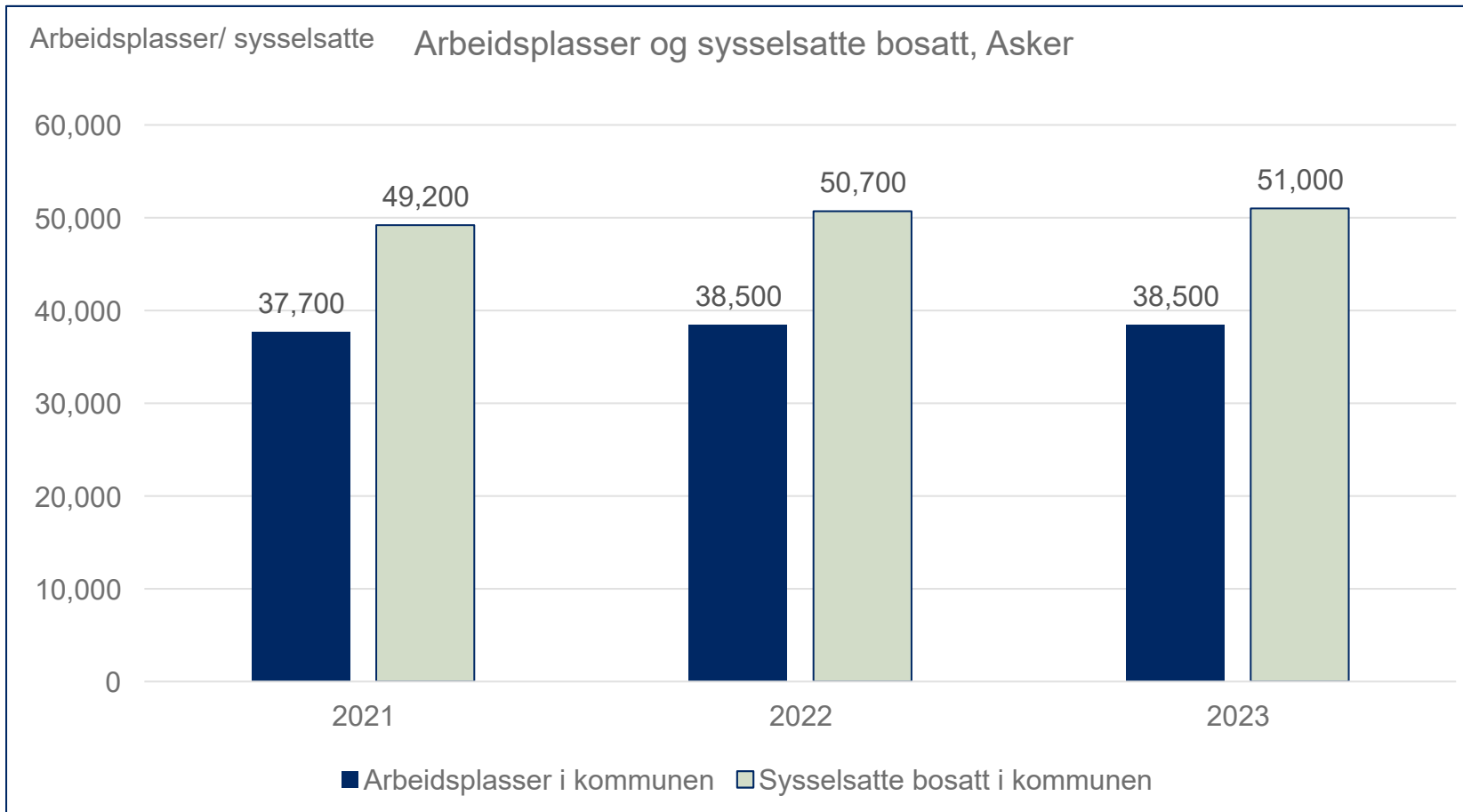


Statistikk for innvandrere kommer i mars.

Da vil vi se hvor mye bosetting av flyktninger påvirker tallene.

NB: Innvandring er ikke bare innvandrere – det kan også være norskfødte som flytter til(bake) til Norge.

2023: Svak økning i sysselsatte, ingen økning i arbeidsplasser



Kommuneplanen legger til rette for en **økning** i dekningsgraden av arbeidsplasser.

Dekningsgrad av arbeidsplasser
2021-2023:

| Kommune | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------|-------|-------|-------|
| Asker | 77 % | 76 % | 76 % |
| Bærum | 113 % | 112 % | 113 % |
| Drammen | 91 % | 91 % | 90 % |
| Lier | 102 % | 104 % | 106 % |
| Oslo | 131 % | 133 % | 133 % |

Dekningsgrad:

Forholdet mellom arbeidsplasser i kommunen og bosatte som er sysselsatt.

Eksempel: Like mange arbeidsplasser som bosatte med jobb= 100 %.

Pendling 2023

Pendler inn til kommunen:
17 000

(Oslo 4 000, Bærum 3 000, Drammen 3 000, Lier 2 000)

Bor og jobber i kommunen:
21 000

Pendler ut fra kommunen:
30 000

(Oslo 15 000, Bærum 7 000, Drammen 2 000)



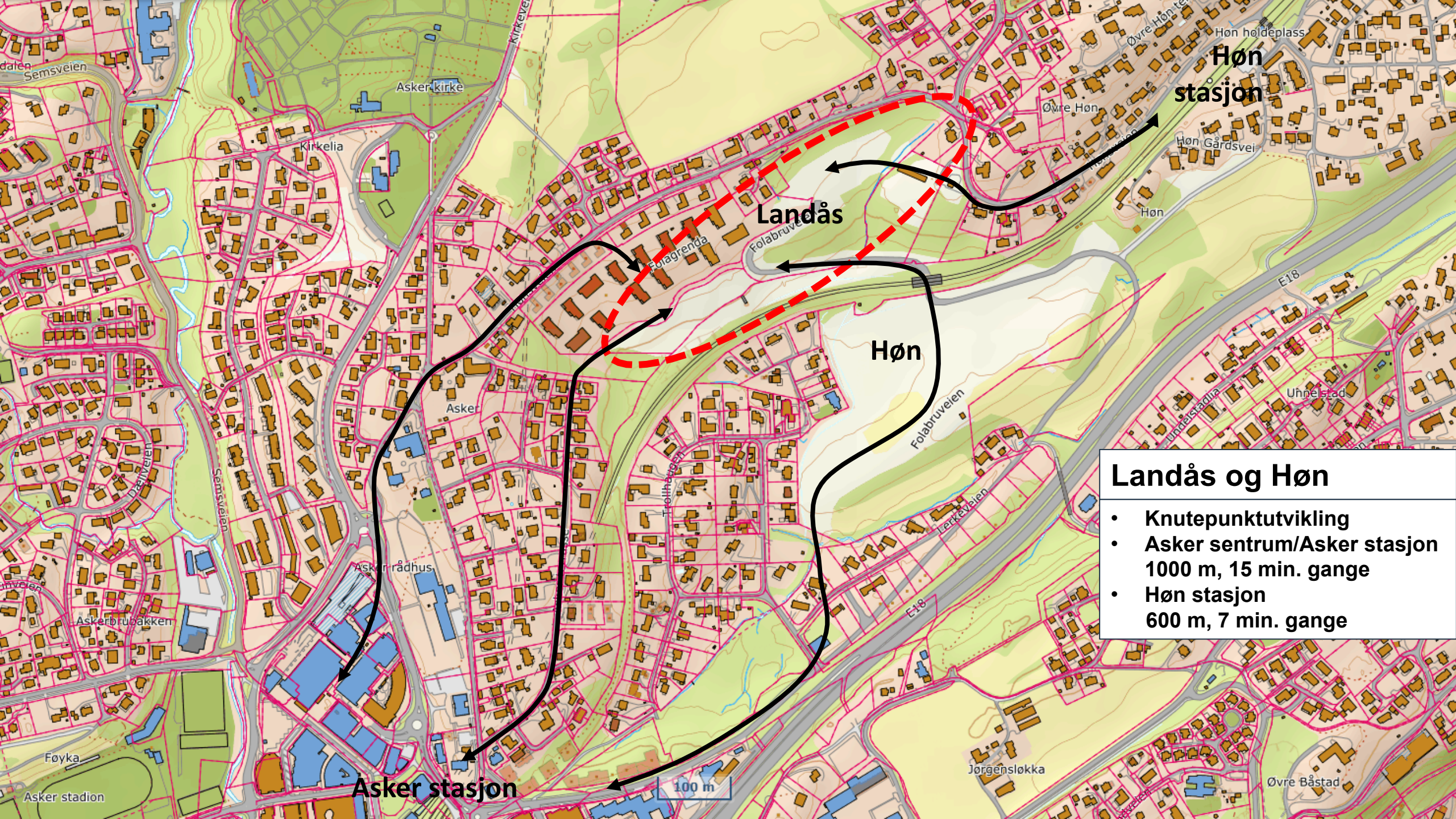


Asker
kommune

Reguleringsplan for Landås felt L3-L6

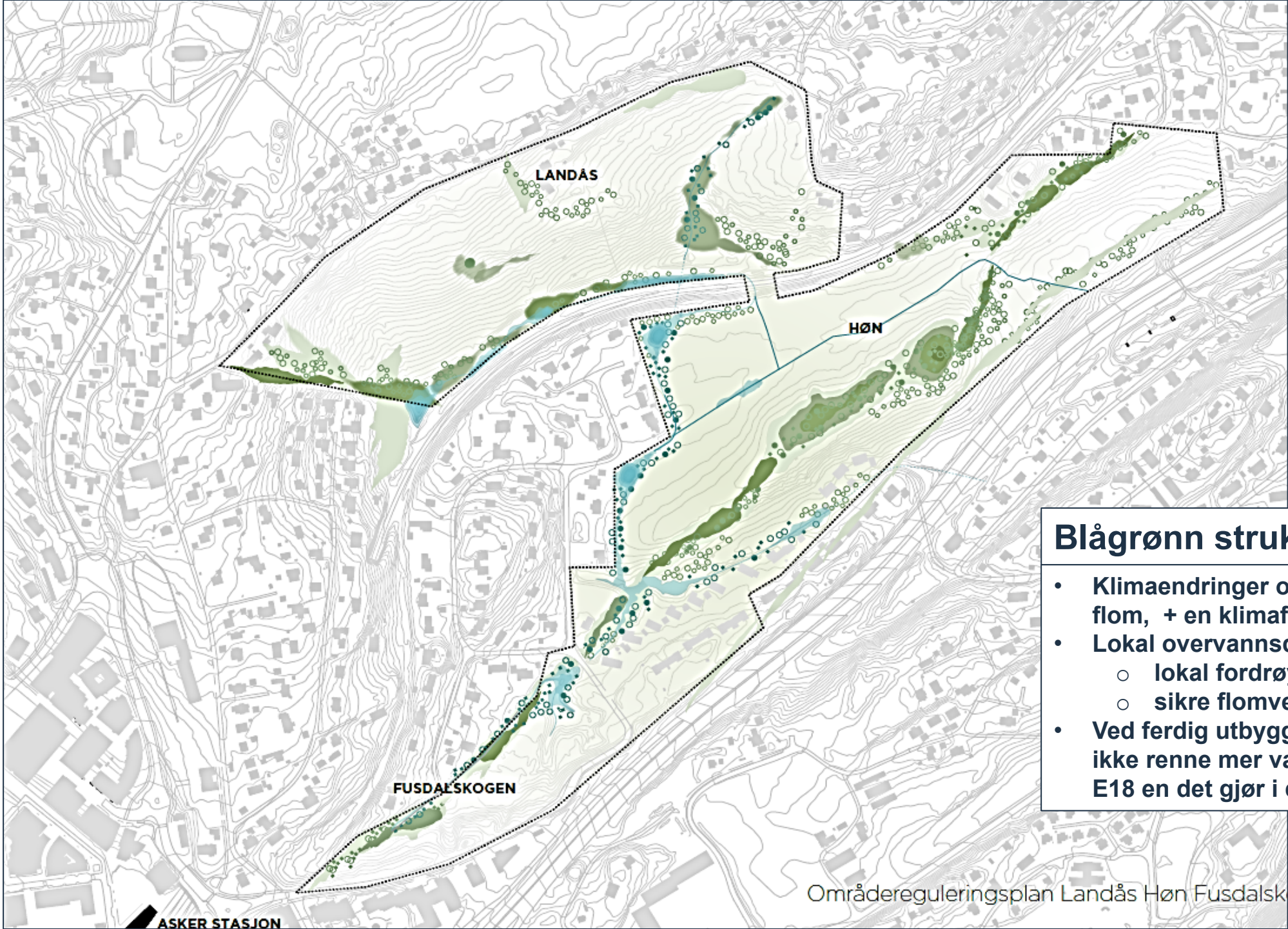
Utvalg for plan- og byggesak 28. februar 2024





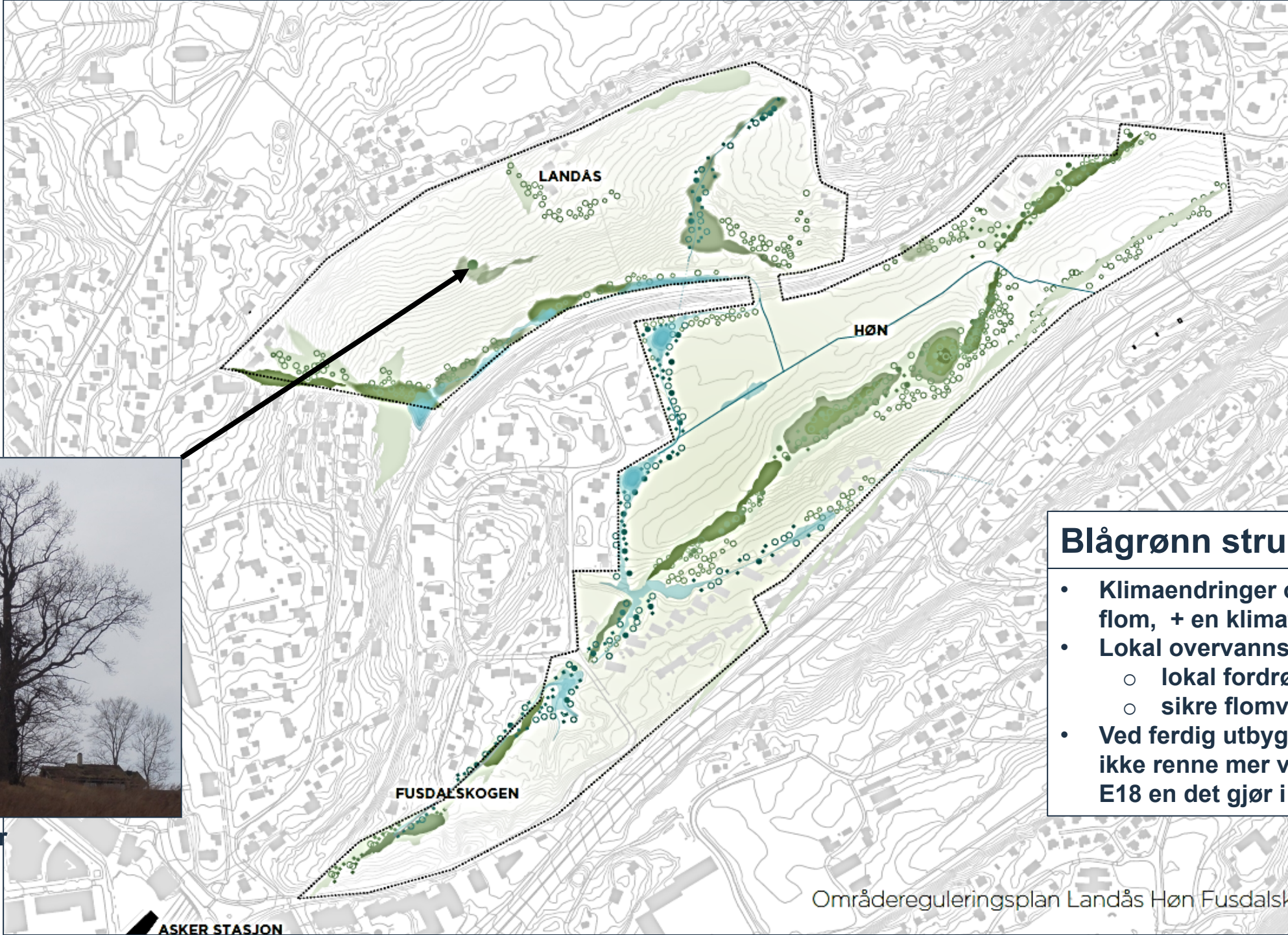
Landås og Høn

- **Knutepunktutvikling**
- **Asker sentrum/Asker stasjon**
1000 m, 15 min. gange
- **Høn stasjon**
600 m, 7 min. gange



Blågrønn struktur

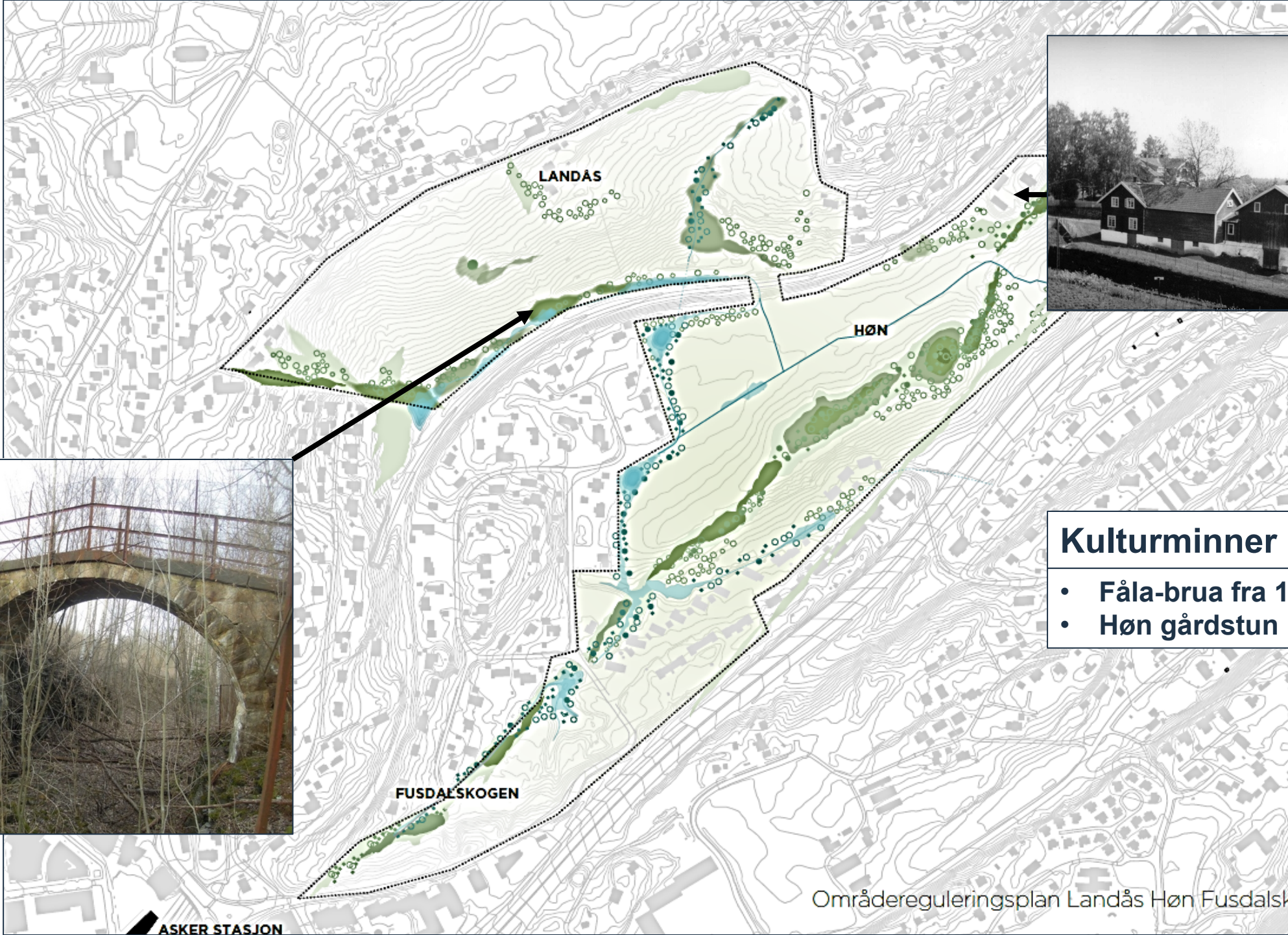
- Klimaendringer og 200 års flom, + en klimafaktor på 1,5.
- Lokal overvannsdiskonering;
 - lokal fordrøyning
 - sikre flomveier
- Ved ferdig utbygging skal det ikke renne mer vann under E18 en det gjør i dag.



Naturverdier

Blågrønn struktur

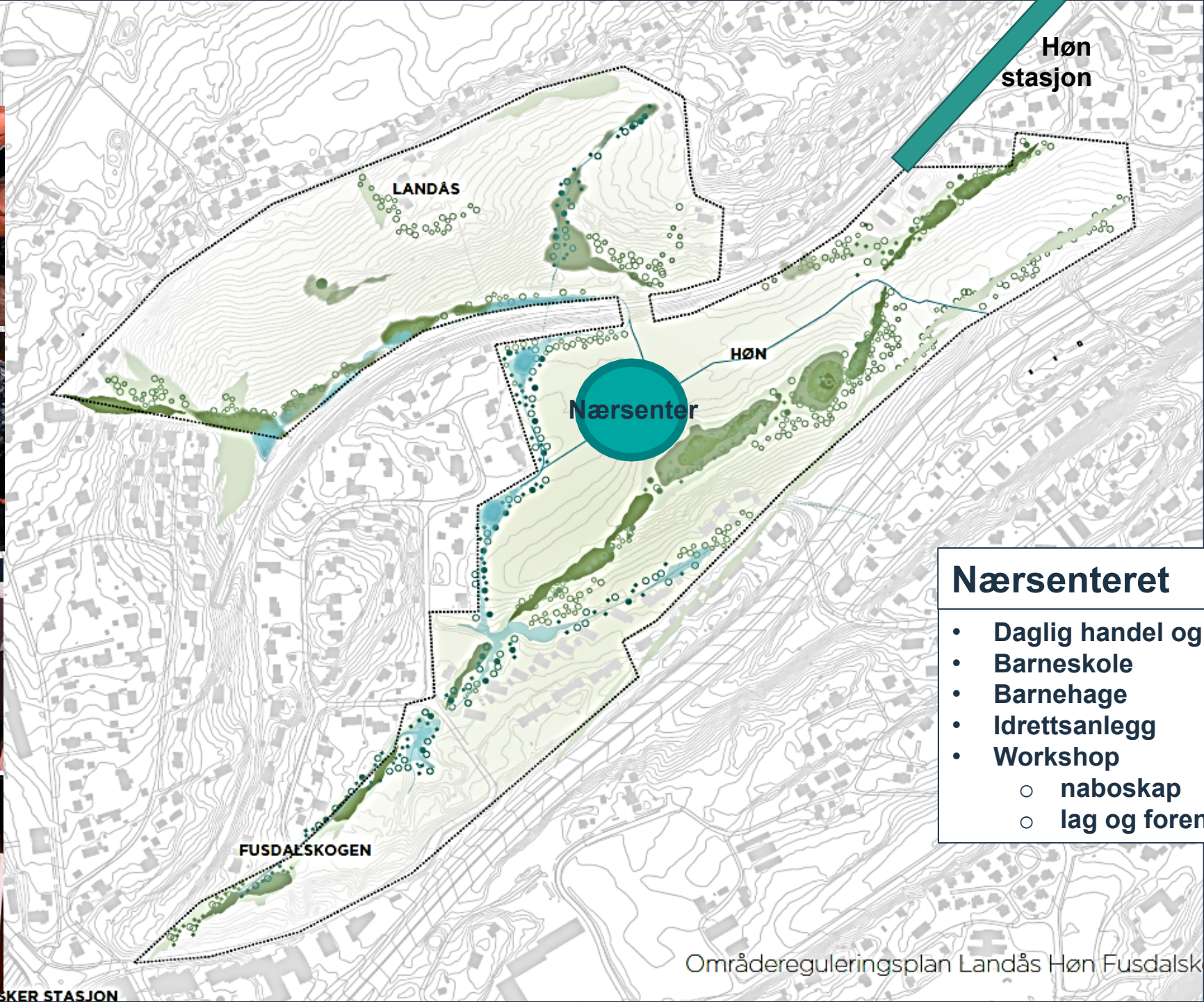
- Klimaendringer og 200 års flom, + en klimafaktor på 1,5.
- Lokal overvannsdiskonering;
 - lokal fordrøyning
 - sikre flomveier
- Ved ferdig utbygging skal det ikke renne mer vann under E18 en det gjør i dag.



- ### Kulturminner
- Fåla-brua fra 1913
 - Høn gårdstun



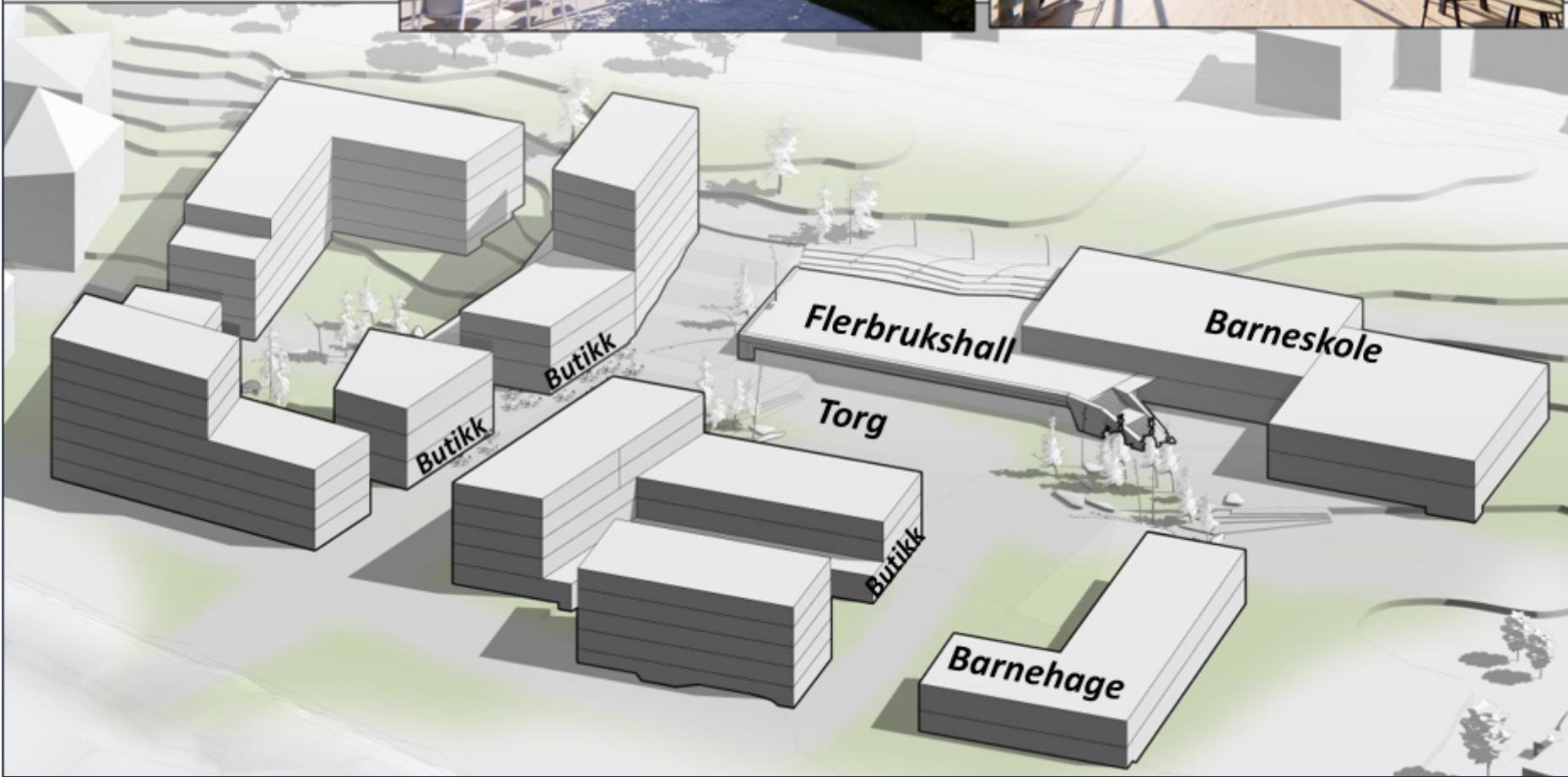
Asker
kommune



- ### Nærsenteret
- Daglig handel og service
 - Barneskole
 - Barnehage
 - Idrettsanlegg
 - Workshop
 - naboskap
 - lag og foreninger

Høn nærsenter med torg, skole, barnehage, idrettshall

Nærsenteret
møteplassen

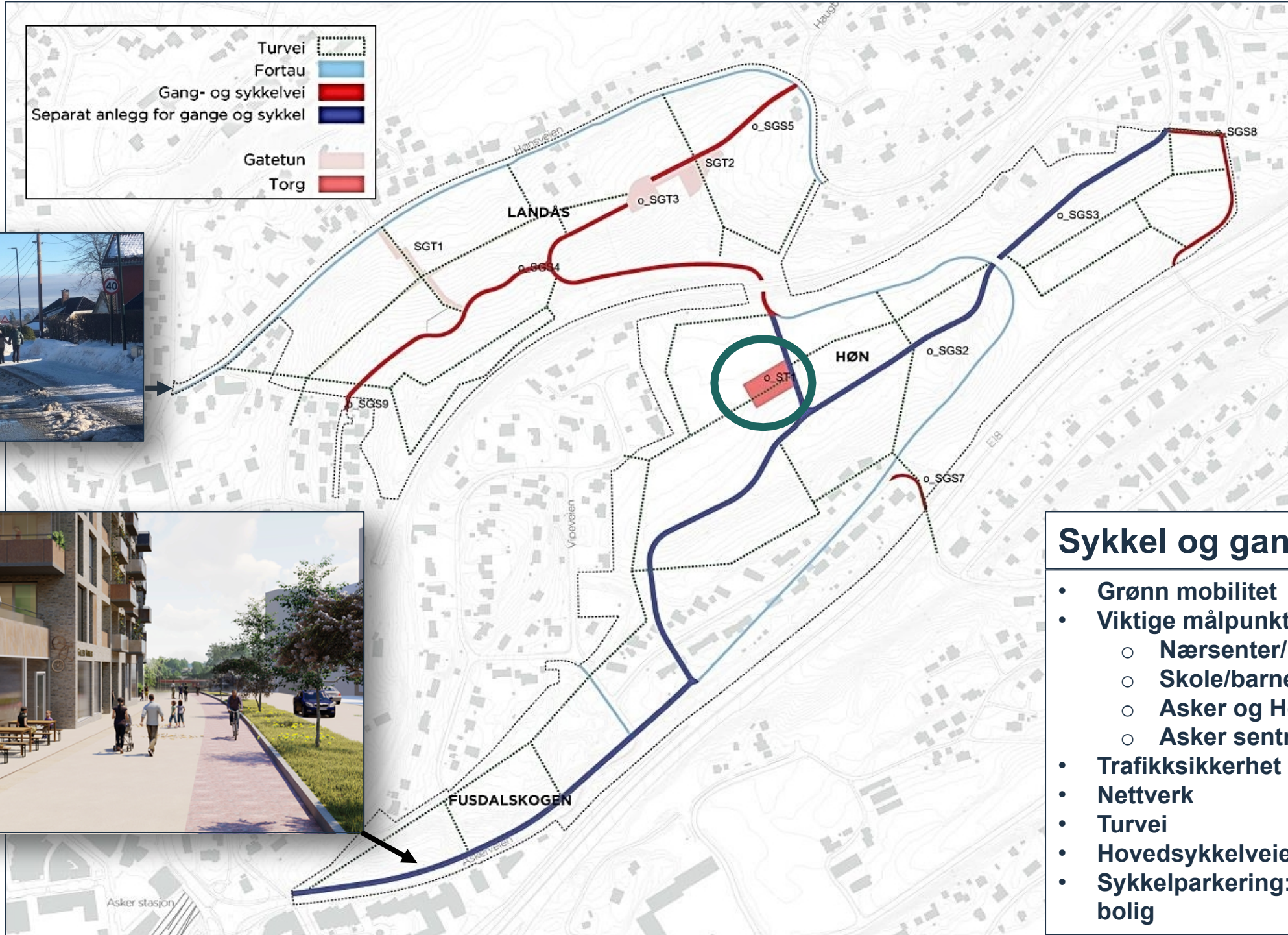
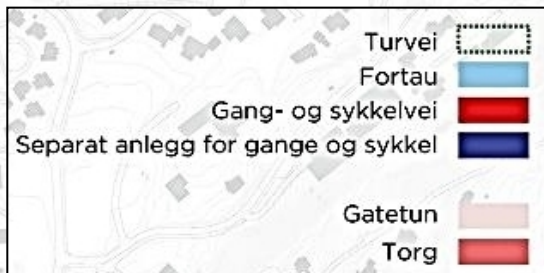


Høn nærsenter med torg, skole, barnehage, idrettshall

Nærsenteret – et forbildeprosjekt?







