



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

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

Presentasjon kl. 17.00 – 18.00:

- Temaplan for samferdsel og mobilitet.

Befaring 24.04.2023 kl. 15.00.

Kirkeveien 167 A
Lensmannslia 30
BN3 og BN4 i Sætre

Sakskart

Saker til behandling

36/23 23/06301-1 Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023

37/23 22/21533-1 Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr.
68/393 – 1. gangs behandling

38/23	23/00115-3	Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling
39/23	23/05171-1	Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere
40/23	23/04263-1	Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring
41/23	23/05701-1	Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22
42/23	23/02453-1	Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaforet 38
43/23	23/03471-1	Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53
44/23	23/05029-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16
45/23	23/05340-1	Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaforet 42
46/23	23/05433-1	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A
Referatsaker		
R- 5/23	23/06397-1	Referatsaker utvalg for plan og byggesak 26.04.2023

Asker, 13.04.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
26.04.2023	17:00 – 20:30	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall:

Kay Arne Sørensen (H)
Hanne Lisa Matt (MDG)

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

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen. Habilitet: Jensen (H) hadde merknad i sak 41/23. Se behandling av saken.

Saksliste	Side
Saker til behandling	
36/23 23/06301-1 Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023	3
37/23 22/21533-1 Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling	3
38/23 23/00115-3 Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling	4
39/23 23/05171-1 Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere	6
40/23 23/04263-1 Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring	8
41/23 23/05701-1 Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22	8
42/23 23/02453-1 Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaafaret 38	9
43/23 23/03471-1 Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53	10
44/23 23/05029-1 Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16	11
45/23 23/05340-1 Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42	12
46/23 23/05433-1 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A	13
Referatsaker	

Saker til behandling

36/23 Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	36/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

37/23 Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

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

Behandling

Saksbehandler Gry Eide innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1.

Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

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

[Lagre vedtak]

38/23 Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	38/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen finner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 ikke grunn til å fremme privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Lensmannslia 30, som vist på plankart og bestemmelser datert 1.03.2023, slik det foreligger.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Kari Hjermer innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

1.Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

- Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
- Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
- Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
- Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
- Det utarbeides klimagassregnskap.
- Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Jensen (H).

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:
 - Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
 - Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
 - Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
 - Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
 - Det utarbeides klimagassregnskap.
 - Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.
2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.
3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

[Lagre vedtak]

39/23 Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	39/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Dag Jørgen Klemmetsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.
2. Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.

[Lagre vedtak]

40/23 Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	40/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7. avvises (pbl. § 12-8).

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7 avvises (pbl. § 12-8).

[Lagre vedtak]

41/23 Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	41/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Jensen (H) meldte seg inhabil i saken. Representanten er medlem av menighetsrådet i Holmen Kirke som er part i saken. Jensen har også ved tidligere behandlinger av saken blitt erklært inhabil.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt 8-2. Mindretallet var MDG.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

42/23 Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyaafaret 38

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	42/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:
Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles
Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles
Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles

- Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
 4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

43/23 Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	43/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Jensen (H) fremmet forslag om å utsette saken. Utvalget vil gjennomføre befaring på eiendommen.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

44/23 Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	44/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

[Lagre vedtak]

45/23 Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafaret 42

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	45/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

46/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	46/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.12.2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Lia (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt

Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstiller kommuneplanens pkt. 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy.

Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Lia (H). Forslag fremmet av Lia ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt
Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstillende kommunepunkt 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy. Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon- temaplan samferdsel og mobilitet - kunnskapsgrunnlaget ved /Ingvild Hegrenæs
4.	Presentasjon – Bjerkåsholmen 115 ved Gry Eide.
5.	Presentasjon – Lensmannslia 30 ved Kari Hjermand.
6.	Presentasjon – Planprogram for BN3 ogBN4 i Sætre ved Dag Jørgen Klemmetsen.
7.	Haugen (MDG) stilte følgende spørsmål: «Det står fortsatt brakker og byggegjerder etter utbyggingen i Sætre sentrum, bak kiosken på bussterminalen. Hvem har ansvar for opprydding, og når vil det bli gjort.» Administrasjonen vil svare i neste møte.
8.	Notat – orientering om regler for pergola/levegg
9.	Direktør Eli Aubert orienterte om forutsigbarhet/bruk av ny og gammel kommuneplan arealdelen (notat)



Saksframlegg

Arkivsak
23/06301-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 22.03.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 22.03.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/06301

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
26.04.2023 36/23

Godkjenning av protokoll fra møte 22.03.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 36/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 22.03.2023 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
22/21533-1

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
26.04.2023
02.05.2023

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/693 - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

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

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for videreføring av dagens virksomhet med båtverksted i rehabilitert / ny og tidsmessig oppgradert bebyggelse. Midlertidig plathall fjernes. Det etableres miljøtiltak som tar sikte på å muliggjøre nullutslipps marina. Det sikres også at anleggsfasen ikke gir negativ effekt på naturreservatet som ligger utenfor planområdet rett nord for dette. Det er utarbeidet juridisk bindende miljøprogram hvor miljømål for prosjektet er definert.

Båthavnen/bølgebryteren som er etablert for å etablere trygge arbeidsforhold for virksomheten videreføres med nytt formål. Eventuell tjenesteyting i form av salg, el-lading etc. forutsettes begrenset til naturlig støttefunksjon til virksomheten, og forventes ikke å gi økt trafikk i forhold til i dag på sjøen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn

Vollen båtservice AS har drevet verkstedet siden 1995 da virksomheten startet opp i Vollen. Eiendommen på Bjerkåsholmen har siden 1991 vært regulert til kontor/industri/ lager og det har vært liknende virksomhet her fra lenger tilbake. Ved begynnelsen av 2000-tallet flyttet Vollen båtservice hit.

Virksomheten foregår i dag i delvis uhensiktsmessige og slitne lokaler med behov for fornyelse. Deler av bygningsvolumene har ikke de nødvendige tillatelser da det kun er gitt 3 års midlertidig tillatelse for plasthallen i 2002, og et eldre verkstedbygg er ikke omsøkt. Det er også gitt en midlertidig dispensasjon fra formålet for dagens bølgebryter / småbåthavn tilknyttet verkstedsdriften (Sak 15/267).

Mål / rammer

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres permanente tidsriktige bygninger som sikrer at båtservicedriften kan opprettholdes og effektiviseres. Det legges opp til en utvidet tillatt permanent bebyggelse da midlertidig plasthall erstattes med permanent nybygg, for industri med tilhørende kontorer, lager og forretning.

De fleste brukerne / kundene til anlegget ankommer allerede i dag sjøveien, noe som forventes å fortsatt være forholdet. Det anses ikke å være behov for endringer av kjøreadkomsten til eiendommen, som er regulert i områdereguleringsplan for VEAS renseanlegg på Bjerkås som grenser til eiendommen. Denne foreslås videreført. Naturhensyn skal sikres ivaretatt og det skal etableres tekniske løsninger som sikrer at virksomheten ikke forurenses verken på land eller til sjø.

Eiendommen gbnr. 68/393 eies av Bjerkåsholmen Eiendom AS.

Mindre deler av bryggeanlegget ligger i sjøarealet utenfor denne, og i LNF-området i øst. Det er søkt om justering av grensene.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i overensstemmelse med gjeldende planer.

2.2 Planstatus

Gjeldende regulering

Planområdet inngår i plan 161D_Reguleringsplan for Bjerkås næringspark fra 1991. Eiendommen - felt I 3 - er i denne avsatt til kontor/industri/lager, noe som videreføres i ny plan. Utnyttelsen er i gjeldende plan satt til 100%TU og gesimshøyden er satt til k+ 16m.

Gjeldende plans bestemmelser stiller noen krav til felt I3:

§ 4.5. «Ved utbygging skal min. 30 % av tomtas nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m² og med bredde over 4 m, medregnes. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen». Dette svares ikke ut i ny plan.

§ 16.1. Det kreves «bebyggelsesplan (detaljregulering) før felt I 3 deles eller utbygges». Nærværende planarbeid anses å svare ut dette.

§ 16.4 stiller følgende krav: deling eller utbygging av felt I 3 «..kan ikke påbegynnes utbygd før det overordnende veinett frem til området har fått en tilstrekkelig høy standard i henhold til kravet om adkomst til næringsområdene i utfyllende bestemmelser til godkjent kommuneplan. Herunder må gangvei være etablert langs Slemmestadveien fra Bjerkås til Røyken grense».

Store deler av denne reguleringsplanen er omregulert i områdeplan for VEAS i 2015. Dette har endret feltene og dermed vektfordelingen som var lagt til grunn for veiopparbeidelsen. Gangveien langs Slemmestadveien er i dag opparbeidet. Det er planlagt oppstartsmøte for igjen å revidere denne VEAS-planen. I denne inngår opparbeidelse av vei og kyststi som vesentlige punkter. Se ellers Kommunedirektørens vurdering i kapittel 4.

Sjøområdet i planområdet er i gjeldende regulering avsatt til Skipsled. Deler av planområdet omfattes av faresone H 350_2 brann-/eksplosjonsfare (tidligere H530_1- Ildsfarlig Opplag) som innebærer at det ikke kan etableres institusjoner med vanskelig evakuerbare bygninger eller store publikumsarenaer o.l. Dette er grunnet VEAS sitt anlegg i nærheten som kan innebære noe økt eksplosjonsfare.

Kommuneplan

Eiendommen Bjerkåsholmen 115 er på kommuneplanen avsatt til nåværende Næringsvirksomhet. Planforslaget viderefører i hovedsak dette, og er dermed i tråd med kommuneplanen.

Området grenser i nord til naturreservat omfattet av hensynssone H720_2 båndlegging etter lov om naturvern og 740_2 Båndlegging etter andre lover (Utvalgt naturtype) i kommuneplan Asker 2018-2030.

I kommuneplanen er sjøområdet i planen avsatt til formål Havn.

Andre kommunale planer og føringer/rammer

Temaplan for handling mot klimaendringer.

Planretningslinjer

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Se forslagsstillers planbeskrivelse for ytterligere detaljer.

2.3 Beskrivelse av planområdet



Ortofoto av planområdet som omfatter eiendommen gbnr. 68/393 med bryggeanlegg på sjø utenfor

Planområdet ligger i 100 meters beltet og utgjør totalt 9,48 dekar, hvorav 4,48 dekar er på land og 5,00 dekar til vanns. Planområdet er justert siden varsling av oppstart. Ved kunngjøring ble det vist et mer skjematisk og mye større utsnitt. Planområdet omfatter nå kun eiendommen gbnr. 68/393, som ønskes ombygget/bebygget og sjøarealene som allerede er i bruk med brygge- / bølgebryteranlegg.

Området nord for og utenfor planområdet er et friluftsområde / naturvernområde, Bjerkås naturreservat - vernet 27.06.2008 på bakgrunn av sin særegne geologi og botanikk. Gjennom dette går kystkulturstien like nord for næringsområdet / planområdet. Fra denne er det full tilkomst for allmenheten til kystlinjen i naturreservatet.

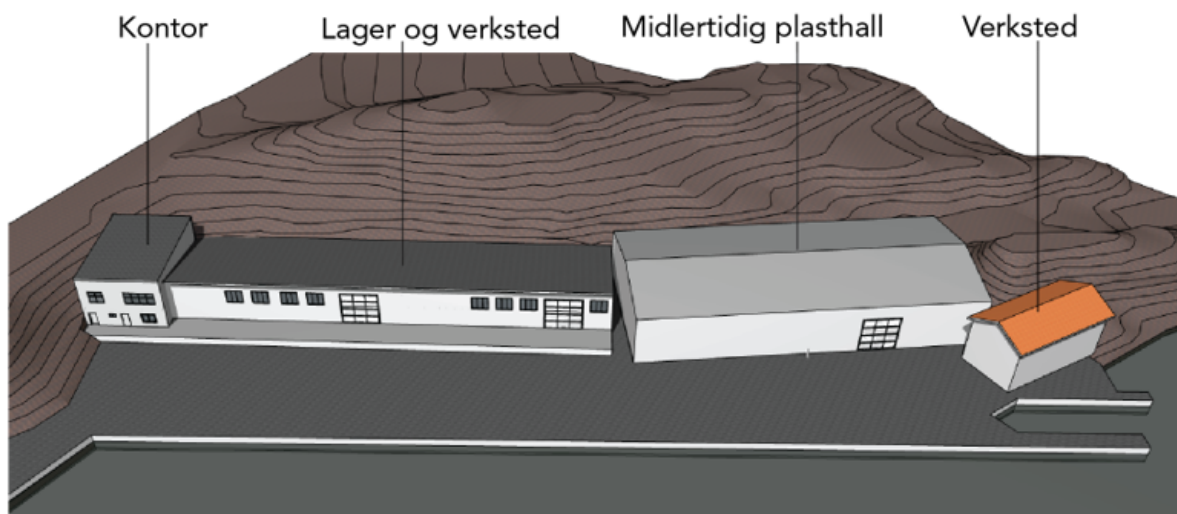


Fig 2: Illustrasjon av båtseviceanlegget i dag. Til venstre i bildet ligger det eksisterende kontorbygget, så det lange lager- og verkstedbygget. Disse byggene skal beholdes, men restaureres og oppgraderes. Videre mot høyre er den midlertidige plasthallen og helt til høyre et lite verkstedbygg. Den midlertidige plasthallen og det lille verkstedbygget samt deler av lager og verksted (såle bevarer) skal rives og ny bebyggelse ønskes oppført

Planområdet er bebygget med fire bygninger; et kontorbygg, et verkstedbygg, en midlertidig lagerhall i plast og et lite verksted. Plasthallen er plassert noe inn i naturvernområdet i strid med midlertidig tillatelse (2002).

Øst på eiendommen ligger en dokk med mobilkran godkjent i 2005.

Eiendommen er tilknyttet et bryggeanlegg / bølgebryter på sjøen. Dette ble gitt midlertidig dispensasjon fra formålet i gjeldende plan og godkjent i 2015 (Sak 15/267). Dispensasjonen gjelder inntil en eventuell endring av bruk eller reguleringsstatus på landeiendommen.

Planområdet ligger sydøstvendt på en flate på et nes, inntil en bratt fjellvegg i nord. Planområdet er i sin helhet dekket med enten bebyggelse eller asfalt, fordi det har vært benyttet til industri over lengre tid. Det er ingen vegetasjon i planområdet. Kontorbygningen, lager-/verkstedbygningen og vestre del av plasthallen ligger helt inntil eiendomsgrensen inntil den utsprengte bergveggen på nordsiden. Lengst vest ligger kontorbygningen til dels også mot fyllmasser / veiskråning. Østre del av plasthallen ligger fritt og noe inn på naboeiendommen, og terrenget bak hallen er slakere. Planområdet har gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen. Området anses egnet for formålet.

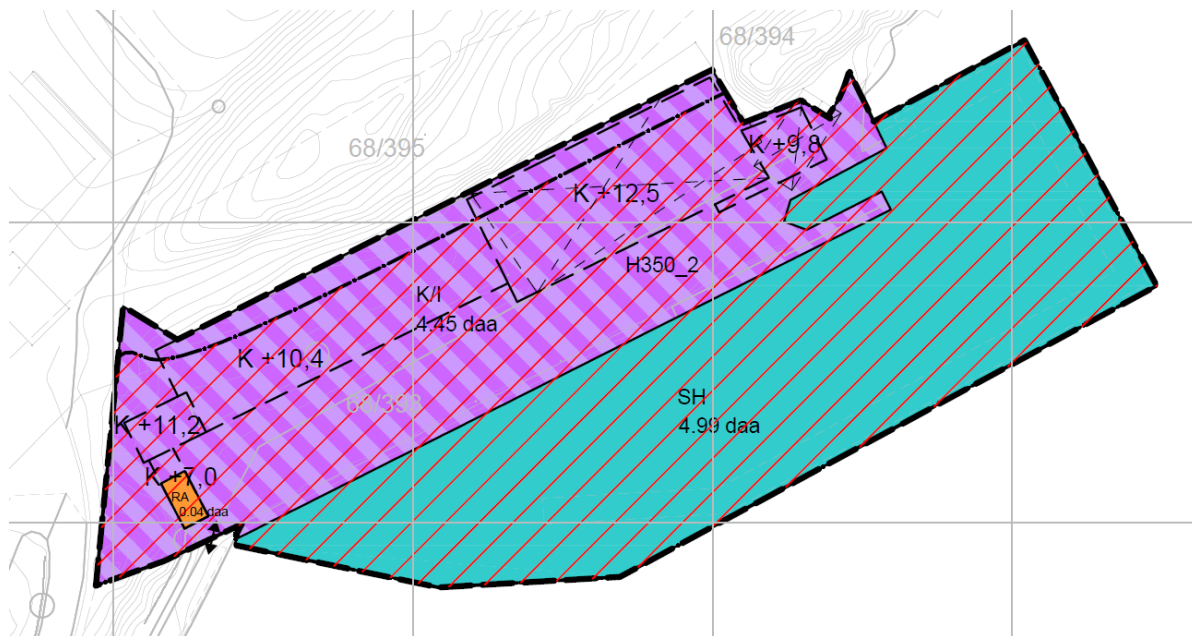
Forurensning / fare og sikkerhet (Se planbeskrivelsen).

Planområdet er verken støyutsatt eller utsatt for forurensning annet enn evt. den fra egen virksomhet.

På eksisterende verkstedbebyggelse er det påvist asbestholdig fasadematerialer. Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom.

Planområdets nærhet til VEAS sitt anlegg kan innebære noe økt eksplosjonsfare, og området omfattes av Faresone - Brann-/eksplosjonsfare.

2.4 Beskrivelse av planforslaget



Planforslaget tilrettelegger for oppgradering av eksisterende verksted/kontor og nybygging til erstatning for midlertidig plasthall i planområdet. I tillegg etableres løsninger for oppfangning og rensing i forbindelse med forurensende arbeid i båtserviceanlegget. Dette skal sikre at virksomheten ikke lenger skal forurense naturen på land eller i sjø.

I østre del av formål Industri/kontor utvides byggegrensen både mot øst og mot syd (mot sjøen) i forhold til dagens regulering. Dette gjøres for å gi rom for at det nye bygget kan plasseres helt inn på egen eiendom og 1m fra eiendomsgrensen mot naturreservatet. I dag står plasthallen delvis inn i dette. Dette vil bedre rommeligheten mot naturvernområdet nord for planområdet og lette oppføring og vedlikehold av det nye bygget.

Det eldre verkstedbygget / kontoret (i vest) vil beholde byggegrensen inntil de eksisterende bygningene som før. Dette bygget vil så langt mulig bygges om / rehabiliteres. Bygget takform tillates endret i planen, for å sikre tilstrekkelig høyde i hele lokalet for å kunne ta båter inn og jobbe med dem på en forsvarlig måte gjennom hele året. Dette gjøres ved at gesimshøyden i bakkant heves noe slik at bygningen får flatt tak (eksisterende bygg har pulttak). Gesimshøyden blir omtrent som dagens høyde mot sjøen. Fjernvirkningen sett fra sjøen blir dermed tilnærmet lik. Verkstedbygget med kontordelen ligger inn mot en utsprengt skrent med

vegetasjon særlig oppe i skrenten (denne er en del av naturreservatet). Endringen vil ikke vesentlig forringe solforholdene i naturvernområdet (se solanalyse i vedlegg 12). Det er sikret i bestemmelsene at arbeidene med oppgraderingen i planområdet skal utføres fra egen eiendom, og tett gjerde skal settes opp for å forhindre støvflukt inn i reservatet som kan skade naturmangfoldet der.

Eksisterende båthavn/bølgebryter videreføres i endret formål «småbåthavn».

Adkomsten til planområdet videreføres som i dag. Virksomheten forventes ikke å gi økt trafikk på land ettersom de aller fleste kunder ankommer sjøveien med sine båter.

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse og sakens vedlegg med illustrasjoner for mer detaljer.

2.5 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Planarbeidet ble varslet oppstartet 27.06.2018 som en mindre reguleringsendring.

Det ble mottatt 4 uttalelser fra Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Hafslund og Platou arkitekter.

I lys av innspill vedrørende hensyn til naturreservatet bak bebyggelsen, at forslaget omregulerer sjøområdet utenfor landanlegget til formål Småbåthavn, noe som gjør bryggeanlegget permanent da anlegget i dag har en midlertidig dispensasjon, og at området ligger i «faresone eksplosjon» knyttet til VEAS anlegget, besluttet kommunen at initiativet måtte behandles i en full planprosess.

Det ble krevd at Kystverket og Fiskeridirektoratet, NVE, Asker og Bærum brann og redning (ABBR) og Statsforvalteren (for 2. gang) - skulle varsles.

Utover dette er det ikke gjennomført ytterligere medvirkning, idet kommunen anser at lovens krav til kunngjøring av planarbeidet og varsel om oppstart er ivaretatt.

Totalt er det nå mottatt 10 uttalelser:

Navn	Dato
John Platou v/Platou Arkitekter AS (gbnr. 68/454)	29.08.2018
Hafslund nett	24.07.2018
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	06.07.2018
Akershus fylkeskommune	27.06.2018
Kystverket	09.12.2022
Fiskeridirektoratet	16.12.2022
NVE	12.12.2022
Viken fylkeskommune	16.12.2022

Innspillene i merknadene var bl.a.:

Statsforvalteren krevde full planprosess da reguleringsendringen berører verneverdier i Bjerkås naturreservat ettersom industritomten med bygg ligger tett inntil naturreservatet. Planområdet viste et større utsnitt som inkluderte deler av naturreservatet v/ varsling. Det ble understreket at utbyggingen ikke må være til skade for verneverdiene, og påpekt at deler av plashallen og eksisterende lager/verksted, oppført før vernet ble innført, synes å ligge innenfor reservatets grenser.

Kystverket understreket at Oslofjorden skal hensyntas og forurensning til fjorden unngås. Sjøtrafikk skal vurderes.

ABBR opplyste at brannvannsdekningen var dårlig.

Se ellers uttalelsene i vedlegg 4, «Kommunedirektørens kommentar til uttalelsene ved oppstart» og forslagsstillers kommentarer i kapittel 4.2.3 i planbeskrivelsen (vedlegg 2).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

3.1 Miljø

Vedr. Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Planområdet er i dag stort sett en asfaltert/betonglagt og bebygget flate/kai. I tilgrensende område nord for og utenfor planområdet ligger et naturreservat. Dette og Oslofjorden med sine miljøutfordringer rett utenfor bryggekanalen skal ivaretas i planen.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget.

Naturreservatet og planområdet er befart av BioFokus, og kunnskapsgrunnlaget om naturreservatet på nabotomten utenfor planområdet er utfyllende. Se vedlegg 9.

§ 9. Føre var-prinsippet.

Naturmangfoldsrapporten beskriver avbøtende tiltak som skal sikre at aktivitet i forbindelse med realisering av planen og drift i planområdet, ikke skal gi negative virkninger inn i naturreservatet.

Som del av føre var prinsippet er det også sikret at forurensning fra virksomheten både under og etter gjennomføringen av planforslaget, ikke skal havne i sjøen.

§ 10. Vurdering av samlet belastning.

Basert på foreliggende kunnskap skal det sikres at tiltaket det planlegges for og virksomheten der, ikke påvirker naturreservatet eller sjøen negativt. Den samlede

belastningen på økosystemene fra forurensning forventes derfor å avta som resultat av planforslaget, ettersom det ryddes opp i dagens virksomhet og sikres tiltak som ivaretar naturhensynene bedre i fremtiden.

§§ 11 og 12. Det legges til grunn at utbygger skal bære kostnadene ved tiltak som sikrer at man unngår miljøforringelse, og at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Disse prinsippene skal legges til grunn for utforming av miljøoppfølgingsplaner (MOP) i tråd med planens miljøprogram som er blant dokumentene gitt juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene. Kommunen skal godkjenne MOP i gjennomføringsfasen.

Miljøprogrammet

Planområdet har vært regulert til og benyttet til tilsvarende næring i lang tid, og planforslaget vil forbedre forholdene slik at forurensende virksomhet kommer under kontroll. Dette er sikret i planens dokumenter.

I miljøprogrammet til planforslaget (se vedlegg 13) er prosjektets miljømål definert og tiltak beskrevet i 6 hovedpunkter:

1. «Miljøsertifisering, forbildeprosjekter og innovasjonselementer»

Forslagsstiller sier at de:

- vil etablere filter eller mobil spyleplass med tilhørende renseanlegg som muliggjør nullutslipp til sjø fra marinaen
- vil bruke byggematerialer som tar opp i seg naturfarger slik at bebyggelsen harmonerer med sine omgivelser.
- har til hensikt å legge til rette for et forbildeprosjekt innenfor gjenvinning av energi (biogass) i samarbeid med nærliggende næring (VEAS)
- har intensjon om å etablere «grønne tak» (med stedegen vegetasjon) som ledd i overvannshåndtering og bidrag til økt biologisk mangfold i planområdet.
- har intensjon om solceller på tak
- har intensjon om å etablere septikmottak for fritidsbåter.
- har intensjon om å legge opp til ladestasjoner for el-båter.

2. Arealbruk

- anlegget er kompakt løst. Arealbruken øker ikke vesentlig ift. rammer i dagens regulering. I dag er det den midlertidige plasthallen og det lille gamle verkstedet som fyller opp utnyttelsen i denne. Disse saneres og erstattes av et nytt permanent tidsriktig bygg. Øvrige bygg vil om mulig rehabiliteres/oppgraderes og beholder sin plassering.