2024 Parallelløppdrag (arkitektkonk.)
2024-2026 Regulering/
salg av kommersielle tomter
2027-2030 Utbygging skole/barnehage

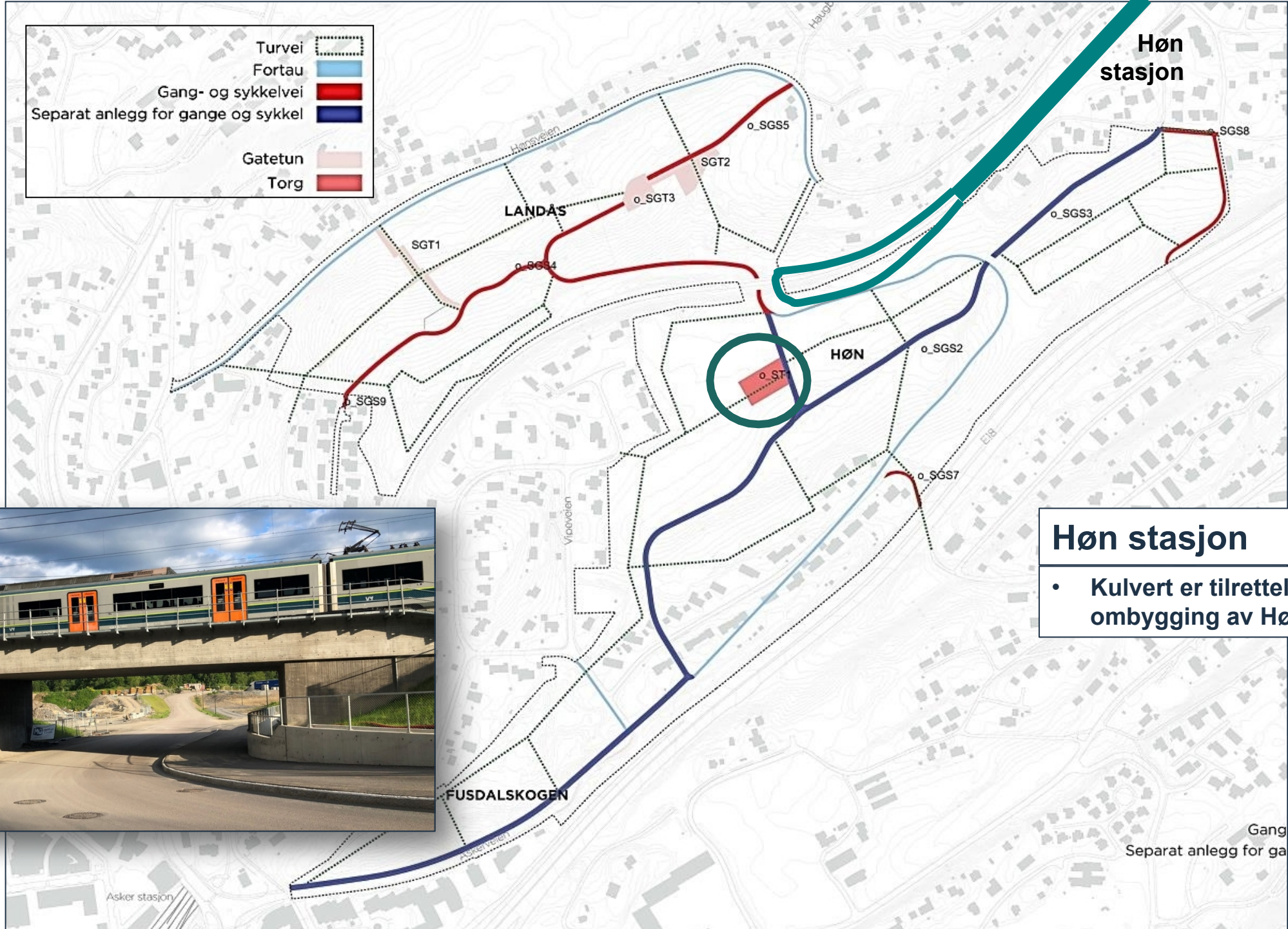




Sykkel og gange

- Grønn mobilitet
- Viktige målpunkter
 - Nærsenter/møteplass
 - Skole/barnehage/idrett
 - Asker og Høn stasjoner
 - Asker sentrum
- Trafikksikkerhet
- Nettverk
- Turvei
- Hovedsykkelveier
- Sykkelparkering: min. 2 pr. bolig

| | |
|------------------------------------|---|
| Turvei |  |
| Fortau |  |
| Gang- og sykkelvei |  |
| Separat anlegg for gange og sykkel |  |
| Gatetun |  |
| Torg |  |

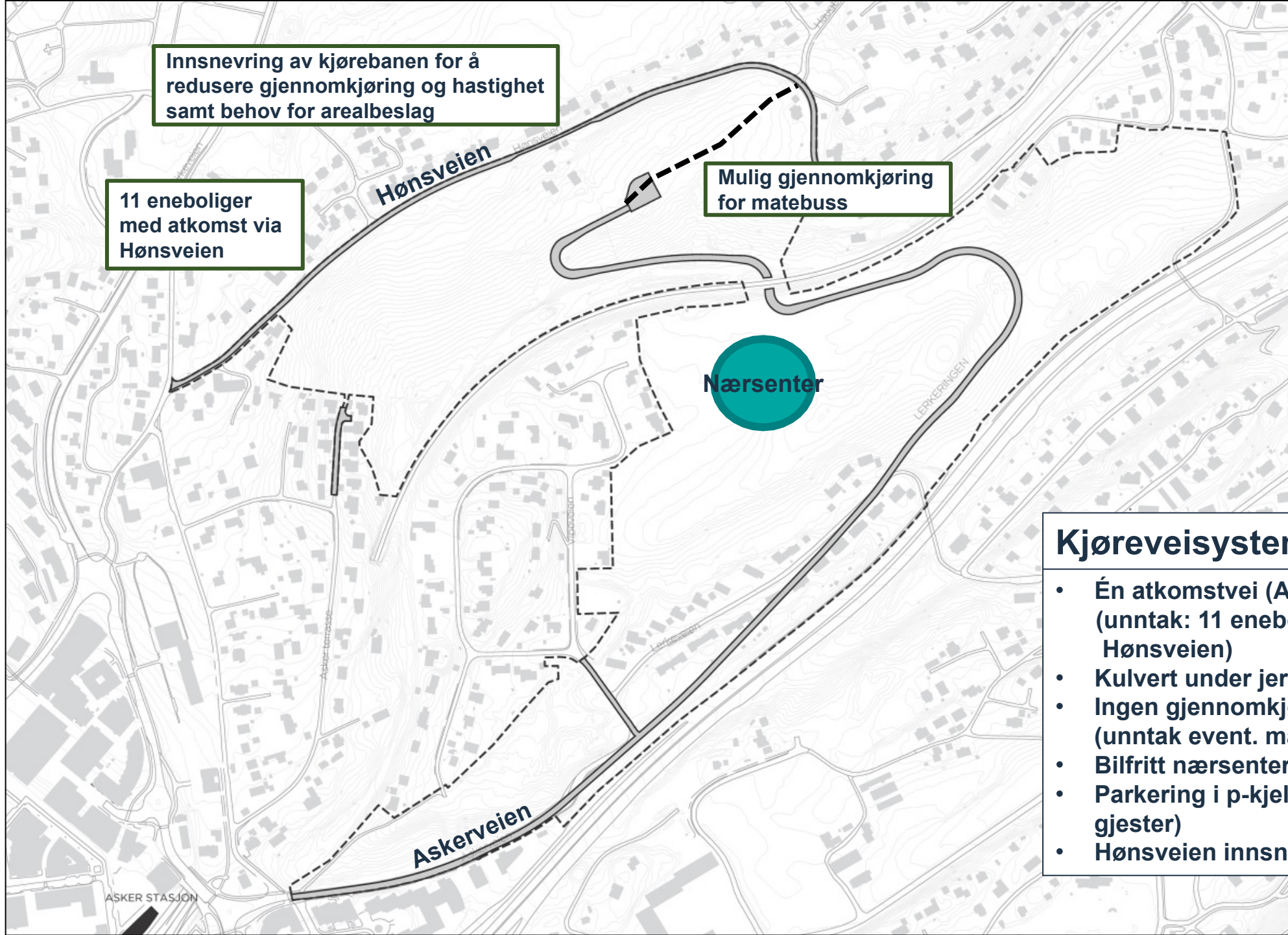


Høn stasjon

- Kulvert er tilrettelagt for ombygging av Høn stasjon



Gang
Separat anlegg for ga



Innsnevring av kjørebanelen for å redusere gjennomkjøring og hastighet samt behov for arealbeslag

11 eneboliger med atkomst via Hønsveien

Mulig gjennomkjøring for matebuss

Nærcenter

- ### Kjøreveisystemet
- Én atkomstvei (Askerveien) (unntak: 11 eneboliger langs Hønsveien)
 - Kulvert under jernbane
 - Ingen gjennomkjøring (unntak event. matebuss)
 - Bilfritt nærsenter
 - Parkering i p-kjellere (inkl. gjester)
 - Hønsveien innsnevres

Innsnevring av kjørebanelen for å redusere gjennomkjøring og hastighet samt behov for arealbeslag

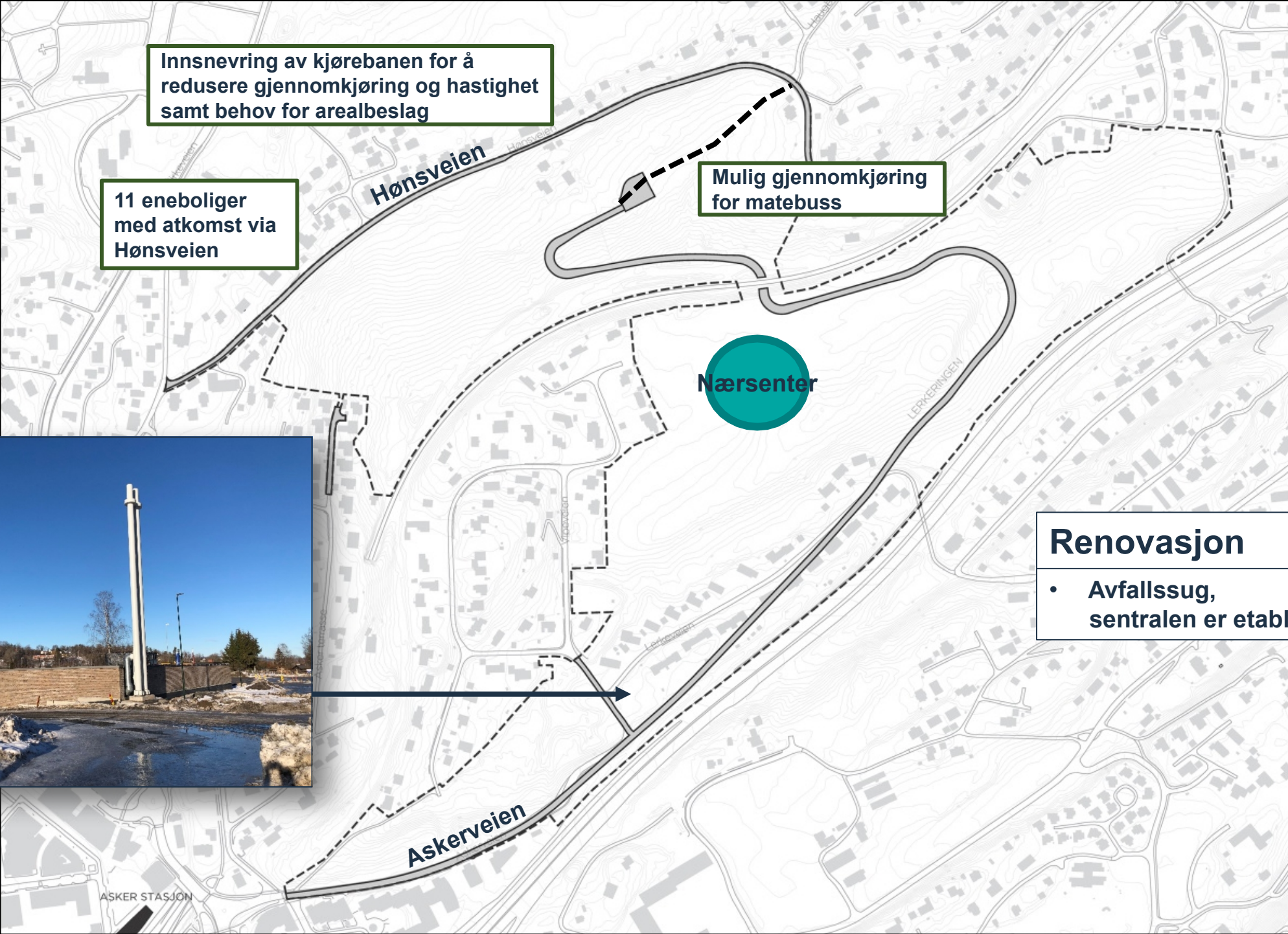
11 eneboliger med atkomst via Hønsveien

Mulig gjennomkjøring for matebuss

Nærseier

Renovasjon

- Avfallssug, sentralen er etablert



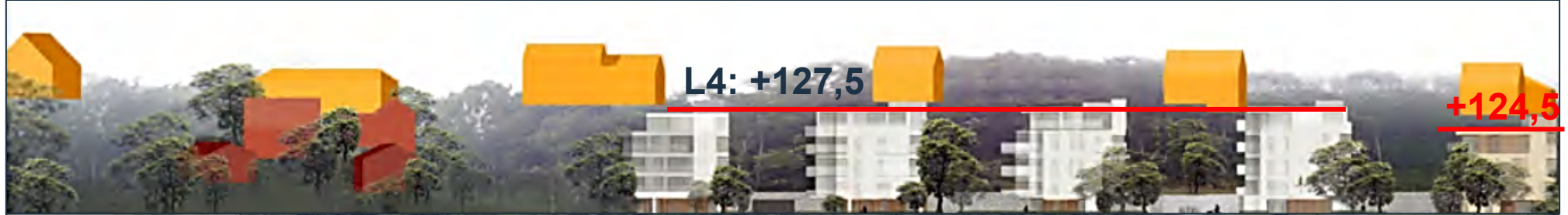


- ### Illustrasjonsplan
- 1500-1600 boenheter, fordelt på 3 delområder; Høn, Landås, FUSDALSKOGEN
 - Nærserter med handel og service
 - 4-parallell barneskole
 - 8-avdelingers barnehage
 - Idrettshall og idrettsbaner ved nærserteret
 - Næring langs Askerveien



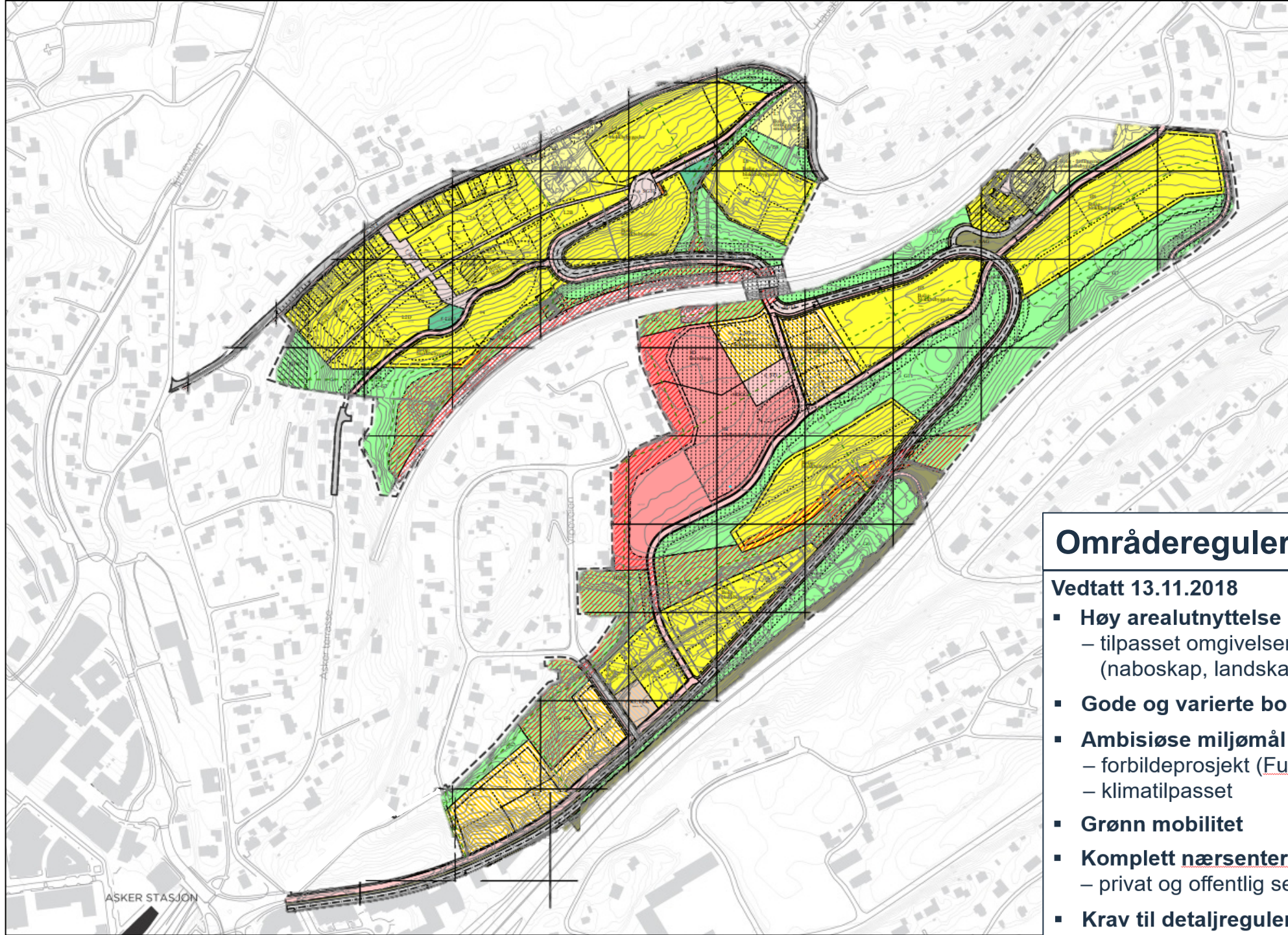
Bebyggelsesstruktur

- **Generell høy utnyttelse (blokk)**
Gesimshøyder fastsettes
- **Nedskalering mot naboskap:**
 - Grønnstrukturer
 - Lavere bebyggelse/småhus
- **Høn gårdstun rehabiliteres**



7.1.2 Høyder

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet.



Områdereguleringsplan

Vedtatt 13.11.2018

- **Høy arealutnyttelse**
 - tilpasset omgivelsene (naboskap, landskap, kulturminner)
- **Gode og varierte boliger**
- **Ambisiøse miljømål**
 - forbildeprosjekt (Future Built)
 - klimatilpasset
- **Grønn mobilitet**
- **Komplett nærcenter**
 - privat og offentlig service
- **Krav til detaljregulering**



Utbyggingsavtale 26.06.2019

Parter:

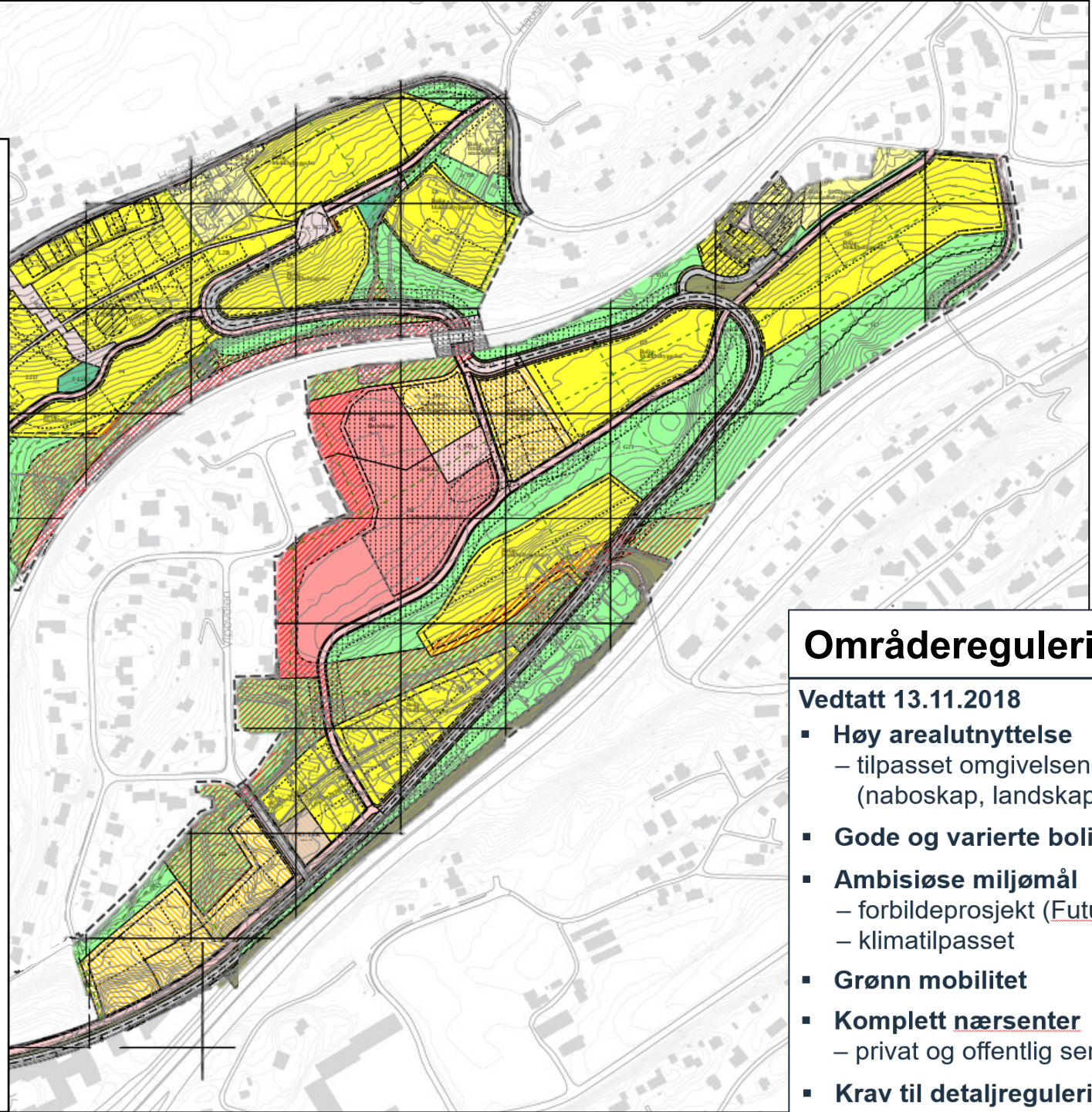
- Selvaag Bolig ASA
- Sameierne av Høn gård
- Circle K Norge AS
- Conceptor Eiendom AS
- Asker kommune

Avtalens formål:

- Gjennomføre reguleringsplanen
- Fordele ansvar og kostnader
- Sikre boligpolitiske hensyn
- Tilrettelegge for bærekraftig utvikling (bilpool, grønn mobilitet, fossilfri anleggsplass)
- Bidra til et forbildeprosjekt
- Sikre kvalitet i anlegg og infrastruktur

Felles teknisk infrastruktur

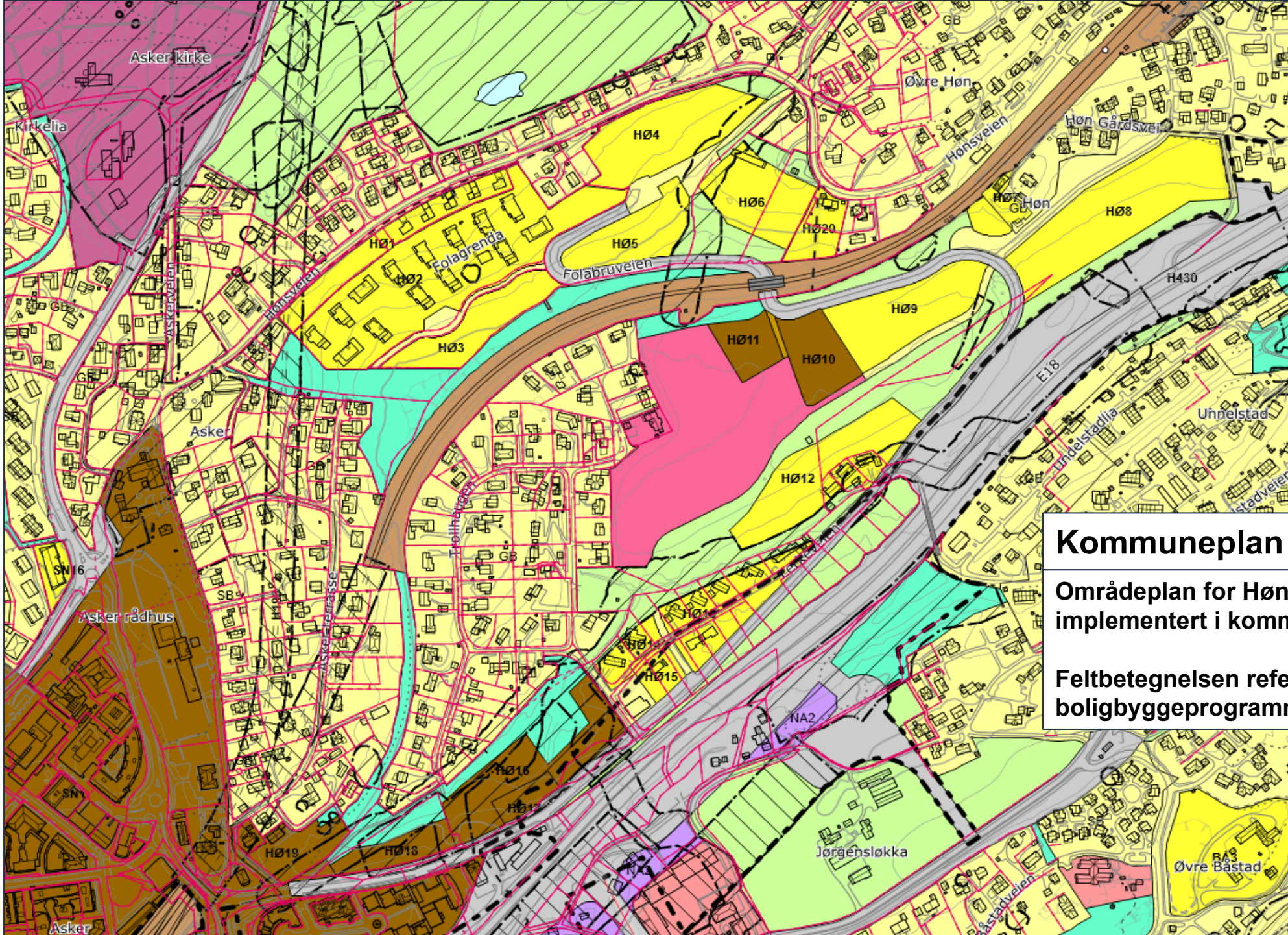
- Kjøreveier
- Gang-/sykkelveier
- Overvannsbasseng
- Kulvert under jernbane
- Felles vann og avløpsledninger
- Bro over FUSDALBEKKEN
- Renovasjon og avfallssug
- Støyskjermer og støyvoller
- Energiforsyning og bredbånd



Områdereguleringsplan

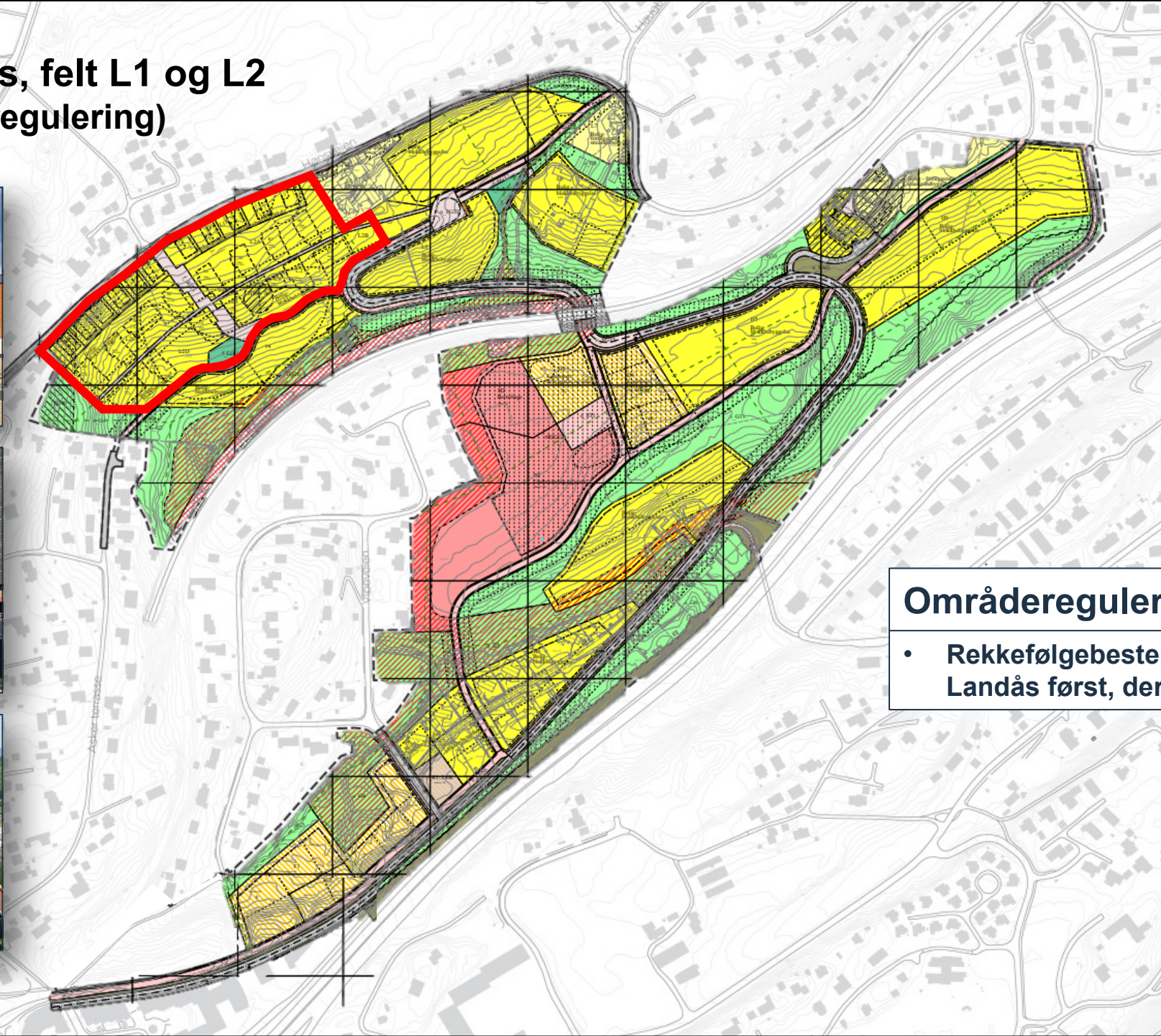
Vedtatt 13.11.2018

- **Høy arealutnyttelse**
 - tilpasset omgivelsene (naboskap, landskap, kulturminner)
- **Gode og varierte boliger**
- **Ambisiøse miljømål**
 - forbildeprosjekt (Future Built)
 - klimatilpasset
- **Grønn mobilitet**
- **Komplett nærcenter**
 - privat og offentlig service
- **Krav til detaljregulering**



Kommuneplan 2023 - 35
Områdeplan for Høn – Landås er implementert i kommuneplanen.
Feltbetegnelsen referer til boligbyggeprogrammet.

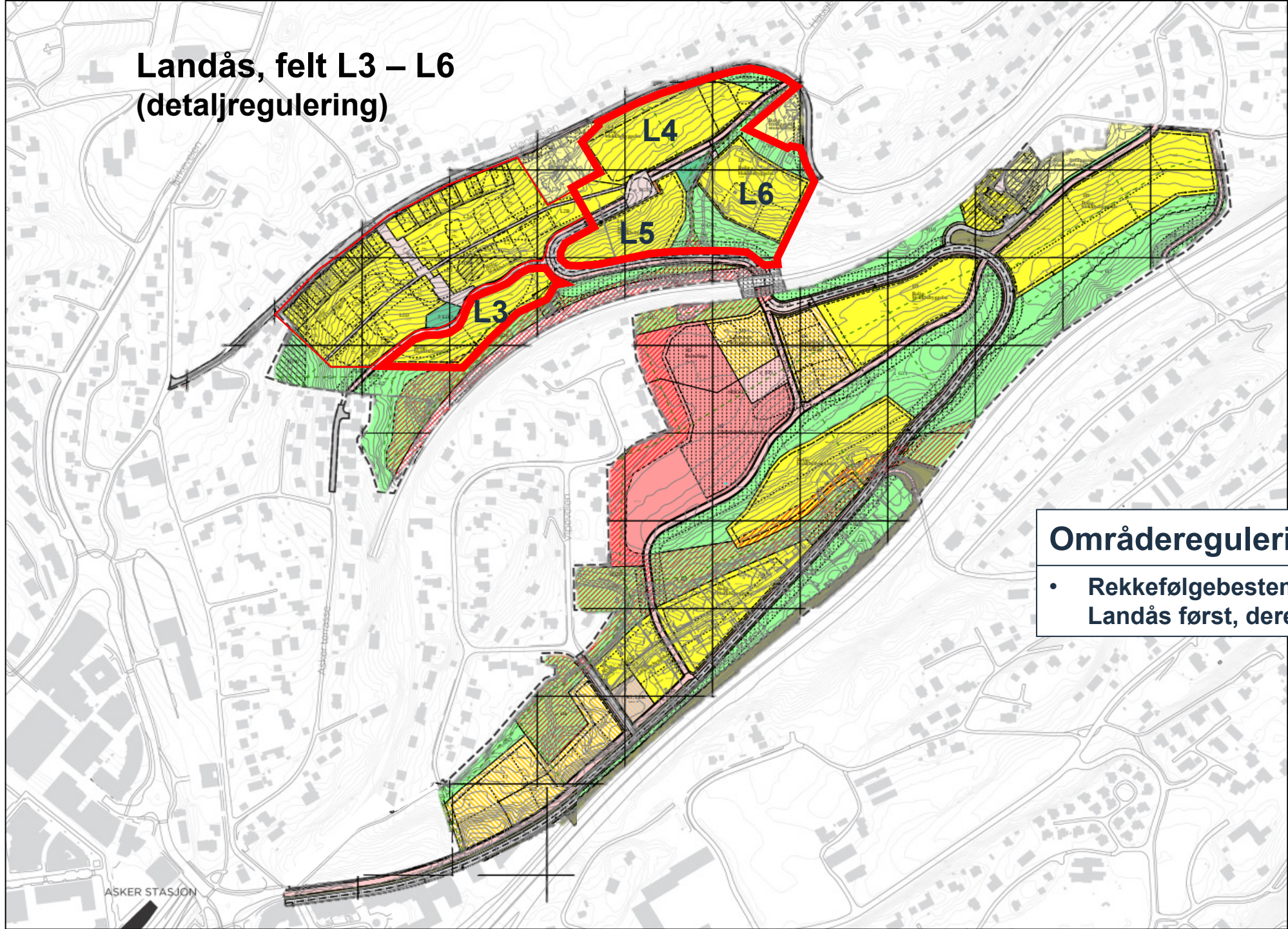
Landås, felt L1 og L2 (detaljregulering)



Områdereguleringsplan

- Rekkefølgebestemmelse:
Landås først, deretter Høn

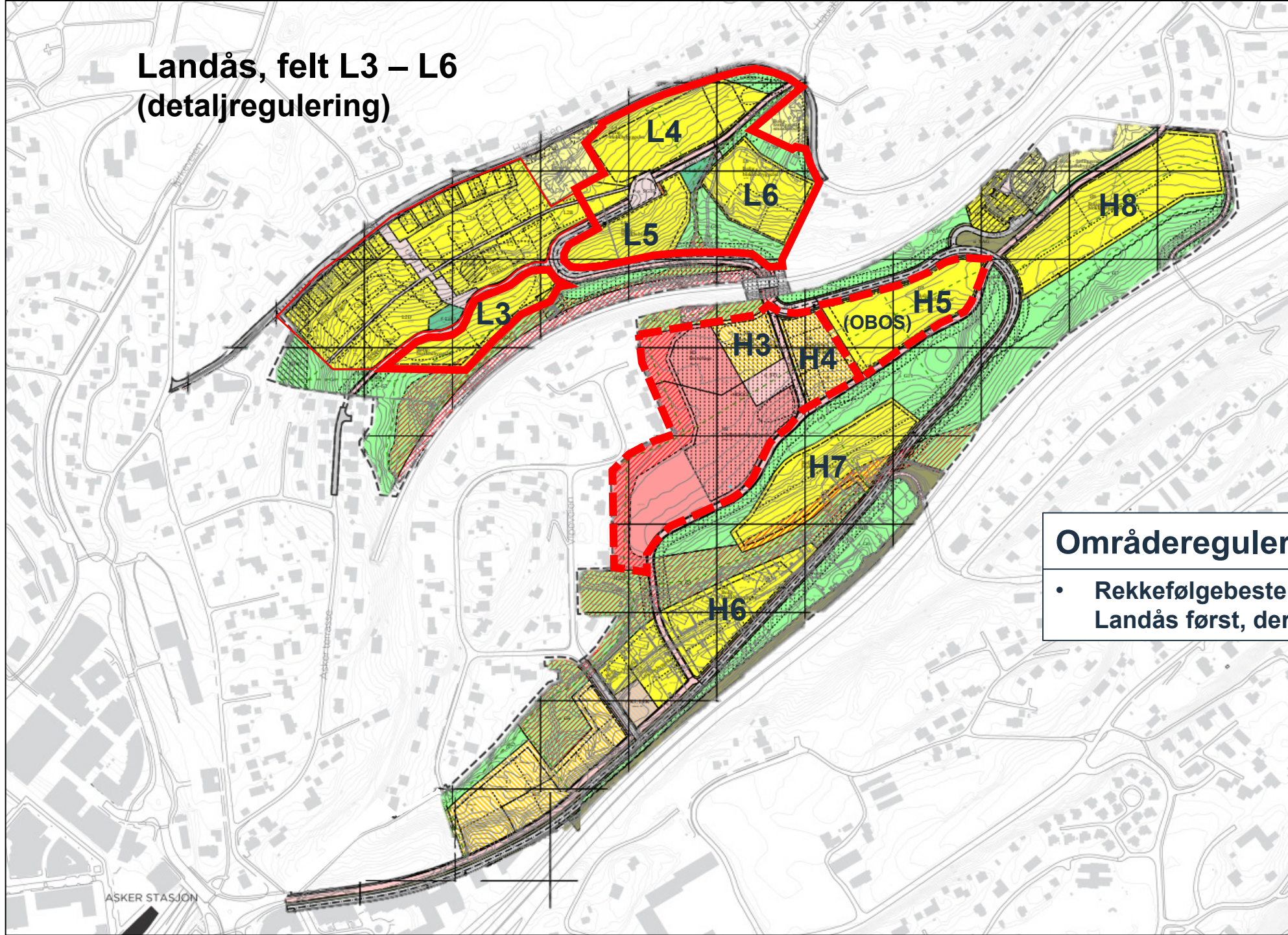
Landås, felt L3 – L6 (detaljregulering)



Områdereguleringsplan

- Rekkefølgebestemmelse:
Landås først, deretter Høn

Landås, felt L3 – L6 (detaljregulering)



Områdereguleringsplan

- Rekkefølgebestemmelse:
Landås først, deretter Høn

Landås



Felt L4

Felt L6

Felt L1

Felt L5

Felt L2

Felt L3

Forslag til detaljreguleringsplan for Landås, felt L3 – L6

Til sammen 485 boliger (av 683 på Landås)

Felt L3; 80 leiligheter (Future Built)