3. Mobilitet

- Bedriften har kunder fra nærområdet, hvor det er stort antall fritidsbåter.
- Bedriftens plassering muliggjør adkomst sjøveien for båtservicetjenester i indre Oslofjord. Forslagsstiller fremhever at dette bidrar til redusert bilbruk, kø og utslipp.
- Bilparkeringen planlegges redusert til et minimum. Det legges opp til tilstrekkelig med sykkelparkering. Dermed kan sykkel bli et alternativt transportmiddel for både ansatte og kunder.
- Servicen til kunder som ankommer med båt forbedres med et venteområde øst på eiendommen idet service ofte gis umiddelbart.
- Nytt bygningsanlegg vil redusere behov for bort kjøring av båter under reparasjon ved at den kan utføres i anlegget – til dels mens kunde venter.

4. Energi

- Det er intensjon om samarbeid og startet dialog med Veas, for benyttelse av biogass i prosjektet. Det ønskes etablert ledning som frakter biogass fra Veas til Vollen Båtservice as sitt anlegg på Bjerkåsholmen (kortreist energi).
- Det er intensjon om å anlegge solceller på deler av anleggets takflater. Anlegget ligger solfylt til, og takflatene er egnet for dette.
- Bedriften ønsker å tilby lading for el-båter.
- Det ønskes brukt utslippsfrie anleggsmaskiner.

5. Materialer og ombruk

- Det utarbeides saneringsplan som sikrer at farlig avfall (som eternittplater) håndteres på rett måte.
- Det er ønske om å gjenbruke deler av eksisterende bygningsmasse for å unngå mer riving enn nødvendig.
- Ny bebyggelse vil realiseres iht. krav til energieffektivitet i gjeldende TEK.
- Det er intensjon om kartlegging av eksisterende ressurser på eiendommen som kan gjenbrukes, i tråd med sirkulære prinsipper.
- Ny og ombygget bygningsmasse planlegges med overflater med lang levetid, som vil gi økte visuelle kvaliteter.

6. Massehåndtering

- Det tas ikke ut masser i stor grad. Ny bebyggelse planleggesomtrent samme steder som dagens bebyggelse på etablerte betong- / asfaltflater.

3.2 Samfunn

Planforslaget tilrettelegger for næringsvirksomhet hvor det ytes båtservice til fritidsbåter i indre Oslofjord. Byggene planlegges forbedret på en god estetisk måte å

skal falle bedre inn i naturen som omgir anlegget. Se illustrasjoner i vedlegg 11 og designmal i vedlegg 7. Anlegget forblir en arbeidsplass og utformes iht. regler for slike. Det er ikke en arena som er tilrettelagt for barn og ungdom. Båthavnen er etablert for mottak av båter til reparasjon og det planlegges nye mottaksfasiliteter og trygge oppholdssoner for ventende kunder på land.

3.3 Økonomi

Forslagstiller har søkt om justering av grense mot sjø for kaifront etc. som ligger utenfor dagens eiendomsgrense. Saksbehandling forventes å ha et vedtak før sluttbehandling av planen.

4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget anses av kommunedirektøren å være i tråd med formål i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.

Planforslaget foreslår å videreføre dagens verkstedsdrift for båter i rehabilitert/ oppgradert verkstedbebyggelse og nytt bygg til erstatning for midlertidig plasthall. Behovet for tjenestene som ytes, synes åpenbare og taler for en videreføring av anlegget.

Formål i sjø foreslås endret fra Skipsled til Småbåthavn. Endringen kan sies å ytterligere bidra til en viss privatisering og øremerking av bruken av vannspeilet til virksomheten på land, men dette forholdet anses vurdert i tidligere sak hvor tillatelse til anlegget ble gitt. Foreslått nytt formål stemmer bedre med både faktiske forhold og kommuneplanens formål Havn.

Det er åpnet for at grunnundersøkelser og VA rammeplan kan utarbeides i forbindelse med byggesaken ettersom det i planen er snakk om videreføring av eksisterende bygg og bruk. Se bestemmelsene.

4.1 Utnyttelse

Midlertidig tillatelse til plasthall som utgjør deler av den nødvendige bygningsmassen for dagens drift i planområdet, har gått ut for flere år siden. Dette rettes nå opp i planforslaget med et nybygg. Utnyttelsen var i gjeldende regulering satt til 100% TU (gml. utgått benevnelse som tilsier en BRA på ca. 4115 m²) med en gesimshøyde på inntil 16 m (eksisterende bygg er ikke så høye).

Utnyttelsen økes ikke vesentlig i planforslaget som nå tillater 42% BYA. Det opplyses i planbeskrivelsen at illustrasjonsprosjektet vil utgjøre 4192,5 m² BRA. Gesimshøyder settes til k+10,4 og 12,5. Bebyggelsen spres i motsetning til slik det var lagt opp til i gjeldende regulering mer utover på eiendommen både av praktiske årsaker driftsmessig og for å holde høydene lave av hensyn til naturreservatet.

Takutstikk, mindre baldakiner over dører og ramper, trapper til plattformen utenfor verkstedbygg i vest og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrense og medregnes ikke i BYA.

Fiktive plan medregnes heller ikke, idet det i næringsbebyggelsen er store høyder det er behov for.

Kommunedirektøren mener området med sin avgrensede utstrekning og de asfalterte forholdene passer til bebyggelsen som foreslås utformet kompakt og funksjonelt tilpasset ønsket funksjon uten mulighet for ytterligere utvidelser. Anlegget fremstår effektivt utformet og er plassert nært sitt marked.

4.2 Miljø

Miljøhensyn sikres ivaretatt når hele anlegget oppgraderes. Anlegget slik det er foreslått påvirker ikke i vesentlig grad allmennhetens mulighet for ferdsel langs sjøen på en negativ måte, idet en god kyststi er regulert nord for planområdet og inn i naturreservatet. Derfra er det god tilgang til strandlinjen. Planlagte bygg vil fortsatt stenge for gjennomgang til naturreservatet gjennom næringseiendommen slik tilfellet har vært siden 2002 da plashallen ble satt opp. Dette kan bidra til at deler av naturreservatet skånes for en del slitasje. At planområdet ikke har gjennomgang, bidrar til å gjøre næringsområdet sikrere med tanke på den drift som foregår der.

Hensyn naturreservat nord for planområdet.

BioFocus har utarbeidet den naturfaglige uttalelsen til planen, basert på befaring og fagmessige vurderinger. I denne er det beskrevet avbøtende tiltak som anbefales lagt til grunn for å sikre at planlagte tiltak ikke får negative effekter i naturreservatet. Disse er:

- a) Unngå at den nye bygningen blir høyere i forhold til dagen gesimshøyde. Dette for å unngå økt nedskygging av de rødlistete naturtypene innenfor naturreservatet.
- b) Unngå aktivitet, eller annen bruk og slitasje, på vegetert/ naturlig mark/ terreng innenfor grensene for naturreservatet i forbindelse med byggingen.
- c) Unngå / begrense avrenning og støv-fluks inn i reservatet under bygging.

Kommunedirektøren vurderer at punkt a) er svart ut i løsningene vist i planforslaget. Høydene på planlagt bebyggelse er satt til k+10,4 og 12, 5 m (flate tak), noe som er tilnærmet lik dagens bygg (eksisterende har fra 10 til ca 12 m mønehøyde) og lavere enn k+16 m som gjeldende regulering tillater. Solstudien viser at øket skyggelegging som resultat av planforslaget er begrenset. Se under og i vedlegg 12.



Oransje strek viser eksisterende solforhold. Blå strek nye forhold.

Også pkt. c) anses svart ut av kommune. Det er i bestemmelsenes pkt. 2.1.1 kulepunkt 4 lagt inn bestemmelse som sikrer satt opp tett gjerde i anleggsperioden for å hindre støvflukt inn i reservatet. Rekkfølgebestemmelsene sikrer at det før ramme kan gis, skal være prosjektert overvannshåndtering og miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal ivareta hensynet til naturreservatet. På grunn av topografien som stiger nord for planområdet vil overvann fra planområdet iht. overvannsplanen renne bort fra reservatet og sydover mot sjø. Bestemmelsene sikrer at tiltak skal iverksettes slik at evt. forurenset vann blir renset før det når sjøen.

Til punkt b) har kommunen gjort følgende vurdering:

Nytt foreslått bygg til erstatning for plathallen er flyttet ut av naturreservatet der det delvis var oppført før dette var etablert, og legges nå 1 meter fra eiendomsgrensen. Tidligere i prosessen var det fra kommunens side bedt om avstand til grense på 4 m som vanlig for nybygg. Forslagsstiller forsikrer imidlertid at det er tilstrekkelig med 1 m fordi nybygget kan oppføres fra anleggssiden uten man trenger å gå inn i reservatet. På nordsiden av plathallen er det en betong / asfaltsåle hvor det ikke er registrert biologisk mangfold. Denne flaten blir større når nytt bygg flyttes sydover. Det er ikke anbefalt restaurering av denne flaten i utredningen av biologisk mangfold. Kommunedirektøren tar dette til orientering, og det er sikret i bestemmelsene at alt anleggs-/vedlikeholdsarbeid skal foregå fra egen eiendom.

Planforslaget legger opp til at eksisterende verkstedbygg skal rehabiliteres/erstattes til dagens standard og taket heves i bakkant for å oppnå flatt tak og bedre høyder for økt brukbarhet inne. Bebyggelsen lå på dagens plassering før naturreservatet ble opprettet. I forbindelse med rehabiliteringen kan utrast skifer inn til byggets vegg fjernes, for å sikre drenering rundt bygget. I bestemmelsene sikres det at arbeidet utføres fra/på egen eiendom, inne i eget bygg, slik at man unngår inngrep og påvirkning i naturreservatet.

4.3 Forholdet til trafikk på sjøen

Det tilrettelegges for en videreføring av den eksisterende båthavnen som er gitt tillatelse i tidligere byggesak. Tillatelse ble gitt for å sikre gode og trygge

arbeidsforhold for driften av verkstedsvirksomheten som ligger utsatt til for vind og bølger fra båttrafikk utenfor. Dette er fortsatt formålet med båthavnen/bølgebryteren i planen.

Basert på informasjon gitt i saken har det ikke vært intensjonen og det tillates heller ikke en vesentlig utvidelse av trafikkskapende kommersiell tjenesteyting i planområdet, men kun en begrenset mulighet til el-lading og salg knyttet til verkstedsvirksomheten i planområdet. At kun en videreføring av dagens virksomhet på en mer moderne og effektiv måte i et oppgradert anlegg har vært planens formål, er årsaken til at det ikke er krevd utredet trafikk på sjøen i plansaken.

Kommunedirektøren synes forslagsstiller i avsluttende planfase har fremstått noe tvetydig i sin beskrivelse av planer som gjelder fremtidig virksomhet. Det er imidlertid lagt til grunn i bestemmelsenes pkt. 2.2.1 Småbåthavn, at det ikke tillates vinteropplag, sesongutleie av båtplasser, husbåter eller ny trafikkskapende kommersiell virksomhet i småbåthavnen. Konsekvensen er at dersom virksomheten i fremtiden ønskes utvidet med tjenester som skaper økt trafikk på sjøen, for eksempel ved vesentlig utvidet kommersielt tilbud av lading for el-båter eller septikmottak, slik det er nevnt når samarbeidet med VEAS nå beskrives av forslagsstiller, så må konsekvensene for sjøtrafikk utredes (jf. uttalelsen fra Kystverket) og en endring av planen må vurderes før tillatelse kan gis.

4.4 Adkomst og trafikk på land

Det påhviler eiendommen i planområdet krav om veiopparbeidelse i § 16.4 i gjeldende regulering 161D fra 1991. Kravet omfatter felt I3 (eiendommen) og tre andre felt i denne reguleringen (I1 og 2 og SB1).

I 2015 ble store deler av denne reguleringsplanen (inkludert veier) omregulert i områderegulerings-plan for VEAS' renseanlegg på Bjerkås. Det er nylig tatt initiativ til enda en ny revisjon av denne planen.

Nærværende plan, Bjerkåsholmen 115 utgjør et lite prosjekt i denne sammenhengen. Planen tilrettelegger for en videreføring og oppgradering av et næringsanlegg som har eksistert over lang tid her. Det forventes ikke at det gir økt trafikk til eiendommen. Mye av veikravet fra 1991, gangvei langs Slemmestadveien, er allerede gjennomført. Kommunedirektøren mener at veiløsningen inn til planområdet bør løses i VEAS planen ettersom det er VEAS og boligområdet i syd som i hovedsak utløser og er dimensjonerende for veiens oppgraderingsbehov. I denne planen skal også kyststien i området syd for planområdet gis en ny vurdering.