**Felt L4 - L6; 405 leiligheter
(bl.a. Selvaag Pluss)**

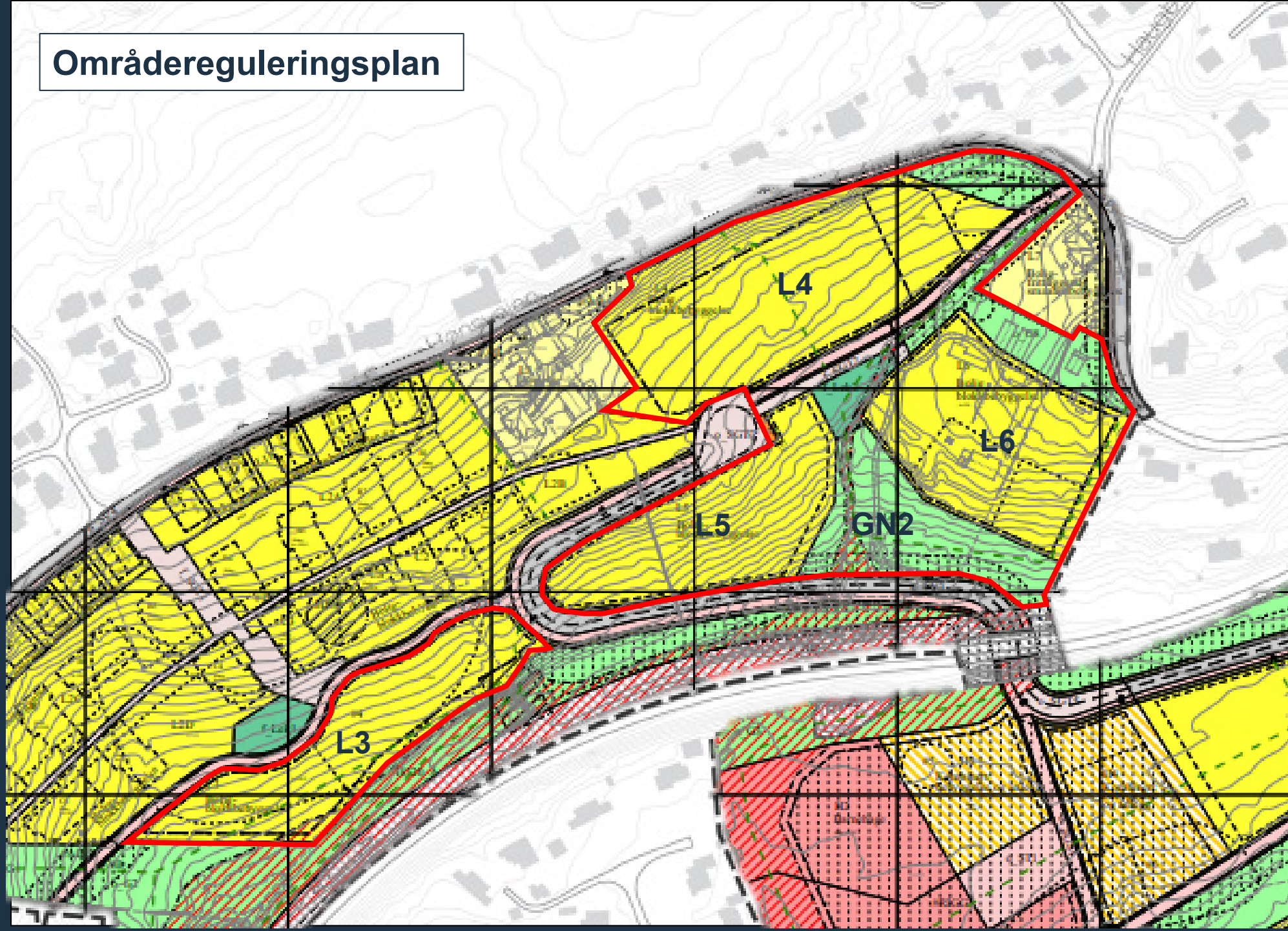
**4 - 7 etasjer,
all bebyggelse innenfor byggehøyder
fastsatt i områdereguleringsplan**

Utnyttelsen; 93 – 112 % BRA

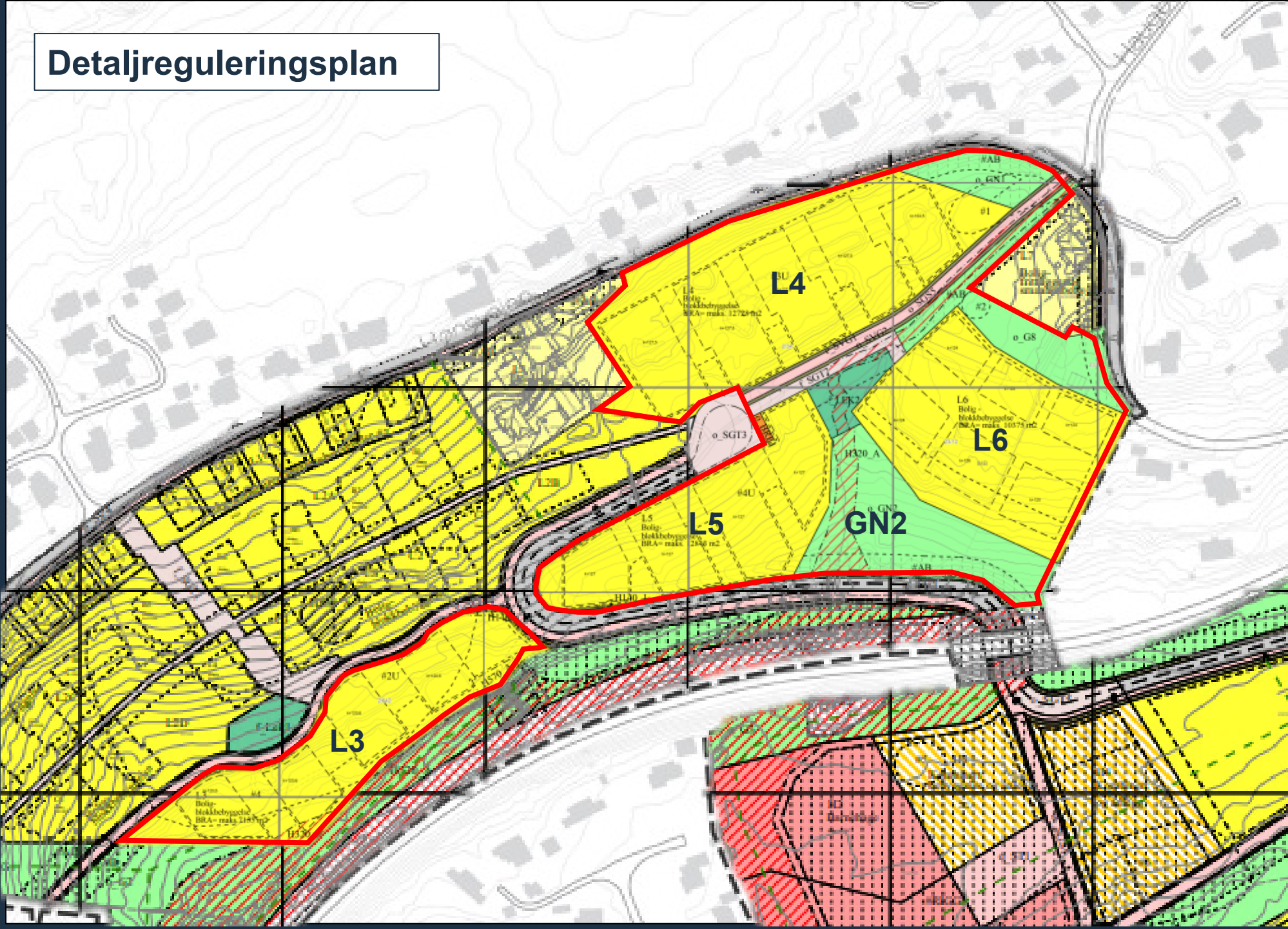
Bilfrie boligfelt med gode utearealer



Områdereguleringsplan



Detaljreguleringsplan



Vesentlige avvik fra områdereguleringsplan

Felt L3:

- Antall blokker reduseres fra 5 til 4
- Vestre del av området reduseres i høyde fra +122,3 til +120,6

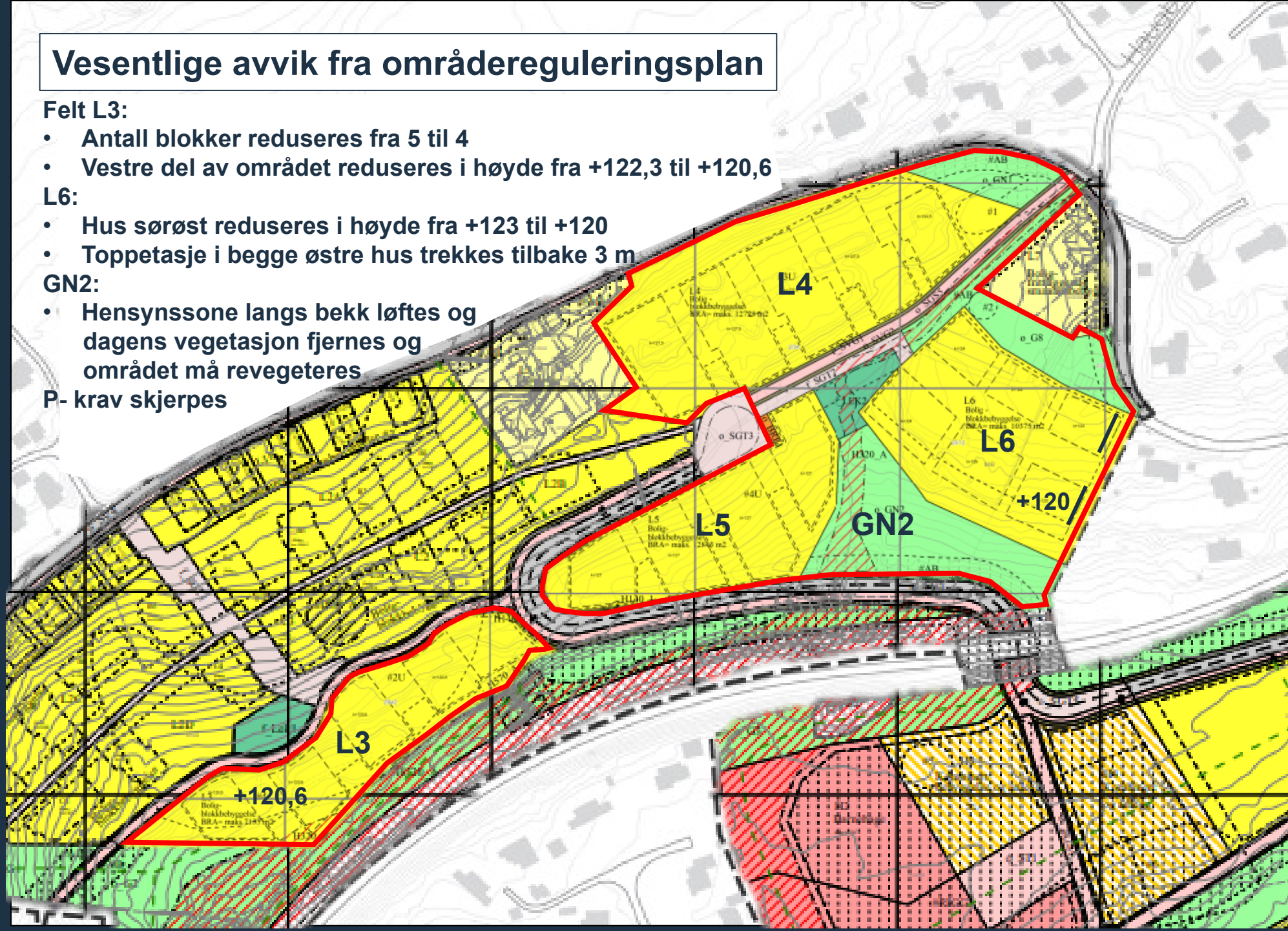
L6:

- Hus sørøst reduseres i høyde fra +123 til +120
- Toppetasje i begge østre hus trekkes tilbake 3 m

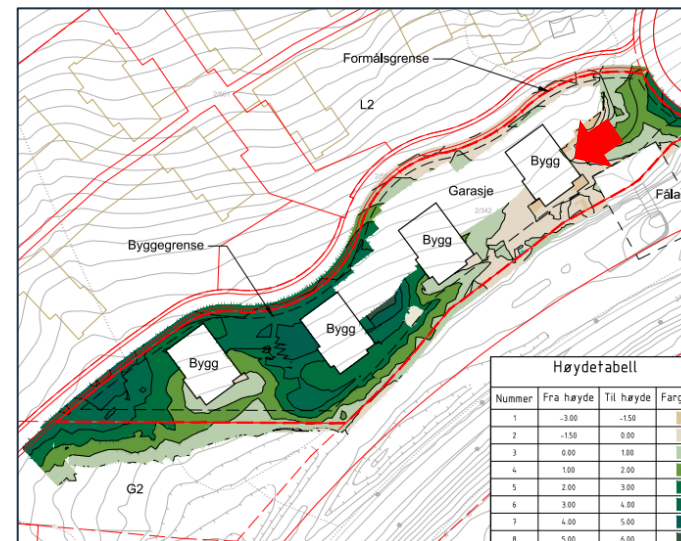
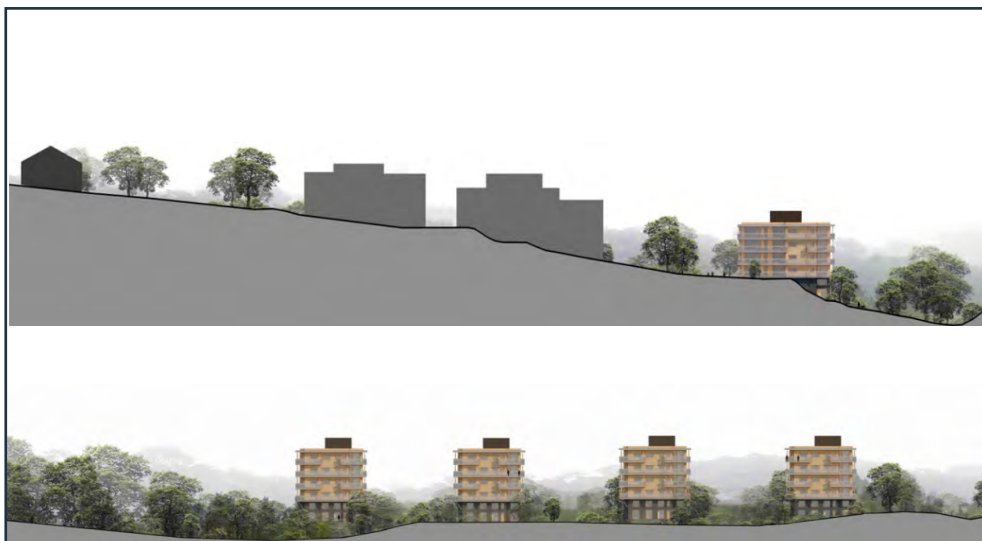
GN2:

- Hensynssone langs bekk løftes og dagens vegetasjon fjernes og området må revegeteres

P- krav skjerpes



Felt L3



Felt L3 – forbildeprosjekt



Future Built

Pilotprosjekt innen energi- og miljø, strenge miljøkrav

- Nær null energinivå
- Tremateriale i bæresystem og fasader
- Fossilfri plast
- Nytteplanter og insektfremmende vekster i utearealene



Felt L4 – L6



Felt L4 – L6



L4

Selvaag Pluss i felt L5 og L6



L5



L6

1. gangsbehandling 29.3.2022

Formannskapet har behandlet saken i møte 29.03.2022 sak 68/22

Behandling

Innstillingen ble vedtatt, mot 1 stemme (FrP).

Vedtak

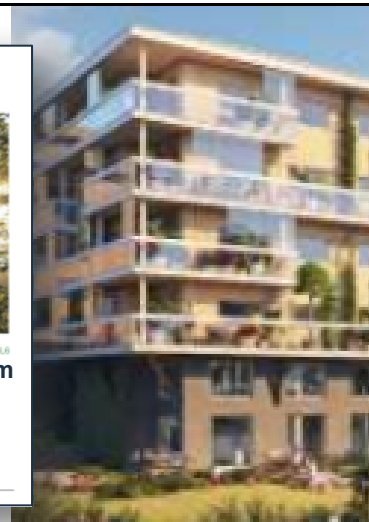
1. Kommunen vedtar forslag til detaljregulering for Landås felt L3-L6, som vist på plankart og bestemmelser datert 1.12.21, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende tillegg:
 - *Det legges i det videre arbeid vekt på fasadeuttrykk for de enkelte bygg som ivaretar variasjon og der naturmaterialer gis en framtrædende plass.*
 - *Det skal særlig vurderes hvorvidt fyllingsfoten i L4 og L6 kan senkes for å bedre ivareta terrenget.*
 - *Utomhusplan skal foreligge i forkant av sluttbehandlingen og særskilt vise etablering av vegetasjon innenfor hele planområdet.*
 - *Forut for annengangs behandling skal det redegjøres for hvordan matjorda i området sikres og innarbeides i reguleringsbestemmelsene, ref. forslag til kommuneplanens arealdel 10.4.*

Variasjon i arkitektur/fasadeuttrykk/materialitet og utearealer



Detaljert miljø- og kvalitetsprogram: Detaljregulering Landås Felt L3,L6
Miljø og kvalitetsprogram

Bygging Bygg Landås AS
2020-2021
© 2020 Asker kommune, Det skulptorale, Arkitektur + Bygging + Planlegg



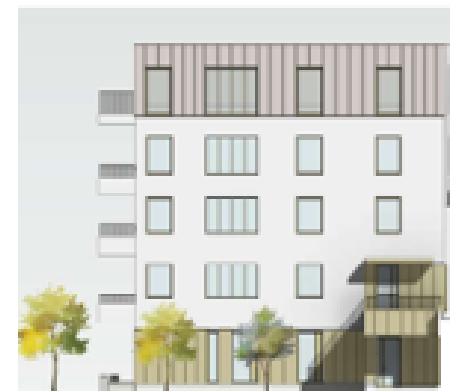
Sokkeletasje med materialer og farger ulike resten av bygget



Vertikal variasjon mht. farge og materiale.



Toppetasje har fått annet materiale og farge. Dette demper inntrykket av en høy bygning.



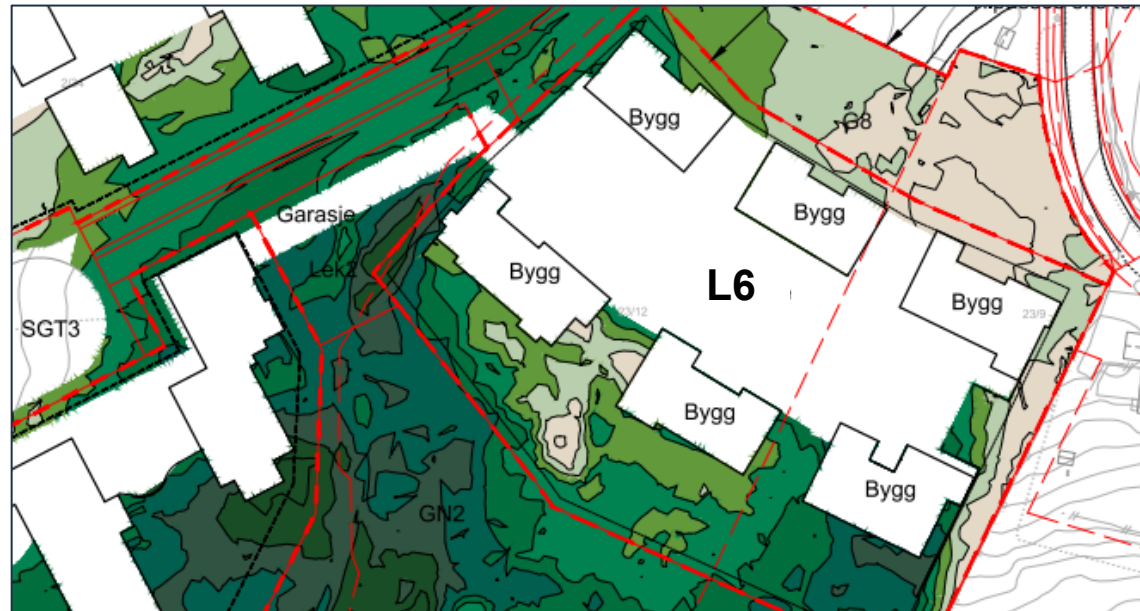
Tydelig markering av inngangsparti med materiale/farger forskjellig fra bygningen forøvrig.












Fyllingsfot L4 og L6

Fyllingsfot bestemmes av:

- Folabruveien
- garasjekjeller
- masseballanse

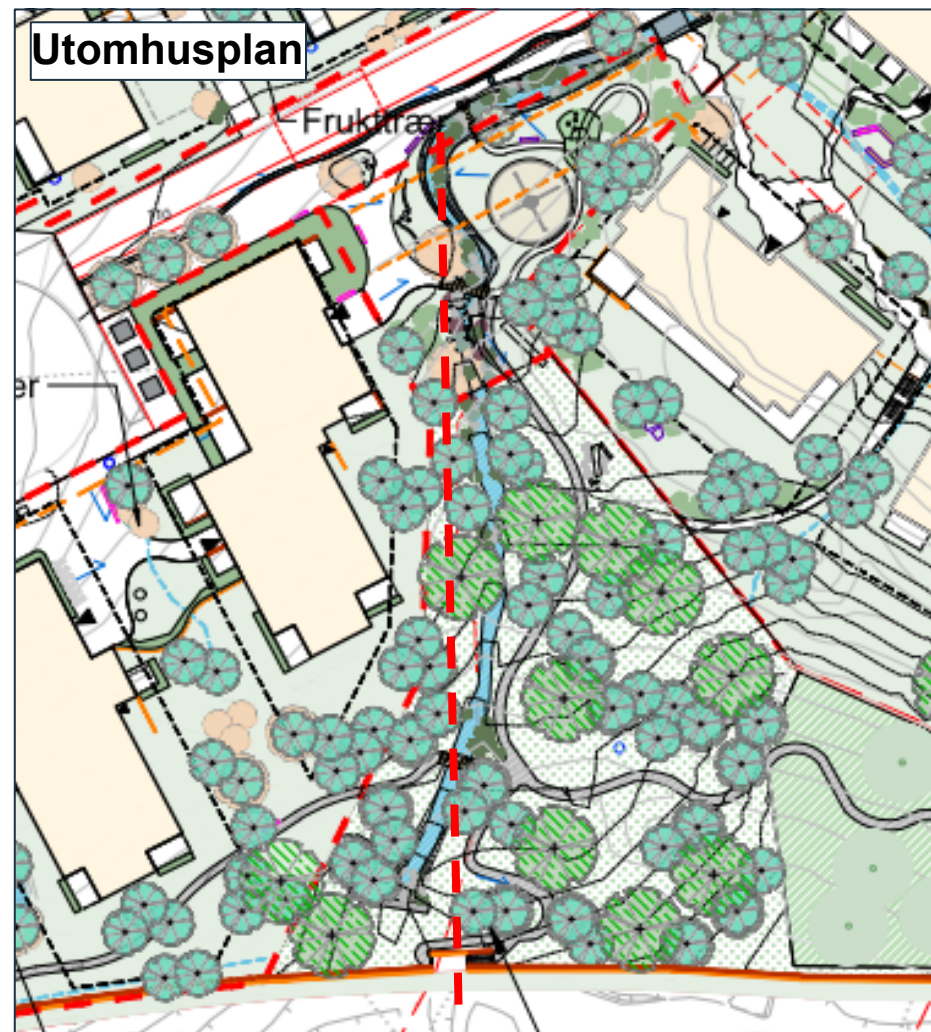
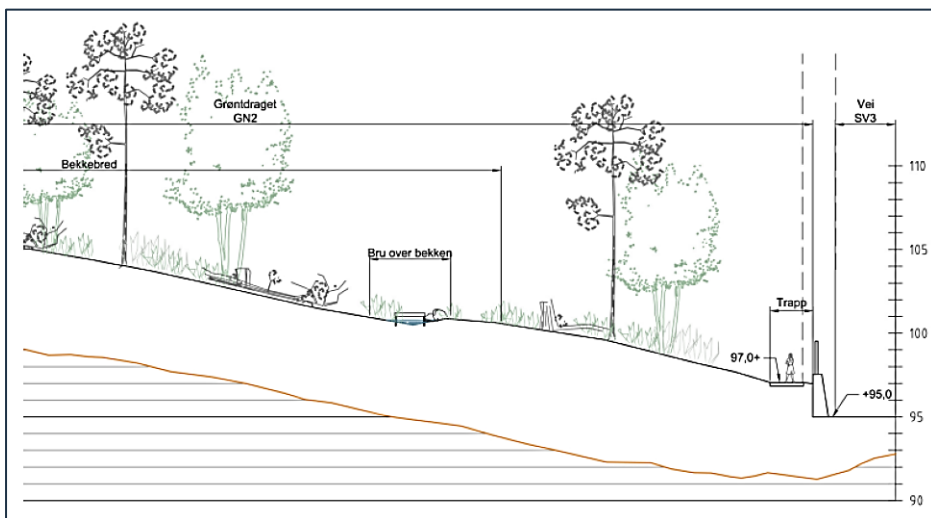


Høydetabell

| Nummer | Fra høyde | Til høyde | Farge |
|--------|-----------|-----------|---|
| 1 | -4.95 | -2.00 |  |
| 2 | -2.00 | 0.00 |  |
| 3 | 0.00 | 1.00 |  |
| 4 | 1.00 | 2.00 |  |
| 5 | 2.00 | 3.00 |  |
| 6 | 3.00 | 4.00 |  |
| 7 | 4.00 | 5.00 |  |
| 8 | 5.00 | 6.00 |  |
| 9 | 6.00 | 7.62 |  |

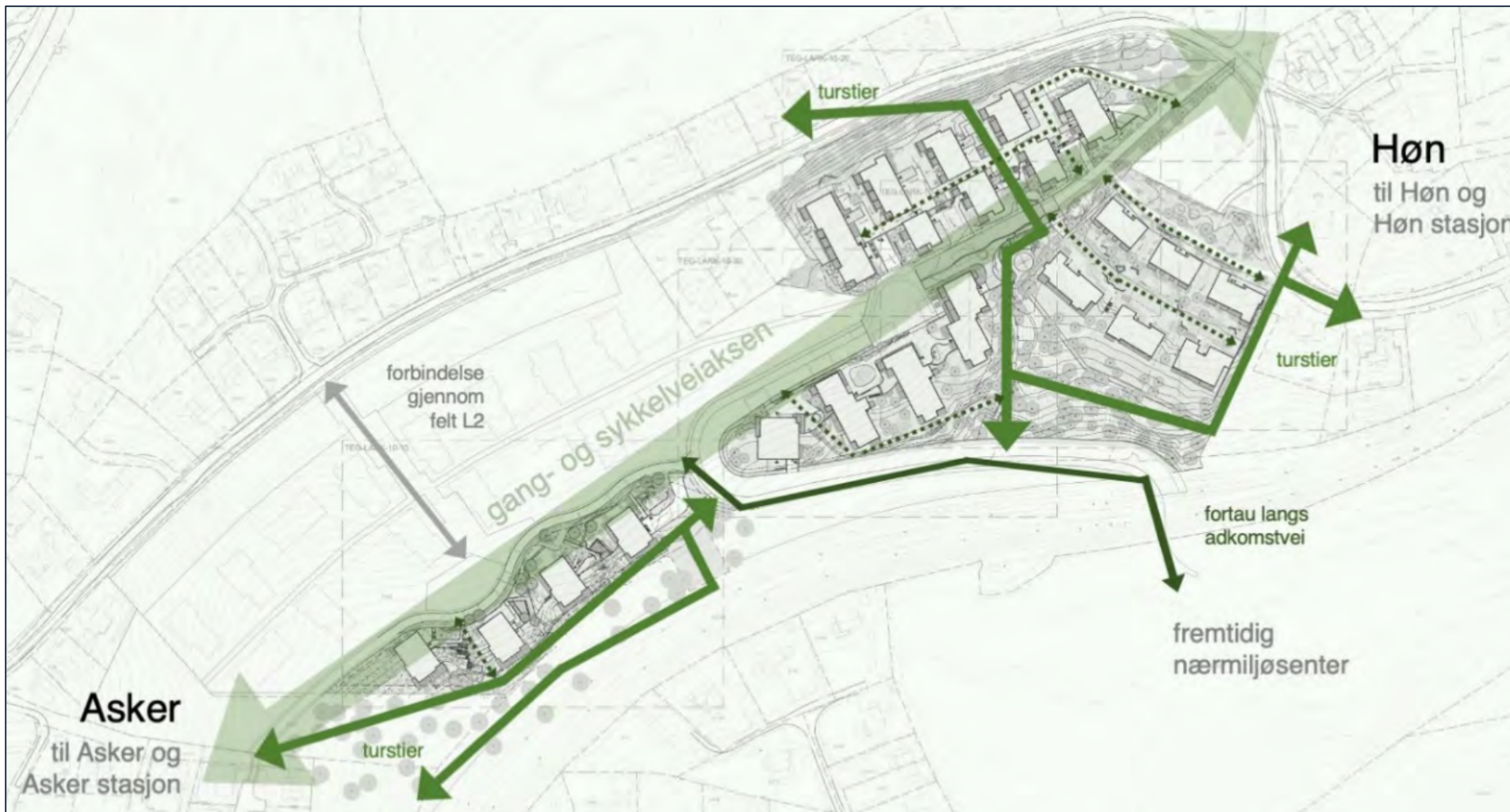
Område GN2 naturområde

Opprinnelig krav fra Statsforvalter om å godkjenne hogst i GN2 er senere frafalt, da bekken ikke har års-sikker vannføring.



| | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <p>KU Hensynsområde er</p> | <p>Verdi: Hensynsområder. <u>Liten-middels verdi.</u></p> <p>Omfang: Hensynsområdene skal i stor grad bevares, engrestene på hesynsområdene 6 og 7 går tapt. Omfanget vurderes som <u>lite negativt.</u></p> | <p>Liten negativ (-)</p> |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|

Gang-/sykkelforbindelser, stier og smett



Rekkefølgebestemmelser:

- Før det gis brukstillatelse for felt L6 skal trapp øst for feltet være ferdig opparbeidet.
- Gang-/sykkelvei over Landås vest SGS4 og SGS9, samt allmenn rett til ferdsel over område o_SV7 iht. områdeplanen.
- Tursti over Folabrua og i grønstrukturen område o_G2 i retning Asker sentrum skal være opparbeidet

Matjordplan



Matjordplan Høn - Landås

SAMMENDRAG/SUMMARY:

I forbindelse med omregulering av jordbruksareal til boligformål skal det utarbeides en Matjordplan for 126 daa i Asker kommune på gnr/bnr 2/34, 2/342, 24/274, 24/107 og 24/245. Landbruksforvaltningen i Asker kommune skal godkjenne matjordplanen. Jordloven §§ 1 og 9 slår fast at ved omdisponering av god matjord bør jordressursene bevares. I rapporten er jordas egenskaper, hydrologiske forhold, fremmedarter, planteskadegjørere samt andre forhold av betydning for jordflytting vurdert, og det er gitt anbefalinger for bruk og håndtering av massene. Det ble foretatt feltarbeid mellom 16. mai og 26. november 2019. Matjordlaget på tiltaksarealet er for det meste siltig lettleire og siltig mellomleire med moderat moldinnhold og godt utviklet struktur. Tykkelsen varierer mellom 23 og 60 cm.

Eiendommene er ikke registrert i floghavreregisteret og er fri for PCN. Det ble registrert oppformering av hønsehirse på matjordrankene. Ellers ble det funnet kanadagullris, hagelupin og vinterkarse. Det skal tas hensyn til nevnte funn under jordflyttingen.

Det er vurdert tilflyttingsarealer på to gårder (Øvre Jerpåsen gård og Hauger gård) for et samlet volum på $\approx 14\ 000\ m^3$. Begge foreslåtte arealer har nedsatt eller ingen produksjon på grunn av skrinne matjord eller/og pågående/planlagte landskapsinngrep. I rapporten er det utarbeidet veiledning for å håndtere belyste kritiske faktorer for å oppnå godt resultat. Oppfølging av entreprenører som utfører arbeidet er nødvendig.

Offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling 28.03.2022

25 høringsuttalelser, bl.a. følgende:

Statsforvalteren:

- Etterlyser matjordplan

Akershus fylkeskommune:

- Viser til ulike statlige og regionale føringer for planarbeidet
- Påpeker tilpasning til kulturlandskap og verneverdig bebyggelse, og behovet for siktlinjer mot Askergårdene, Asker kirke, prestegården og Haugbo.

Asker elveforum, Huseiernes landsforening, Asker stasjon og omegn vel, Høn Vel:

- Tar avstand fra terrengoppfylling og fjerning av vegetasjon
- Ber om tydelig skjøtelsesplan og anbefaler å benytte naturfaglig kompetanse
- Ber om gang-/sykkelvei via den gamle jernbanetraséen inn til Asker sentrum
- Ber om god utforming av lekeplasser
- Anleggsperioden - ta hensyn til naboer når det gjelder trafiksikkerhet og støy

Naboer:

- Ber om bedre parkeringsdekning
- Anbefaler å redusere byggehøyder mot villabebyggelsen
- Grøntområdene må tilbakeføres til naturlige tilstand, naturfaglig kompetanse må benyttes
- Ønsker større grad av variasjon i bebyggelsen, forslag om rekkehus
- Ber om gang-/sykkelvei langs Hønsveien helt fram til Høn stasjon
- Dagens regulerte gang- og sykkelvei til Landås-feltet via Asker terrasse er trafikkfarlig og tilfredsstillende ikke kommunes krav til trafiksikkerhet
- Ber om en gang-/sykkelvei via den gamle jernbanetraséen inn til Asker sentrum
- Anleggstrafikk bør ikke gå gjennom Hønsveien/Haugboveien, benytt Folabruveien

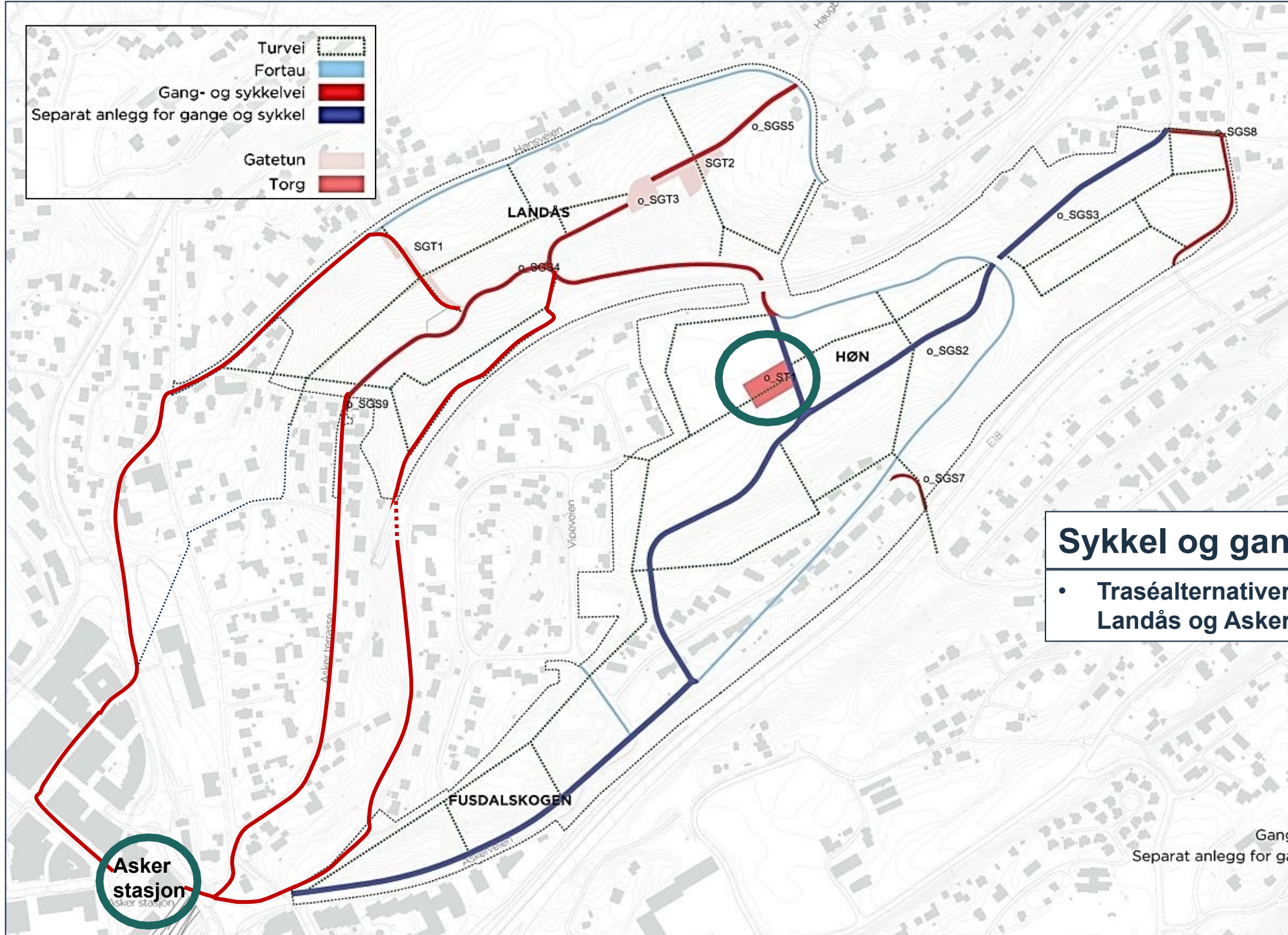
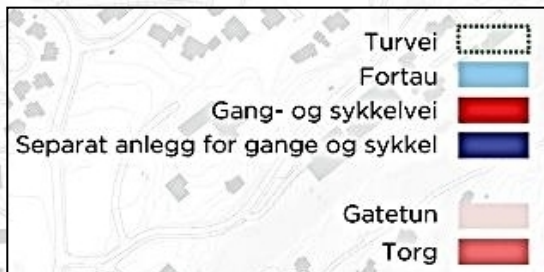
Offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling 28.03.2022

De sentrale temaene som er tatt opp:

- Terrengheving/masseoppfylling, spesielt i område GN2 – bekkedraget
- Sikring av grøntområder
- Gang/sykkelatkomst mot Asker sentrum.
- Høyder, tetthet og utforming av uteområder og bebyggelsen
- Parkering

De viktigste endringene etter offentlig ettersyn:

- Mer konkrete krav til skjøtselsplan, og krav om naturfaglig kompetanse ved skjøtsel av vegetasjon.
- Byggehøyder redusert i felt L3 og L6.
Krav om større variasjon i arkitekturen i bebyggelsen.
- Parkeringskrav skjerpet, følger opp kommuneplan (min. krav innført, og krav om reserverte plasser for hjemmetjenesten).
I tillegg er det lagt inn bredde 2,8 m for den enkelte p-plass.



Sykkel og gange

- Traséalternativer mellom Landås og Asker sentrum

Gang
Separat anlegg for ga



Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir minimums- og maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm). Parkeringsdekning for delfeltene L3, L4, L5 og L6 kan fordeles for å tilrettelegge for sambruk.

| Virk-somhet | Enhet | Antall bilplasser | Antall sykkel-plasser | Merknader |
|-------------|------------------|---|--|---|
| Bolig | 3-roms og større | <p>Minimum: 1 Maks: 1,2</p> <p>Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes.</p> <p>Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering</p> <p>Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplassene skal tilpasses til forflytningshemmede.</p> <p>Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemmetjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.</p> | <p>Min: 2</p> <p>50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser.</p> <p>Innendørs sykkel-parkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp.</p> <p>Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.</p> | <p>Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller.</p> <p>Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.</p> |

| | | | | |
|-------|----------|---|--|---|
| Bolig | 1-2 roms | 0,5 | Min: 2 | Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. |
| | | <p>Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes.</p> <p>Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering</p> <p>Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.</p> <p>Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemmetjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.</p> | <p>50 % av plassene skal ha takoverbygg.</p> <p>For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m².</p> <p>Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkel-parkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp.</p> <p>Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.</p> | <p>Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.</p> |



5.4.1 Trafikkforhold og mobilitetsløsninger

Krav til transportutredning og detaljert mobilitetsplan utarbeides i kommende detaljreguleringsplaner.

Til: Selvaag Bolig Landås AS w/ Bård Henrik Sydow

Oppdrag: 628447 – Landås Trafikk

Del: Trafikk. Vurdering av trafikkvekst.

Dato: 2020-04-02

Skrevet av: Olav Schou Knutsen

LANDÅS-TRAFIKK. TRAFIKKUTVIKLING PÅ VEGNETTET I ASKER.

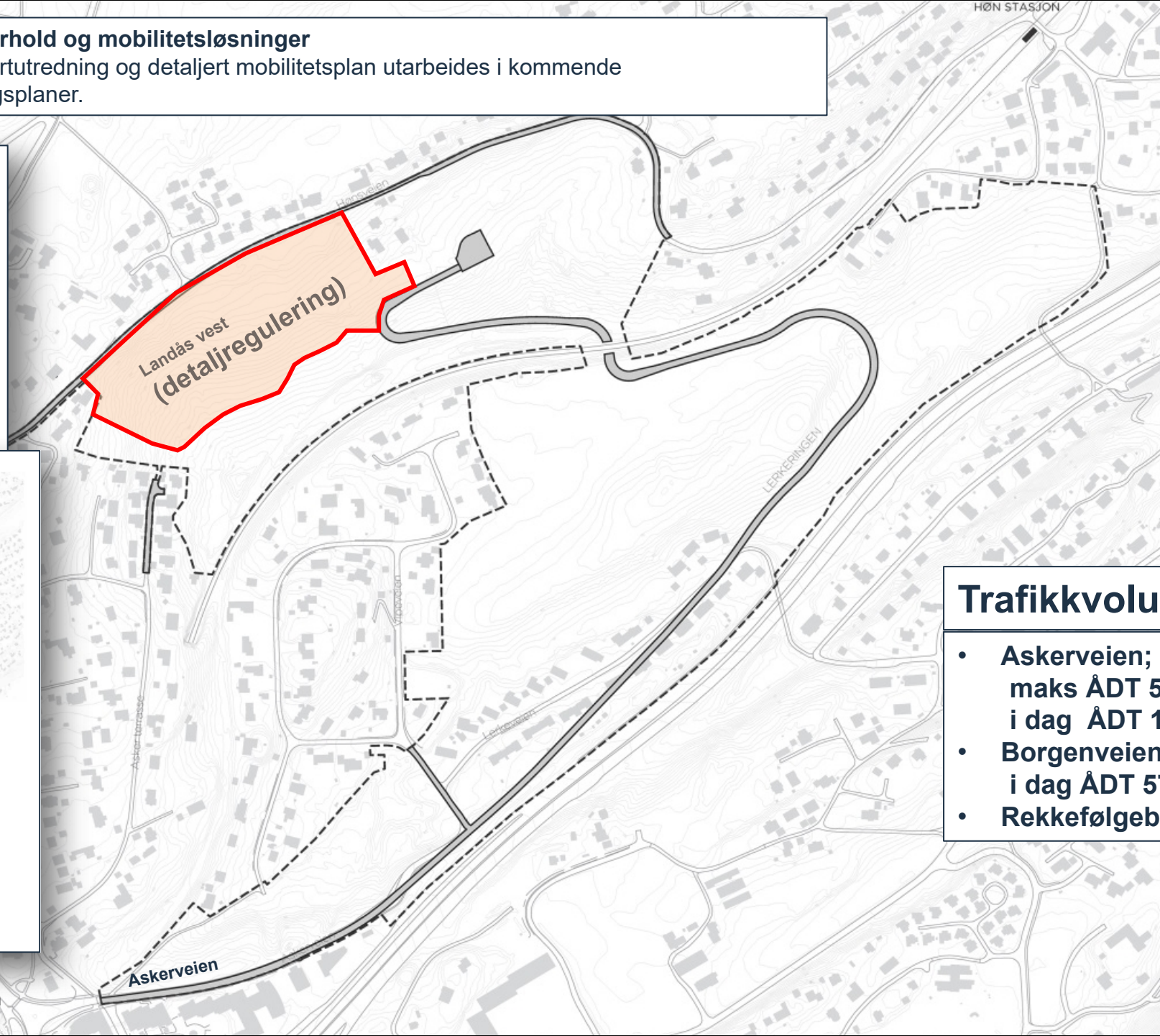
INNHOOLD

| | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Innledning – bakgrunn | 1 |
| 2 | Trafikktall | 2 |
| 3 | Generell trafikkvekst | 4 |



DETALJERT MOBILITETSPLAN FOR LANDÅS FELT L3 - L6

Dato 19.03.2021



Trafikkvolum

- **Askerveien;**
maks ÅDT 5825 kj.t/døgn
i dag ÅDT 1750 kj.t/døgn
- **Borgerveien;**
i dag ÅDT 5700
- **Rekkefølgebestemmelser**





Asker
kommune

Reguleringsplan for Verpen næringsområdet.

Førstegangsbehandling

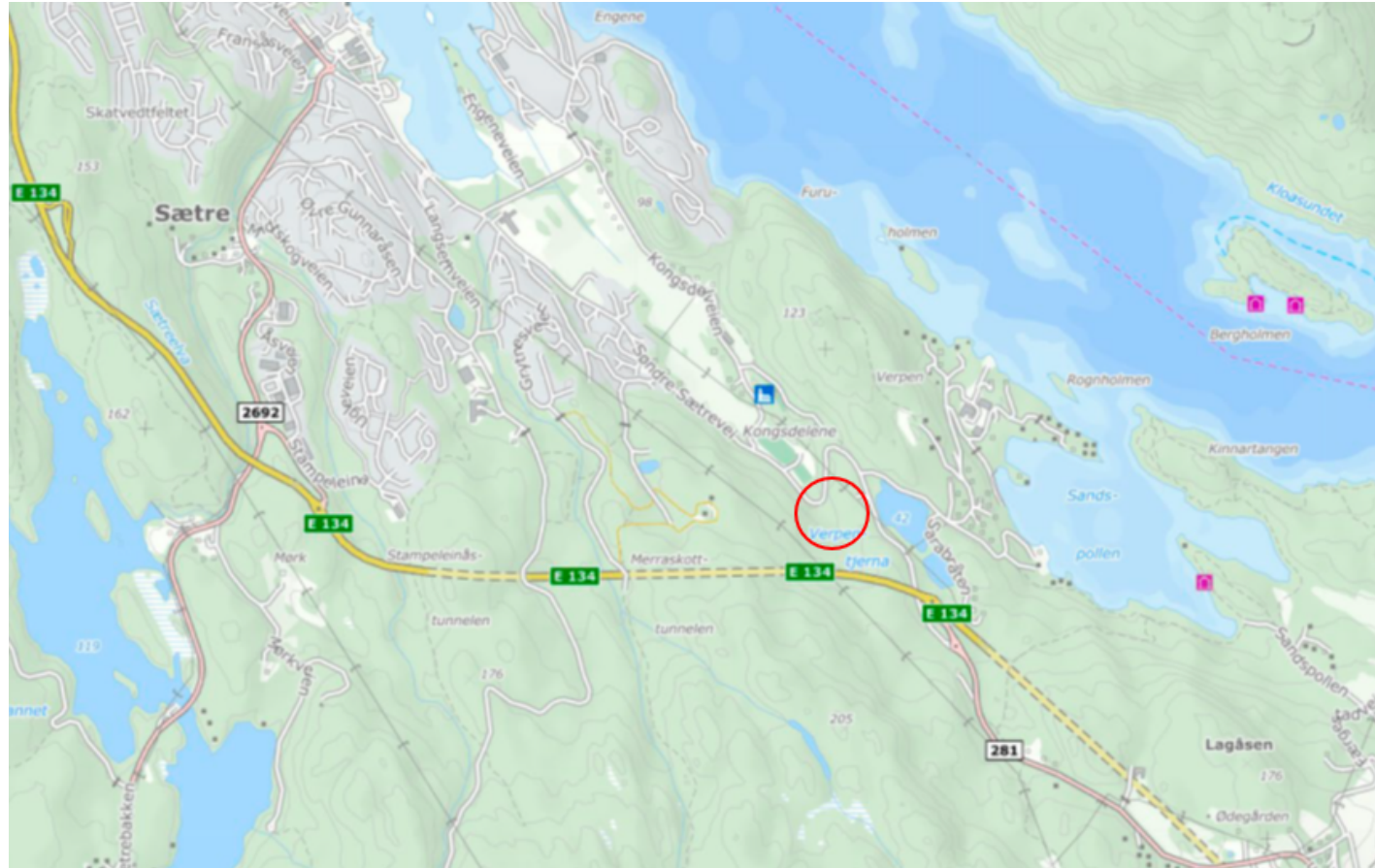
Bakgrunn for saken

- Feste Sør AS har på vegne av Hegna transport AS utviklet et reguleringsforslag for Verpen næringsområde.
- Planen har som mål å utvikle et funksjonelt og tilgjengelig næringsområde,



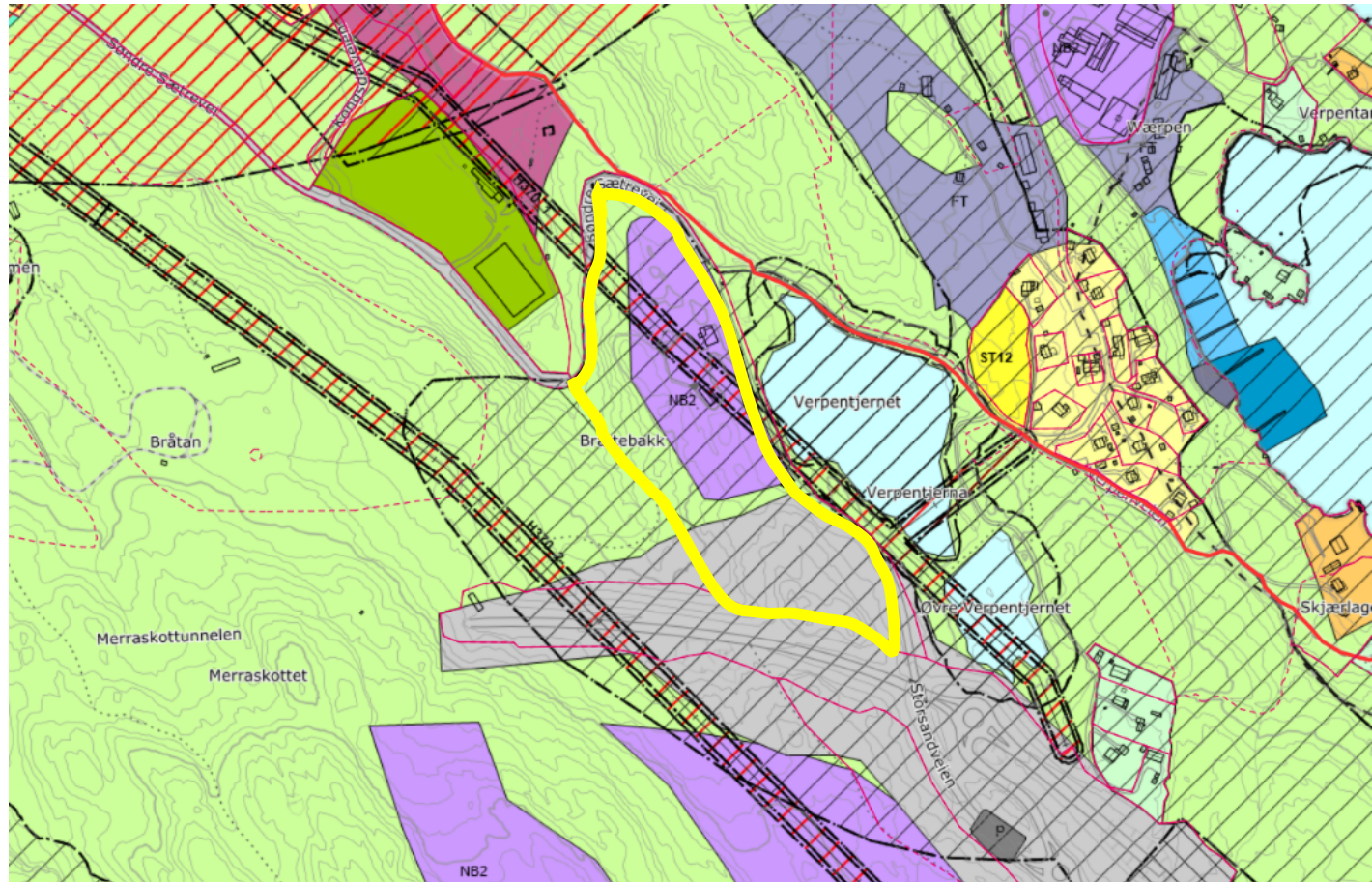
Planområdet

- Planområdet ligger 2,8 km sør/øst for Sætre sentrum langs Storsandveien i kort avstand til E-134 / Oslofjordtunnelen.



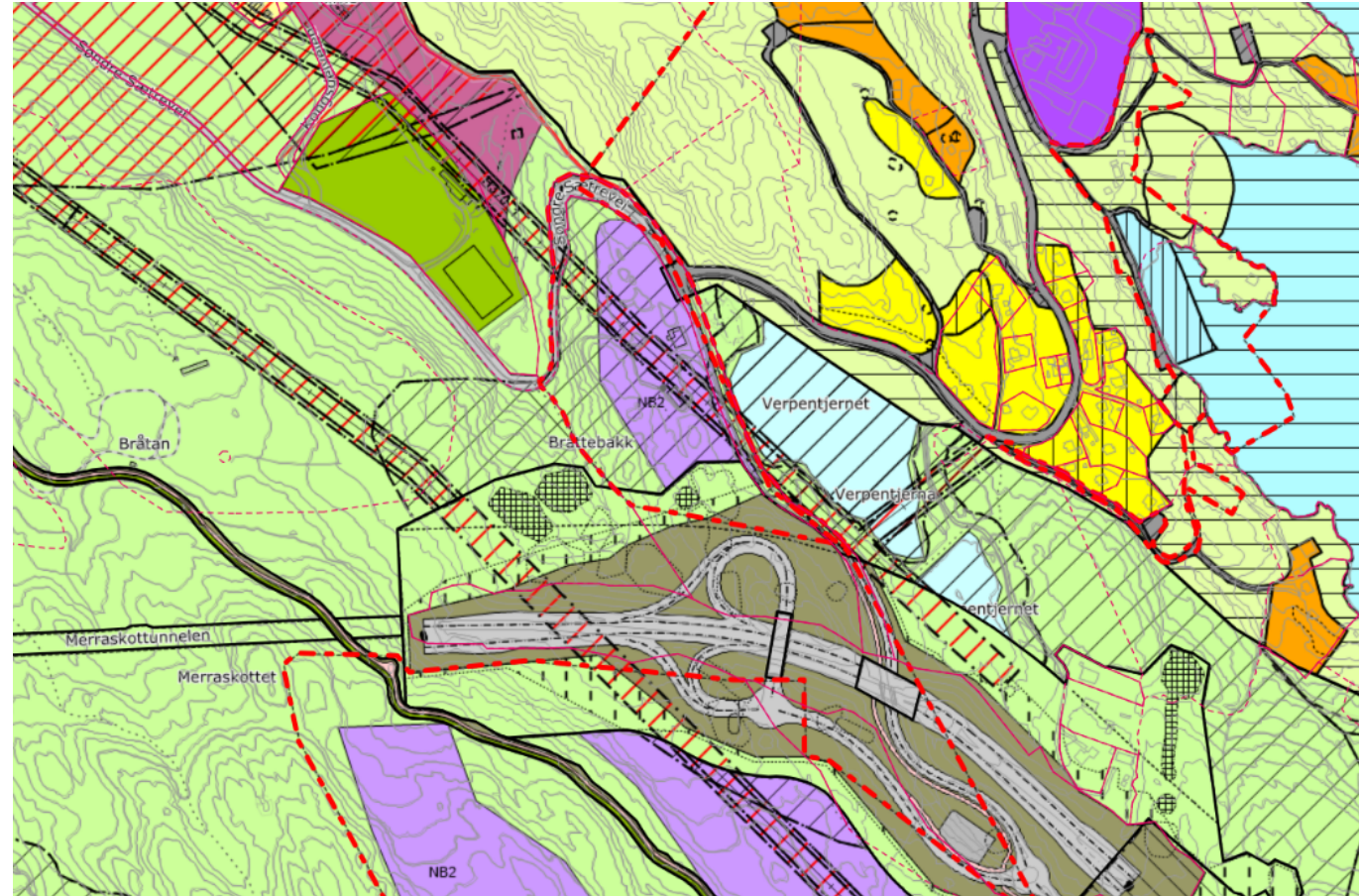
Arealformål

- Arealet er avsatt til Næringsformål NB2 gjeldene Kommuneplanens arealdel
- Eiendommen gbnr. 353/13 er på ca. 61965 m², hvor Næringsarealet dekker et areal på ca 44000 m².



Tilstøtende planer

- Planområdet er avstemt mot tilstøtende plan i sør –
Detaljregulering for
Oslofjordforbindelsen -
byggetrinn 2 - vertikalnivå 2



Planområdet

- Området består av skog og et variert og kupert landskap. Vegetasjonen er hovedsakelig dominert av bartrær, med noen innslag av løvtrær, inkludert fire eldre eiketrær som blir hensyntatt i planen.
- Planområdet har i dag delvis blitt planert og dekket med grus, og inneholder i en industrihall. Ved avkjøringen i øst finner vi et bygg som planlegges å bevares i de kommende årene,.

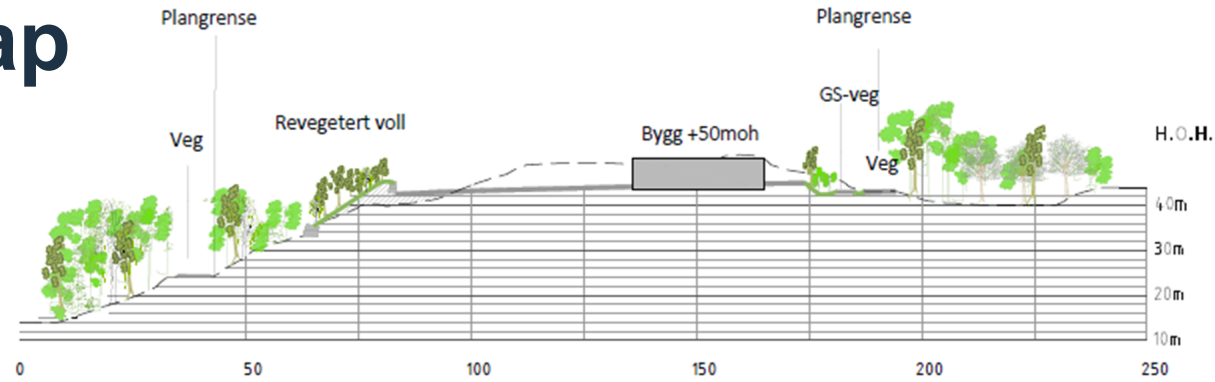


Planområdet

- Det legges til rette for planering av store deler av området.
- Området skal også inkludere plass til manøvrering, parkering av store kjøretøy, anleggsmaskiner og lagringsplass.
- Det er lagt inn tre områder med formål vegetasjonsskjerm. Et belte med eksisterende vegetasjon som skal bevares og eventuelt suppleres viss nødvendig, en trerekke mellom vei og næringsområdet og en ny revegetert skråning med voll mot vest på 3 meter.



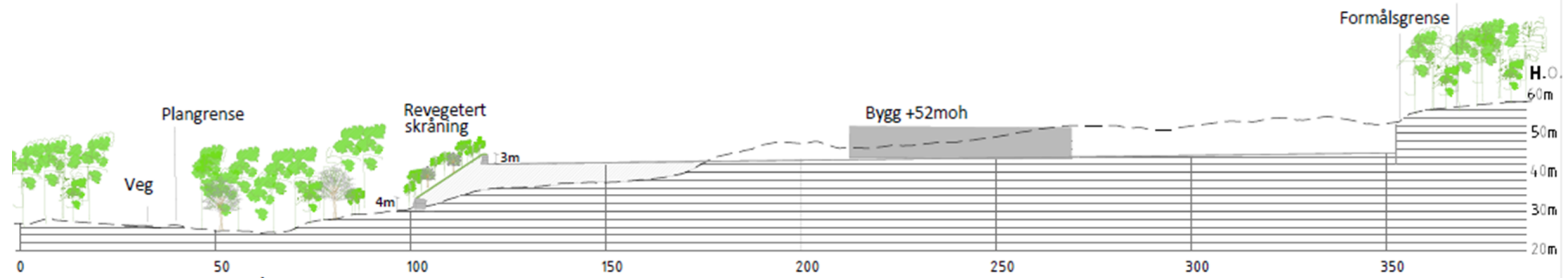
Landskap



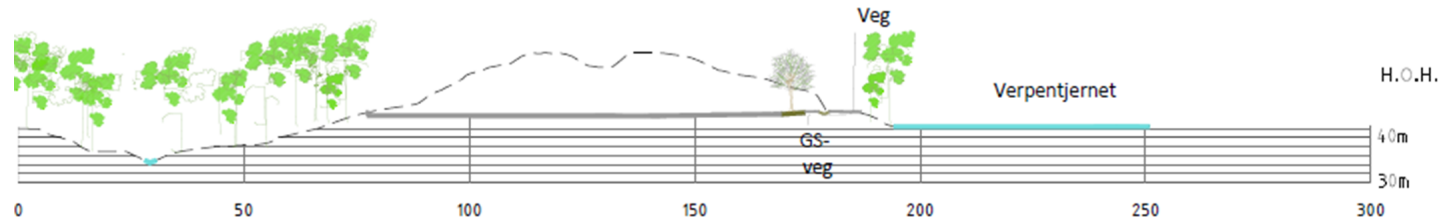
Prinsippsnitt A-A'



Plangrense



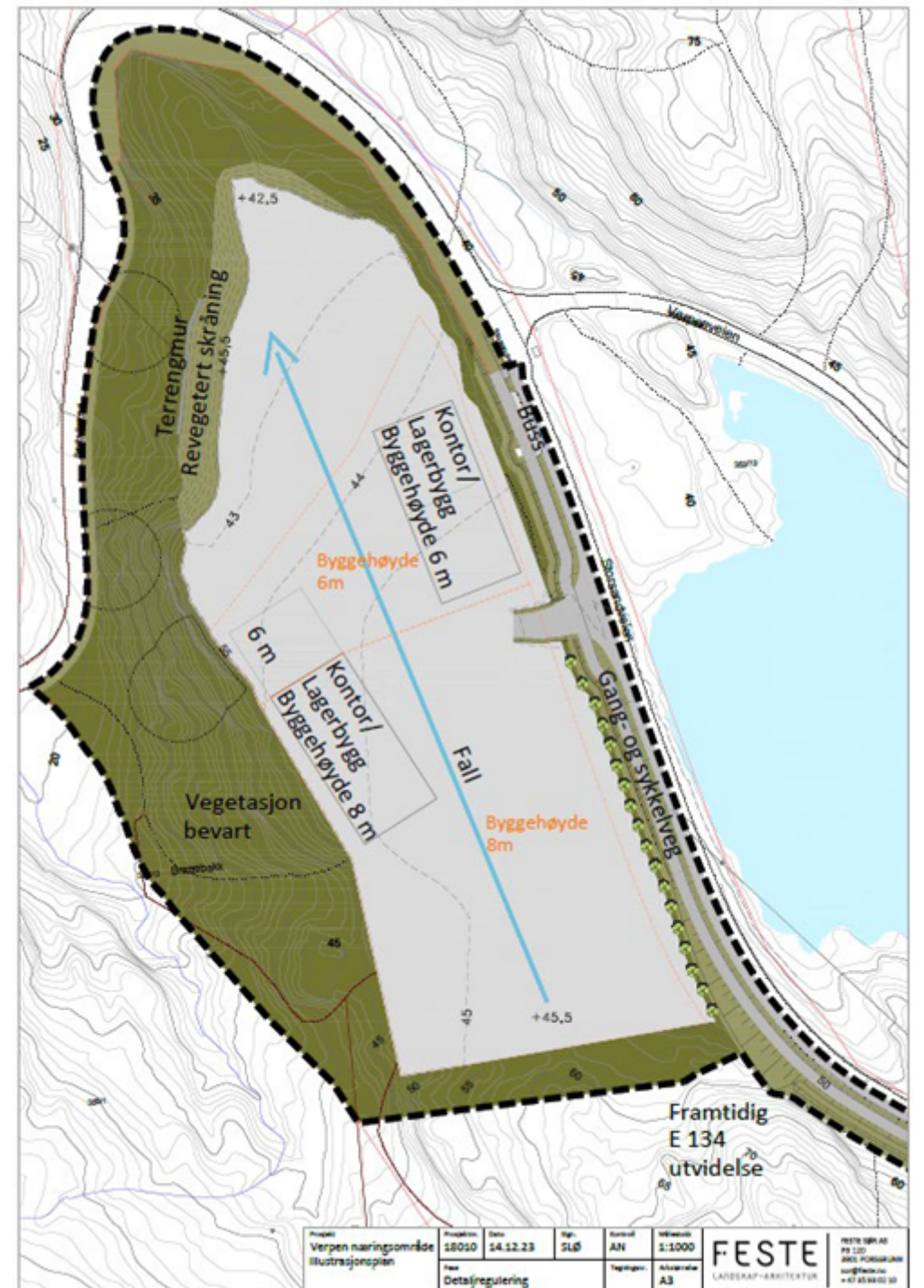
Prinsippsnitt B-B'



Prinsippsnitt C-C'

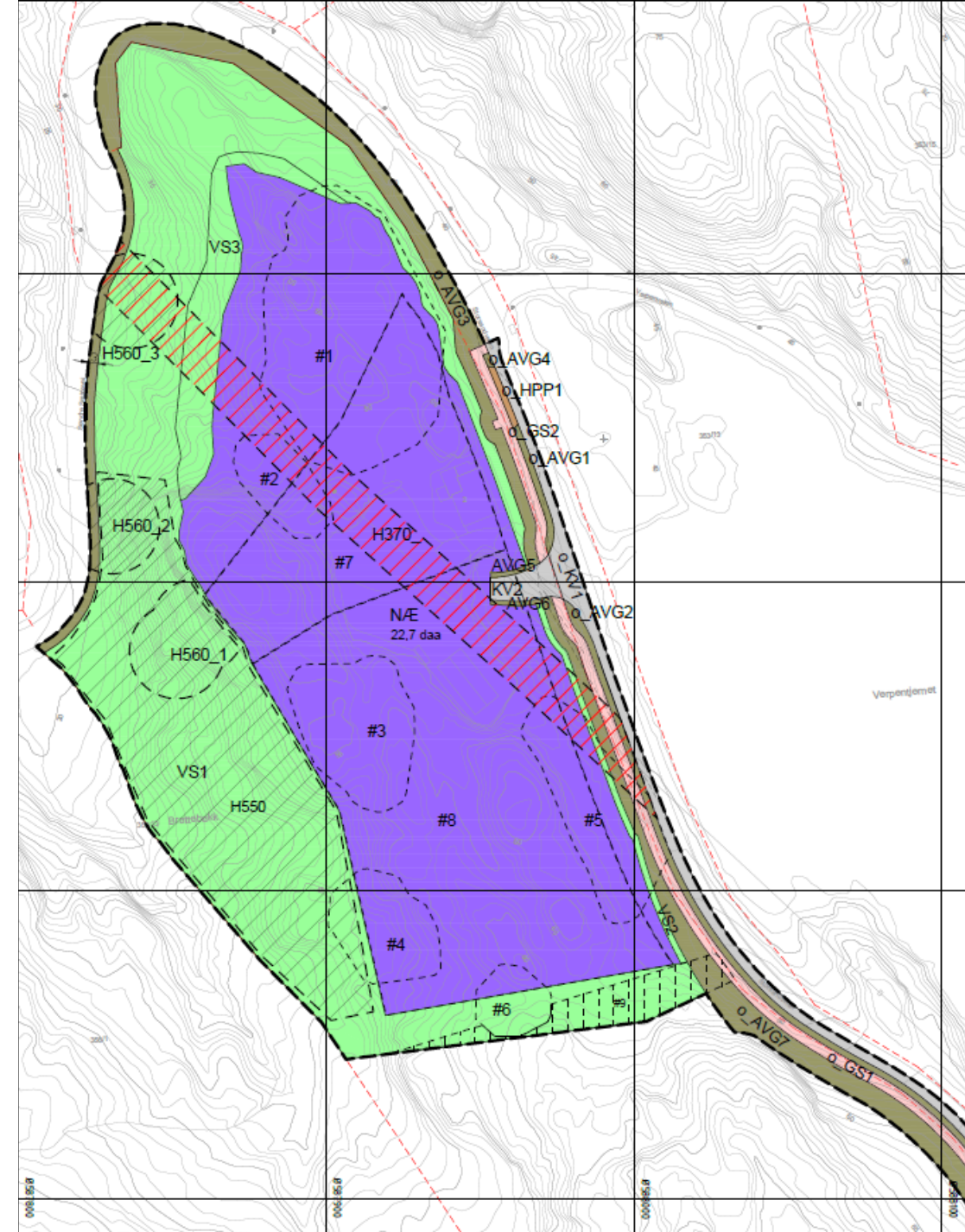
Planområdet

- Planområdet vil få adkomst fra Storsandveien. Eksisterende avkjørsel skal bygges om.
- Det er regulert inn areal for framtidig GS-veg som føres fram til bussholdeplassen ved nedkjøring til Verpen.
- Det er stilt krav om at bebyggelsen skal ha en mørk farge og en overflate på vegger og tak som harmonerer med stedlig fargepalett



Planområdet

- Arealformål NÆ næringsbebyggelse vil være 22,7 dekar
- Innenfor området kan terrenget sprenges og planeres til en stor flate med kotehøyde mellom ca kote +45,0 og +42,5 .
- Planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad på 45%.
- Innenfor formålet kan det oppføres kontorbygg, samt lager- og garasjeanlegg og verksted

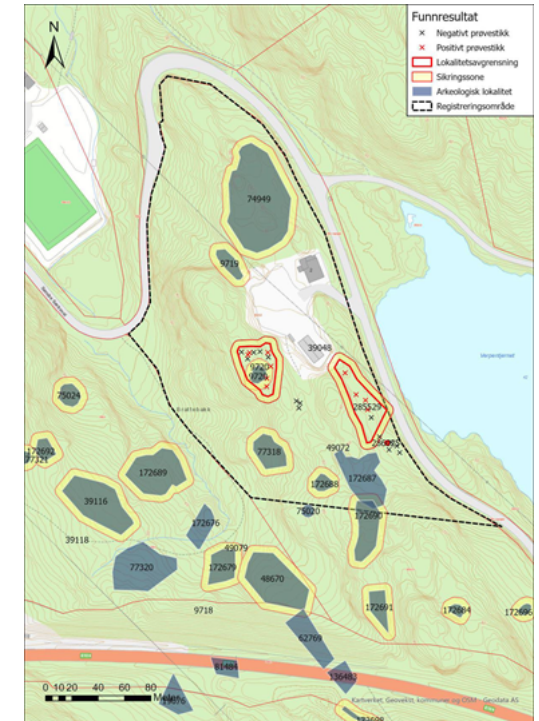
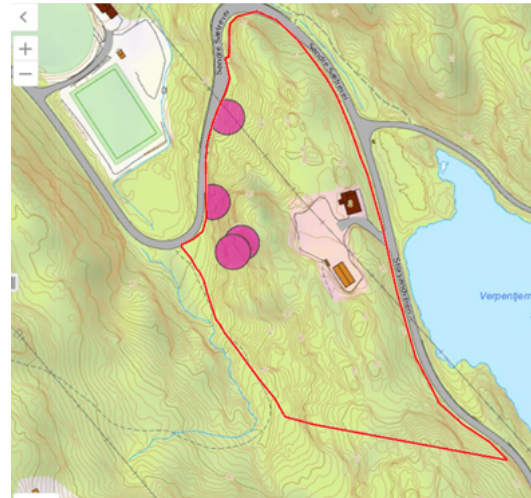


Offentlig høring og merknader

- 1 Statsforvalteren i Oslo og Viken
 - 2 Viken fylkeskommune
 - 3 Viken fylkeskommune, kulturarv
 - 4 Statens vegvesen
 - 5 Statens vegvesen, utbygging
 - 6 Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
 - 7 23 naboer i Verpen-området
 - 9 Asker Elveforum
- Naturmangfold
 - Fremmede arter
 - Støy
 - Friluftsliv
 - Prosess
 - Masseforvaltning
 - Kulturminner
 - Trafikksikkerhet
 - Overlapp av tilstøtende planer

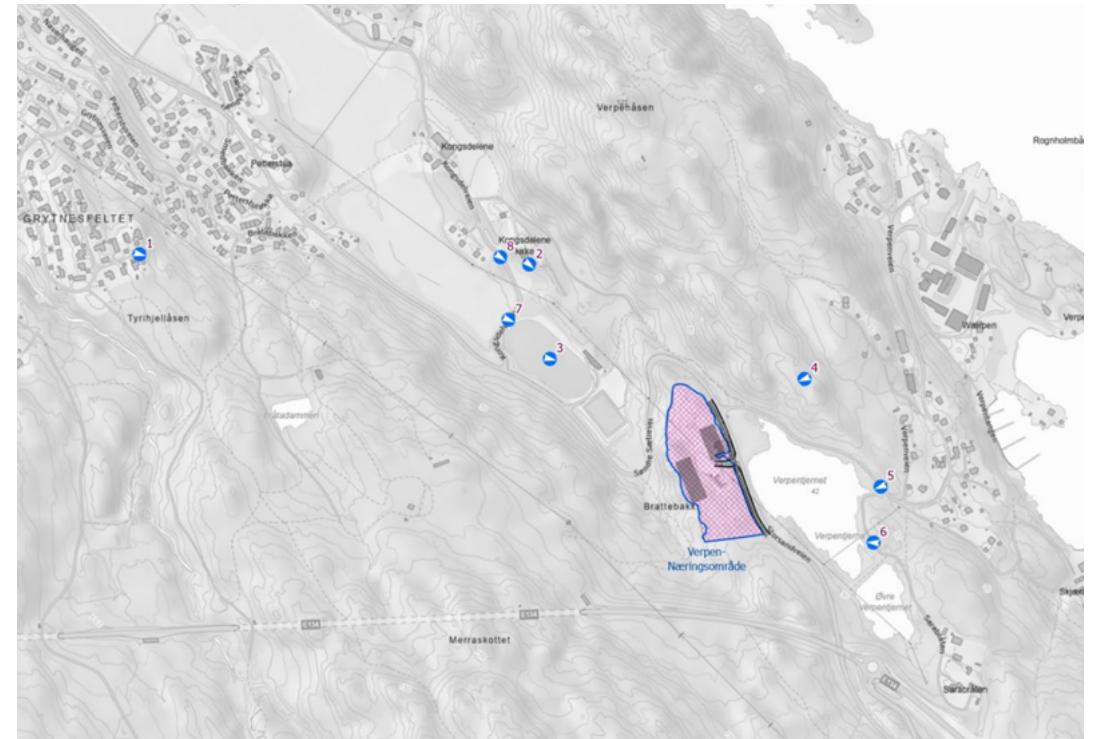
Natur og kulturlokaliteter

- Det er funnet 4 hule eiker som er hensyntatt i bestemmelsene
- Det er funnet flere kulturminner fra eldre steinalder på planområdet
- Planen er avhengig av dispensasjon fra kulturmyndighetene