4.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning for næringsvirksomheten videreføres i eksisterende kontorbyggs 1. etasje som beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg er det avsatt areal med formål renovasjon. Kommunedirektøren legger til grunn at man i tråd med miljøprogram og bestemmelser sikrer at forurensning fra driften (bunnstoffrester m.m. fra renseanlegget) håndteres og deponeres forskriftsmessig.

5. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget sikrer tilrettelegging for videreføring av en ønsket og lett tilgjengelig verkstedsvirksomhet for båtfolk.

Moderniseringen vil sikre miljøet både til lands og til sjøs betydelig bedre mot forurensning fra virksomheten enn hva tilfellet er i dag.

I oppgradert bygningsmasse som vil bli oppført iht. gjeldende regler og forslagsstillers ambisjoner som beskrevet i sakens miljøprogram, forventes et vesentlig forbedret arbeidsmiljø og mer effektiv og lokal drift.

Planforslaget anbefales vedtatt og lagt til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg	Tekst	Dato
1	Forslag til plankart	18.01.2023
2	Forslagsstillers planbeskrivelse	20.03.2023
3	Kunngjøring og varsling (annonse og brev)	27.06.2018
4	Uttalelser v/ oppstart	26.08.2018 til 28.02.2023
5	Risiko og sårbarhetsanalyse	15.04.2019
6	Illustrasjonsplan rev 02_A10	19.12.2022
7	Designmal	01.07.2022
8	Landskapsanalyse	13.05.2019
9	Naturfaglig uttalelse fra BioFokus	27.03.2020

10	Overvannsplan A-24	29.06.2022
11	Illustrasjonsprosjekt til planforslaget (Perspektiver, oppriss, snitt / terrengsnitt)	28.06.2022
12	Solstudier A 20-23	29.06.2022
13	Miljøprogram (2)	16.03.2023
14	Midlertidig dispensasjon ny bølgebryter	18.06.2015
15	Forslag til reguleringsbestemmelser	20.03.2023
16	Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene	v/ oppstart

Vedlegg:

V1-Plankart_211222

V5-ROS-analyse-150419

V7-Designmal-010722

V8-Landskapsanalyse-130519

V9-Naturfaglig uttalelse fra BioFokus-270320

V14-Midlertidig dispensasjon ny bølgebryter_180615

V2-Forslagsstillers planbeskrivelse_200323

V3-Kunngjøring-varsling_270618-samlet

V4-Uttalelser v oppstart_260818-280223_samlet

V6-Illustrasjonsplan-A10_rev 02-191222

V10-Overvannsplan_A24-290622

V11-Perspektiver-oppriss-snitt-A11-19_280622_Samlet

V12-Solstudier_A20-23_290622_Samlet

V13-Miljøprogram[2]_160323

V15-Forslag til reguleringsbestemmelser_200323

V16-Kommunedirektørens kommentar til uttalelser v oppstart



Saksprotokoll

Arivsak
22/21533

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato

26.04.2023
02.05.2023

Saksnr.

37/23
82/23

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 37/23

Behandling

Saksbehandler Gry Eide innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1.

Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

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



Saksprotokoll

Arivsak
22/21533

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	26.04.2023	37/23
2 Formannskapet	02.05.2023	82/23

Forslag til detaljregulering for Bjerkåsholmen 115, gbnr. 68/393 – 1. gangs behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 82/23

Behandling

Saksbehandler Gry Vibeke Eide svarte på spørsmål.

Martin Berthelsen (SV) fremmet følgende forslag:

Asker formannskap ber om en ny saksutredning for reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023, der det særlig legges vekt på miljøkonsekvensene av den økte ferdsele som bryggeanlegget vil medføre.

Berthelsens forslag fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

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

Vedtak

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til reguleringsplan for gbnr. 68/393 - Bjerkåsholmen 115, som vist på plankart datert 21.12.2022 og bestemmelser datert 20.03.2023.

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



Saksframlegg

Arkivsak
23/00115-3

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
26.04.2023
02.05.2023

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 – 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen finner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 ikke grunn til å fremme privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Lensmannslia 30, som vist på plankart og bestemmelser datert 1.03.2023, slik det foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Eiendommen er på ca. 2,77 dekar og benyttes i dag til næring og undervisning. Eksisterende bygg på tomten er på 3 etasjer. Bakgrunn for planforslaget er ønsker om en høyere utnyttelse av tomten. Det foreslås bruksareal på maks 10.000 m² BRA, %-BYA = 70 % og byggehøyde på 6 og 7 etasjer.

I innsendt planforslag planlegges det i hovedsak for samme bruksformål som dagens, med kontorer/tjenesteyting fra 2. etasje og oppover, nytt formål er forslag om forretning i 1. etasje. Kommunedirektøren anbefaler at saken avvises slik den foreligger fra forslagsstiller, fordi den åpner for en for høy bebyggelse; 6-7 etasjer synes ikke tilpasset verken kulturmiljøet (villabebyggelse) øst for Lensmannslia eller næringsseiendommen i syd, Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten). I tillegg mangler planforslaget viktig dokumentasjon.

Likevel vurderer kommunedirektøren at planen inneholder flere gode elementer som kunne være verd å bygge videre på, og anbefaler at planen sendes tilbake for bearbeiding i tråd med føringer i kap. 8 og 9 på side 11 i saksframlegget.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Forslagstiller er Lensmannslia 30 AS v/ Abel Eiendomsforvaltning AS og fagansvarlig er konsulent Sweco Norge AS. Eier av planområdet er Lensmannslia 30 AS.

Bakgrunn for planforslaget er ønske om å tilrettelegge for et næringsbygg med 7 etasjer (gesims c+ 136,5) og parkering under bakken. Det foreslås å regulere en dagligvarebutikk på ca. 1000 m² i første etasje og kontor/tjenesteyting i de øvrige etasjene på til sammen ca. 8000 m². Tjenesteyting kan omfatte undervisning, forsamlingslokale, kulturinstitusjon og helse- og omsorgsinstitusjon.

I dag står det et bygg på 3 etasjers bygg på eiendommen, oppført i 1987, med teglfasade. I henhold til planforslaget tar en sikte på å rive bygget. Bygget benyttes til undervisning, møbeltapetserer og systue for båtkalesjer. Den undervisningsvirksomhet om er der i dag vil trolig fortsette i nytt bygg.

Eiendommen grenser til et næringsbygg i syd, Maxbo, Lensmannslia 22, Ericsonbygget i vest og innfartsparkering for Bane NOR i nord. Øst for tomten ligger Askerelva og jernbanens sporområde. Ca. 160 meter nord for eiendommen ligger E18-brua.

Planområdet er støyutsatt og ligger delvis i rød sone. Det er ikke planer om boliger i nytt bygg, kun forretning og kontor som ikke er regnet som «støyfølsom arealbruk», en har derfor forholdt seg kun til innendørs støy.



Eksisterende bygg sett fra sør, 3 etasjer



Illustrasjon av planlagt bygg, bygget er flyttet noe nærmere Lensmannslia og har fått 7 etasjer.

Eiendommen har en sentral beliggenhet, 5 minutters gangavstand fra Asker stasjon med god tilrettelegging både for gang/sykkel, offentlig transport og bil. Det er sammenhengende gang- og sykkelvei langs Lensmannslia fra Asker stasjon, forbi

planområdet og videre til etablerte områdene mot sør. Lensmannslia er en kommunal vei, fartsgrensen er 30 km/t. Lensmannslia møter Røykenveien i syd. I nord går Lensmannslia under E18 der den møter Drammensveien i en rundkjøring. Det er ca. 350 meter til Asker stasjon med gode buss- og togforbindelsen.

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Nordøst for planområdet, på andre siden av Lensmannslia, står en hul eik. Dette er en utvalgt naturtype og den er gitt verdi B i miljødirektoratets naturdatabase.

Kilde: Asker kart og uttalelse fra statsforvalteren



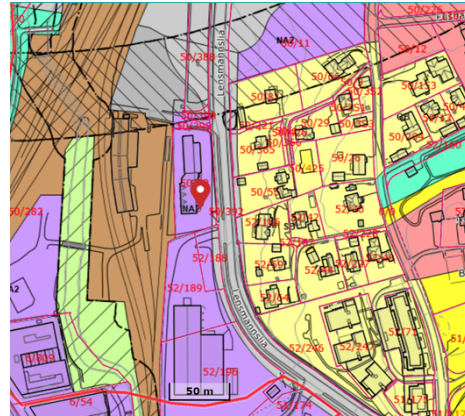
Kulturminner

Området øst for planområdet er i forslag til ny kommuneplan avsatt til boligområde med spesielle kvaliteter. Dette er et område med ca. 18 villaer fra rundt 1900/1920 og har vært bl.a. bolig-hus/småbruk, jernvokterbolig og landhandel.



3. Planstatus

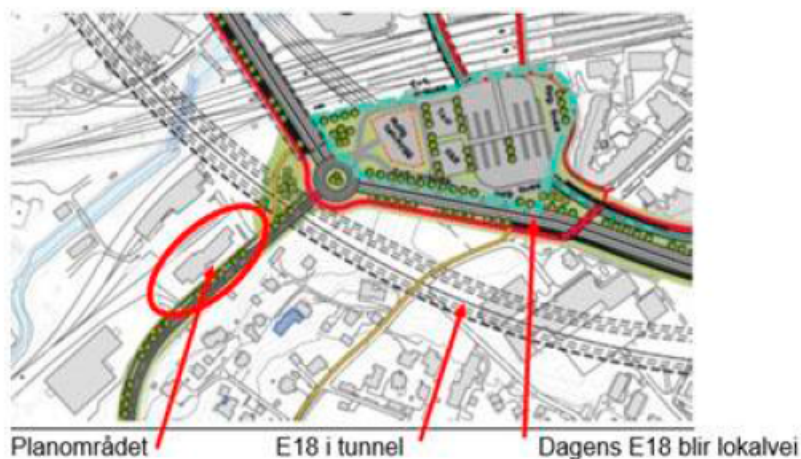
Eiendommen er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017 og til næring i forslag til ny kommuneplan, jf. kartskisse til høyre. Planområdet er regulert til industri/lager i reguleringsplan for Asker sentrum, vedtatt i 1979.



Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Øst for planområdet er et område som er avsatt til «boligområde med spesielle kvaliteter» i forslag til ny kommuneplan.

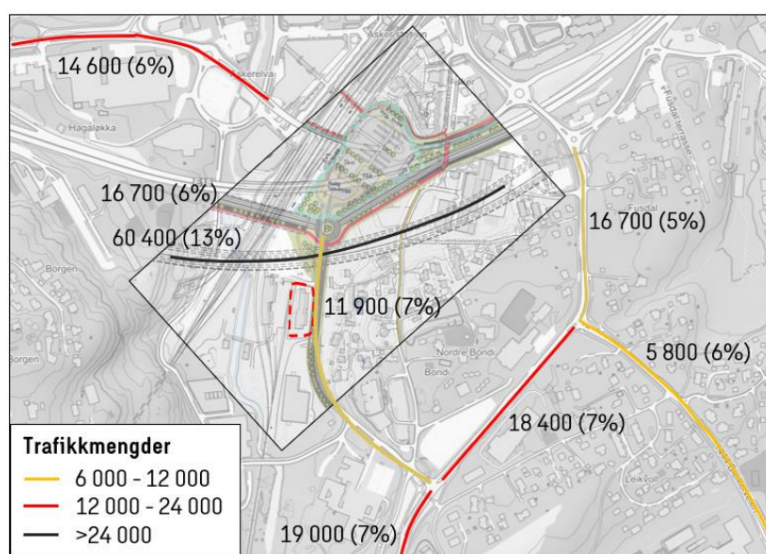
Kommunedelplan for E18 Slependen – Drengsrud, vedtatt 8/11-2016: Det er planer om en ny, større kollektivterminal delvis på og syd for Asker stasjon hvor det skal legges til rette for 10 plattformer som gir plass til inntil 20 busser samtidig. Flere alternativer er under vurdering. Det mest realistiske (ill. 1b) er vist i skissen nedenfor, her er E18 flyttet under bakken, mens dagen trasé gjøres om til en lokal vei og kobles blant annet til Lensmannslia, og det vil bli bygget en ny rundkjøring ca. 100 m nord for planområdet og en ny rundkjøring i Røykenveien x Lensmannslia syd for planområdet. Fordelen med dette forslaget er at areal frigjøres og terminalen kan plasseres sør for dagens terminal. I tillegg vil støy bli betraktelig redusert. Som en konsekvens av dette vil Lensmannslia bli hevet for å treffe ny planlagt rundkjøring, det vil si hevet 1-3 meter forbi Lensmannslia 30.