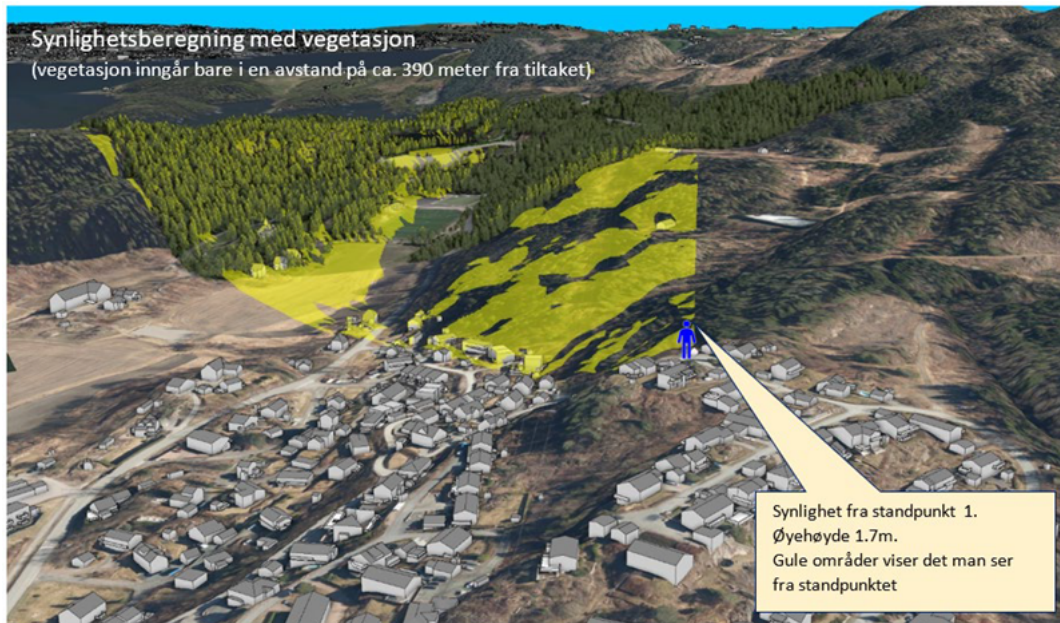


Fjernvirkning- synlighetsberegening

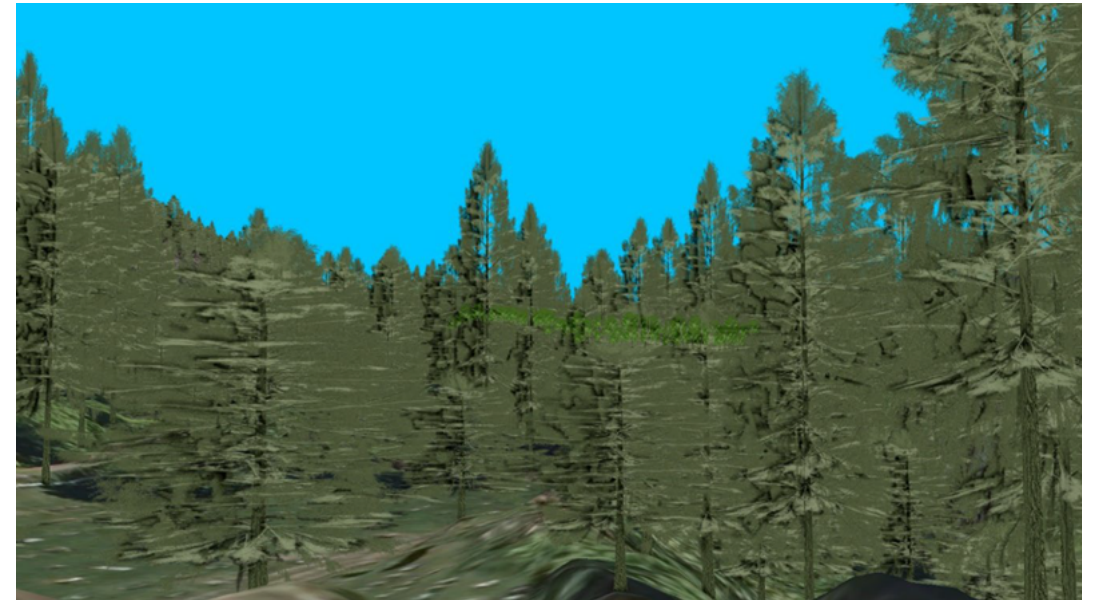
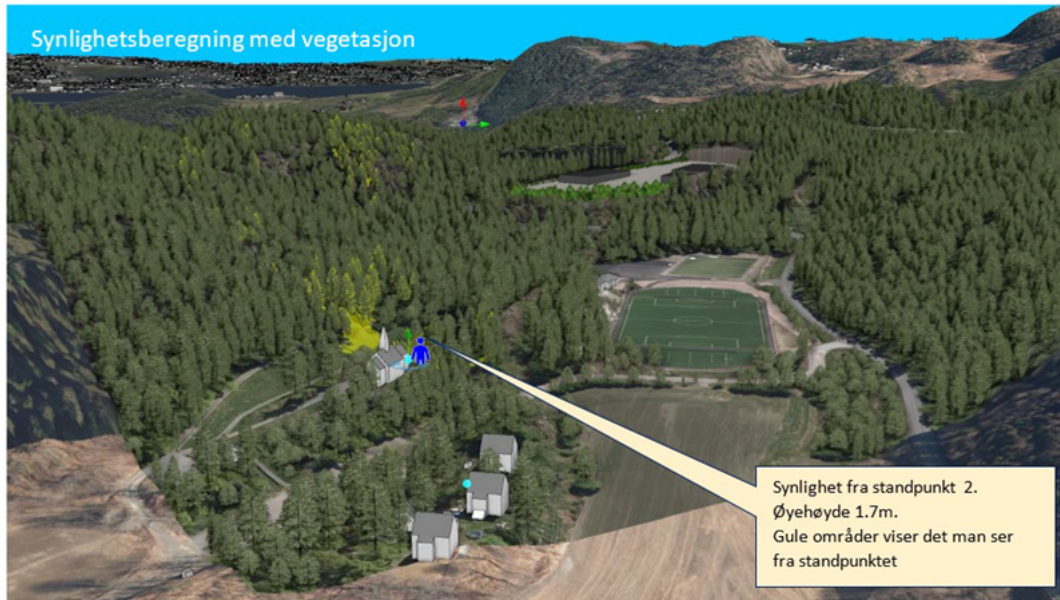
- Det er valgt ut 8 standpunktsteder
- Illustreres som oversiktsbilder fra 3D modell der alt som er synlig fra valgte standpunkt og synsvinkel markeres med gul farge
- Iht. tillegg 1. Retningslinjene i Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 punkt 10.4 a. Landskapstilpasning. Reelle fotomontasjer med øyehøyde i 1,70 meter.



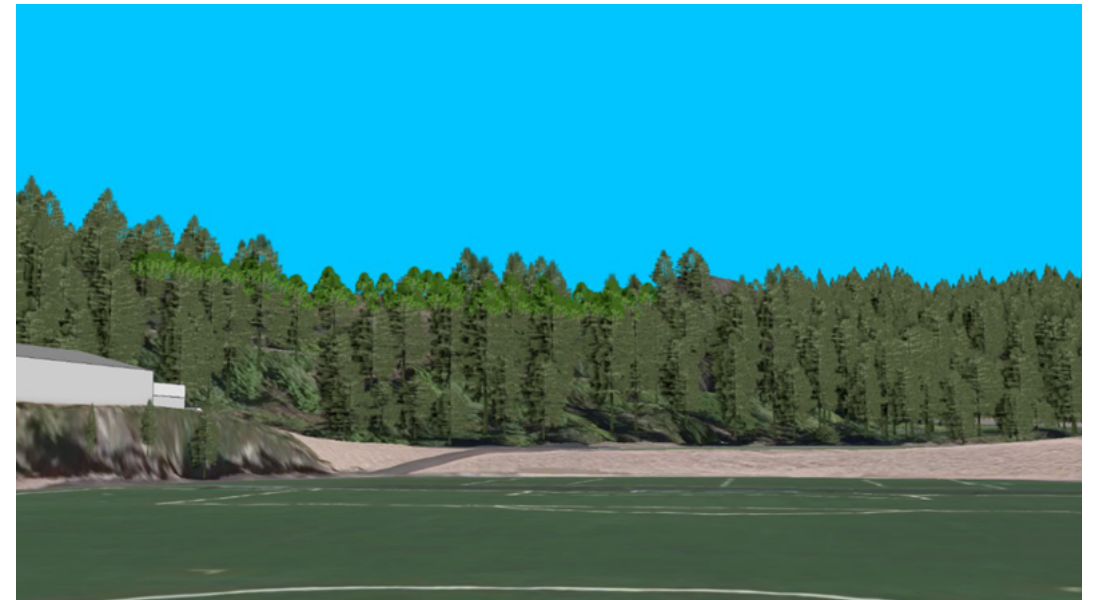
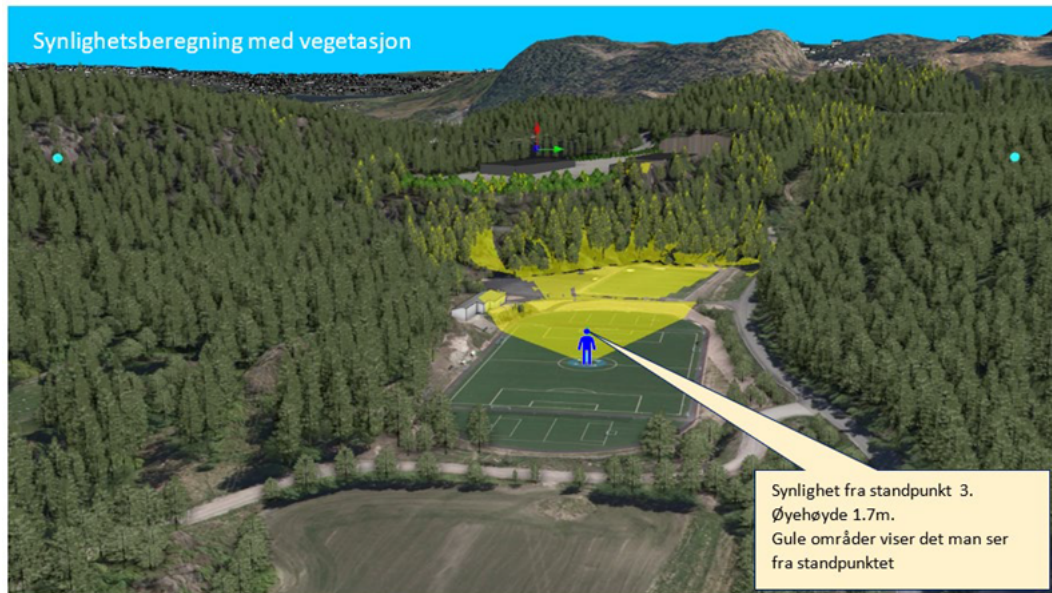
Fjernvirkning- 1.Grytnesfeltet



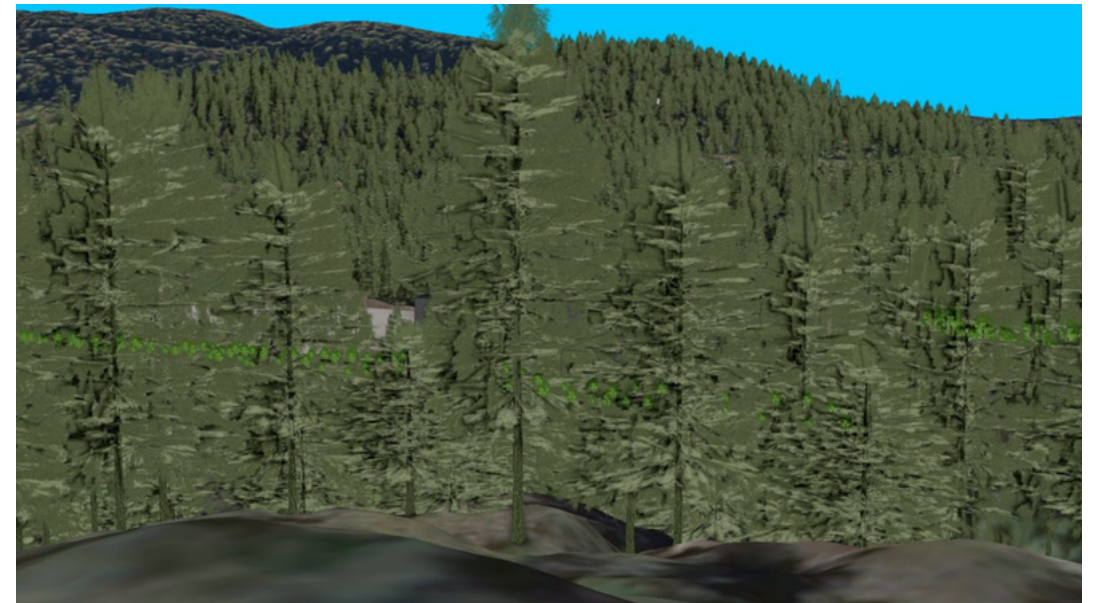
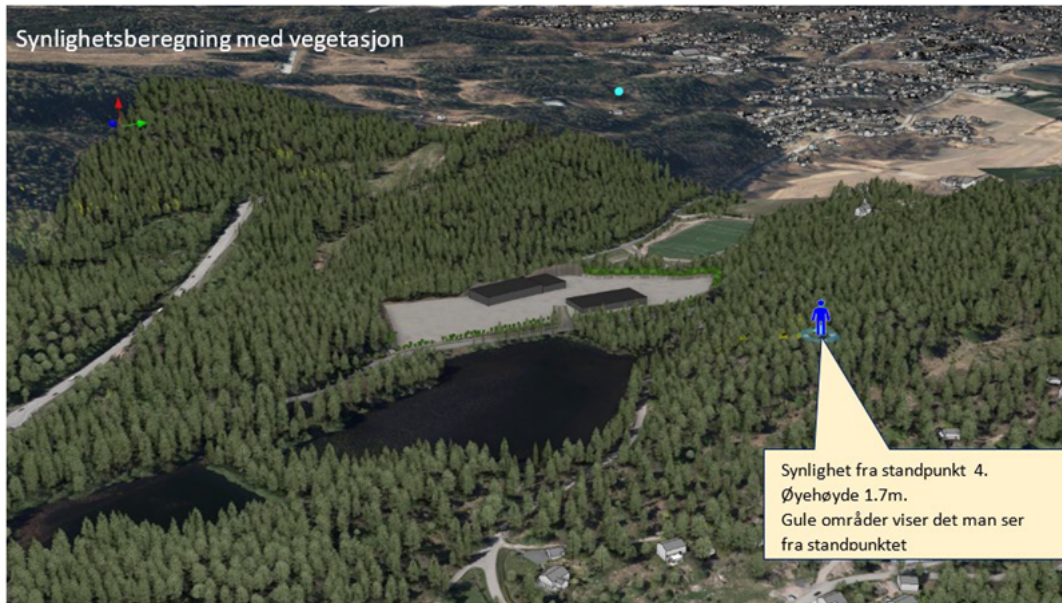
Fjernvirkning-2. Kongsdelene kirke



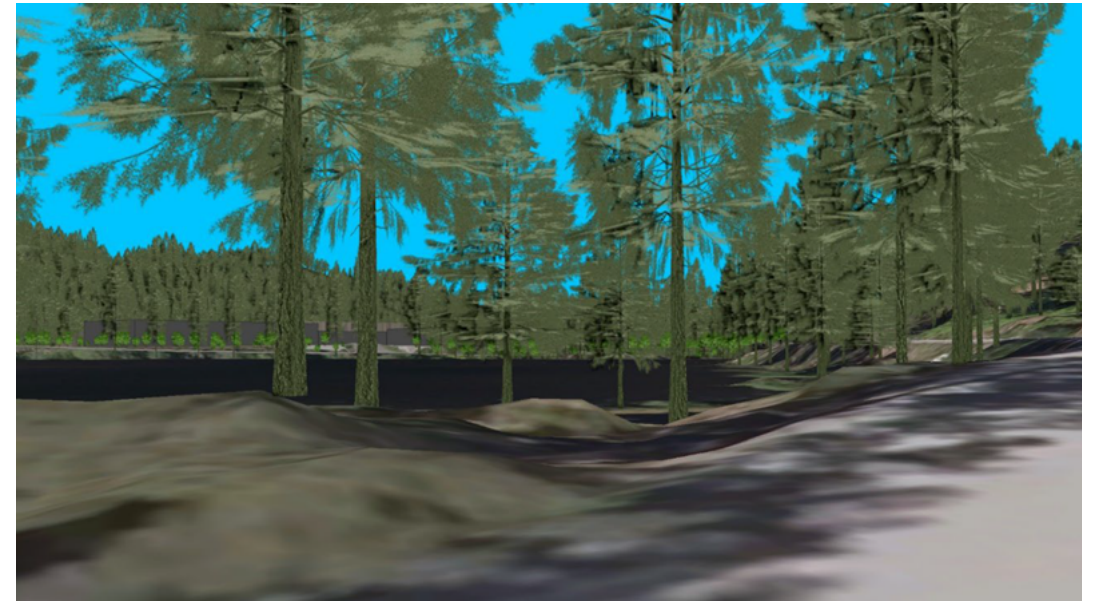
Fjernvirkning-3. Fotballbanen



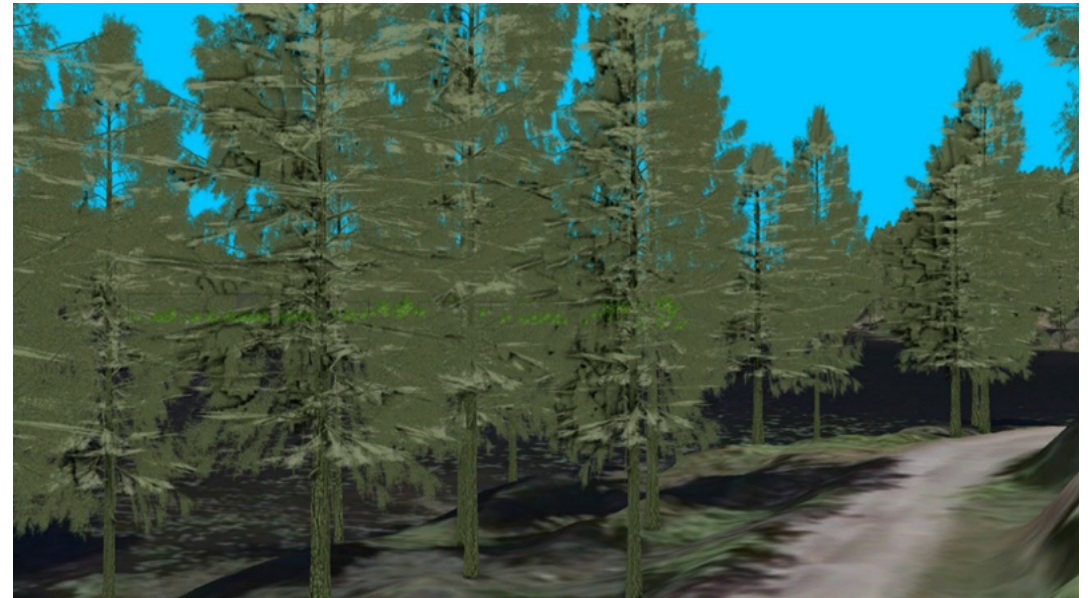
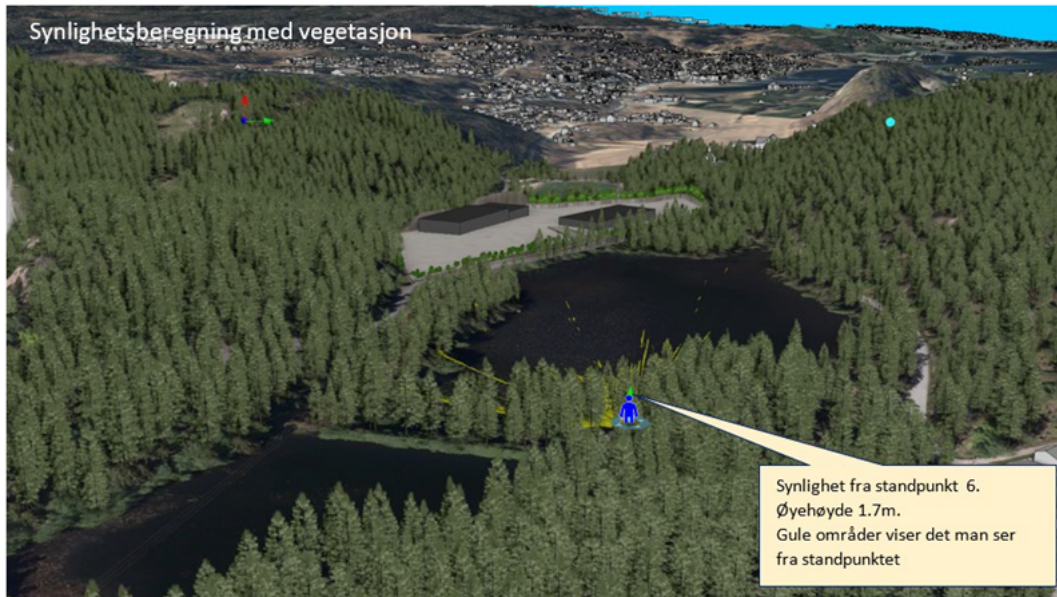
Fjernvirkning-4. Verpenåsen sør



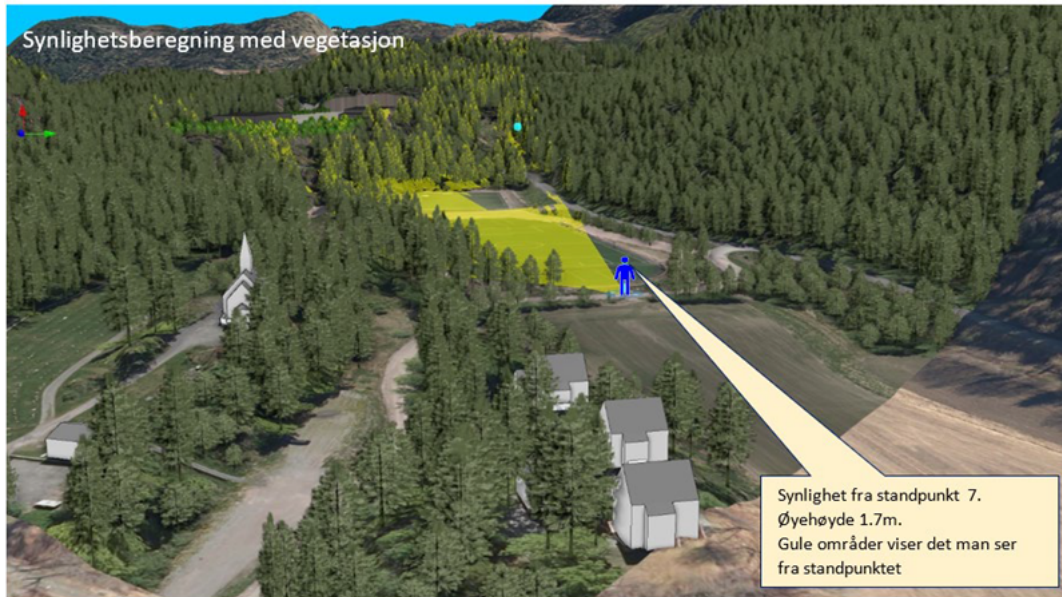
Fjernvirkning-5. Verpenveien (kyststien)



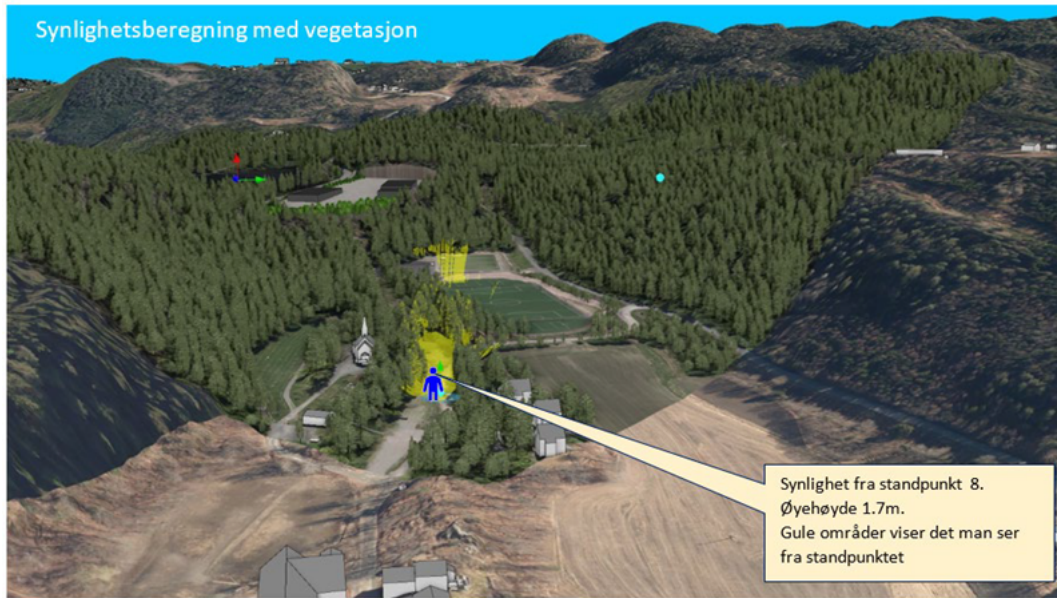
Fjernvirkning-6. Verpentjern sør



Fjernvirkning-7. Kongsdelveien ved fotballbanen



Fjernvirkning-8. Kongsdelveien ved kirken



Konklusjon

- Planforslaget er faglig solid, med grundige utredninger og vekt på avveiningen mellom ulike hensyn
- Utfordringene når det gjelder kulturminnene vil avklares i videre planprosess
- Grundig kartlegging av naturmangfoldet sikrer utvalgte naturtyper
- Sikret gang- og sykkelvei i rekkefølgebestemmelsene

- Næringsarealet er i tråd med vedtatt arealpolitikk





Asker
kommune



Møteinnkalling

| Utvalg | Dato | Sted |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 kl. 17:00 | Asker rådhus |

Merknad

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

Befaring 26.02.2024 kl. 15.00
Bakkekroken
Brusetkollen 9

Sakskart

Saker til behandling

| | | |
|------|------------|--|
| 4/24 | 24/01801-1 | Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2024 |
|------|------------|--|

| | | |
|------|------------|--|
| 5/24 | 22/02147-6 | Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring |
|------|------------|--|

| | | |
|------|------------|--|
| 6/24 | 22/04436-6 | Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling |
|------|------------|--|

| | | |
|------|------------|---|
| 7/24 | 23/18013-2 | 353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling |
|------|------------|---|

8/24 24/02254-1 Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny
grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

9/24 24/01796-1 Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon -
tilbygg tomannsbolig, Brusetskollen 9, gbnr. 28/128

Referatsaker

R-
2/24 24/02305-1 Referatsak - utvalg for plan og byggesak 28.02.2024

Asker, 15.02.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

| | | |
|-------------|---------------|--------------|
| Dato | Tid | Sted |
| 28.02.2024 | 17:00 – 21:40 | Asker rådhus |

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

| | |
|------------------|--|
| Administrasjonen | Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Peder F. Flingtorp Virksomhetsleder Ingvild Skaset Avdelingsleder Jørgen Tysseland Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø Virksomhetsleder Malvin Bjorøy |
| Protokollfører | Jorunn Sørli Tryti |

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

Saksliste

Side

Saker til behandling

| | | | |
|----------------------|------------|--|---|
| 4/24 | 24/01801-1 | Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2024 | 3 |
|----------------------|------------|--|---|

| | | | |
|----------------------|------------|--|---|
| 5/24 | 22/02147-6 | Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring | 3 |
|----------------------|------------|--|---|

| | | | |
|----------------------|------------|--|---|
| 6/24 | 22/04436-6 | Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling | 6 |
|----------------------|------------|--|---|

| | | | |
|----------------------|------------|---|---|
| 7/24 | 23/18013-2 | 353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling | 7 |
|----------------------|------------|---|---|

| | | | |
|----------------------|------------|---|---|
| 8/24 | 24/02254-1 | Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72 | 8 |
|----------------------|------------|---|---|

| | | | |
|----------------------|------------|---|---|
| 9/24 | 24/01796-1 | Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon - tilbygg tomannsbolig, Brusetskollen 9, gbnr. 28/128 | 9 |
|----------------------|------------|---|---|

Referatsaker

Saker til behandling

4/24 Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2024

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 4/24 |

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 24.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 24.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

5/24 Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|------------|---------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |

| | | |
|--------------------------------|------------|------|
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 5/24 |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

.....

Behandling

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende innspill til planen:

1.

På side 4 under 3.1 avsnitt to kan det vurderes å referer til «Temaplanen for naturmangfold» og temaplanen for oppvekst «Å høre til» under setningen «Andre satsingsområder er også viktige for denne temaplanen...». Alternativt vurderer å legge dette inn under side 19 under 6.1.2 «Relevante strategier fra andre temaplaner»

2.

På side 11/12 under 4.6 kan det vurderes et nytt avsnitt 4.6.5 med «Hensynet til natur og natur mangfold» hvor fokuset på dette presiseres.

3.

På side 3 under 2.2 avsnitt 2.2.3 alternativt under 6.2.1 «Strategier» kan det vurderes en presisering inn i teksten med essensen «Kvalitet i stedsutvikling må bety et sterkt fokus på arkitektur/estetikk/kvalitet som må stå i samsvar med eksisterende bebyggelse»

4.

I tidligere Røyken kommune ble det laget et prosjekt vedrørende økolandsbyer. Kan det vurderes og legge det inn som et særskilt punkt i temaplanen for videre arbeid og videreutvikling av denne satsingen.

5.

Asker kommune vurderer muligheten for å bygge/tilrettelegge for fleksible leilighetskropper for effektiv utleie etter leilighetseierens behov. Dette betyr flere større leilighetsenheter som med enkle grep kan gi opptil to små skattefrie utleieenheter i tillegg. Dette styrker inntekten for boligkjøper ved vurdering av belåningsgrad og reduserer flyttebehov ved familieutvidelse eller familiereduksjon. Samtidig styrker det utleiemarkedet med tilgang på flere utleieobjekter.

6.

Asker kommune skal vurdere å kunne redusere minste uteoppholdskrav (MUA) kravet på eiendommen hvis det løftes opp på bygningskroppen i form av terrasser innen en gitt størrelse (50 m²+?). Dette for å redusere behovet for inngrep på eksisterende natur rundt boligprosjektet og redusere et eventuelt flyttebehov for boligeier hvis de ønsker seg større privat uteareal («i praksis og legge rekkehus vertikalt»). Samtidig kan dette ved riktig byggteknikk øke antall kvadratmeter som reduserer overvannsproblematikk i boligprosjektene.

7.

Asker kommune skal vurdere/utrede byggeprosjekter på egne tomter i borettslagsmodell i partnerskap med profesjonelle utbygger for å sikre egenkapitalkravet på 15% for boligkjøper gjennom tilbakekjøp av tomten mot 5% KPI justert avkastning i festeavtale (se notat Deloitte High levle memo). Denne modellen kan være en delløsning på egenkapitalkravet samtidig som at den gir en sikker og stabil avkastning for kommunen på 5% årlig.

8.

«Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende.

Mellom 2010 og 2021 har gruppen som eier sekundærboliger blitt eldre og relativt mer formuende i forhold til øvrig befolkning.» (sitert SSB 2023

<https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/skatt-for-personer/statistikk/skatt-for-personer/artikler/sekundaerboliger-eies-i-okende-grad-av-eldre-og-formuende>). I

Asker kommune er 8,2% av boligmassen sekundærbolig. Asker kommune vurderer en analyse / vurdering inn i temaplanen om hvordan dette påvirker boligmarkedet. I hvilken grad det er positivt fordi det gir flere utleieobjekter eller negativt fordi det er prisoppdrivende for boligkjøpere på jakt etter primærbolig? Burde planen inneholde en strategi rundt dette temaet?

9.

I tilknytning til formålsbyggene sykehjem bør det vurderes om det kan utvides til et større mangfold med små leiligheter for eldre, aktivitetsrom og med mulighet til fellesmåltider/fellesaktiviteter. Leilighetene bør delvis eies privat av beboer, og delvis eies av kommunen og leies ut til innbyggere som ikke ønsker å binde verdier i en

bolig, men heller leie. Leilighetene bør forbeholdes/fortrinnsvis tildeles innbyggere som har noe behov for hjemmesykepleie-tjenester.

Heggedal, Vetre, Høn, Røyken sentrum og Spikkestad sentrum er nærliggende og attraktive muligheter for å lage moderne varianter av Bondi bosenter, men i tilknytning til et sykehjem og base. I flere områder har kommunen tomt eller annen eiendom - derfor kan slike bygg bli rimeligere.

Ali (A) fremmet følgende innspill:

1. Andel rimelige boliger må økes
2. Bedre mangfold i boligtilbudet
3. Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
4. Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
5. Samarbeidet for felles mål må forsterkes

Innspillene ble oversendt uten realitetsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering

[Lagre vedtak]

6/24 Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 6/24 |
| 2 Formannskapet | 12.03.2024 | |
| 3 Kommunestyret | 09.04.2024 | |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

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

Skrede (V) fremmet følgende forslag om tillegg i bestemmelsen punkt 4:

Dispensasjoner som krever vedtak fra Statsforvalteren skal være avklart før igangsettelse (IG) av de første nye boligblokken.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt (V, MDG)

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 stemme og falt (MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG).

Innstilling

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

7/24 353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 7/24 |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

8/24 Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 8/24 |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.23 i delegasjonssak 2131/23 om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 26.02.2024.

Røed (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, AP)

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

9/24 Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon - tilbygg tomannsbolig, Brusetskollen 9, gbnr. 28/128

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 9/24 |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.2023 i delegasjonssak 1979/23 om avslag på søknad om dispensasjon - Tilbygg til tomannsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 26.02.2024.

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

- Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan og byggesak godkjenner dispensasjon iht §19-2 fra reguleringsplanens bestemmelser om BYA under

følgende vilkår. Utvidet garasje og innebygget inngangsparti godkjennes. Utvidelse av bygningskropp med terrasse godkjennes ikke.

- Endringene er små, og bakenforliggende hensyn tilsesettes i liten grad fordi garasjen allerede er plassert i bygningskroppen. Sett i sammenheng med at garasjen ikke egner seg som frittliggende på denne eiendommen, grunnet eiendommens beskaffenhet, mener utvalget at de hensyn som begrunner begrensningen i utnyttelsesgrad ikke tilsesettes.
- Utvalget mener det er en klar fordel at boligen blir mer funksjonell. I dag er det synliggjort at boligen ikke tjener tilstrekkelig til sitt formål. En liten utvidelse, som ikke forringer ensartetheten, kan bøte på dette. Argumentet er av objektiv art da dette vil tjene både nåværende og fremtidige eiere. I tillegg mener utvalget det er en klar fordel at garasjen ikke tvinges plassert i hagen, da denne er uegnet, og fordi dette vil spare av et allerede begrenset uteoppholdsareal.
- Utvalget mener begge vilkår er oppfylt og peker derfor også på likhetshensyn, som i denne saken tilsier en innvilgelse av dispensasjon
- Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knutsen. Forslag fremmet av Knutsen ble vedtatt mot 1 stemme (V)

Gerner-Mathisen (INP) ba om følgende protokolltilførsel:

INP ønsker å protollere en uenighet med hensyn til om område Brusetskollen er regulert for 10% BYA som gjeldende regulering. Kommunepåklagen slik som INP har lest og forberedt denne saken tidligere før møtet gjorde at vi i vår gruppe antok at det skulle være 20% BYA, derfor vårt forslag slik det ble levert inn til møtet i dag.

Vedtak

1. Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan og byggesak godkjenner dispensasjon iht §19-2 fra reguleringsplanens bestemmelser om BYA under følgende vilkår. Utvidet garasje og innebygget inngangsparti godkjennes. Utvidelse av bygningskropp med terrasse godkjennes ikke.

Endringene er små, og bakenforliggende hensyn tilsesettes i liten grad fordi garasjen allerede er plassert i bygningskroppen. Sett i sammenheng med at garasjen ikke egner seg som frittliggende på denne eiendommen, grunnet

eiendommens beskaffenhet, mener utvalget at de hensyn som begrunner begrensningen i utnyttelsesgrad ikke tilsidesettes.

Utvalget mener det er en klar fordel at boligen blir mer funksjonell. I dag er det synliggjort at boligen ikke tjener tilstrekkelig til sitt formål. En liten utvidelse, som ikke forringer ensartetheten, kan bøte på dette. Argumentet er av objektiv art da dette vil tjene både nåværende og fremtidige eiere. I tillegg mener utvalget det er en klar fordel at garasjen ikke tvinges plassert i hagen, da denne er uegnet, og fordi dette vil spise av et allerede begrenset uteoppholdsareal.

Utvalget mener begge vilkår er oppfylt og peker derfor også på likhetshensyn, som i denne saken tilsier en innvilgelse av dispensasjon

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

| | |
|----|--|
| 1. | Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering. |
| 2. | Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering |
| 3. | Presentasjon - boligstatistikk |
| 3. | Presentasjon – temaplan for bærekraftig boligpolitikk |
| 3. | Presentasjon – reguleringsplan for Høn Landås, felt L3 – L6 |
| 4. | Presentasjon – Verpen næringsområde |
| 4. | Røed (FrP) stilte spørsmål sandtaket på Verket. Direktør Eli Aubert og virksomhetsleder Malvin Bjørøy svarte på spørsmålet. |
| 5. | Haugen (MDG) stilte i forrige møte spørsmål om Fjordveien 36. Virksomhetsleder Malvin Bjørøy kom med en oppfølging av svaret gitt i forrige møte. |



Saksframlegg

Arkivsak
24/01801-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 24.01.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 24.01.2024.

Håvard Vestgren
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 24.01.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/01801

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024

Saksnr.
4/24

Godkjenning av protokoll fra møte 24.01.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 4/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 24.01.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
22/02147-6

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandles av | Møtedato |
|---|-----------------|
| Eldrerådet | 08.02.2024 |
| Ungdomsrådet | 08.02.2024 |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 |
| Utvalg for velferd | 13.02.2024 |
| Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 |
| Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 |
| Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 |
| Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

.....

1. Sammendrag

Formannskapet vedtok 05.12.2023 å legge førsteutkast for temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024-2035 ut på høring. Høringsfristen er 01.04.2024.

Temaplanen er vedlagt denne saken og inneholder informasjon om utfordringsbildet og trender fremover. Planen foreslår fire innsatsområder og strategier for å møte utfordringene og bidra til en god boligutvikling.

Kommunedirektøren anbefaler av temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering.

2. Bakgrunn for saken

Formannskapet vedtok den 05.12.2023 å legge førsteutkast for temaplan for bærekraftig boligutvikling 2024-2035 ut på høring. Høringsfristen er 01. april 2024.

Mandat for temaplan for bærekraftig boligutvikling ble vedtatt av formannskapet 19.04.2022.

Planen skal andregangsbehandles i formannskapet 2. kvartal 2024 og deretter sluttbehandles i kommunestyret.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdraget med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

3. Saksopplysninger

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en strategisk tverrsektoriell plan og gjelder for alle tjenesteområdene i kommunen, så vel som næringslivet og innbyggerne selv. Temaplanen har en planperiode på 12 år med rullering om lag hvert fjerde år.

Hovedformålet med planen er å sikre gode boliger til våre innbyggere, stimulere markedet til en utvikling som underbygger kommunens overordnede mål og som sikrer et variert, inkluderende og mangfoldig boligmarked. Planen skal bidra til å skape gode, trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, utjevne forskjeller i samfunnet og sikre gode boliger for befolkningen. Boligutviklingen skal bidra til at tilbudet i det private markedet balanseres mot etterspørsel, behov og kommunens overordnede mål, både i antall og type boliger.

Asker kommune har en stor overvekt eierboliger og eneboliger. En bedre balanse i boligtilbudet innebærer større variasjon i boligtypologi og et større og mer profesjonelt leiemarked. Alternative og sosiale boformer, boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne er også sentrale temaer som tas opp i temaplanen.

Kunnskapsgrunnlag

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for temaplanen (vedlegg 1), som inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen.

Innsatsområder og strategier

Temaplan for bærekraftig boligutvikling baseres på føringer og bestemmelser i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Innsatsområdene er definert med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget, som beskriver utfordringsbildet (kapittel 4 i temaplanen), samt mål og delmål fra kommuneplanens samfunnsdel.

Innsatsområdene beskriver hva kommune særlig må prioritere for å møte utfordringene og nå målene fra kommuneplanen.

Medvirkning

Det er mange interessenter i boligutviklingen og boligpolitikken i kommunen. Det kan likevel være vanskelig å medvirke på et strategisk nivå. Tilnærmingen til medvirkning i denne planen har derfor både vært direkte medvirkning i utarbeidelsen av planen og i høringsperioden, men også å jobbe med forbedring av rutiner og kompetansebygging rundt medvirkning i reguleringsplaner og byggesaker, fordi det for mange vil kunne være lettere å medvirke på dette nivået. For eksempel er det viktig at barn og unge involveres i det som gjelder dem, men også på et nivå der det er mulig for dem å ha reell påvirkning. Medvirkning med barn og unge i temaplanarbeidet ble derfor koblet på et pågående arbeid på senter for innovasjon og læring. Prosjektet jobber med hvordan barn og unge kan medvirke i samfunnsutviklingen og i planprosesser. Ved å legge innsatsen der vil vi kunne sikre en bedre medvirkning fra denne gruppen over tid, og ikke bare som enkelthendelser i forbindelse med temaplanen.

Medvirkning i høringsperioden:

- Formelle høringsrunder og runder i råd og utvalg
- Næringslivet: boligutviklere og boligbyggelag skal involveres i høringsperioden
- Involvering av andre grupper og aktører som berøres av planen i høringsperioden

4. Kommunedirektørens vurdering

Innsatsområdene og strategiene i temaplan for bærekraftig boligutvikling skal bidra til at Asker kommune skal ha et boligtilbud som samsvarer med behovene i befolkningen, at alle kan finne en god og egnet bolig i kommunen, og et boligmarked som er robust og rustet for uforutsette hendelser. For å realisere dette må vi rette oppmerksomheten mot å øke variasjonen i boligtyper, -størrelser og -prisklasser. I denne dyrtiden er det enkelte grupper som det er ekstra viktig å ivareta. Boligpolitikken må møte utfordringene kommunen og innbyggerne står i på kort sikt, men også legge til rette for et godt boligtilbud for alle, på lang sikt. Her blir samarbeid med private aktører viktig for å nå de boligpolitiske målsetningene.

Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Økonomisk bærekraft

På lang sikt vil en ønsket bolig- og stedsutvikling kunne gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen. Ved bedre tilgang på egnede boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil disse gruppene kunne opprettholde sin

selvstendighet og bli boende hjemme lengre. Dette reduserer behovet for pleie- og omsorgstjenester, og utsetter behovet for vedtaksbaserte tjenester. Arbeidet med å få flere over i det ordinære boligmarkedet, gjennom tilrettelegging av boligen, og støtteordninger som startlån, vil kommunen kunne rette ressursene mot de som trenger kommunal bolig mest.

Ved å ha et godt tilbud av boliger for unge voksne vil kommunen kunne tiltrekke seg og beholde dette befolkningssegmentet. Dette er helt nødvendig sett i lys av de utfordringene kommunen står overfor i årene som kommer.

Sosial bærekraft

Temaplanens strategier søker å bygge opp og støtte oppunder de lokale fellesskapene og identiteten i lokalmiljøene på kort og lang sikt. Dette er viktig for at Asker kommune skal være et godt sted å vokse opp, leve og bli gammel.

Boligutvikling er et langsiktig arbeid. Ved å bidra til større variasjon i boligtyper, boformer og finansieringsmodeller i alle lokalområder, kan man bidra til et mangfold av folk, livssituasjoner og sosioøkonomiske bakgrunner. Det skal være mulig å tilpasse sin boposisjon ut ifra endringer i livssituasjonen, innenfor det område man bor i. Variasjon i alle lokalområder vet vi er viktig for at færre skal falle utenfor, for å sikre barn og unge stabile oppvekstforhold, og for å motvirke opphopning av levekårsutfordringer.

Miljømessig bærekraft

Det å bo er arealkrevende. Arealer er en knapphetsressurs som skal forvaltes med omhu. Å bygge boliger vil ikke bare ha konsekvenser for miljøet der boligene bygges på kort og lang sikt. Det legger også føringer for hvordan miljøet andre steder vil påvirkes i fremtiden.

Hvor og hvordan man bor er derfor miljøpolitikk. Store deler av dette feltet er dekket av andre temaplaner og av kommuneplanens arealdel. Denne planen supplerer med strategier som retter seg mot husholdningen, og mot utviklingen av boligprosjekter.

5. Konklusjon

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er en viktig strategisk plan for å møte de utfordringene Askersamfunnet står overfor i årene fremover. Innsatsområdene og strategiene i planen peker tydelig retning, og gir gode føringer for kommunens arbeid med boligutviklingen. For å realisere planen blir det viktig med et godt samarbeid med private aktører, organisasjoner og frivillighet.

Temaplan for bærekraftig boligutvikling er lagt ut på høring, og kommunedirektøren oppfordrer til å komme med innspill i løpet av høringsperioden.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 2 Kunnskapsgrunnlag - temaplan for bærekraftig boligutvikling -
høringsutkast

Vedlegg 1 Temaplan for en bærekraftig boligpolitikk - førstegangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Eldrerådet har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Johanne Blichfeldt innledet til saken (*presentasjon*).

Anne-Britt Wengen fremmet følgende forslag til planen:

1. Eldrerådet beklager at ikke temaplan Samferdsel og mobilitet er nevnt som en plan som boligutvikling må sees i sammenheng med. Uavhengig av en god knutepunktstrategi, vil det alltid være boliger som ikke ligger i gåstolavstand til møteplasser. Det er et faktum at mange eldre beholder sertifikat lenger enn balanse til å sykle og gangfunksjon over mer enn 50 meter. Mange flere vil i fremtiden bruke mopedbiler, de fleste antagelig elektriske. Det er nødvendig med oppstillingsplass – garasje – og lademuligheter til disse.

Innstillingen i to punkter, med innspillene fremmet av Wengen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen
 - Eldrerådet beklager at ikke temaplan Samferdsel og mobilitet er nevnt som en plan som boligutvikling må sees i sammenheng med. Uavhengig av en god knutepunktstrategi, vil det alltid være boliger som ikke ligger i gåstolavstand til møteplasser. Det er et faktum at mange eldre beholder sertifikat lenger enn balanse til å sykle og gangfunksjon over mer enn 50 meter. Mange flere vil i fremtiden bruke mopedbiler, de fleste antagelig elektriske. Det er nødvendig med oppstillingsplass – garasje – og lademuligheter til disse.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Johanne Blichfeldt innledet til saken (*presentasjon*).

Mats Augdahl Karlsen fremmet følgende forslag til innspill til planen:

Ungdomsrådet ber kommunedirektøren utrede bofelleskap for ungdom.

Innstillingen i 2 punkter, med Augdahl Karlsens forslag til innspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering

2. Det gis følgende innspill til planen:

Ungdomsrådet ber kommunedirektøren utrede bofelleskap for ungdom.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdområdet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 08.02.2024 sak 5/24

Behandling

Rådgiver Ingrid Blichfeldt innledet til saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av May B. Myklebust til innspill på punkt 2:

- Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger spesielt tilpasset mennesker med ulike funksjonsnedsettelse, både med og uten fast bemanning, slik at vi unngår ventelister
- Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger øremerket mennesker med begrensede økonomiske ressurser
- Kommunen må ha gode støtteordninger for ombygging/tilpassing av eksisterende boliger til personer med funksjonsnedsettelse. Her er det viktig med god informasjon til innbyggene om hvilke muligheter som finnes

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

May B. Myklebust forslag til nye innspill på punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen:
 - Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger spesielt tilpasset mennesker med ulike funksjonsnedsettelse, både med og uten fast bemanning, slik at vi unngår ventelister.
 - Kommunen må sørge for at det bygges nok boliger øremerket mennesker med begrensede økonomiske ressurser.
 - Kommunen må ha gode støtteordninger for ombygging/tilpassing av eksisterende boliger til personer med funksjonsnedsettelse. Her er det viktig med god informasjon til innbyggerne om hvilke muligheter som finnes.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 13.02.2024 sak 5/24

Behandling

Leder innledet til saken og rådgiver Ingrid Blichfeldt presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Vanessa Nystedt på vegne av H, V, FrP, PP:

Nivådifferentierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjonsamfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men

også variasjon i alder har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt nå det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer og leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller i andre land. Slik som Vienna-modellen i Wien. Modellen går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt. En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Forslag fremmet av Bård-Kjetil Dahl, R til alternativt forslag til to av avsnittene i flertallspartiens forslag:

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i **alder og sosioøkonomisk status** har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller **også fra andre land, slik** som Vienna-modellen i Wien. **Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene** går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt **eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen.** En

slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Oversendelses forslag fremmet av May B. Myklebust, A til planen:

1. Andel rimelige boliger må økes
2. Bedre mangfold i boligtilbudet
3. Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
4. Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
5. Samarbeidet for felles mål må forsterkes
6. Parkeringsnormen må revurderes

Oversendelsesforslaget fremmet av May B. Myklebust, A ble enstemmig vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Vanessa Nystedt, H på vegne av H, V, FrP og PP ble enstemmig vedtatt med forslaget fra Bård-Kjetil Dahl til endring på punktene Det gode nabolaget og ny tenkede boligløsninger.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslagene til innspill til planen til punkt 2 fra H, V, FrP, PP og R ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

- **Nivådifferentierte boliger**

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i **alder og sosioøkonomisk status** har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller **også fra andre land, slik** som Vienna-modellen i Wien. **Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene** går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt **eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen.** En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 5/24 |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 6/24

Behandling

Saksbehandler Henrik Storstein Øknevad og Torill Stene presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen:

Veileder/infoskriv

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolenes uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

Forslag fremmet av Aaby, SP til høringsinnspill til planen:

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.
- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?

Forslag fremmet av Jensen, H på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Aaby, SP på vegne av H, V og FrP til høringsinnspill til planen ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering
2. Det gis følgende innspill til planen

- **Veileder/infoskriv**

Av all forbrukt energi går 67 % til oppvarming av bolig. Varmtvann står for rundt 12 prosent av energiforbruket, elektriske apparater bruker 15 prosent og

lys bruker de resterende 5 prosent.

Den totale energibruken i bygninger kan reduseres med 4 TWh fra 79 TWh (i 2016) til omtrent 75 TWh innen 2035 gjennom bedret byggkvalitet, bruk av varmepumper og mer energieffektive elektriske apparater.

-Fremover vil nye reguleringer, både fra EU og Norge, fremme energieffektive bygg.

Asker er en fremoverlent kommune og ønsker å ligge i forkant. For å understreke dette vil vi at det lages en veileder/infoskriv som redegjør for hvilke tiltak som kan tas i bruk for å redusere klimaavtrykk og redusere det totale energiforbruket i det enkelte nybygg/ombygg. Dette skal/bør/ønskes det at det også redegjøres for i hver byggesak.

Uteområder

For å bidra til sosiale relasjoner i boområder er det viktig å tilrettelegge for aktive uteområder som kan benyttes av mennesker i alle aldre. Bidra til å lage aktive og interessante møteplasser for folk i alle aldre.

I nye boområder inngår dette som en del av Kommuneplanbestemmelsene.

I etablerte boligområder kunne skolenes uteområder videreutvikles til en aktiv sosial møteplass til bruk også etter at skoletiden er over. Bålpanner, grillområder, hinderløyper som eksempler.

- S. 13 Boligproduksjon skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder, dyrket mark og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet. **Endres til:** Boligproduksjon skal ikke bidra til nedbygging av våtmarker, elvesletter, myr og matjord og skal også i minst mulig grad bidra til nedbygging av friluftsområder og skog. Dette er viktig for å ivareta biomangfoldet.
- s. 28 Evaluering og rapportering: Et tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for

evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på, og hvilke kriterier for evaluering skal gjelde?



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 5/24 |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 15.02.2024 sak 6/24

Behandling

Rådgiver Henrik Storstein Øxnevad presenterte Temaplan Bærekraftig boligutvikling og svarte på spørsmål.

Nestleder Tobias Waage Bremnes (V) fremmet på vegne av V, H, FrP, R, Sp og A følgende forslag:

2. Det gis følgende innspill til planen:

- Nivådifferensierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergroppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

- Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i alder og sosioøkonomisk status har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

- Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

- Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller også fra andre land, slik som Vienna-modellen i Wien. Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen. En slik modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

Ronnie Larsen (A) fremmet følgende forslag til punkt 2:

- Andel rimelige boliger må økes
- Bedre mangfold i boligtilbudet
- Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
- Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
- Samarbeidet for felles mål må forsterkes
- Parkeringsnormen må revurderes

Innstilings punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Waage Bremnes (V) forslag ble enstemmig vedtatt.

Larsens (A) forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering

2. Det gis følgende innspill til planen:

- Nivådifferensierte boliger

Innen velferdsområde er det utviklet en boligtrapp for de store brukergruppene. Flere nivåer i boligtrappen må utvikles i fortsettelsen for å tilrettelegge for selvstendige liv med deltakelse. Det blir derfor viktig å planlegge aktivt med dette i nærmeste fremtid, og invitere næringslivet inn slik at aktørene får god kjennskap til kommunens samlede behov.

- Det gode nabolag

I våre temaplaner og i samfunnsdelen er det lagt vekt på generasjon samfunnet. Det at nabolag ikke blir for homogene, og i stedet rommer både brukergrupper, men også variasjon i alder og sosioøkonomisk status har en verdi. Kommunen må være aktiv med å formidle til utbyggere hva vi legger i fremtidens nabolag, og utfordre på de muligheter som finnes i våre flotte tettsteder.

- Sosiale boformer

Politisk har vi vært tydelige på at vi ønsker at det tenkes innovativt når det bygges nytt i Asker, det er viktig at man ser muligheter for felles rom eller annet når det bygges nytt eller rehabiliteres. Vi kjenner til at det er stor etterspørsel etter nye boformer og dette er særlig relevant for boliger til eldre. For nye sosiale boformer er det viktig også å teste ut for å fremme folkehelse til andre grupper for eksempel ungdom.

- Nytenkende boligløsninger

Nye løsninger som sosiale boformer, leie til eie er spennende tiltak som kan gjøre det enklere og bedre for folk å etablere seg i Asker. Samtidig bør vi se om vi kan hente inspirasjon fra andre vellykkede boligmodeller også fra andre land, slik som Vienna-modellen i Wien. Flere byggeprosjekter tilsvarende Åmotåsen gbnr. 79/87 bør også vurderes. Modellene går ut på samarbeid mellom kommunen og utbyggere, hvor kommunen stiller ulike krav til utbyggere, som skal bidra til å gjøre det enklere for blant annet førstegangsetablerere og innbyggere med lav inntekt eller manglende egenkapital. Det er viktig at slike boligmodeller etableres i størst mulig grad som en integrert del av den ordinære bebyggelsen i kommunen. En slik

modell kan også bidra til å øke leilighetsandelen, utover sokkelleiligheter, i Asker kommune.

- Andel rimelige boliger må økes
- Bedre mangfold i boligtilbudet
- Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
- Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
- Samarbeidet for felles mål må forsterkes
- Parkeringsnormen må revurderes



Saksprotokoll

Arivsak
22/02147

Saksbehandler
Gyda Gustum Spurkland

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| 1 Eldrerådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 2 Ungdomsrådet | 08.02.2024 | 6/24 |
| 3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 08.02.2024 | 5/24 |
| 4 Utvalg for oppvekst | 13.02.2024 | 8/24 |
| 4 Utvalg for velferd | 13.02.2024 | 5/24 |
| 5 Utvalg for samfunnstjenester | 15.02.2024 | 6/24 |
| 6 Utvalg for medborgerskap | 15.02.2024 | 6/24 |
| 7 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 5/24 |

Temaplan for bærekraftig boligutvikling - høring

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 5/24

Behandling

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Skrede (V) fremmet følgende innspill til planen:

1.

På side 4 under 3.1 avsnitt to kan det vurderes å referer til «Temaplanen for naturmangfold» og temaplanen for oppvekst «Å høre til» under setningen «Andre satsingsområder er også viktige for denne temaplanen...». Alternativt vurderer å legge dette inn under side 19 under 6.1.2 «Relevante strategier fra andre temaplaner»

2.

På side 11/12 under 4.6 kan det vurderes et nytt avsnitt 4.6.5 med «Hensynet til natur og natur mangfold» hvor fokuset på dette presiseres.

3.

På side 3 under 2.2 avsnitt 2.2.3 alternativt under 6.2.1 «Strategier» kan det

vurderes en presisering inn i teksten med essensen «Kvalitet i stedsutvikling må bety et sterkt fokus på arkitektur/estetikk/kvalitet som må stå i samsvar med eksisterende bebyggelse»

4.

I tidligere Røyken kommune ble det laget et prosjekt vedrørende økolandsbyer. Kan det vurderes og legge det inn som et særskilt punkt i temaplanen for videre arbeid og videreutvikling av denne satsingen.

5.

Asker kommune vurderer muligheten for å bygge/tilrettelegge for fleksible leilighetskropper for effektiv utleie etter leilighetseierens behov. Dette betyr flere større leilighetsenheter som med enkle grep kan gi opptil to små skattefrie utleieenheter i tillegg. Dette styrker inntekten for boligkjøper ved vurdering av belåningsgrad og reduserer flyttebehov ved familieutvidelse eller familiereduksjon. Samtidig styrker det utleiemarkedet med tilgang på flere utleieobjekter.

6.

Asker kommune skal vurdere å kunne redusere minste uteoppholdskrav (MUA) kravet på eiendommen hvis det løftes opp på bygningskroppen i form av terrasser innen en gitt størrelse (50 m²+?). Dette for å redusere behovet for inngrep på eksisterende natur rundt boligprosjektet og redusere et eventuelt flyttebehov for boligeier hvis de ønsker seg større privat uteareal («i praksis og legge rekkehus vertikalt»). Samtid kan dette ved riktig byggteknikk øke antall kvadratmeter som reduserer overvannsproblematikk i boligprosjektene.

7.

Asker kommune skal vurdere/utrede byggeprosjekter på egne tomter i borettslagsmodell i partnerskap med profesjonelle utbygger for å sikre egenkapitalkravet på 15% for boligkjøper gjennom tilbakekjøp av tomten mot 5% KPI justert avkastning i festeavtale (se notat Deloitte High levle memo). Denne modellen kan være en delløsning på egenkapitalkravet samtidig som at den gir en sikker og stabil avkastning for kommunen på 5% årlig.

8.

«Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende.

Mellom 2010 og 2021 har gruppen som eier sekundærboliger blitt eldre og relativt mer formuende i forhold til øvrig befolkning.» (sitat SSB 2023

<https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/skatt-for-personer/statistikk/skatt-for-personer/artikler/sekundaerboliger-eies-i-okende-grad-av-eldre-og-formuende>). I Asker kommune er 8,2% av

boligmassen sekundærbolig. Asker kommune vurderer en analyse / vurdering inn i temaplanen om hvordan dette påvirker boligmarkedet. I hvilken grad det er positivt fordi det gir flere utleieobjekter eller negativt fordi det er prisoppdrivende for boligkjøpere på jakt etter primærbolig? Burde planen inneholde en strategi rundt dette temaet?

9.

I tilknytning til formålsbyggene sykehjem bør det vurderes om det kan utvides til et større mangfold med små leiligheter for eldre, aktivitetsrom og med mulighet til fellesmåltider/fellesaktiviteter. Leilighetene bør delvis eies privat av beboer, og delvis eies av kommunen og leies ut til innbyggere som ikke ønsker å binde verdier i en bolig, men heller leie. Leilighetene bør forbeholdes/fortrinnsvis tildeles innbyggere som har noe behov for hjemmesykepleie-tjenester.

Heggedal, Vetre, Høn, Røyken sentrum og Spikkestad sentrum er nærliggende og attraktive muligheter for å lage moderne varianter av Bondi bosenter, men i tilknytning til et sykehjem og base. I flere områder har kommunen tomt eller annen eiendom - derfor kan slike bygg bli rimeligere.

Ali (A) fremmet følgende innspill:

1. Andel rimelige boliger må økes
2. Bedre mangfold i boligtilbudet
3. Det må rettes fokus på sosial bærekraft og fellesskap
4. Kommunen må legge til rette for bærekraftig transport og infrastruktur
5. Samarbeidet for felles mål må forsterkes

Innspillene ble oversendt uten realitetsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan for bærekraftig boligutvikling tas til orientering



Saksframlegg

Arkivsak
22/04436-6

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
28.02.2024
12.03.2024
09.04.2024

Reguleringsplan for Landås, delfelt L3-L6. Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

Områderegulering for Høn – Landås tilrettelegger for ca. 1500 boliger og omfatter 8 boligfelt på Landås og 10 boligfelt på Høn. Vedlagt detaljregulering fremmes av HRTB arkitekter, på vegne Selvaag Bolig Landås AS. Planforslaget omfatter feltene L3-L6 som tilrettelegger for 485 boliger. Utnyttelsesgrad er mellom 93-122 % BRA og etasjehøyde er mellom 4-7 etasjer.



Planområdet (og L2). Høyder: L3: 5-6 etasjer,
L4, L5 og L6: 4-7 etasjer. L2 er ferdig utbygd. Ill.: HRTB Ark.

Planområdet har 4 adskilte boligfelt (L3, L4, L5 og L6) som deles opp med gjennomgående akser både øst-vest og nord-syd og med et gatetun sentralt plassert i planområdet. Adkomst til området er fra syd, via Folabruveien (jf. illustrasjon nedenfor). Det blir gjennomgang for fotgjengere og syklister gjennom samtlige felt - med kort vei videre til Asker sentrum og Høn stasjon. Dette gjør at det vil bli enklere å komme til Asker sentrum/Høn stasjon til fots - eller med sykkel - enn med bil.



Det er planlagt nærsenter syd for planområdet (jf. kartskisse s. 3) med forretninger, barnehage, skole og flerbrukshall. Det tilrettelegges for gangveier, smett og stier som kobler seg til viktige målpoint, bl.a. friluftsområdene i nord (Jansløkkajordene).

Kommunedirektøren ser planforslaget som positivt med tanke på kommunens klimamål: Det vil gi et sentrumsnært og attraktivt boligområde som er godt tilpasset familier så vel som enslige, dvs. alle aldersgrupper. Planområdet vil få nærvarmesystem (GEO-brønner og varmepumpe), parkeringsdekning i tråd med kommuneplan, bildeleordning, el-ladepunkt for alle p-plasser, reserverte p-plasser for hjemmetjenesten og ikke minst - et gang-/sykkelveisystem som gjør det enklere å bruke gangvei/sykkel fremfor bil. Feltet L3 er et Future Built-prosjekt med ytterligere skjerpede miljøkrav; utstrakt bruk av tre i fasade og hovedbæresystem, bruk av fossilfri plast og med nyttevekster og insektsvennlige vekster i utomhusarealene.

Til 1.gangsbehandlingen vedtok formannskapet 4 punkter der en ønsker videre oppfølging, kommunedirektøren mener vedlagt planforslag har sikret dette på en tilfredsstillende måte (jf. kap. 5 i saken).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir endelig vedtatt.

2. Bakgrunn for saken

Områderegulering for Høn – Landås legger føringer for utviklingen av området. Planen stiller krav om detaljregulering, og vedlagt planforslag er en detaljregulering for feltene L3-L6 som ytterligere detaljerer bruk/utforming av planområdet.

Tidligere behandling

- Områderegulering for Høn – Landås, vedtatt 13. 11.2018. Områdeplanen gir rammer for detaljreguleringen (politisk sak 124/18)
- 1. gangsbehandling og vedtak om høring og offentlig ettersyn i formannskapet 29.03.2022 (politisk sak 68/29, lenke til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clajnxqn205j0170t65mu45bt&v=l#result>)
- Høring/offentlig ettersyn fram til 15.06.2022

3. Saksopplysninger

3.1 Medvirkning

I forbindelse med områdereguleringen er det gjennomført en omfattende medvirkningsprosess, jf. planbeskrivelsen s. 104-105. Det ble avholdt både møter og workshops med berørte grunneiere, med nabolag, med lag og foreninger og med overordnede myndigheter. Medvirkningsprosessen i detaljreguleringen har derfor vært enklere.

Det ble holdt digital befaring 21.03.2022 og orientering om detaljreguleringen ble holdt i kommunestyresalen i rådhuset 23.05.2022.

Innkomne merknader

Det kom inn 25 merknader. Ingen innsigelser. Temaer som oftest gikk igjen, er:

- Masseoppfylling. Motforestillinger mot masseoppfylling - dette gjelder først og fremst GN2 men også feltene L4, L5 og L6.
- Byggehøyder og tetthet.
- Estetikk/utforming: Bygningene er for massive, bygningene bør brytes opp, mer variasjon i utforming.
- Boligtype: Større grad av variasjon, bør også inneholde rekkehus for å tiltrekke seg barnefamilier.
- Tekniske rom: Tekniske rom bør legges i kjeller.
- Gang- og sykkelveier: Ønske om sammenhengende fortau fra Hønsveien x Haugboveien og helt frem til Høn stasjon.
- Parkering: For lav beboerparkering og gjesteparkering som vil føre til gateparkering i nærmiljøet.

- Grønnstruktur og vegetasjon: Ønske om ny bestemmelse for GN2 siden grøntområdet her er ødelagt. Grøntområdene tilbakeføres til naturlig tilstand så lang som mulig - naturfaglig kompetanse bør benyttes. Ønskelig med utplanting av større trær og stedegen vegetasjon.
- Anleggstrafikk bør ikke gå gjennom Hønsveien/Haugboveien. Kan en heller ta i bruk Folabruveien?

Vedlagt saken er tre dokumenter som omhandler høringsuttalelser:

1. Høringsuttalelsene i sin helhet.
2. Kort oppsummering av høringsuttalelsene.
3. Høringsuttalelsene og kommunedirektørens merknader til høringsuttalelsene.

Kommunedirektøren svarer også ut flere av temaene i merknadene under punkt 4 i saksframlegget

3.2 Politisk vedtak og oppfølging av vedtaket

Til 1.gangsbehandlingen vedtok formannskapet at punkter nedenfor ble nærmere vurdert:

| | |
|---|--|
| 1 | • <i>Det legges i det videre arbeid vekt på fasadeuttrykk for de enkelte bygg som ivaretar variasjon og der naturmaterialer gis en framtreddende plass</i> |
| 2 | • <i>Det skal særlig vurderes hvorvidt fyllingsfoten i L4 og L6 kan senkes for å bedre ivareta terrenget.</i> |
| 3 | • <i>Utomhusplan skal foreligge i forkant av sluttbehandlingen og særskilt vise etablering av vegetasjon innenfor hele planområdet.</i> |
| 4 | • <i>Forut for annengangs behandling skal det redegjøres for hvordan matjorda i området sikres og innarbeides i reguleringsbestemmelsene, ref. Forslag til Kommuneplanens arealdel 10.4.</i> |

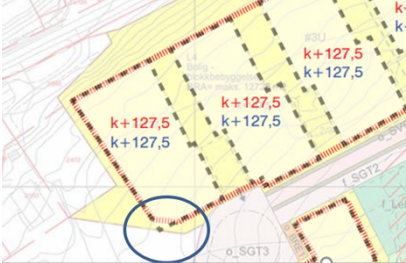
1. Variasjon i fasadeuttrykk: Reguleringsbestemmelsene § 6.4.10 sikrer arkitektonisk variasjon mellom de ulike feltene og i bebyggelsen det enkelte felt. Dette er nærmere beskrevet i miljø- og kvalitetsprogrammet, og vil følges opp i byggesak. Prinsipper for utforming er mer detaljert beskrevet i kap. 5 nedenfor.
2. Senke fyllingsfoten for L4 og L6: Den viktigste årsaken til terrengoppfyllingen er tilpasning til Folabruveien. Folabruveiens trasé og kurvatur er fastsatt og vedtatt i områdereguleringen, og terrenget innenfor detaljreguleringen må tilpasse seg veien. I tillegg kommer tilpasning til garasjekjeller, inklusiv tunnel under bekken i GN2 og kravet til massebalanse. Massebalanse er et sentralt mål både i områdereguleringen og detaljreguleringen: dersom fyllingsfoten senkes mer en

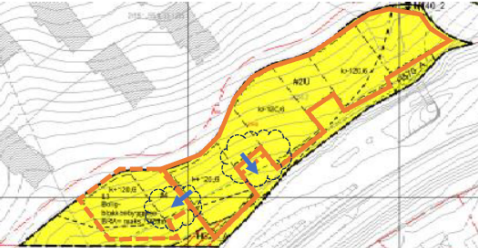
foreslått i vedlagt plan vil dette gi økt masseoverskudd og således komme i konflikt med planens miljømål.

3. Utomhusplan i forkant av sluttbehandlingen: Utomhusplan er alltid vedlagt en detaljregulering. I byggesaksbehandlingen er det krav om situasjonsplan og en utomhusplan som ytterligere vil vise ytterligere detaljer. Forhold i utomhusplanen som for eksempel trapper, støttemurer, vegetasjon etc. må tilpasses bygningselementer (eksempelvis innganger, vinduer og balkonger) som først detaljprosjekteres etter at reguleringsplan er vedtatt, i tråd med føringer i planen.
4. Sikring av matjord: Kommuneplanen bestemmelser og retningslinjer (pkt. 10.4) har krav til matjordplan ved omdisponering av dyrka mark. Dette er fulgt opp i detaljreguleringen, pkt. 5.2.13 i bestemmelsene. Med føringer for å sikre at matjord benyttes til fremtidig matproduksjon; matjordplanen skal blant annet inneholde vurdering av kvaliteten på matjorda, samt vise tilflyttingsarealer for matjorda.

Det er laget matjordplan (NIBIO, datert 25.10.2021, jf. vedlegg) for hele planområdet Høn – Landås som viser tilflyttingsarealer i Asker for matjorda. I forbindelsen med byggesøknaden skal det lages massehåndterings-plan som omfatter håndtering/flytting av matjord og håndtering av fremmede arter som er registrert innenfor planområdet.

3.3 Endringer i kart og bestemmelser

| | |
|--|--|
| <p>1. Byggegrense Mindre endring i L4, sydvest på tomten:</p> <p> Byggegrense, områdeplan ----- Byggegrense, forslag til detaljregulering</p> |  |
|--|--|

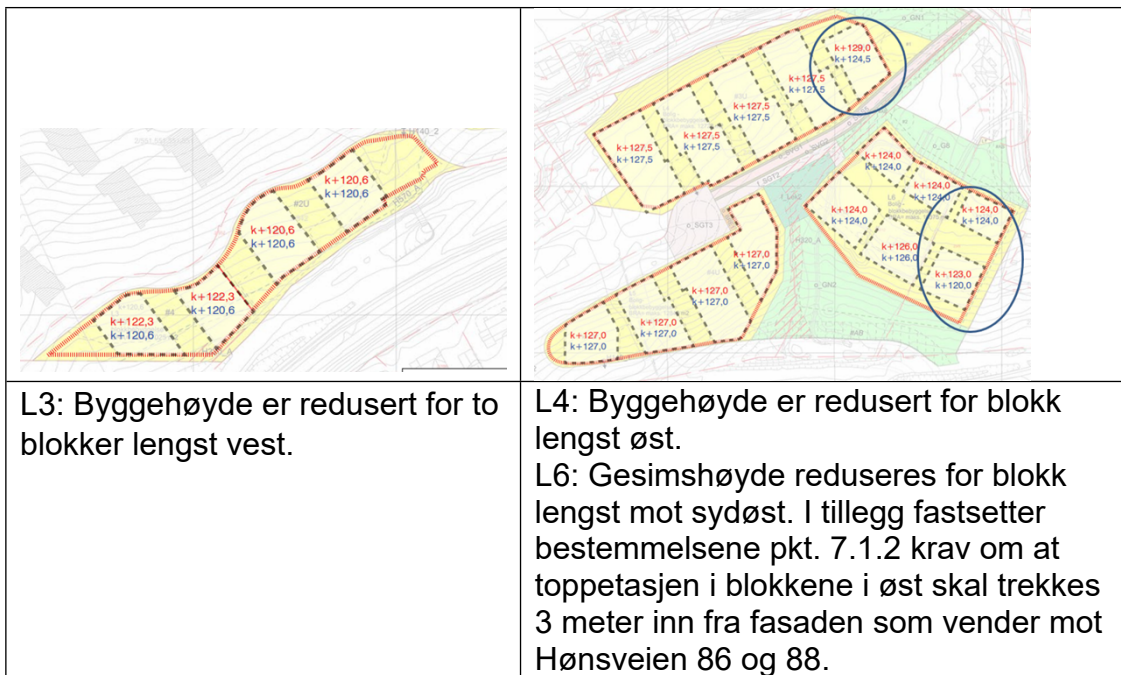
| | |
|--|--|
| <p>2. Garasjekjeller under L3: Denne er utvidet noe i syd og vest, se blå piler i kartet til høyre, men vil bli liggende innenfor byggeområde.</p> |  |
|--|--|

3. Hensynssone - Flom økes fra 5 til 10 meter. Reguleringsbestemmelse pkt. 10.1: Hensynssone flom skal bidra til at flomvannet infiltreres og

fordrøyes. Flomvannet skal bidra til god naturrestaurering i områder der det skjer terrengendringer.