Figur 6: viser endringene som kommunedelplanen for E18 medfører rundt Asker stasjon.

Nullvekstmålet i forslag til ny kommuneplan (retningslinjer R 3.1.3) innebærer at all vekst i personbilbruk skal tas med kollektiv, sykkel eller gange. Nullvekstmålet vil ikke bli oppnådd, siden planforslaget tilrettelegger for økning i personbiltrafikken.

Tall for trafikkmengde i Lensmannslia er veldig usikre, men en mener de er mellom 6000-12000 ÅDT (kilde: trafikkanalysen). I henhold til trafikkanalysens beregninger vil planforslaget (med ny planlagt virksomhet) produsere ca. 890 ÅDT, mens dagens bygg produserer en trafikkmengde estimerte til 300 ÅDT. Grunnen til at det er vanskelig å estimere trafikandelen, er at en andel av den fremtidig trafikk vil være knyttet til dagligvareforretning, og dette er biler som allerede er på veinettet i andre ærend - eksempelvis hjem fra jobb. Tross økning i trafikkmengde, konkluderer trafikkanalysen med at trafikkkavviklingen likevel vil være akseptabel etter utbygging.



Figur 3-6: Trafikkmengder år 2042

Det er ikke påvist naturverdier av interesse på tomten. Askerelva ligger ca. 90 meter fra planområdet, dvs. ikke i direkte tilknytning til tomten. Tiltaket vil ikke endre elveløpet.

Det er ingen kulturminner innen selve planområdet. Men øst for planområdet ligger et eneboligområde som er oppført som kulturmiljø i kommunens kartbase. Dette boligområdet har flere verneverdige boliger og området er lagt ut som spesialområde, tilsvarende A-område, dvs. et område hvor det ikke er rom for fortetting, jf. kommuneplanen 2017-2030.

4. Planforslaget

Hovedgrepet i planforslaget er som følger, jf. illustrasjon nedenfor:

- Fotavtrykket på bygget utvides i bredde i forhold til eksisterende bygg, og flyttes nærmere Lensmannslia.
- Det legges et fortau med bredde på ca. 6,5 m inn mot Lensmannslia. Fortauet blir delvis overbygd slik illustrasjonen nedenfor viser. Forretning i 1. etasje. 2.-7. etasje vil krage ut over fortauet (regulert med en byggegrense for 1. etasje og en byggegrense for 2.-7. etasje).
- Planen åpner for 7 etasjer, maks c+ 136,5 m på den delen nærmest Asker sentrum i nord, og 6 etasjer, maks c+131,3 i bygningsdel lengst syd. (Eksisterende bygning på tomten har tre etasjer og mønehøyde er c+ 114,32).
- Utnyttingsgrad %-BYA=70, tilsvarende ca. 10.000 m².
- Reguleringsformålene er forretning/kontor/tjenesteyting (BKB): Formål forretning skal være i 1. etasje og kan omfatte dagligvarebutikk på maks. 1000 m², eller bevertning. Formål kontor og tjenesteyting skal være i øvrige etasjer. Under formål tjenesteyting tillates helse- og omsorgsinstitusjon, samt undervisning.
- Adkomst syd og nord på tomten. Parkering under bakken: Det er planlagt 52 parkeringsplasser hvorav ca. 10 av plassene er tiltenkt dagligvarebutikken. Resterende 42 plasser er dermed til øvrige formål som undervisning, kontor og institusjon. Krav iht. veinormalen er total 114 plasser.





Illustrasjon: HRTB Arkitekter

5. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere politisk behandlet.

Asker kommune har også mottatt forslag til endring av nabotomten i syd, Lensmannslia 22_(byggesak) og kommunen har signalisert at disse to tomtene bør tilpasses hverandre. Særlig viktig er dette når det gjelder høyder.

Asker kommune v/ planavdelingen i forhåndskonferanse med forslagstiller har gitt følgende tilbakemelding: Lensmannslia 22 og 30 bør tilpasse seg hverandre mht. høyder. Kommunens vil derfor gi samme anbefalinger mht. høyder for Lensmannslia 30 som for Lensmannslia 22:

- Gesims-/møneøyde mot Lensmannslia maks c+ 117.
- Fasade mot vest: Her kan en vurdere 1 til 2 ekstra etasjer i forhold til eksisterende bygg, tilsvarende som for Lensmannslia 22. Hele fasaden mot syd og øst bør imidlertid ikke gå over c+ 117.
- God tilpasning til boligbebyggelse øst for Lensmannslia.

6. Sakens relevans for de tre bærekraftdimensjonene

I denne planen vil bærekraftmål nr. 11 «bærekraftige byer og samfunn» og bærekraftmål nr. 13 «stopp klimaendringene» være mest relevant.

Planforslaget tilrettelegger for høyere utnyttning og vil dermed kunne romme flere arbeidsplasser nært kollektivknutepunkt, hvor det er svært gode tog- og bussforbindelser. Det tilrettelegges også for en svært lav parkeringsdekning noe som vil kunne bidra til at flere sykler eller går til arbeidsplassen.

Planforslaget tilrettelegger for forretning i 1. etasje og det er planer om dagligvareforretning. Lensmannslia er en viktig pendlervei for mange, - deriblant fotgjengere og sykelister. Dagligvareforretning kan bidra til at en ekstra handletur blir spart og samtidig gjøre hverdagen enklere for de som har dette som pendlervei. Bredt fortau (6,5 m) gir god plass til myke trafikanter, skjermet fra biltrafikken.

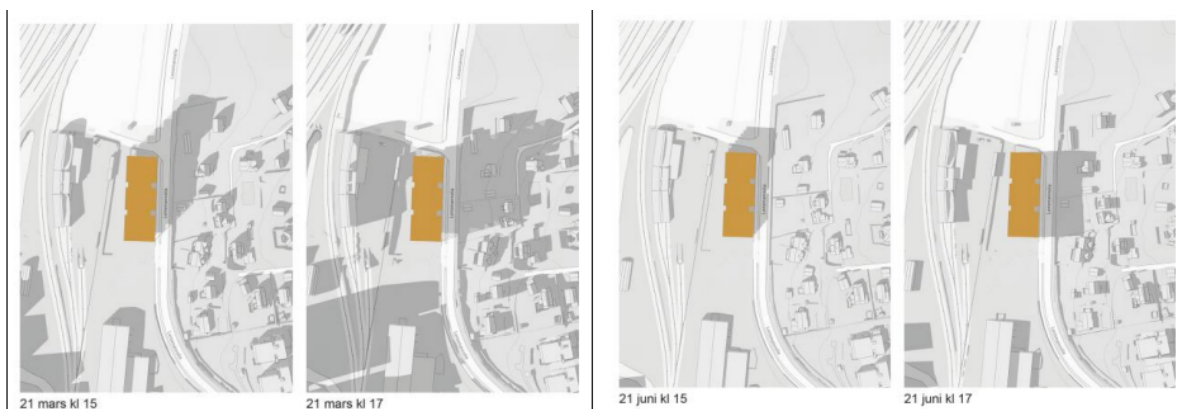
Planforslaget med reguleringsbestemmelse pkt. 3.8 har krav om at fossilfri byggeplass skal tilstrebes.

7. Kommunedirektørens vurdering

Det kom inn få merknader til varslingen, syv fra offentlige instanser og to merknader fra naboer i villaområde i Fredtunveien. Velforeningen har ikke uttalt seg.

Merknader fra naboer gjelder i hovedsak: Dårlig tilpasning til villabebyggelsen i øst, for høy utnyttning og et for høyt bygg som vil gi dårlig sikt- og solforhold for villabebyggelsen i øst, samt bekymring for at mange og store vindusflater vil avgi mye lys til omgivelsene (lysforurensning).

Manglende tilpasning til nabobebyggelse



Figur 25: Sol- og skyggediagrammer 21. mars og 21. juni.

Kommunedirektøren har forståelse for naboenes innvending. Som det fremgår av sol-/skyggediagram ovenfor vil et bygg på 7 etasje kaste skygge på boligtomtene

nederst i Fredtunveien - forholdsvis mye skygge ved vårjevndøgn, men også noe midt på sommeren for de nederste tomtene.

Illustrasjonen til høyre viser siktforholdene fra de nederste boligene i Fredtunfeltet (dvs. som grenser til Lensmannsliia). Som det fremgår her vil Lensmannsliia 30 bli svært synlig og ruvende fra dette ståstedet.



Villabebyggelsen i Fredtunveien er på 1-3 etasjer og er fra før 1950-tallet. Det er ikke entydig homogen bebyggelsen, men har dog et tydelig og tradisjonelt småhuspreg. Dersom Lensmannsliia får et bygg på 7 etasjer så mener kommunedirektøren dette er en dårlig tilpasning til villabebyggelsen.

Byggets høyde bør også reduseres mot syd, dvs. for den delen som grenser til Lensmannsliia 22 (Maxbo-tomten). Asker kommune har i møte med forslagsstiller signalisert at den sydlige delen Lensmannsliia 30 - og som grenser Lensmannsliia 22 - bør ha samme høyde som foreslått for sistnevnte tomt, dvs. c+ 117. Det betyr at innsendt planforslag må reduseres med 3 etasjer. Lensmannsliia 30 har i dette planforslaget bebyggelse i syd på opp til c+ 131,3. Dette utgjør en høydeforskjell på 14,3 m i forhold til Lensmannsliia 22. Kommunedirektøren mener dette ikke er god tilpasning.



Illustrasjon sett fra nordøst. Lensmannsliika 22 til venstre og Lensmannsliia 30 til høyre.

Kommunedirektøren vil imidlertid likevel anbefale at dette området gis en høy utnyttning, og det er mulig bygget kan få økt høyde mot vest (fasaden som vender mot elva og sporområdet) trolig 1-2 etasjer ekstra over c+ 117. Dette forutsetter at den noe smale tomten tillater dette og at tilpasningen bli akseptabel i forhold til

eksisterende kontorbebyggelse langs Hagaløkkveien og villabebyggelsen i øst. Dette bør illustreres grundigere ved en eventuell ny 1.gangsbehandling.

Planområdet bør ikke åpne for flere forretninger, kommunedirektøren mener Lensmannslia er best egnet som kontorakse på grunn av nær beliggenhet til kollektivknutepunkt. Matforretning vil som nevnt være positivt for alle pendlere som ferdes i Lensmannslia, men Lensmannslia bør ikke utformes som strøksgate med flere mindre forretninger, men opprettholde funksjon som en kontorakse.



Bredt fortau – bedre fremkommelighet for myke trafikanter

Det mest positive i planen er forslaget om forretning på 1. plan med et bredt fortau mot Lensmannslia. I dag er det en høydeforskjell på ca. 2-2,5 m mellom Lensmannslia og planområdet. Dette utjevnes ved at første etasje i bygningen vil ligge i samme høyde som Lensmannslia. Planforslaget viser en tilbaketrukket 1. etasje - som kan inneholde matforretning - med et bredt fortau mot Lensmannslia der fotgjengere og sykelister vil få god fremkommelighet. Lensmannslia er mye brukt som ferdselsvei til stasjonen, blant annet av pendlere, og bredere fortau vil gi bedre skjerming mot trafikk og støy og samtidig bedre estetisk utforming.



Nytt bygg er forslått lagt nærmere Lensmannslia enn dagens bygning. Det skal tilrettelegges for et fortau på 6,5 m mellom første etasje og gang- og sykkelveien langs Lensmannslia. Dette for å knytte forretningen i første etasje til gaten.
III.: HRTB

Dersom E18 i dette området vil bli lagt under bakken, kan dette få som konsekvens at Lensmannslia heves med ca. 3 m. Planforslaget åpner for at bygget kan tilpasses en slik eventuell ny situasjon. Kommunedirektøren anser ikke dette som en ulempe da en hevet veibane vil gi forretninger i 1. etasje og forplassen utenfor disse enda bedre skjerming mot trafikken og støyen i Lensmannslia.

	
<p>Løsning med dags E18: Lensmannslia er ikke hevet.</p>	<p>Løsning etter endring av E18 og Lensmannslia hevet 3 meter: Nordøstre hjørne av Lensmannslia 30 får trapp ned til bygget.</p>

Parkering

Både Statsforvalteren og fylkeskommunen anbefaler at det fastsettes en streng parkeringsnorm siden området har så pass god kollektivdekning. Kommunedirektøren er enig og dette planforslaget må sies å foreslå svært få p-plasser. I henhold til ny kommuneplan skulle prosjektet hatt maksimumskrav på 34 plasser for forretning og 80 plasser for kontor/tjenesteyting. Denne planen tilrettelegger derimot kun for 10 plasser for forretning og 42 plasser for kontor/tjenesteyting.