4. Høyder - Endringer er vist med rød farge (områdereguleringen) og svart farge (detaljreguleringen):

Eks.: **k+122,3 = områdereguleringen**, k+120,6 = forslag i vedlagt detaljregulering.



Endringer i reguleringsbestemmelser (endringer skrevet i rødt i vedlagt dokument):

- Høyde i L6: Toppetasjen på de to blokkene i øst skal trekkes tre meter tilbake fra fasadeliv for bedre tilpasning til Hønsveien 86-88, reguleringsbestemmelse pkt. 7.1.2.
- Utforming av bygg og fasader: Det blir større variasjon i utforming av bygningene mht. volumoppbygging, sprang i fasader, materiale og farger. Illustrasjoner følger plansaken, jf. reguleringsbestemmelse 6.4.10 og det er laget ny versjon av miljø- og kvalitetsprogrammet, datert 19. jan. 2024.
- Parkeringsdekning: Til 1.gangsbehandlingen var det forslag om at parkeringsdekningen skulle være 0,5 p-plasser pr. bolig for små leiligheter (1 og 2-roms) og maks. 1,2 p-plasser for 3-roms og større. Vedlagt forslag har endret kravet for store leiligheter der det nå er foreslått minimumskrav = 1 p-plass pr. leilighet mens maksimumskravet = 1,2 er det samme som til 1.gangsbehandlingen.
I tillegg er det tilføyd en tekst med krav om å etableres min. 8 plasser på terreng dedikert hjemmetjenesten. Disse skal vises i utomhusplanen og skiltes jf. reguleringsbestemmelse pkt. 6.5.

- I GN1 og GN2 skal det plantes større trær, jf. ny tekst i reguleringsbestemmelse pkt. 9.2.
- Det er i plankartet forslått ny hensynssone – Bevaring av naturmiljø som er sammenfallende med hensynssone – Flom. Hensynssone Flom, som også var vist i tidligere planforslag er økt fra 5 til 10 meter. Hensikten er å sikre et tilfredsstillende vegetasjonsbelte langs bekken, jf. plankart (felt GN2) og reguleringsbestemmelse pkt. 10.1 og 10.2.
- Skjøtselsplan: Tekst i reguleringsbestemmelse pkt. 5.2.11 er nå tydeligere og mer konkret. Det settes krav om at naturfaglig kompetanse skal benyttes.
- Pkt. 4.1 Krav om at felling av vegetasjon langs bekken fra Hønsveien til Folabruveien må omsøkes Stasforvalteren.
- Pkt. 9.3 turvei er vist i egen illustrasjon, vedlegg «Illustrasjon – Turvei, 1.11.2023».

4. Kommunedirektørens vurdering

Terrengendringer i planen har flere vært kritiske til (inkl. Asker Elveforum), spesielt innenfor naturområdene.

Områdeplanens bestemmelse § 9.2, (Naturområder GN1-GN3) legger føringer for at «eksisterende bekker skal holdes åpne og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares». Denne bestemmelsen legger føringer for å hensynta bekk og kantsone. Samtidig må terrengendringene sees i sammenheng med bla. etablering av Folabruveien og kravet om massebalanse. Bedre massebalanse gir mindre inn/utkjøring av masser, mindre CO²-utslipp og mindre belastning for naboer mht. støy, støv og trafikk. Dette har vært et sentralt miljømål både i områdereguleringen og detaljreguleringen, og vil også bidra til å innfri FN's og kommunes bærekraftsmål.

Kommunedirektøren vurderer terrengendringene ikke ensidig som negative - eller avgjørende - for et godt resultat mht. bokvalitet. Planforslaget sikrer at området vil få fine grøntområder etter utbygging. Bekken gjennom GN2 vil hovedsakelig gå der den ligger i dag og området bli plantet til med stedegen vegetasjon. Et konstruktivt innspill til høringen har vært at det skal lages tydeligere krav i bestemmelsene til skjøtsel, samt krav til planting av større trær. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.11 og pkt. 9.2.

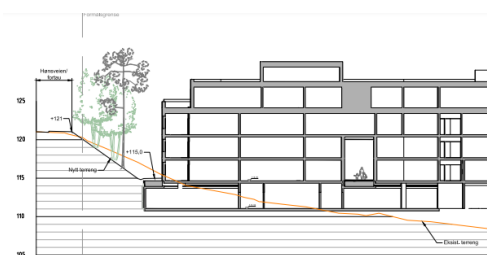
Bruksareal og byggehøyde: Flere av merknadene påpeker at utbyggingen blir for «voldsom» og anbefaler reduksjon av bruksarealet.

Tillatt maks. bruksareal (BRA) i områdereguleringen var totalt 40 800 m². I detaljreguleringen foreslås denne økt til 42 971 m². Økningen er ca. 5 % og skyldes flere forhold: Innglassing av støyutsatte balkonger (konverteres til «inneareal» og inngår dermed i bruksareal iht. måleregler i TEK) og etablering av vinterhage i L3 (for

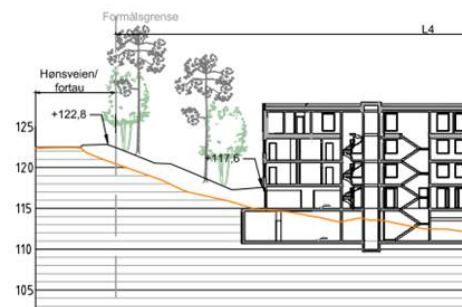
dyrking av frukt og grønnsaker – inngår da også i bruksareal). Disse endringene ser kommunedirektøren som en klar kvalitetsheving for området og beboerne.

Byggehøydene vedtatt i områdereguleringen er i hovedsak uendret i denne detaljplanen. Enkelte steder er byggehøyden redusert i forhold til områdereguleringen. Til 1.gangsbehandlingen var det foreslått at blokken lengst mot øst i felt L6 skulle trappes ned mot øst. Kommunedirektøren foreslår at også blokken lengst syd i samme felt reduseres noe mot Hønsveien 86-88, noe som vil gi bedre tilpasning til planlagt utbygging for disse eiendommene.

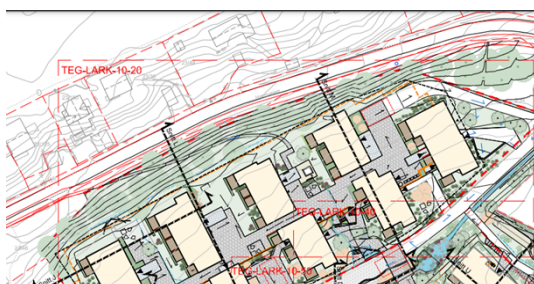
Skråningen mellom L4 og Hønsveien vil bli bratt - men ikke mye mer enn den er i dag, jf. snitt nedenfor. Utomhusplan viser beplantning i skråningen, og reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.11 om skjøtelsplan er endret med krav om at naturfaglig kompetanse skal benyttes. Kommunedirektøren vurderer at dette vil sikre tilfredsstillende skjermvegetasjon mellom L4 og Hønsveien.



Snitt M-M lengst øst
Rød strek = eks. terreng.



Snitt L-L lengst vest.
Rød strek = eks. terreng.



Plan som viser hvor snittene er tatt

Utforming av bebyggelse: Planens skjerpede krav til større variasjon i arkitekturen, materialbruk og farger vil bidra til å redusere bebyggelsens massivitet. Samtidig er utnyttelsen i områdeplanen opprettholdt. Miljø- og kvalitetsprogrammet, datert 19. jan. 2024, jf. legger føringer for utformingen som skal følges opp i byggesak. (se vedlegg)

Reguleringsbestemmelse pkt. 6.4.9 har tekst som bidrar til å sikre variasjon i utforming av bebyggelsen:

1. Variasjon mellom de ulike feltene sikres ved at hvert felt har en egen material- og fargepalett. I tillegg vil det også være variasjon innenfor feltet; eksempelvis kan hvert felt ha en hovedfarge og sekundære farger, og der helheten sikres ved at farger/materiale er innenfor samme fargepalett.
2. Variasjon sikres ved at sokkeletasje, toppetasje og del av bygningen gis annen material og/eller farge enn resten av bygningen. Det er spesielt viktig at inngangspartiet skiller seg ut med hensyn til material/farge, siden dette gir bygget bedre lesbarhet - som blant annet besøkende kan orientere seg etter.

Variasjon i uteområdene: Det skal tilrettelegges for gode uteoppholdsarealer, med variasjon i bruk/utforming av uteområdene mellom - og innen - de ulike feltene. Utformingen skal tilpasses terreng, sol og utsiktsforhold. Dette er illustrert og beskrevet i vedlagt dokument Miljø- og kvalitetsprogram Høn – Landås, datert 19. jan. 2024.

Nedenfor er vist eksempel for felt L3 med en aktivitetsplan som viser ulike aktiviteter som det skal tilrettelegges for. For aktivitetsplan for hele planområder, se vedlagt dokument «Utomhusplan overordnet 1 nov. 2023.



Et sentralt mål både i områdereguleringen og i detaljreguleringen er høy utnyttelse. Rekkehusbebyggelse som har vært ønsket i flere innspill lar seg ikke lett forene med dette kravet og områdeplanen og kommuneplanen forutsetter at området utvikles med blokkbebyggelse.

Parkering: Reguleringsbestemmelse pkt. 6.5 er endret - med nytt forslag til minimumskrav for de store leilighetene (3-roms og større). I vedlagt forslag er det krav om min. 1 p-plass og maks. 1,2 p-plasser pr. leilighet for store leiligheter og 0,5 p-plass for små leiligheter (1 og 2-roms). Foreløpige beregninger viser totalt ca. 410-

445 p-plasser innenfor hele planområdet, fordelt på totalt 485 leiligheter, og vil dekke kravene både i denne detaljreguleringen og parkeringsnorm i kommuneplanen.

Økningen i antall parkeringsplasser har som negativ konsekvens at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass ikke blir innfridd. Med ny parkeringsnorm vil beregnet klimagassreduksjon bli kun 22 %.

Kommunedirektøren vil likevel anbefale endring i parkeringskravet, ut fra bekymring for at lav parkeringsdekning vil gi mye gateparkering i nærområdet. Samtidig bør antall p-plasser ikke bli for høy siden grønn mobilitet forblir et viktig mål både i område-reguleringen og i denne planen. Landåsfeltet har svært gode forutsetninger for å få flere til å gå/sykle fremfor bruk av privatbil. Her er det kort avstand til tog/buss, attraktivt gang-/sykkelveisystem, og når Hønscenteret er bygd ut vil en få kort avstand til forretning/service og idrettsanlegg. I tillegg tilrettelegges det for bildeleordning.

Erfaring fra L2 tilsier at mange eldre vil flytte inn på feltet og det er derfor spesielt viktig å sikre parkeringsplasser for hjemmetjenesten. Forslag som sikrer min. 8 p-plasser for hjemme-tjenesten er tatt inn i reguleringsbestemmelse pkt. 6.5.

Naturmangfoldloven § 8-12 synes ivaretatt. Rapporten om biologisk mangfold konkluderer med at utbyggingen ikke vil skade naturverdier. I henhold til Biofokus-rapporten vil endring av terreng og hugging av vegetasjon ikke ramme verdifulle naturtyper siden det foreligger særskilte bestemmelser som skal sikre at visse områder tilbakeføres mest mulig like opprinnelig tilstand, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 9.1. og pkt. 9.2.

ROS-analyse: Rapportens konklusjon er at risikoen er akseptabel med hensyn til risiko og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv, helse, miljø, infrastruktur og materielle verdier.

Det er ikke fare for kvikkleireras eller løsmasseskred til tross for at deler av området har relativt kraftig helning. Undersøkelser viser at det aktuelle området sammenfaller med områder hvor det er grunt fjell eller områder uten sprøbruddmateriale. Planområdet ligger ikke innenfor sannsynlig utløpsområde for skred (kilde: ROS-analyse datert 14. juli 2019, rev. sep. 2017, og ROS-analysetabell, datert 7.07.2017).

Overvann/ekstremvær: Utbygging av planområder vil gi flere tette flater, i tillegg vil området få noe overvann fra naboområdet. Dette gjør at overvannssituasjonen må forbedres. Det er gjort grundige utredninger om overvann/flomsituasjonen og kommunedirektøren mener planen sikret dette på en forsvarlig måte.

Universell utforming (UU): Det er krav om bruk av allergivennlig beplantning, jf. reguleringsbestemmelsene pkt. 6.4.6. Grønnstrukturen gir mange bratte partier og

gjør UU vanskelig. De viktige møteplassene derimot, dvs. området mellom blokkene – vil være tilnærmedesvis flate og er planlagt med fast dekke. Disse områdene er dermed egnet for rullestolbrukere. Kommunedirektøren vurderer UU som tilfredsstillende ivaretatt.

Barn og unge: Kommunedirektøren mener forslaget legger til rette for gode boforhold for barn og unge. Planen oppfylder kriterier som: Bilfrie boligområder, attraktive uterom/møteplass nær bebyggelsen, større grøntområder innenfor planområdet samt kort vei til landskapsvernområder (Jansløkkajordene). Når Høn nærsenter blir fullt utbygd vil det være kort vei til barnehage, barneskole og flerbrukshall. Området sokner i dag til Jansløkka skole med tilfredsstillende skolekapasitet inntil videre og god skolevei. Ny skole på Høn er planlagt ferdigstilt i 2030. Barnehagen forventes ferdigstilt samtidig, jf. forslag til HP 2024-2027.

Utbyggingsavtale: Utbyggingsavtale (vedtatt av kommunestyret 21.05.2019, vedlegg 28) omhandler blant annet kostnader til infrastruktur, miljøkrav og kommunal forkjøpsrett til boliger. Selvaag Bolig ASA er byggherre for infrastrukturanleggene. Selvaag Bolig ASA forskuttere utgifter til utbyggingen. Asker kommune er en av flere grunneier i område og betaler i henhold til utbyggingsavtalen, dette utgjør ca. 110 mill. kroner og omfatter utgifter til infrastruktur og innløsning av boliger.

5. Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener dette er en god plan både med hensyn til bokvalitet og bærekraftig utvikling. Dette skyldes først og fremst beliggenheten med kort avstand til Asker og Høn stasjon, henholdsvis 1000 og 600 meter, samt forholdet til bebyggelsesstrukturen i området med god uteområder og grønne arealer. Når Høn nærsenter er utbygd vil en få matbutikk, flerbrukshall, skole (planlagt ferdig 2030) og barnehage 5-10 min. gange fra planens midtpunkt (snuplassen o_SGT3). Et større rekreasjonsområde (Jansløkkajordene, med skiløyper) - ligger ca. 10 min. gange fra planområdet. Nærhet til kollektivknutepunkt, skole, rekreasjon og service er trolig planens viktigste miljøgevinst; beboerne skal kunne nå de viktigste destinasjoner uten bruk av bil og korte reiseavstander forenkler beboernes hverdag. Et bilfritt bomiljø gir også et tryggere og mer trivelig oppvekstområde for barn.

Det tilrettelegges for varierte grøntområder - generøst med møteplasser, stier og smett til viktige målpunkt i og utenfor planområdet. Forslaget bidrar til å oppfylle kommunens klimamål om grønn mobilitet.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart, datert 1.nov 2023
Reguleringsbestemmelser revisjon G 1 nov 2023
Reguleringsbestemmelser revisjon G 1 nov 2023, endringer i rødt
Biofokusrapport 2016-13
Future Built kvalitetsprogram for L3 6 mars 2020
Energiutredning 19 sep 2017
Grunnundersøkelser L3 – L6 13 nov, 2019
Høringsuttalelser til offentlig ettersyn 25 stk
Høringsuttalelser – kort oppsummering
Høyder plan L3 – L6 1 des 2021
Illustrasjon – turvei 1 nov 2024
Klimagass og energivurdering 3 jan 2022
Landskapsanalyse med fjernvirkninger 10 juli 2017
Matjordplan NIBIO_RAPPORT_2020_6_124
Miljø- og kvalitetsprogram Overordn 15 okt 2018
Miljø og kvalitetsprogrammet 19 jan 2024
Mobilitetsplan for Høn Landås 26 feb 2018
Mobilitetsplan L3-L6 19 mars 2021
Områderegulering Høn Landås vedtatt 13 nov 2018
Overvann L3-L6 3 april 2020
Overvannshåndtering Høn og Landås _Oversikt og status 8 mars 2021
Overvannshåndtering Høn Landås Oversikt og status rev 8 mars 2021
Overordnet overvanns not 3 april 2020 20160203_06_RIVA_NOT_001
Overvann L3_L6_3 april 2020 20160203_06_RIVA_NOT_001
Planbeskrivelse_Landås_felt_L3_L6_revF 24 jan 2024
Parkering_notat 24 jan 2024
ROS Vedlegg 1 7 juli 2017
ROS-analyse sep 2017
Saksfremlegg 1gangsbehandling
Samferdselsutredning Høn Landås og Fusedalskogen 22 jan 2018
sol- og skyggediagram_1 nov 2023
Statsforvalterens vedtak i klagesak - Vesentlig terrenginngrep 05 jan 2021
Støyrappport L3-L6 26 mars 2020
Teknisk infrastruktur 8 aug 2019
Trafikkutvikling 2 april 2020
Utomhusplan Overordnet_1 nov 2023



Saksprotokoll

Arivsak
22/04436

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 28.02.2024 | 6/24 |
| 2 Formannskapet | 12.03.2024 | 34/24 |
| 3 Kommunestyret | 09.04.2024 | |

Reguleringsplan for Høn - Landås felt L3 - L6 - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 6/24

Behandling

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

Skrede (V) fremmet følgende forslag om tillegg i bestemmelsenes punkt 4:

Dispensasjoner som krever vedtak fra Statsforvalteren skal være avklart før igangsettelse (IG) av de første nye boligblokken.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Opprinnelig parkeringsnorm opprettholdes slik at Future Built sitt mål om 50 % reduksjon av klimagass blir innfridd.

Forslag fremmet av Skrede fikk 2 stemmer og falt (V, MDG)

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 stemme og falt (MDG)

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG).

Innstilling

1. Detaljregulering for Landås, delfelt L3-L6, datert 1. nov. 2023 med tilhørende bestemmelser datert 1. nov. 2023 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Saksframlegg

Arkivsak
23/18013-2

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024
13.03.2024

353/13 Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - Detaljregulering - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Verpen næringsområde, som vist på plankart og bestemmelser datert 22.01.2024 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag

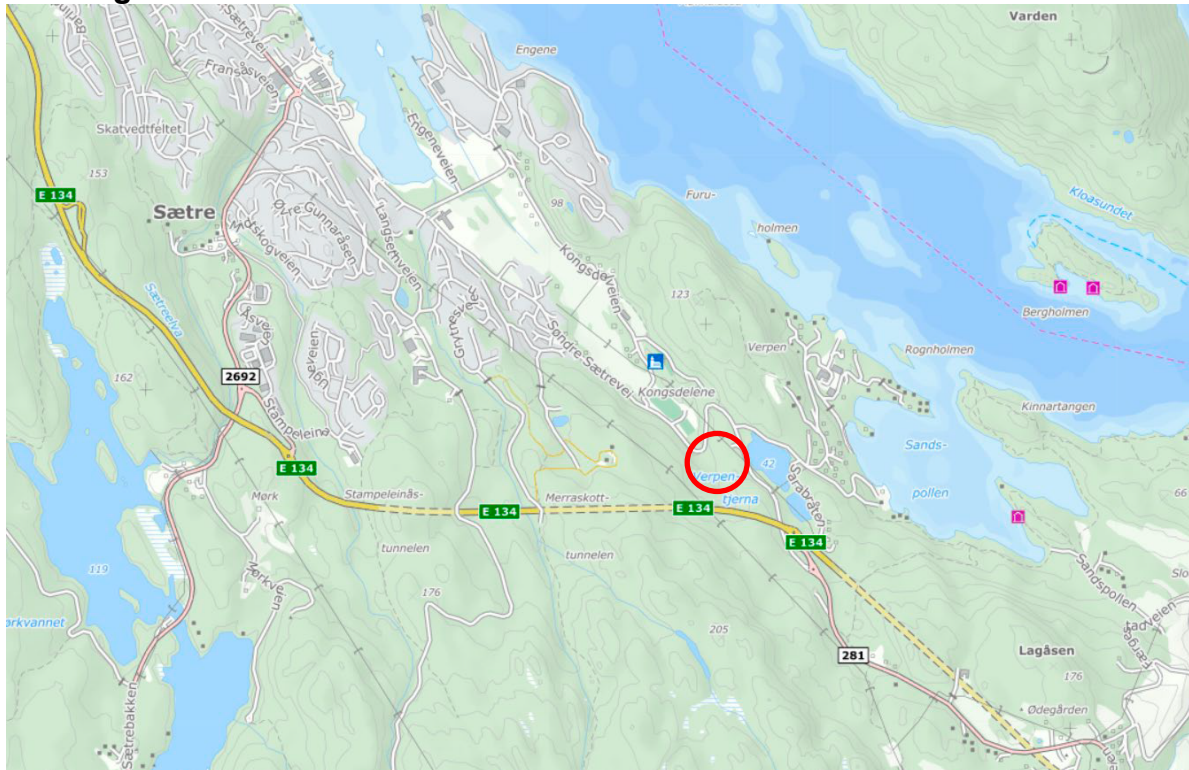
Planforslaget gjelder etablering av et nytt næringsområde på Verpen sør for Sætre nær en av avkjøringene fra E134. Planen legger opp til å planere ut store deler av arealet for å legge til rette for en base for entreprenørvirksomhet på stedet. Det legges opp til store fleksible arealer og for to industri- og lagerhaller. Området er på ca.44.000 m2 og skal benyttes til næringsformål.

Det å begrense fjernvirkningen i et verdifullt kulturlandskap har vært en viktig del av planarbeidet. Bebyggelsen er plassert slik at den vil være minst mulig synlig fra områdene rundt hvor høyde på bygg samt vegetasjonsskjermer og en ny voll sikrer dette. Planen omfatter et område med viktige naturtyper, nyere tids kulturminner og friluftslivs interesser. Hensynet til disse verdiene med avbøtende tiltak har vært førende i utarbeidelsen av planen. Kulturminnene derimot vil ikke kunne bevares ved gjennomføring av planforslaget, så disse forutsettes frigitt av kulturmyndighetene.

Planforslaget på Verpen har blitt justert og bearbeidet for å minimere negative konsekvenser for landskap, natur, kultur og friluftsliv. Planen legger til rette for en forutsigbar driftssituasjon innenfor gjeldende arealformål. Kommunedirektøren anser

planen som faglig utarbeidet og i tråd med overordnede planer. Planforslaget anbefales vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken



Figur 1. Planområdet markert i rødt syd for Sætre

Feste Sør AS har på vegne av Hegna transport AS utviklet et reguleringsforslag for Verpen næringsområde sør for Sætre. Formålet med planen er å utvikle området som base for firmaets virksomhet.

Tiltaket har strategisk plassert i nærheten av den planlagte nye E134, og Hegna transport ser for seg å tilby entreprenørtjenester knyttet til de planlagte arbeidene som er planlagt å starte i 2025.

Med hovedbasen i Østre Strandvei 70 på Tofte og betydelig vekst de siste årene, har firmaet behov for utvidede arealer. Spredningen av virksomheten i Hurum gjør næringsarealet på Verpen sentralt, med enkel tilgang til hovedveinettet. Den gunstige beliggenheten gjør det mulig å etablere et drifts- og lagerområde nær de store inngrepene langs veiltaket på E134. Planen tar sikte på å balansere næringsutvikling med hensyn til miljø, samfunn og landskap. Friluftsinnteresser og naturverdier er også prioritert.

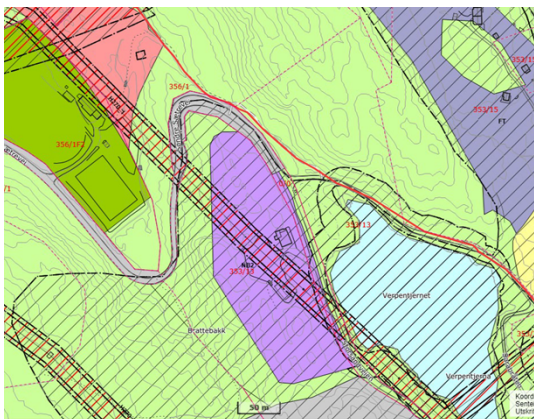
Det er imidlertid viktig å merke seg at gjennomføringen av planen vil føre til tap av kulturverdier av betydelig verdi, noe som anses som en negativ konsekvens. Planen er avhengig av at kulturmyndighetene gir dispensasjon fra kulturminneloven.

Saken er ikke tidligere behandlet.

2.1 Planstatus og juridiske rammebetingelser

I kommuneplanens arealdel for Asker kommune er området avsatt til:

- Framtidig næringsbebyggelse
- LNF
- Hensynssone bevaring kulturmiljø
- Faresone høyspentledning

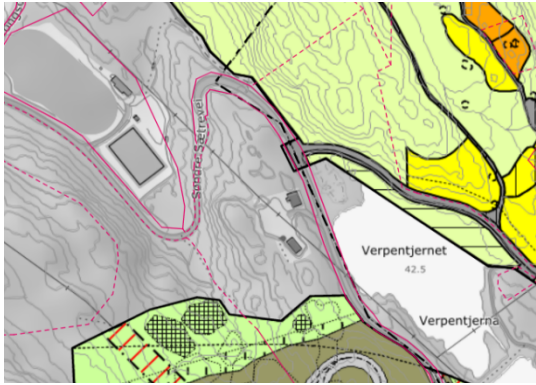


Figur 2 kommuneplan for Asker

Forslaget er i tråd med Asker kommunes arealdel, med unntak av hensynssonen for bevaring av kulturmiljø. Planen er avhengig av å få dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

På grunn av terrengtilpasningen har formålet næringsbebyggelse blitt noe utvidet i sørvest og noe innskrenket i nordøst. I arealdelen er det avsatt ca. 27 000 m² til næringsbebyggelse, men dette reduseres i planforslaget til ca. 24 000 m².

Det meste av området er uregulert, men en del av Detaljregulering for Oslofjordforbindelsen - byggetrinn 2, planID 06282142 fra 2015, blir berørt i den sørlige delen. Dette området er satt av til LNF-områder (landbruk, natur og friluftsliv) og inkluderer hensynssoner for kulturmiljø. Øst for planområdet påvirkes også en liten del av Verpen-planen, planID 06282190 fra 1988.



Figur 3 gjeldene reguleringsplaner

Feste Sør AS har vært i dialog med Statens vegvesen om planavgrensningen. Statens vegvesen har akseptert at planforslaget kan gå noe inn på deres plan, men ikke lengre enn til formålsgrensen mellom annet veiformål (o_AVG1) og skogbruk (SKOG1). Dette forutsetter at planforslaget opprettholder bestemmelsesområdet for midlertidig anleggs og riggområde som eventuelt kommer innenfor planen.

3. Saksopplysninger

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en bærekraftig og effektiv utvikling av et område som er strategisk plassert i nærheten av E134. Planen har som mål å skape et funksjonelt og tilgjengelig næringsområde som kan huse virksomheten til Hegna transport AS. Dette inkluderer å tilrettelegge for en hensiktsmessig plassering av driftsområder og lagerfasiliteter, samt å ivareta miljøhensyn, landskapskvaliteter med hensyn til lokale og regionale utviklingsmål.

3.1 Beskrivelse av planområdet

Reguleringsområdet, som befinner seg sør for Sætre nær en av E134-avkjøringene, dekker et areal på omtrent 44 000 m². Dagens karakter av området består av skog og et variert og kupert landskap. Vegetasjonen er hovedsakelig dominert av bartrær, med noen innslag av løvtrær, inkludert fire eldre eiketrær som blir hensyntatt i planen. Området er avgrenset av den kommunale veien Søndre Sætrevei i nord, øst og vest, mens det i sør grenser til skog og E134 like ved.

En del av planområdet har blitt planert og dekket med grus, og inneholder i dag en industrihall. Ved avkjøringen i øst finner vi et bygg som planlegges å bevares i de kommende årene, men som kan bli revet i fremtiden.



Figur 4: flyfoto av planområdet med omtrentlig avgrensning markert med rødt

3.2 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tar sikte på å utvikle et næringsareal som skal fungere som base for tiltakshavers entreprenørvirksomhet. Det legger til rette for planering av store deler av området til en betydelig flate, inkludert to industri- og lagerhaller med en samlet grunnflate på opptil 3500 m². Byggene vil ha en høyde på mellom 6 og 8 meter og vil bli plassert på en måte som minimaliserer synligheten fra idrettsplassen/Kongsdelene og andre omkringliggende områder.

Området skal også inkludere plass til manøvrering, parkering av store kjøretøy, anleggsmaskiner og lagringsplass. Driftsområdet er tiltenkt regulert for næringsbebyggelse.



Figur 5- planforslag

For å bevare naturen i området og gi visuell skjerming, er det satt av et område til vegetasjonsskjerm rundt driftsområdet. Kommunedirektøren mener at landskapseffekten av næringsområdet blir dempet i de overordnede strukturene. Synligheten av flatene og de grønne romavgrensningene i åsene rundt vil ikke påvirkes betydelig. Likevel vil planforslaget føre til betydelige lokale endringer, inkludert fjerning av småkoller og terreng og erstattet av en stor driftsflate. For å bevare naturtypene i området, er det satt klare bestemmelser for vegetasjonsskjerm, en ny kolle og bevaring av eksisterende vegetasjon. Innenfor disse sonene er ingen inngrep tillatt, med muligheten for felling av trær bare i tilfelle de utgjør en risiko for veien. Trær som felles, skal fortrinnsvis bli liggende i naturen, spesielt i hensynssonen. En bekk vest for planområdet, som renner mot kunstgressbanen og videre til Kongsdelenebekken, blir ivaretatt med en buffersone av vegetasjon. Bestemmelser i reguleringsplanen sikrer en miljøoppfølgingsplan, inkludert prøvetaking og overvåking av vannkvaliteten i bekken. Dette bidrar til å minimere påvirkningen på vannmiljøet.

Det foreslås en planert flate med helning mot nord, med høyder fra ca. +45,0 moh. i sør til +42,0 moh. i nord. Dette innebærer sprenging i sør, fylling/mur i nord og vest, og senking av terrenget øst for området. For å skape en stor driftsflate vil flere småkoller og terreng i området bli fjernet, erstattet av en stor flate. Dette vil inkludere en fjellskjæring i sør, og en ny kolle i nord med trær.

Anleggsperioden for området er anslått til maksimalt 6 måneder. Adkomst til planområdet vil være fra Storsandveien, med ombygging og dimensjonering av

eksisterende avkjørsel. Det er også regulert inn areal for en fremtidig GS-veg, som må være ferdig før næringsarealet kan tas i bruk.

Støy, støv, og forurensning er grundig behandlet i planen. Første utkast av planen som involverte knusing av overskuddsmasser ble fjernet for å unngå negative konsekvenser for støy og miljø. Støyutredningen dokumenterer at planlagt virksomhet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støy. Selv om det er en marginal økning i støybelastningen på uteområder og friluftsområder, forventes ingen overskridelse av grenseverdiene

Planen forutsetter at de fredede kulturminnene i området blir frigitt av kulturminnemyndighetene etter en arkeologisk registrering fra Akershus fylkeskommune. Området har en rik steinalderhistorie, men realiseringen av planen blir ikke mulig samtidig som kulturminnene blir ivaretatt på stedet. Det henvises til forslagstillers planbeskrivelse for ytterligere detaljer om planforslaget.

3.3 Medvirkning, merknader og varsel om planoppstart

Varsel om oppstart planarbeidet ble kunngjort 12.04.2022 i Røyken og Hurum avis. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 04.04.2022. Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune er varslet ved brev/ epost av 04.04.2022. Det ble også kunngjort varsel om oppstart på Asker kommunes hjemmeside. Det er kommet inn 9 uttalelser til planforslaget, både fra myndigheter, foreninger og berørte naboer. Uttalelsene går i hovedsak ut på

- Naturmangfold
- Fremmede arter
- Støy
- Friluftsliv
- Prosess
- Masseforvaltning
- Kulturminner
- Trafikksikkerhet
- Overlapp av tilstøtende planer

Forslagstiller har oppsummert uttalelsene og kommentert disse. oppsummeringen kan leses i planbeskrivelsen til forslagstiller som ligger vedlagt. Det planlegges ytterligere medvirkning i høringsperioden etter 1.gangsbehandling, spesielt med barn og unge.

4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er gjennomført på en faglig solid måte, med grundig utredning. Sentralt i planforslaget er fjernvirkning, avveiningen mellom natur, friluftsliv, kulturminner, landskap, og hensynet til naboskap, mot behovet for næringsformål.

Samfunn

Næringsutviklingen i området foreslås som en positiv styrking av lokal verdiskapning og effektivisering av virksomheten, med hensiktsmessig avveining av ulike hensyn for bærekraftig utvikling. Tiltaket vil kreve dispensasjon for tap av kulturminner, og krav om utgraving for å øke kunnskap om steinalderboplassene. Selv om gjennomføringen av planen vil føre til tap av kulturminner, er det søkt dispensasjon fra kulturmyndighetene, som har signalisert en positiv holdning til dette.

Planforslaget for Verpen vil øke trafikken på Storsandveien, men totalt sett ikke påvirke veisystemet. Flyttingen av bedriftsbasen fra Tofte vil imidlertid redusere trafikken på fv. 281 med omtrent 40 kjøretøy per dag, 15 personbiler og 25 lastebiler, tilsvarende en 2% total trafikkreduksjon og 15% reduksjon i tunge kjøretøyer. Det innføres regulering av gang- og sykkelvei langs Storsandveien som må opparbeides før næringsområdet tas i bruk, noe som vil være positivt for myke trafikanter.

Gang og sykkelveien som er sikret i bestemmelsene vil gi området en bedre mobilitet.

Økonomi

Økonomisk sett vil planen ikke påføre kommunen konsekvenser. Det er positivt for lokal verdiskapning med et næringsområde på dette området, og tiltakshaver vil oppnå økt effektivitet med kortere transportavstander og lavere drivstofforbruk.

Miljø

Terrenginngrepet vil være stort, men ettersom området allerede er delvis planert og har eksisterende næringsbebyggelse, vurderes det som mer hensiktsmessig å videreutvikle dette området enn å etablere det i urørt natur. Kartleggingen av naturmangfoldet er grundig, og det er implementert hensynssoner i samsvar med reguleringsbestemmelsene for å sikre de utvalgte naturtypene.

Tiltaket omfatter bevaring av naturområder som er sikret i reguleringsbestemmelsene. Dette inkluderer bevaring av skogen utenfor området, en bekk vest for planområdet ivaretas som buffersone, og reguleringsplanen pålegger en miljøoppfølgingsplan for bekken. Støy og forurensning er adressert i planen, med fjerning av knuseverk og støyanalyser for å sikre overholdelse av støyretningslinjer. Planen innfrir anbefalte grenseverdier for støy og miljø, og eventuelle påvirkninger

på friluftsområder er minimal så lenge planen ikke tilrettelegger for etablering av knuseverk.

5. Konklusjon

Planforslaget er faglig solid, med grundige utredninger og vekt på avveiningen mellom ulike hensyn. Planen er bearbeidet for å imøtekomme bekymringene rundt forslaget som får positiv respons fra kommunedirektøren. Til tross for tap av kulturminner, søkes det dispensasjon med støtte fra kulturmyndighetene.

Terrenginngrepet anses som mer hensiktsmessig gitt området delvise planering og eksisterende næringsbebyggelse. Grundig kartlegging av naturmangfoldet sikrer utvalgte naturtyper. Sikret gang- og sykkelvei forbedrer mobiliteten. Næringsarealet er i tråd med vedtatt arealpolitikk, og derfor anbefales planforslaget vedtatt for høring og offentlig ettersyn.

Dersom utvalget finner at planforslaget ikke bør sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kan planen sendes tilbake, eventuelt med retningslinjer for videre arbeid med planen som skal oppfylles før den kan fremmes til ny behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Plankart, datert 24.01.2024
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan_A3
- Illustrasjonsplan_snit_A3
- Planbeskrivelse_20240122
- Landskapskarakter
- Kulturminner_Rapport_GBNR353_13_Storsandveien
- Overvann VA
- Støyrapport Verpen næringsområdet
- Transportanalyse Verpen næringsområde
- Tegningsgrunnlag_veg
- Notat - utredning av forurensning
- ROS analyse
- Varslingsannonse/varslingsbrev



Saksprotokoll

Arivsak
23/18013

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandlet av

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

Møtedato

28.02.2024
13.03.2024

Saksnr.