Hydrologiske forhold og områdestabilitet

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og laveste kotehøyde i dette området er beregnet til kote 101,91. Planlagt bygg vil bli liggende på c+ 102, 6, dvs. 0,5 m høyere enn det beregnede akseptable nivået. Rapporten «Hydrologisk vurdering» konkluderer derfor at flomsikkerheten iht. krav i TEK17 er ivaretatt.

I området er det elveavsetninger, forvitningsmateriale og marine strandavsetninger. Selve planområdet ligger under marin grense og er kartlagt å ligge på elveavsetninger. Generelt kan en si at områder er dominert av leire i lavtliggende områder og tynt dekke med faste masser i sterkt hellende terreng. Rapport om områdestabilitet konkluderer med at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred og det er derfor ikke behov av uavhengig kvalitetssikring. Krav til områdestabilitet er vurdert ivaretatt.

ROS-analysen. Utredninger utført i forbindelse med prosjektet viser at eventuell risiko er ivaretatt som en del av reguleringsplanen. ROS-analysen konkluderer med at gjennomføringen av tiltaket vil være akseptabelt.

Manglende dokumentasjon

Innsendt planforslag mangler dokumentasjon innenfor flere felt, men saken fremmes likevel siden anbefalingen fra kommundirektøren er å avvise saken. Dersom forslagstiller ønsker å fremme nytt planforslag, bør saken ha tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag.

De temaene der det er behov for grundigere utredning er:

- Rapport om biologisk mangfold. Tomten består stort sett av asfaltert vei/parkeringplass, i tillegg til byggegrunn. Men det er en hekk og en rekke med bjørketær i ytterkant av tomten og her kan det selvsagt også være uønskede fremmede arter. Kommunedirektøren anbefaler at en redegjør for kartlegging og håndtering av fremmede arter.
- Gjenbruk av materiale. Gjennomføring av planforslaget innebærer riving av eksisterende bygg som er en 3 etasjes bygning i tegl. Den beste løsningen i et miljøperspektiv vil trolig være å la bygget stå og event. gi dette et påbygg/tilbygg. Det bør gjøres en vurdering av mulighet for gjenbruk av bygningen/deler av bygningen. Som et minimum bør en kreve utredning om gjenbruk av bygningsmaterialer.
- Klimagassregnskap bør utarbeides for prosjektet.

8. Konklusjon

Kommunedirektørens viktigste innvending mot planforslaget er at bygget blir for høyt med dårlig tilpasning til villabebyggelsen øst for Lensmannslia og til nabotomten i syd, Lensmannslia 22 (Maxbo-tomten). Kommunedirektørens anbefaling er å avvise planforslaget.

Planen inneholder likevel flere positive elementer som det er verd å bygge videre på: Høy utnyttelse med flere kollektivnære kontorarbeidsplasser, matforretning i 1. etasje som letter hverdagen for pendlere, bred forplass/fortau mot Lensmannslia som skjerner myke trafikanter mot biltrafikk og samtidig gir en fin estetisk løsning.

Innsendt plan har imidlertid mangler mht. vanlige dokumentasjonskrav og kommunedirektøren anbefaler at følgende temaer blir endret/nærmere vurdert dersom forslagsstiller ønsker å gå videre med saken:

- Endring av byggehøyder
- Notat om biologisk mangfold og fremmede arter
- Gjenbruk av materialer
- Klimagassregnskap

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart Lensmannsliå 30 nivå 1 1.mars 2023

Plankart Lensmannsliå 30 nivå 2 1.mars 2023

Reguleringsbestemmelser 1.mars 2023

Planbeskrivelse

Forhåndsuttalelser

Hydrologiske vurderinger

Illustrasjoner

Illustrasjoner 2

Områdestabilitet

ROS analyse

Trafikkanalyse

Utomhusplan 8.des. 2022

Varslingsannonse 8.des. 2022



Saksprotokoll

Arivsak
23/00115

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato

26.04.2023
02.05.2023

Saksnr.

38/23
81/23

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 38/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

1.Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:

- Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
- Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
- Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
- Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
- Det utarbeides klimagassregnskap.
- Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.

2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.

3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Jensen (H).

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeiding. Før saken fremmes på ny skal følgende endres i planen:
 - Høyder skal tilpasses godkjent bebyggelse i Lensmannslia 22. Det skal vurderes ytterligere inntrapping av toppetasjene for sosiale uteoppholdsarealer.
 - Byggematerialer vurderes gjenbrukt i større grad
 - Vurdere en større og mer miljørettet materialvariasjon i fasaden, redusere overflater som gir refleks
 - Solenergi/grunnvarme: bygget bør i stor grad kunne produsere energi til eget forbruk
 - Det utarbeides klimagassregnskap.
 - Det utarbeides notat om biologisk mangfold og fremmede arter.
2. Byggets antall parkeringsplasser skal kunne gi flest mulig/optimalt antall parkeringsplasser.
3. Det utarbeides en trafikkanalyse for å avklare behovet for trafikale tiltak, bla. i krysset Røykenveien/Lensmannslia.



Saksprotokoll

Arivsak
23/00115

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato	Saksnr.
26.04.2023	38/23
02.05.2023	81/23

Reguleringsplan for Lensmannslia 30 - 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 02.05.2023 sak 81/23

Behandling

Ordfører foreslo å trekke saken. Dette fikk enstemmig tilslutning.

Vedtak

Saken trekkes.



Saksframlegg

Arkivsak
23/05171-1

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

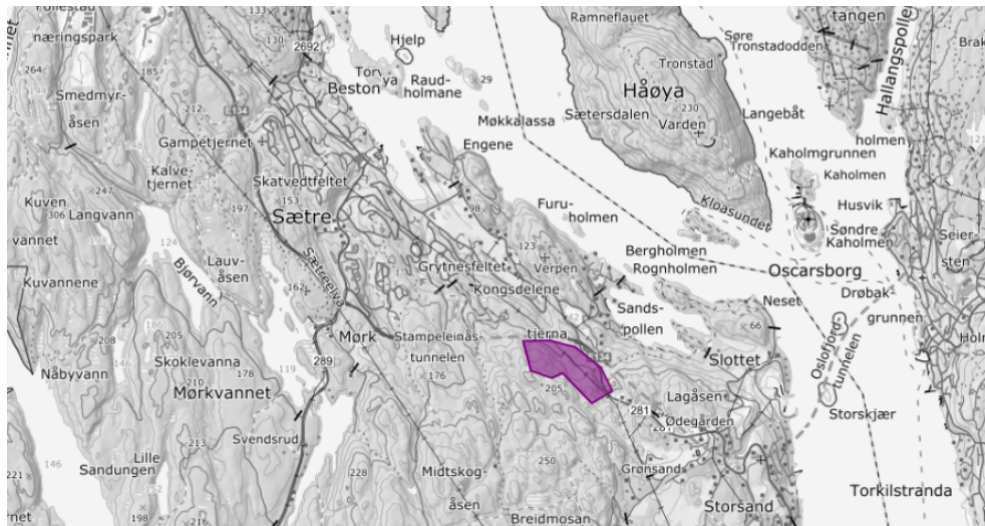
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.



Oversikt planområdet markert i lilla.

1. Sammendrag og konklusjon

Proessen for å utarbeide reguleringsplan for felt BN3 og BN4 er igangsatt. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av områdene BN3 og BN4 avsatt i gjeldene kommuneplan. Områdene ønskes utviklet til servicestasjon for fylling av drivstoff, lading av større kjøretøy mv., og til arealer for lager/logistikk med tilhørende kontorer. Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §2. For slike planer skal det i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid også utarbeides et planprogram som er grunnlaget for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medvirkning. Forslag til planprogram har vært sendt på høring og ligget til offentlig ettersyn. Med bakgrunn i høringsuttalene og tilbakemelding fra kommunen er det gjort enkelte omskrivninger og tilleggsendringer.

Planprogrammet er i tråd med pbl § 4.1 og legger gode føringer for det videre arbeidet med reguleringsplanen for felt BN3 og BN4. Kommunedirektøren anbefaler planprogrammet vedtatt.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Detaljreguleringen av områdene BN3 og BN4 faller inn under forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven §2. Formålet med konsekvensutredningen (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planen og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planen kan gjennomføres.

Ved tiltak som utløser krav om KU skal det i de fleste tilfeller utarbeides et planprogram som ledd i varsling av planoppstart. Formålet med planprogrammet er å styrke den innledende fasen av planarbeidet. Det skal legges til rette for en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for planarbeidet. Å klargjøre behovet for utredninger er en sentral del av arbeidet med planprogrammet.

2.2 planområdet.

Planområdet ligger på Sætre i Asker kommune sør for E134, der Oslofjordtunnelen kommer ut i dagen.

Planområdet er avgrenset mot planlagte utvidelse av E134 i nord, Storsandveien (fv. 281) i øst og mot friluftsområdene i sør og vest. Planområdet utgjør ca. 250 daa. Adkomst til planområdet er i dag fra Storsandveien (fv. 281). På Storsandveien går det buss til Sætre bussterminal og til Asker stasjon. Nærmeste buss stopp er Fredbo ca. 300 m sydøst for planområdet. Planområdet er en del av Hurummarka sør, et område som i dag benyttes til friluftsliv. Terrenget er småkupert og skogkledd med barskog av middels og høy bonitet. Deler av området er bart fjell. Det går et bekkedrag gjennom område BN4, nordover under Storsandveien og E134 ned mot Verpentjerna.

Hele området er ubebygget, men det går en høyspentledning fra sydøst til nordvest gjennom område BN4. Begge feltene er utsatt for støy fra E 134.

Planområdet berører fire grunneiendommer 356/1 Orica A/S, 353/13 Harald Werpen, 358/1 ikke tinglyst (Europavei), 359/1 ikke tinglyst (Fylkesvei).

Føringer for Regional areal- og transportplan RATP for Oslo og Akershus Regional plan for areal og transport skal legges til grunn for de nasjonale transportetatenes, Akershus fylkeskommunes, Oslo kommunes og kommunene i Akershus sine transportprioriteringer i regionen. Ved revisjon av prioriteringer må det sikres at føringer og prosjektportefølje er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen.

Viken fylkeskommunes kunnskapsgrunnlag for ny regional og transportplan har overordnende føringer som legger til rette for etablering av service anlegg langs vei samt ladestasjoner for transportbedrifter langs stamveinettet.

2.3 gjeldene planstatus

Regulering

planområdet grenser til og overlapper delvis med detaljregulering for gang og sykkelvei mellom Storsand og Sætre. Denne gang og sykkelveien skal tas med i videre planlegging. Formålet med denne reguleringen er å vise hvordan gang- og sykkelvei mellom Sætre ungdomsskole og Storsand bolig- og golfområde skal plasseres i terrenget. Videre skal planen legge til rette for at det kan etableres skiløype langs gangveien. Det er også avsatt mindre naturområder med hensynssone skredfare der eksisterende skog skal tas vare på for å hindre snø- og steinskred, og det er bestemmelser som skal sikre bevaring av en hul eik som ligger nær traséen.

Planområdet grenser mot detaljregulering for Oslofjordforbindelsen – byggetrinn 2 – vertikalnivå 1, 2 og 3, vedtatt 17.02.2015. Planen ble endret i 2017, og endringen regulerer to nye felt på E 134, og et nytt kryss ved Verpen.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan er kommuneplan for Hurum 2018-2030, vedtatt 4.9.2018. Områdene BN3 og BN4 avsatt til byggeområde næring - framtidig, og grønnstruktur-framtidig. En del av området ligger også som LNFR (landskaps-, natur- og friluftsliv) i kommuneplanen.

Det ligger faresone for høyspentanlegg langs eksisterende høyspentlinje gjennom området, og en faresone for ras- og skred i sørvestre del av området.

Ny arealdel av kommuneplan for hele Asker er under utarbeidelse. I utkast til ny kommuneplan ligger begge arealene avsatt til formålet NB2 med følgende bestemmelser: 16.4.4 NB2 «*Innenfor næringsbebyggelse felt NB2 kan det kun*

etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter».

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, samt faresone høyspenningsanlegg er videreført i utkast til ny kommuneplan.

2.4 planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av områdene BN3 og BN4, avsatt i gjeldende kommuneplan. Områdene ønskes utviklet til servicestasjon for fylling av drivstoff, lading av større kjøretøy mv., og til arealer for lager/logistikk med tilhørende kontorer.

Terrenget planlegges terrassert for næringsbebyggelse og truckstopp med bensin/servicestasjon. Terrassene blir utformet slik at de tilpasser seg terrenget. Det totale arealet på flater til utbyggingsformål antas å bli mellom 70.000 m² og 80.000 m² BRA, der størstedelen vil være til næringsbygg. Utnyttelsesgraden for disse arealene vil variere avhengig av arealets beskaffenhet og formål, liggende på mellom 30 og 55 % BYA.

Flatene vil ligge på ulik høyde, mellom kote +89 og +153. Høyden vil variere med eksisterende terreng og prosjektert atkomstvei. Mønehøyden for bygg vil variere med formål og type bygg. Enkelte moderne lagerbygg er planlagt med en høyde på opptil 18 m, men hovedtyngden av bebyggelsen antas å få en gesimshøyde på mellom 6 og 10 m, fra ferdig planert terreng. Det antas at det ikke vil bli bebyggelse i området med mønehøyde høyere enn kote +165.

2.5 planprogrammet

Planprogrammet har klargjort behovet for utredninger og følgende temaer vil ha vesentlig betydning for miljø og samfunn:

- Naturmangfold
- Økosystemtjenester
- Miljømål
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Trafikk
- Forurensning
- Vannmiljø
- Jordressurser og mineralressurser
- Transportbehov, energibruk
- Beredskap og ulykkes risiko
- Grunnforhold
- Klimaendringer
- Folkehelse
- Friluftsliv

- Tilgjengelighet for alle
- Barn og unges oppvekst
- Kriminalitetsforebygging
- Arkitektonisk og estetisk utforming

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Bærekraftdimensjonene vil være en del av planarbeidet og vil bli omtalt i senere behandling av reguleringsplanen.

4. Offentlig høring/merknader

Det er mottatt 11 merknader i forbindelse med varsling av planoppstart og høring av forslag til planprogram. Merknadene ligger vedlagt i et samlet dokument og er kommentert av forslagstiller i planprogrammet.

Viken fylkeskommune

Konsekvensene for friluftsliv må utredes og friluftslivets interesser ivaretas. Tiltakets fjernvirkning for det maritime friluftslivet, særlig ved Sandspollen og Håøya bør utredes.

Det stort potensial for arkeologiske funn, det må gjennomføres arkeologisk registrering. Evt. funn bør forsøkes ivaretatt, evt. Det må søkes dispensasjon fra fylkeskommunen. Det er registrert et nyere tids kulturminne, en kvadratisk mur, som bør vurderes ivaretatt.

Nær- og fjernvirkning for kulturminnene på Kongsdelene gård, Kongsdelene kirke, samt for verneverdig bebyggelse på Verpen, Verpentangen, Grøndsand og Slottet på Nettet bør vurderes og illustreres. Fjernvirkningen for Oscarsborg, Sandspollen, Håøya og Bergholmen må vurderes og illustreres godt i KU og plan. Avbøtende tiltak vurderes og illustreres.

Det må utarbeides en trafikkanalyse som belyser konsekvensene for fylkesveinettet. Denne må også beskrive hvordan transport av masser fra planområdet vil påvirke fylkesveinettet.

Viken minner om at avkjøringen fra fylkesvei 281 må utformes som et kryss i henhold til Statens vegvesen håndbøker. Det skal utarbeides teknisk plan for alle endringer og nye tiltak på fylkesveinettet som grunnlag for reguleringsplanen, og denne må sendes til Viken fylkeskommune for vurdering. Før kommunen legger ut forslag til detaljregulering på offentlig ettersyn, og det må legges inn rekkefølgebestemmelse med krav om at byggeplan og gjennomføringsavtale for tiltak på fylkesvei skal være godkjent av fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse. Området er vurdert av Viken fylkeskommune å være alternativ for framtidig bussanlegg i Asker sør.

Statsforvalter i Oslo og Viken

Statsforvalter nevner forventninger til kommunal arealplanlegging, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Statsforvalter viser til registrert naturtypelokalitet med gammel furuskog, Merraskotet sør 1, som er kartlagt til å ha høy kvalitet. Planområdet bør kartlegges av biolog med kompetanse på vedlevende sopp, biller og lav. Naturtypen bør søkes bevart.

Området ligger utenfor by- og tettsteder og i nær tilknytning til hovedveinettet, og kan beskrives som et C-område.

Planen må utrede konsekvenser for friluftslivet, samt sikre viktige turstier og ferdselsårer for friluftslivet gjennom området.

Konsekvensutredningen bør redegjøre for massehåndteringen. Behovet for massetransport og virkninger for veinett og lokalsamfunn bør også inkluderes.

Statens vegvesen

Statens vegvesen påpeker at det må utarbeides en trafikkanalyse som belyser konsekvensen for E134 med tilhørende kryss. Tilrettelegging for gående, syklende og kollektiv til og fra området må dokumenteres.

Det må tas hensyn til både regulert utvidelse av E134 og mulig framtidig utvidelse videre vestover. Byggegrensen mot E134 skal være minst 100 m. Det gjelder også for ramper i kryss. Byggegrensen gjelder for alle tiltak inkludert interne veger, manøvreringsareal og parkering.

Overvann må håndteres på egen eiendom slik at riksvegens overvannssystem ikke belastes. Det må redegjøres for dette både i normal situasjon og ved ekstremnedbør.

Ruter

Det bør vises til regional plan for areal og transport i Oslo og Viken, ettersom området er en del av Asker kommune. Denne planen har et kapittel om struktur og plassering av logistikkbedrifter.

Arbeidsplasser i området vil i hovedsak bli bilbaserte, og det bør i begrenset grad legges opp til kontorarbeidsplasser. Det bør vurderes etablert en ny holdeplass som ligger nær området, med gode og trafikksikre gangforbindelser til de planlagte arbeidsplassene.

På sikt kan det være aktuelt å etablere en busslinje på tvers av Oslofjorden som på vestsiden føres til/fra Sætre. Da kan det være aktuelt å etablere et busstopp i krysset mellom E134 og Storsandveien som både betjener dagens busslinje langs Storsandveien og en busslinje som krysser fjorden. Ulike trafikantgrupper bør inkluderes når man skal vurdere hvordan planområdet skal kobles til veisystemet.

NVE

NVE har sendt et generelt innspill. NVE opplyser om sin rolle og om den kartbaserte veilederen for reguleringsplan som de har utviklet. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Alle relevante fagutredninger innen

NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Mattilsynet

Det er positivt at vann og avløp inngår i konsekvensutredningen av planforslaget. Reguleringsplanen skal inneholde en gjennomarbeidet plan for etablering av vannforsyning og håndtering av utslipp. Mattilsynet forventer at løsninger for drikkevann blir innarbeidet i kommende planbeskrivelse med bestemmelser og at en VA-plan følger dokumentene på kommende høring.

Mattilsynet etterspør spesifikt at også KU synliggjør om utbyggingen innenfor planområdet kan utgjøre en fare for forurensning av grunnvann, drikkevann og drikkevannskilder samt fare for spredning av plantesykdommer.

Eventuelt avbøtende tiltak må følge planen på høring.

Tiltakets påvirkning på naturverdier, inkludert forurensning av vannforekomster og spredning av fremmede arter bør utredes og vurderes.

Glitre Energi

Glitre energi Nett har en 132kV linje som går igjennom planområdet.

Denne linjen har en byggeforbudssone som er 16 meter målt fra senter av masterekke ut til begge sider. Konsesjonen for linjen er gitt av

NVE og belagt med en hensynssone. I byggeforbudssonen er det totalt byggeforbud, noe som bl.a. innebærer at terrenget ikke kan endres

vesentlig uten at det er gitt skriftlig tillatelse fra netteier. I hensynssonen er det ikke lov å anlegge faste lekeplasser, beplantning over 4 m etc. De viser til Statens strålevernans anbefalinger for etablering av boliger inntil luftledningsanlegg.

Anbefaling fra Statens strålevern på faresone inntil byggeforbudssonen er 30 meter.

Asker elveforum

Asker elveforum mener at Vannressurslovens §§ 5,7, og §11 om kantvegetasjon bør også nevnes for vannmiljø. Det er viktig at bekken i planområdet sikres gode kantsoner med vegetasjon på begge sider av bekken, bl.a. for å hindre avrenning i anleggsfasen

Det er positivt at økt nedbør og urban flom er nevnt og at det skal legges til rette for økt overvannshåndtering.

Anne Siri Berg (gbnr 353/29, 53/248 og 53/324) 4.9.2022

Nabo som er negativ til utbygging i området. Ønsker at Sandspollen bevares som et fredelig rekreasjonsområde for fastboende, hytteeiere, turgåere mv.

Videre har Anne Siri Berg jaktrettigheter på naboeiendommen og er bekymret for at utbygging vil være negativt for viltbestanden. Ønsker ikke G/S-vei gjennom området.

Ber om at fare for forurensning, påvirkning på dyrelivet og Storsandsområdet og Sandpollens verdi som rekreasjonsområde vurderes.

Beboergruppen Verpen

Detaljreguleringen/utviklingen vil kunne medføre betydelig større ulemper enn fordeler da områdene ligger innunder kartlagte og verdsatte friluftsområder som «svært viktig friluftsområde», og vil være en ytterligere belastning for et allerede hardt utviklingspresset rekreasjons-, friluft- og (fritids- og) boligområde i og rundt Sandpollen.

De er bekymret for konsekvenser for klima, naturmangfold og friluftsliv og mener fjernvirkningen vil gi negative konsekvenser.

Velger man likevel å gå videre med planene er det viktig for alle berørte parter at det utarbeides bestemmelser som ivaretar de omkringliggende friluft- og boligområdene med hensyn til alle former for støy, i alle faser av utviklingen og drift.

Forum for natur og friluftsliv Akershus og Forum for natur og friluftsliv Buskerud

De er bekymret for bit-for-bit nedbygging av friluftsområder.

Konsekvensutredningen må inneholde en kartlegging av naturmangfold og av karbonholdige arealer.

Det må tas vannprøver av bekken før og etter arbeidet.

Friluftslivsbruken av området må kartlegges av ulike brukergrupper, ulike lag og foreninger bør involveres. Prosjektet bør sees opp mot Asker kommunes kartlegging av friluftslivets ferdselsårer.

Dersom planområdet godkjennes for utbygging, ber de om at det settes som krav at forslagsstiller planlegger for en fremtidsrettet nullutslippsstasjon, tilrettelagt for nullutslippsbiler. Også de planlagte næringsbyggene i planområdet må bygges på en mest mulig klimavennlig måte med energisparende tiltak

5. Kommunedirektørens vurdering

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

Planprogrammet har vært på høring og det er gjort enkelte omskrivninger på bakgrunn av innspill. Kommunedirektøren mener merknadene til planprogrammet er fulgt opp av forslagstiller på en tilfredsstillende måte. Etter tilbakemelding fra kommunen er kapittel 4.1 om medvirkning oppdatert etter offentlig høring.

Kommunedirektøren anbefaler å fastsette planprogrammet for områdene BN3 og BN4 i Sætre.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg;

1. Planprogram til offentlig ettersyn – felt BN3 OG BN4_00
2. Samledokument høringsinnspill BN3 og BN4
3. Planinitiativ BN3 og BN4
4. Oppdatert fremdriftsplan

Vedlegg:

Planprogram til offentlig ettersyn - felt BN3 og BN4 _00
Samledokument høringsinnspill BN3 og BN4
Planinitiativ BN3 og BN4
Oppdatert fremdriftsplan



Saksprotokoll

Arivsak
23/05171

Saksbehandler
Dag Jørgen Klemmetsen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
26.04.2023 39/23

Forslag til planprogram for område BN3 og BN 4 i Sætre, gbnr. 356/1 med flere

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 39/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Saksbehandler Dag Jørgen Klemmetsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 forslag til planprogram for felt BN3 og BN4 datert 15.06.22.
2. Det naturlige vanntilsiget til Verpentjerna ble forverret ved etablering av E134. Pr i dag en det kun en bekk som går gjennom planområde som tilfører vann til Verpentjerna. Planprogrammet må ta høyde for dette og reguleringsplanen må behandle en sikring av vanntilsiget, og eventuelt forbedre tilsiget.

Reguleringsplanen må også inneholde en vurdering og visualisering av fjernvirkningen av tiltaket. Og at reduksjon av fjernvirkningen tillegges vekt under planarbeidet.

Utvalget forventer at tiltakshaver er seg sitt ansvar bevist for å sikre en god innbygger involvering den videre prosessen.



Saksframlegg

Arkivsak
23/04263-1

Saksbehandler
Elise Voll Mathiassen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7. avvises (pbl. § 12-8).

1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune mottok den 06.09.2022 planinitiativ for Almedalsveien 7A.

1.1 Hva saken gjelder

Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for Gbnr. 68/440, som fremmes av Architectopia AS, på vegne av Nordlys AS v/ Odd-Erik Skippervold.



Planområdet ligger vest for Slemmestadveien og Slemmestad brygge.



Eiendommen i enden av et eneboligområde.

Forslagsstiller har bedt om en politisk prinsipputtalelse etter planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 07.02.2023. Det sentrale punktet i prinsippavklaringen er at oppdragsgiver ønsker å utvikle eiendommen sin med terrassert blokkbebyggelse i et villaområde, utenfor prioritert vekstområde og i strid med føringer i kommuneplanen.