7/24

353/13 Detaljregulering for Verpen næringsområde. Storsandveien 2 - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 7/24

Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02254-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

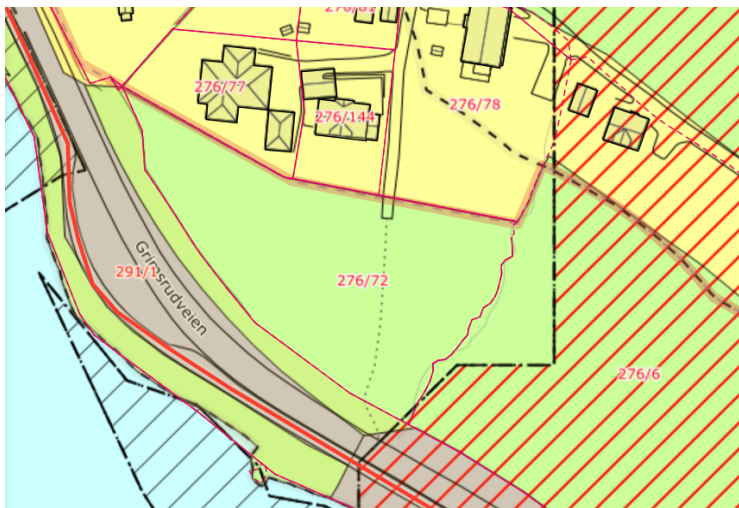
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024
13.03.2024

Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.23 i delegasjonssak 2131/23 om avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom av eiendommen 276/72, Bakkekroken. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom (deling) av gbnr. 276/72.

I brev av 22.09.23 ble det søkt om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72. Situasjonsskartet i søknaden viser en tomt på nordsiden med et areal på 958 m², mens gjenværende tomt i syd vil ha et areal på 2.766 m².

Søknaden ble avslått i vedtak av 08.11.23. Avslaget er i hovedsak begrunnet med at det ikke er tillatt med opprettelse av ny grunneiendom på en eiendom som i kommuneplanens arealdel vedtatt 13.06.23 er avsatt til LNFR-formål, og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen av 28.11.23 er det i hovedsak vist til sakens lange forhistorie, samt til at kommunen har utvist forskjellsbehandling i forhold til andre saker i samme område.

Kommunedirektøren vurderer at klagen ikke kan gis medhold. I og med at omsøkte deling er i strid med kommuneplanens pkt. 18.1.1 om fradeling i LNFR-områder, samt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, vil en innvilgelse av søknaden være et ugyldig vedtak. For å kunne gi tillatelse, må tiltaket være i samsvar med både gjeldende planverk og materielle bestemmelser i lov, jf. pbl § 21-4, 1. ledd, 1. pkt. Klager har selv valgt å ikke fremsette søknad om dispensasjon, noe kommunen forøvrig har opplyst overfor klager er lite påregnelig å få innvilget uansett.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Planstatus

Eiendommen gbnr 276/72 er uregulert, og er omfattet av kommuneplanen for Asker 2023 – 2034, vedtatt 13.06.2023. Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNFR-formål.

Det følger av bestemmelsens pkt. 18.1.1 at oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring, ikke er tillatt.

Eiendommen ligger videre innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det følger av pbl § 1-8 at dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, så er tiltak etter pbl § 1-6, 1. ledd forbudt. Opprettelse av ny grunneiendom omfattes av bestemmelsen, siden det ikke er fastsatt annen byggegrense.

En tillatelse til omsøkte deling er derfor i strid både med LNFR-formålet og kommuneplanens pkt. 18.1.1 samt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen jf. § 1-8.

2.2. Tidligere behandling av annen klagesak vedr. samme eiendom i utvalg for plan og byggesak i 2023

Den 18.01.23 behandlet utvalg for plan og byggesak klage på avslag på dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan i daværende kommuneplan for Røyken som sak 12/23. Omsøkte tiltak var oppføring av enebolig og garasje på gbnr. 276/72.

Utvalget innstilte på at klagen ikke skulle tas til følge, men tilføyde som eget punkt i vedtaket av 18.01.23 følgende:

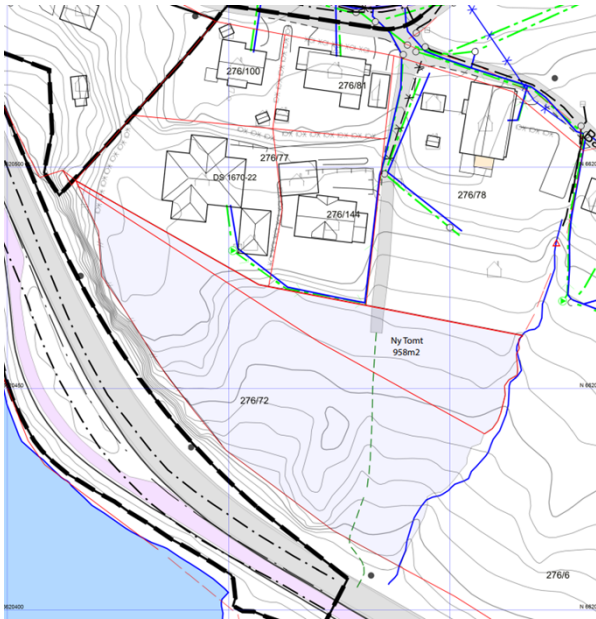
- Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen

Saken ble oversendt statsforvalteren til behandling, og kommunens avslag på dispensasjon fra plankravet ble opprettholdt i statsforvalterens vedtak av 19.04.23.

Det ble i etterkant ikke fremsatt forslag til reguleringsplan, og den 13.06.23 ble ny kommuneplan vedtatt, hvor eiendommen i sin helhet nå er avsatt til LNFR-formål.

2.3 Om søknaden og tiltaket

I søknad av 22.09.23 er det søkt om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 276/72. Situasjonskartet i søknaden viser en tomt på nordsiden med et areal på 958 m², mens gjenværende tomt i syd vil ha et areal på 2.766 m². I søknaden vises det til sakens lange forhistorie, bl.a. vedr. vann- og avløpssituasjonen i området, en domsslutning om veirett og avisartikkel der politikere hevder at det fortsatt kan være mulighet for utnyttelse av eiendommen.



Situasjonskart fra søknaden som viser omsøkte deling

Søker viser til «bebyggelsesplan» for området med 7 bolighus, godkjent av Røyken kommunestyre i 1980 og bygningsrådet i 2015, men som ble satt på vent på grunn av krav om offentlig kloakk. Fire av boligene i denne planen er nå oppført, mens de tre boligene inne på 276/72 har gjennom etterfølgende kommuneplaner blitt beskåret til én og så til ingen tomter, mens vann- og kloakkforholdene ble brakt i orden. Nå ligger VA-nettet godt til rette og veirett finnes, men den nye kommuneplanen for nye Asker viser hele eiendommen som LNFR-område. Det søkes likevel om én byggetomt med bakgrunn i alt arbeide og alle kostnader som er brukt på saken i flere tiår.

I brev av 05.10.23 gjør kommunen oppmerksom på at omsøkte deling av eiendommen er i strid med arealformålet LNFR i kommuneplanen, og at selv om det fremsettes dispensasjon fra byggeforbudet vil heller ikke en dispensasjon være påregnelig. Søker opplyses om at søknaden kan trekkes uten at gebyr påløper.

I etterkant har søker opplyst at man ønsker søknaden behandlet.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

I vedtak av 08.11.23, delegasjonssak 2131/23 ble det fattet følgende vedtak:

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom fra gbnr. 276/72 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 26-1. (Jf. bl.a. kommuneplanens bestemmelser pkt.18-1-1).

3.2 Klagens innhold

Avslaget er påklaget av Mikkel Wennesland Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver i e-post av 28.11.23 m/ vedlegg. I klagen er det i hovedsak anført at de ønsker at saken tas opp til videre behandling, under henvisning til sakens unike historie gjennom 52 år. Det pekes spesielt på følgende:

- Ny strandplanlov trådte ikraft 10.12.1971, og endelig søknad ble levert 24.12.1971. Denne tidsforskjellen medførte at byggesaken stoppet opp, og klager er uenig i dette.
- Fylkesmannen ga i 1973 dispensasjon fra strandplanloven for oppføring av hus og garasje. Dispensasjonen er senere vurdert både av fylkesmannen og kommunen som foreldet, noe klager er uenig i.
- En tomtedelingsplan fra 1980 ble utsatt til 2010 i påvente av etablering av VA-anlegg. I 2011 ble det fremmet en ny KPL 2011/2015. Et viktig vedtak i denne var at «*byggesaker fremmet før 2011 skal behandles etter gamle bestemmelser.*» Klager mener denne passus er mistolket av administrasjonen i den videre behandling, og at ny eier godtok å søke på nytt om dispensasjoner. Bygningsrådet godkjente delingsplanen i april 2015. Året etter fikk imidlertid de nye naboene FM's medhold i å stoppe Skogens igangsatte arbeider. Endringen fra en allerede godkjent plan av 1980 til en ny plan av 2015 hadde ført til at planens henvisning til byggesaker innsendt før 2011 har falt bort og dermed ført til en omfattende ny saksbehandling som er den opprinnelige årsaken til dagens situasjon. Klager er uenig i denne behandlingen.
- Det foreligger forskjellsbehandling av saker, i det klager viser til at det er godkjent en rekke lignende saker. Det er kun gbnr. 276/72 som fortsatt står på stedet hvil etter en saksbehandling uten sidestykke og store investeringer i tid og penger.
- Kommunen har feilaktig lagt til grunn at eiendommen består av dyrket mark.
- Et avslag vil måtte utløse krav om erstatning fra kommunen. Det er her tale om en eiendom ervervet som boligtomt og som nå i 2023 er omgjort til LNFR.
- Da utvalget for Plan og byggesaker var på befaring i januar 2023, ble det signalisert at man var positiv til å bringe eiendommen tilbake til de opprinnelige tre tomter. At eiendommen ikke ble endret til bolig i kommuneplanprosessen, fikk man forståelse av var på grunn av mulige innsigelser og ytterligere forsinkelser. Klager ønsker derfor å få utvalgets syn på saken.
- Klager viser også til godkjennelsen av hus og garasje på nabetomt så sent som høsten 2023, noe som bør kunne påvirke behandlingen av saken.

I etterkant av klagen har kommunen mottatt e-post av 18.01.24 og 24.01.24 direkte fra tiltakshaver, begge med vedlegg. Det er også mottatt e-post av 22.04.24 fra adv. Fredrik Edvardsen.

4. Kommunedirektørens vurdering

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

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. Bærekraft fremmes bl.a. via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for videre utvikling. Konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Ved å tillate fortetting gjennom fradeling i uregulerte områder, er risikoen stor for at viktige hensyn overses. Dette kan ha utilsiktede konsekvenser.

Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilsier at avslaget av 08.11.23 kan omgjøres og at søknaden kan innvilges.

Det følger av pbl. § 21-4 første ledd første punktum at kommunen skal gi tillatelse til et omsøkt tiltak dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dette innebærer at et tiltak må være i samsvar med både gjeldende planverk og materielle bestemmelser i lov og tilhørende forskrifter.

Søknad om tillatelse kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom det er fremsatt søknad om dispensasjon, og vilkårene for å gi dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

Søknaden fra september 2023 skal behandles etter plansituasjonen på vedtakstidspunktet, herunder vedtatt kommuneplan for Asker vedtatt 13.06.23. I denne saken er det på det rene at omsøkte deling av eiendommen er i strid med kommuneplanens bestemmelser, i og med at eiendommen er avsatt til LNFR-formål samt at den ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises i den forbindelse til kommuneplanens pkt. 18.1.1 og pbl § 1-8.

I og med at det ikke er søkt om dispensasjon fra nevnte bestemmelser, er det heller ikke rettslig adgang til å innvilge omsøkte delingssøknad. Kommunedirektøren finner derfor ingen grunn til å gå nærmere inn på alle anførselene i klagen, da omsøkte tiltak uansett strider mot både gjeldende planverk og plan- og bygningsloven. Vi ønsker

likevel å knytte bemerkninger til klagers anførsel om at tidligere tillatelse etter strandplanlov fra 1973 og tomtedelingsplan fra 1980 ikke er foreldet, og at det derfor ikke er nødvendig å søke nå. Daværende Fylkesmann i Buskerud tok stilling til samme anførsel i sitt vedtak av 29.04.2016, som omgjorde Røyken kommunes vedtak om dispensasjon og tillatelse til deling i to tomter. Fra vedtaket hitsettes:

Fylkesmannen vil bemerke at et unntak fra strandplanloven gitt i 1973 heller ikke den gang var en generell tillatelse til deling og bygging. Vurderingen som ble gjort gikk kun på om det var grunnlag for å dispensere fra byggeforbudet i 100-metersgrensen mot sjø for oppføring av et bolighus med garasje på tomten. (...)

Ettersom nåværende sak gjelder et annet spørsmål enn det som ble behandlet i 1973 (tre tomter i stedet for et hus med garasje), er det det naturlig at denne vurderingen må foretas på nytt etter gjeldende regelverk. Vi viser i denne forbindelse til at søknaden uansett er avhengig av dispensasjon fra både arealformål og plankrav i tillegg fra byggeforbudet i 100-metersgrense mot sjø.

Hva gjelder tomtedelingsplanen fra 1980, skriver fylkesmannen:

Fylkesmannen finner det noe uklart hva slags vedtak avgjørelsen fra 1980 egentlig er, men kan uansett ikke se at det har noen betydning i denne saken. (...) Kommunaldepartementet har i flere uttalelser, sist 14. april 2016, lag til grunn at disposisjonsplaner som er påbegynt før plan- og bygningsloven av 1985, kun kan gjennomføres der de er i samsvar med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan. Denne planen er ikke i samsvar med kommuneplanen og kan derfor ikke få rettsvirkning som disposisjonsplan. Tomtedelingsplan er slik fylkesmannen ser det kun et grunnlag for delingssaken og ikke en selvstendig reguleringsplan med rettsvirkninger. Denne forståelsen understøttes av at det er stilt vilkår til tomtedelingsplanen i bygningsrådets vedtak av 5. november 1980. Det er uansett slik at det har skjedd store endringer i planregelverket siden 1980 og nye søknader skal alltid vurderes opp mot gjeldende regelverk. Vi slutter oss dermed til kommunens vurdering om at området er uregulert, slik at fradeling nå er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for å kunne innvilges.

Kommunedirektøren er enig i daværende fylkesmanns vurdering, og viser forøvrig til at klage på tidligere avgjørelser er uansett heller ikke relevant i denne saken, som gjelder klage på avslag på søknad om deling av eiendom. En søknad må avgjøres på bakgrunn av dagens faktiske og rettslige grunnlag.

Videre ønsker kommunedirektøren å kommentere innholdet i e-post av 24.01.24, der klager viser til at det til sammenligning er godkjent dispensasjon for bebyggelse på naboeiendommen gbnr. 277/5, Bakkekroken 7E.

Det er riktig at utvalget i sak 83/23 den 30.08.23 tok klage på avslag på dispensasjon til følge, og innvilget dispensasjon fra plankravet for oppføring av bebyggelse på gbnr. 277/5, Bakkekroken 7E. Både saksfremlegget og protokoll i saken vedlegges til orientering.

Bakkekroken 7E var også avsatt til LNFR-formål i dagens kommuneplan, men en vesentlig forskjell mellom denne saken og herværende klagesak, er hvilken kommuneplan søknaden ble behandlet etter. Bakkekroken 7E var på vedtakstidspunktet 16.05.23 avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplan for tidligere Røyken kommune 2015–2027. Spørsmålet i saken var derfor dispensasjon fra plankrav for bebyggelse, og ikke som i herværende klagesak, søknad om deling av eiendom i strid med LNFR-formål og bygge/delingsforbud i 100-metersbeltet. Sakene anses derfor ikke som sammenlignbare og har ikke relevans for denne klagesaken.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget av 08.11.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klage av 28.11.23 med vedlegg
- Avslag av 08.11.23, delegasjonssak 2131/23
- Søknad av 22.09.23 med vedlegg
- Kommunens kvitteringsbrev av 05.10.23
- Søkens e-post av 24.10.23
- Saksprotokoll sak 12/23 av 18.01.23
- Saksfremlegg til sak 12/23

- Statsforvalterens klagevedtak av 19.04.23
- E-post fra tiltakshaver av 18.01.24 m/ vedlegg
- E-post fra tiltakshavers advokat av 22.01.24
- E-post fra tiltakshaver av 24.01.24 m/ vedlegg
- Saksprotokoll sak 83/23 av 30.08.23
- Saksfremlegg til sak 83/23



Saksprotokoll

Arivsak
24/02254

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av

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

Møtedato

- 28.02.2024
- 13.03.2024

Saksnr.

8/24

Klage på avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Bakkekroken, gbnr. 276/72

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 8/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 26.02.2024.

Røed (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, AP)

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
24/01796-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

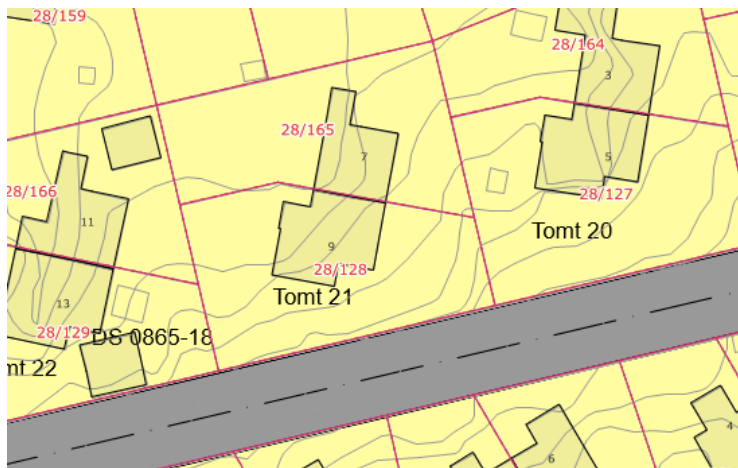
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024

Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon - tilbygg tomannsbolig, Brusetskollen 9, gbnr. 28/128

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.11.2023 i delegasjonssak 1979/23 om avslag på søknad om dispensasjon - Tilbygg til tomannsbolig. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

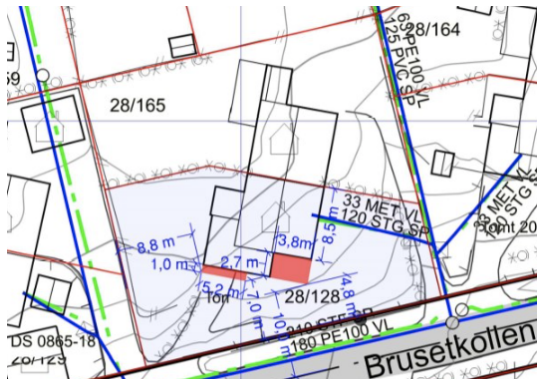


1. Sammendrag

Hva saken gjelder

Saken gjelder klage fra tiltakshaver over vedtak 08.11.2023 om avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for tilbygg til tomannsbolig.

Eiendommen gbnr. 28/128 Brusetskollen 9 ligger i område med spesielle kvaliteter (SB) på Brusetskollen ved Vakås/Hvalstad. Eiendommen er bebygget med en tomannsbolig med garasje i underetasjen. Det er søkt om tilbygg i 1 etasje som vist under med rød markering.



(utdrag søknad)



(flyfoto Asker 2022)

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 som sier at «Våningshuset» størrelse ikke skal overstige 10 % av tomtens nettoareal og ikke være over 150 kvm. Klager mener vilkårene for å gi dispensasjon jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd er oppfylt og at det kan gis dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert det slik at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren mener også at fordelene ved å gi dispensasjon ikke klart overstiger ulempene. Uansett om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon, mener kommunedirektøren at dispensasjon ikke bør gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

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

Utvalg for plan og byggesak må vurdere i hvilket omfang hensynet bak reguleringsbestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende, og dernest hvilken innvirkning det har på muligheten til å gi dispensasjon. Reguleringsplanen er av eldre dato, men bebyggelsesstrukturen er delvis ganske tydelig.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Søknaden omfatter 2 mindre tilbygg. Det er søkt om utvidelse av inngangsparti på 2,7 m x 3,8 m, og utvidelse av garasje med 1 m x 5,2 m. Tilbyggene er søkt overbygget med terrasse i 2. etasje. Som en del av tiltakene vil deler av eksisterende byggverk rives.

I henhold til søknaden vil beregnet bebygd areal (BYA) etter tiltaket være 19,28 %.

2.2 Plangrunnlag

Reguleringsplanen

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Del av Brusset vedtatt 22.09.1956.

Planens bestemmelser av betydning for saken lyder:

§ 2 første setning: «*Våningshuset skal ligge i regulert byggelinje.*»

§ 3 første setning: «*Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m².*»

§ 4: «*Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 m², og deres plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.*»

Utdrag fra plankartet (eiendommen er særlig del av tomt nr. 21, som er delt i to):



Kommuneplanen 2023-2035

Eiendommen ligger i boligområde med spesielle kvaliteter (SB) jf. kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035, vedtatt 13.06.2023. Bestemmelsene i KPA punkt 14.4 flg. (SB-områder) gjelder for eiendommen jf. punkt 14.4 første avsnitt.

Planens bestemmelser av betydning for saken lyder:

I KPA punkt 14.4.3 fremkommer det: «*I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.*»

I KPA punkt 14.4.5 annet ledd fremkommer det «*Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.*»

I KPA punkt 14.4.1 fremkommer det: «*Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.*»

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

Det ble 08.11.2023 fattet slikt vedtak:

«*Søknaden avslås, jf. reguleringsplan for Del av Bruset § 3.*»

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Del av Bruset § 3. Kommunen finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.»

3.2 Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

Reguleringsplanens bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt

- Reguleringsplanen åpner for mer enn 10 % BYA da «*uthus*» kommer i tillegg med 35 kvm.
- Eiendommene har hele tiden hatt mer enn 17 % BYA
- Det er ikke tatt konkret stilling reguleringsplanen ved vedtagelse av ny KPA, men kun en generell føring.
- Det vil ikke være behov for dispensasjon dersom tiltaket ble vurdert mot KPA sin bestemmelse om BYA 20 % utnyttelse (der reg. plan ikke angir BYA).

Fordelene er klart større enn ulempene.

- Tiltaket har liten påvirkning på lys, luft og åpenhet
- Tiltaket er i tråd med avstandsbestemmelser
- Krav til uteoppholdsarealer og parkering vil være tilnærmet uforandret
- Tiltaket bidrar ikke til vesentlig endring av bebyggelsesstrukturen i området da denne allerede er brutt opp av bygninger langs veien.
- Det viktigste er bevaring av øvre del av gavlvegg på bygningene langs veien
- Brukbarheten for boligen og garasjen blir bedre. Levemåte og kjøretøy er annerledes i dag enn for 60 år siden.

Tidligere gitte dispensasjoner

- Det er gitt 15 dispensasjoner i nærområdet uten at området har blitt omregulert.
- 02.06.2023 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.
- Arne Garborgs vei 10A (gbnr. 28/156) har fått innvilget dispensasjon på BYA 21,1 % med tilsvarende begrunnelse/argumentasjon.

- Naboeiendommen i Brusetskollen 13 (gbnr. 28/129) har fått innvilget dispensasjon på BYA 21 % for garasje og bod og med tilsvarende begrunnelse/argumentasjon.

I klagen vises det også til bakgrunnen for søknaden:

«Boligen har i dag en gang på 1x1 m, der det hverken er plass til å henge av seg yttertøy eller sette fra seg en barnevogn.»

Og

«Vår eiendom ligger noe høyere i forhold til veien enn de øvrige boligene. Oppsetting av frittstående garasje på vår eiendom ville ha krevd vesentlige terrenginngrep og blitt svært kostbart. Vi ønsker derfor å bygge et lite påbygg på ca. 10m² i én etasje, for å få mer lagringsplass, framfor å bygge en frittstående garasje. Eksisterende garasje ønskes utvidet med 1 m for å kunne få plass til en familiebil av normal størrelse. Totalt utgjør dette ca. 15m² mer bebygd areal, noe som vil gi en BYA på 19,28%.»

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. I denne konkrete saken er FNs bærekraftsmål om bærekraftige byer og samfunn noe relevant, da overskridelse av tillatt bebygd areal kan medføre mindre åpenhet, lys og luft for boligmiljøet.

Innenfor boligområde med spesielle kvaliteter (SB område) skal det enkelte områdets karakter ivaretas. En endring i bebyggelsesstrukturen vil kunne endre områdets karakter.

I det reguleringsplanen har bestemmelser om maksimal tillatt utnyttelse i % / BYA så gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran KPA, jf. KPA pkt. 1.2 jf. pkt. 14.4.3. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.

4.1 Om dispensasjonsadgangen

Kommunen *«kan»* fravike reguleringsbestemmelser ved å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

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

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller

regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

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

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

Først kommenteres vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd, dernest vurderingen om kommunen vil gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd.

4.2 Om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd

Om hensynet bak reguleringsbestemmelsen § 3 blir vesentlig tilsidesatt

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

I vedtaket fremgår det at tiltaket i seg selv har liten påvirkning på lys, luft og åpenhet mellom bygningene i området, men at maksimalt tillatt utnyttelse blir betydelig overskredet. I vedtaket fremgår det at omsøkt utnyttelsesgrad er på 19,28 % BYA mot tillatte 10 % utnyttelse jf. reguleringsbestemmelsene. I klagen er det vist til at dette ikke er helt riktig da reguleringsbestemmelsene også åpner for «uthus» i tillegg med 35 kvm jf. reguleringsbestemmelsene § 4.

Kommunedirektøren er enig i at det i utgangspunktet kan være misvisende å kun vise til at tillatt utnyttelse er 10 % jf. reguleringsbestemmelsene. Totalt sett åpner reguleringsbestemmelsene for mer bebyggelse enn 10 % i det uthuset kommer i tillegg. Kommunedirektøren viser likevel til at all omsøkt bebyggelse er en del av «*våningshuset*» jf. reguleringsbestemmelsen § 3 og gir 19,28 % BYA for dette. Tiltaket må derfor vurderes mot 10 % regelen for våningshuset (og maks 150 kvm). Tiltaket gjelder ikke «*uthus*». Det er ikke uthus på eiendommen i dag. Det er av viktighet for dispensasjonsvurderingen at omsøkt bebyggelse utgjør en bygning, i stedet for to bygninger med luft imellom (våningshus og uthus).

Et hensyn bak reguleringsbestemmelsene er å unngå ett stort bygg og fordele bebyggelsen på tomten slik at man skaper luft mellom disse og noe mer åpenhet. Ved å samle alt i en bygning så endrer man forutsetningene i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren bemerker at reguleringsplanens utgangspunkt allerede fra starten ble fraveket. Ifølge reguleringsplankartet, sammenholdt med bestemmelsene,

så fremgår det at det var en stor tomt som var tiltenkt. I reguleringsplankartet inngår eiendommen gbnr. 28/128 som en del av tomt nr. 21. Tomt nr. 21 er delt i 2 og det er bygget en tomannsbolig. Det kan synes slik at den opprinnelige tomannsboligen som ble bygget kun utgjorde 10% BYA av hele tomt nr. 21. Og da slik at hver tomtedel med ½ tomannsbolig ikke oversteg 75 kvm (totalt 150 kvm) jf. reguleringsbestemmelsen § 3.

Tiltaket som nå er omsøkt utgjør 119 kvm på en tomt stor 617,7 kvm. Det gir en utnyttelse på 19,28 %, noe som er betydelig mer enn 10 % BYA for «*våningshuset*».

Kommunedirektøren viser i tillegg til at det er en begrensning i planen på 150 kvm totalt for hele tomt nr. 21. Isolert sett overstiger ikke omsøkt tiltak på gbnr. 28/128 denne begrensningen. Kommunedirektøren viser likevel til at begrensningen må relateres til plankartet som viste en -1- stor eiendom. Når eiendommen er delt i to, så må begrensningen på 150 kvm relateres til halvparten, dvs. 75 kvm «*våningshus*». Tiltaket er betydelig over dette.

Det er i klagen vist til nabobebyggelse på gbnr. 28/129 som har større utnyttelse enn reguleringsplanen ved at det er gitt dispensasjon for frittliggende garasje og uthus. I klagen vises det også til at det er gitt 15 dispensasjoner i nærområdet uten at det er foretatt omregulering.

Kommunedirektøren viser til at hver dispensasjonssøknad må vurderes konkret. For eiendommene langs Brusetskollen er det gitt enkeltdispensasjon i forhold til den totale utnyttelsesgraden, dvs. våningshus og uthus jf. reguleringsbestemmelsene §§ 3 og 4 samlet og hver for seg. Dispensasjonen er gitt ved at det er bygget *frittliggende* garasje og uthus. Det er dog ingen av husene som har tilbygget boligen med utvidelse mot vei, tilsvarende omsøkt tiltak i nærværende sak.

Kommunedirektøren bemerker at KPA i punkt 14.4.5 angir at garasje kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. Ut fra bestemmelsen så kan det synes som om reguleringsplanens hensikt med å ha frittliggende uthus er fraveket. Kommunedirektøren mener likevel at planens hensikt med bebyggelsesstruktur og at maks størrelse på «*våningshuset*», fortsatt gjør seg gjeldene og er en begrensning for tiltaket. KPA 14.4.1 sier også at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren finner under tvil at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse § 3 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i saken. Det vises ellers til vedtaket.

Utvalget bør som del av planmyndigheten vurdere hvor sterkt hensynet bak reguleringsbestemmelsene gjør seg gjeldende i dag.

Om fordelene er klart større enn ulempene

Kommunedirektøren viser til at hver enkelt dispensasjon må vurderes konkret. I denne saken ligger eiendommen i en rekke med tydelig bebyggelsesstruktur.

Området er feltutbygd delområde med tomannsboliger med stram lineær bebyggelsesstruktur, bygningene er plassert skråstilt i forhold til veien. Området er utbygd siste del av 1950-tallet og 1960-tallet. Den lineære strukturen med lik avstand til vei og en viss dybde på tomtene, skaper større åpne arealer mellom husrekkene og vei/turvei/bekk/nabohage.



Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det fremkommer:

«Kommunedirektøren mener at det er en vesentlig ulempe at det omsøkte tiltaket medfører at fasaden mot sør bryter vesentlig med eksisterende bebyggelsesmønster langs veien. Samtlige av husene innenfor husrekken har en enhetlig utforming hvor veranda/tilbygg mot veien i sør ikke omslutter det sør-østre hushjørnet, se utklipp nedenfor.»

Kommunedirektøren viser til at det i KPA punkt 14.4.1 fremgår at «Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, farge, skala og form». Dette forsterker at bebyggelsesstrukturen og reguleringsplanens hensyn skal videreføres.

Det fremgår i klagen at eiendommen blir mer praktisk med ekstra lagringsplass og større garasje som er tilpasses dagens biler. Kommunedirektøren er ikke uenig i dette, men det vil gjelde de fleste eiendommer. Kommunedirektøren ser også at alternativet vil være å bygge frittliggende garasje, noe som vil medføre mer terrenginngrep og vil være negativt. Klager viser til større kostnader, men økonomiske hensyn skal primært ikke vektlegges.

Kommunedirektøren viser til at frittliggende garasje vil gi mer enhetlig struktur langs Brusetskollen, gi mer åpenhet, og vil være mer i samsvar med reguleringsplanen og bebyggelsesstrukturen.

Kommunedirektøren har vurdert fordelene ved å gi dispensasjon opp mot ulempen av å bryte bebyggelsesstrukturen og mener at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene. Det vises ellers til vedtaket.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

.Vedlegg:

28 128 Brusetskollen 9 - Avslag på søknad om dispensasjon

8_KART_Situasjonsplan

9_TEGN_Ekisterende plan, snitt, fasader

10_TEGN_Eksisterende plan 1-50

11_TEGN_A-01- Plan 1. etasje

12_TEGN_A-02- Plan 2. etasje

13_TEGN_A-03- Fasader og snitt

GebyrN_2747_Sak23-1696

4_SØK-DISP_Søknad om dispensasjon

28 128 Brusetskollen 9 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon

E-post

53_plankart

53_bestemmelser

KPA 2023 2035

2_ANNET_Tiltakshavers signatur

28128 Søknad om riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig

4_SØK-DISP_Søknad om dispensasjon

5_KORR_Nabovarsel

6_KORR_Kvittering for nabovarsel

7_KORR_Nabomerknader Gøran Klepp Olsen
8_KART_Situasjonsplan
9_TEGN_Ekisterende plan, snitt, fasader
10_TEGN_Eksisterende plan 1-50
11_TEGN_A-01- Plan 1. etasje
12_TEGN_A-02- Plan 2. etasje
13_TEGN_A-03- Fasader og snitt
14_ANKO_Erklæring om ansvarsrett PRO Siv.ing. Stener Sørensen AS
15_ANKO_Erklæring om ansvarsrett UTF Laupsa Maskin
16_ANKO_Erklæring om ansvarsrett UTF Byggmestern Asker AS
17_KORR_Oversikt MUA - Vedlegg til disp
20_ANKO_Gjennomføringsplan
21_KORR_Vedleggsopplysninger
28128 Avtale om utsatt frist - riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Ber om status i saken - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Ber om utsatt frist for saksbehandling - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Brusetskollen 9 - Kommentar til vedtak om igangsettingstillatelse - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Brusetskollen 9 - Spørsmål og behov for avklaring - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Brusetskollen 9 - Svar på varsel om avslag
28128 Kvitteringsbrev - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Svar på varsel om avslag - Riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
28128 Varsler om avslag- riving av deler av bygg og tilbygg til tomannsbolig
Brusetskollen 9 - notat fra tiltakshaver.pdf
DS 0865-18_VEDTAK- utnyttelsesgrad Nabo - gitt i 2018.pdf
Tilbakemelding etter varsel om avsalg - Brusetskollen 9.pdf
SAK 20231696, Brusetskollen 9 og SAK 20214937, Semsveien 186



Saksprotokoll

Arivsak
24/01796

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
28.02.2024

Saksnr.
9/24

Klage på vedtak om avslag på søknad dispensasjon - tilbygg tomannsbolig, Brusetskollen 9, gbnr. 28/128

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 28.02.2024 sak 9/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 26.02.2024.

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

- Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan og byggesak godkjenner dispensasjon iht §19-2 fra reguleringsplanens bestemmelser om BYA under følgende vilkår. Utvidet garasje og innebygget inngangsparti godkjennes. Utvidelse av bygningskropp med terrasse godkjennes ikke.
- Endringene er små, og bakenforliggende hensyn tilsidesettes i liten grad fordi garasjen allerede er plassert i bygningskroppen. Sett i sammenheng med at garasjen ikke egner seg som frittliggende på denne eiendommen, grunnet eiendommens beskaffenhet, mener utvalget at de hensyn som begrunner begrensningen i utnyttelsesgrad ikke tilsidesettes.
- Utvalget mener det er en klar fordel at boligen blir mer funksjonell. I dag er det synliggjort at boligen ikke tjener tilstrekkelig til sitt formål. En liten utvidelse, som ikke forringer ensartetheten, kan bøte på dette. Argumentet er av objektiv art da dette vil tjene både nåværende og fremtidige eiere. I tillegg mener utvalget det er en klar fordel at garasjen ikke tvinges plassert i hagen, da denne er uegnet, og fordi dette vil spise av et allerede begrenset uteoppholdsareal.

- Utvalget mener begge vilkår er oppfylt og peker derfor også på likhetshensyn, som i denne saken tilsier en innvilgelse av dispensasjon
- Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Knutsen. Forslag fremmet av Knutsen ble vedtatt mot 1 stemme (V)

Gerner-Mathisen (INP) ba om følgende protokolltilførsel:

INP ønsker å protollere en uenighet med hensyn til om område Brusetskollen er regulert for 10% BYA som gjeldende regulering. Kommuneplanen slik som INP har lest og forberedt denne saken tidligere før møtet gjorde at vi i vår gruppe antok at det skulle være 20% BYA, derfor vårt forslag slik det ble levert inn til møtet i dag.

Vedtak

1. Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan og byggesak godkjenner dispensasjon iht §19-2 fra reguleringsplanens bestemmelser om BYA under følgende vilkår. Utvidet garasje og innebygget inngangsparti godkjennes. Utvidelse av bygningskropp med terrasse godkjennes ikke.

Endringene er små, og bakenforliggende hensyn tilsidesettes i liten grad fordi garasjen allerede er plassert i bygningskroppen. Sett i sammenheng med at garasjen ikke egner seg som frittliggende på denne eiendommen, grunnet eiendommens beskaffenhet, mener utvalget at de hensyn som begrunner begrensningen i utnyttelsesgrad ikke tilsidesettes.

Utvalget mener det er en klar fordel at boligen blir mer funksjonell. I dag er det synliggjort at boligen ikke tjener tilstrekkelig til sitt formål. En liten utvidelse, som ikke forringer ensartetheten, kan bøte på dette. Argumentet er av objektiv art da dette vil tjene både nåværende og fremtidige eiere. I tillegg mener utvalget det er en klar fordel at garasjen ikke tvinges plassert i hagen, da denne er uegnet, og fordi dette vil spise av et allerede begrenset uteoppholdsareal.

Utvalget mener begge vilkår er oppfylt og peker derfor også på likhetshensyn, som i denne saken tilsier en innvilgelse av dispensasjon

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/02305-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
13.02.2024

Til:

Fra:

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 28.02.2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.