1.2 Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert planinitiativet og mener det ikke bør fremmes en reguleringsplan for eiendommen. Planinitiativets forslag er ikke i henhold til gjeldende reguleringsplan, kommuneplan eller forslag til ny kommuneplan.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Plangrunnlag

Planområdet ligger i Almedalen ved Slemmestad, i et etablert eneboligområde. Størrelse på planområdet er ca. 1437 m² og består av én boligeiendom.

Formålet er å bygge 9 - 18 boenheter i terrassert boligbebyggelse i 4 etasjer, med bil- og sykkelparkering i underetasje.

Det planlegges ingen trafikale endringer da forslagsstiller vurderer at økningen av trafikk vil bli moderat for Slemmestadveien, og forutsatt at det legges opp til en bildelingsordning, eller at beboerne bruker busstransport. I dag er det fortau langs Almedalsveien, som ender ved boligeiendommen.



Utsnitt av planområde og forslag til utvikling med terrasserte leiligheter

Gjeldende regulering

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Almedalen - planID 0220161E1, vedtatt 15.01.1992, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Maks. tillatt BYA av tomtens nettoareal er 17 %. Det er krav om detaljreguleringsplan i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen vurderer det nye planinitiativet etter gjeldende kommuneplan, samt forslag til ny kommuneplan for Asker kommune da det forutsettes at ny kommuneplan blir vedtatt før en eventuell detaljregulering vedtas.

Gjeldende kommuneplan

Vi viser til bestemmelsene pkt. 20.8 bokstav A – Kategori B i gjeldende kommuneplan:

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplering på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

Forslag til ny kommuneplan

Planområdet er i verken gjeldende kommuneplan eller i forslag til ny kommuneplan avsatt til fremtidig utbyggingsområde, avsatt til sentrumsformål eller er innenfor prioritert vekstområde.

For boligområder utenfor prioriterte vekstområder viser vi til bestemmelse pkt. 13.1 Feltutbygging i forslag til ny kommuneplan:

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates utenfor prioriterte vekstområder kun på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart.

Planområdet omfattes av pkt. 24.1 i forslag til ny kommuneplan, bestemmelse om bestemmelsesområder #8 – nord for nullvekstlinjen. Kommunen vurderer at det er grunn til å tro at beboere i foreslått blokkbebyggelse vil benytte personbil i det daglige. Selv om strekningen mellom planområdet og nærmeste bussholdeplass langs Slemmestadveien vil forkortes fra 410 meter til 350 meter er dette alene ikke nok til å åpne for feltutbygging.

Forslaget viser en helt annen type bebyggelse/bygningstypologi enn det som er i området i dag. Med en så omfattende utbygging i et eneboligområde, med større terrenginngrep, økt utnyttelse, høyder og volum er i strid med gjeldende reguleringsplan og forslag til ny kommuneplan for Asker kommune.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Prosjektet tilsidesetter hensikten med målene om bærekraftige byer og samfunn. Hensikten med konsentrert by- og tettstedutvikling er for å korte ned avstanden til sosiale møteplasser, offentlig service og tjenesteyting, samt dagligvarebutikker, og gode tilgjengelige kollektivtilbud. Flere beboere betyr flere behov. Eiendommen ligger ikke sentralt til, med avstand til skole, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, handel og service. Området er allerede bilbasert, og det blir vanskelig å tro at beboerne ikke velger bil framfor annet.

4. Tidligere behandling

Asker kommune ble først kjent med eiendommen i et planinitiativ mottatt den 16.07.2013, saksnr. 13/4191. Det nye planinitiativet for eiendommen har mange likheter med planinitiativet fra 2013. Forslaget innebar å utvikle eiendommen med 24 boenheter i en 4 etasjers blokkbebyggelse, med 28 parkeringsplasser i underetasje. Planarbeidet ble ikke anbefalt igangsatt da forslaget var i strid med reguleringsplan og overordnede styringsdokumenter.

Forslaget ble så videre behandlet som et innspill ved begrenset høring av kommuneplanen i 2014. Innspillet ble avslått da det ikke var åpent til forslag om nye omdisponeringer samt at innspillet var i strid med kommuneplanens overordnede målsetninger. Innspill om omdisponeringer ble anbefalt avvendt til ny rullering av kommuneplanen.

Forslaget ble videre fremmet som en prinsippavklaring i Bygningsrådet den 24.09.2014. Det ble fattet følgende vedtak:

«Bygningsrådet finner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 ikke grunn til å fremme planforslag for konsentrert boligutbygging på gbnr 63/440 basert på innsendt planinitiativ».

Begrunnelse til vedtaket:

«Rådmannen er kritisk til å åpne for en utvikling av en helt annen boligtype, blokk, i et relativt ferdig utbygd villaområde som ligger perifert i forhold til kommunens sentre. Boligblokka vil stå i sterk kontrast til området som i hovedtrekk er utviklet i henhold til gjeldende reguleringsplan som skråfoto med markering av foreslått utbygging under viser».

Ved varsling av arbeidet med ny kommuneplan i 2020 mottok ikke kommunen noen innspill eller planforslag for denne eiendommen.

5. Kommunedirektørens vurdering

Prosjektet er i vesentlig konflikt med bestemmelsene for småhusområder, både i dagens kommuneplan og i forslag til ny kommuneplan. Prosjektet vil føre med et betydelig terrenginngrep, økt utnyttelse og høyder/volum som bryter med strøkets karakter. Vi kan heller ikke fastslå hvilken innvirkning dette prosjektet vil ha for nabolaget.

Selv om området er sentrumsnært, tilsidesettes bestemmelser og intensjoner beskrevet i forslag til ny kommuneplan for Asker. Utbyggingsfelt som er lagt inn i kommuneplanen er vurdert nøye for å sikre en utvikling som er i tråd med lokal og nasjonal vedtatt politikk. Almedalsveien 7A er ikke et vurdert som et utviklingsfelt, ei heller ikke innenfor sentrumsformål eller prioritert vekstområde. Det anses derfor uaktuelt å starte opp eget reguleringsarbeid for denne eiendommen.

5.1 Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet for Almedalsveien 7, Gbnr. 68/440, avvises.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planinitiativ**Vedlegg:**

Planinitiativ - Almedalsveien 7A



Saksprotokoll

Arivsak
23/04263

Saksbehandler
Elise Voll Mathiassen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Saksnr.
40/23

Planinitiativ for Almedalsveien 7 A - politisk avklaring

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 40/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 68/440, Almedalsveien nr. 7 avvises (pbl. § 12-8).



Saksframlegg

Arkivsak
23/05701-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

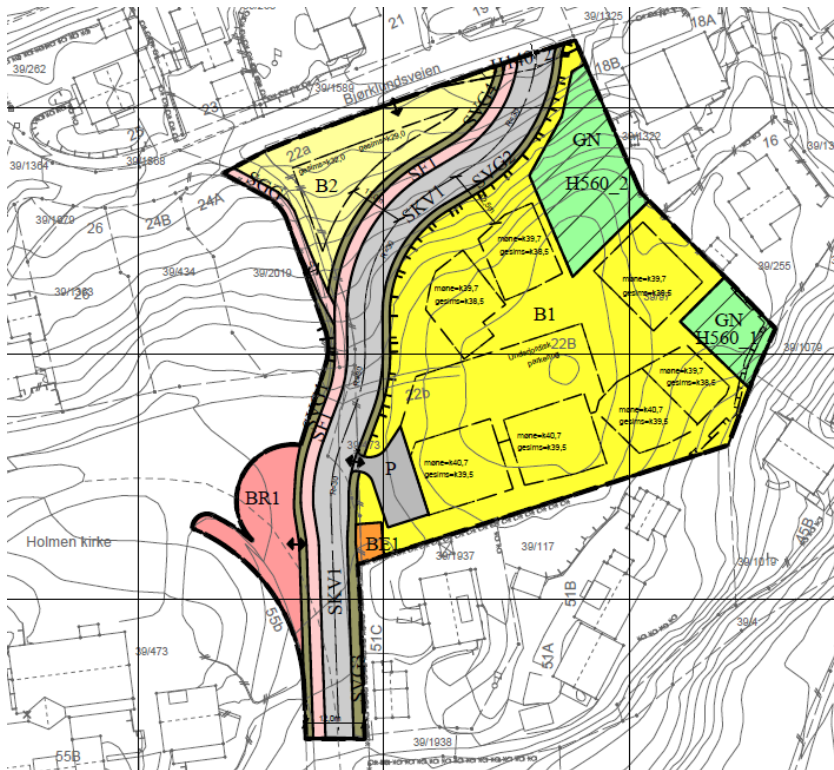
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage datert 15.02.23 fra Halvor Ehrnst og Carl F. Sutter over kommunestyrets vedtak om detaljregulering for Bjørklundsveien 22.

Hensikten med planen er å regulere inn en ny veiforbindelse mellom Bjørklundsveien og Nesbruveien, samt legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse som samtidig ivaretar hensynet til Holmen kirke.

Klagerne mener at det er en rekke forhold som ikke er hensyntatt eller utredet tilstrekkelig i reguleringsplanen. Dette er forhold til refleksjonsstøy fra bygg og støyskjermer til nabobebyggelsen. I tillegg mener klager at det ikke er hensyntatt at det er rødlistede arter på tomten, samt en kalkfurskog som er anbefalt ivaretatt. Bygg C er planlagt bygget i en forsenkning i terrenget, og med tillatt mønehøyde vil dette bygget medføre en for høy støttemur sett hen til nærheten til nabo i nr 16 og 18. I tillegg er det fra klagerne side anført at tillatt utnyttelse er langt over kommunal plan for området, uten at det er redegjort for noen gode grunner for dette unntaket. Holmen kirke anføres videre å ikke være hensyntatt i tilstrekkelig grad med tanke på areal og høyde på bebyggelsen.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen er i samsvar med tidligere politiske vedtak og oppfyller aktuelle planforutsetninger. Kommunedirektøren anser at forholdene som klagerne peker på, er tilstrekkelig vurdert og sikret i den vedtatte planen. Klagerne har også kommet med innspill under planprosessen og har hatt mulighet til å medvirke til det endelige resultatet. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder planvedtaket av 31.01.2023 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Planområdet er på 6449 daa og ligger i et etablert boligstrøk ved Holmen kirke. Planområdet grenser til Bjørklundsveien i nord og kirken i vest, og er ellers omkranset av frittliggende småhusbebyggelse. Det ligger på et høydedrag som heller ned mot Bjørklundsveien. Planen legger til rette for opptil 19 boliger som omfatter 17 rekkehus og én til to eneboliger ved Holmen kirke. Forslaget kobler seg på gjeldende regulering for Nesbruveien og viderefører denne diagonalt gjennom planområdet mellom de to boligfeltene B1 og B2. Strekingen som reguleres mellom boligfeltene blir kun realisert dersom Nesbruveien må stenges på grunn av atkomst til ny E18. Dette for å sikre atkomst for beboere i Bjørklundsveien. Dersom endelig utforming av E18 ikke krever stenging, vil strekingen gjennom felt B1 og B2 omreguleres til boligformål.

Området er støyutsatt, og det må oppføres støyskjerm og avbøtende tiltak på de boligene som har støyutsatte fasader. Bebyggelsen er på 2 etasjer over bakkenivå pluss kjelleretasje, med fasadematerialer i tre og forskjøvet pulttak. Høyder og utforming er søkt underordnet Holmen kirke. Det ligger en furukalkskog med C-verdi i området. Tidligere var det et også et eiketre på området, men dette ble felt i 2018.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. Den viktigste måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse. Dette vil videre ha som konsekvens at landbruk, natur og kulturminner kan skånes for utbygging andre steder. Planområdet ligger innenfor «prioritert vekstområde» hvor økt utbygging kan aksepteres, fordi planområdet ligger nær kollektivtilbud. Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet, og selve boligprosjektet ivaretar generelt gode boligkvaliteter med attraktive uteareal og universell utforming. Bebyggelsen vil bestå av trekonstruksjoner og trepanel, som er miljøvennlige.

4. Tidligere behandlinger

Formannskapet behandlet forslag til reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 den 08.06.2021, og vedtok en rekke krav om endringer før sluttbehandling. Dette gjaldt i hovedsak forhold knyttet til type bebyggelse, utomhusforhold, mønehøyder og parkering i tilknytning til Holmen kirke.

Følgende endringer ble lagt inn etter 1. gangs behandling:

- Bebyggelsen i felt B2 er endret fra tomannsbolig til enebolig.
- I felt B1 er en enhet lengst vest i rekken mot nord fjernet.
- Takene på rekke A-C samt to av enhetene i rekke D er endret og byggene er senket slik at gesimshøyden er på kote 38,5. Mønet er trukket inn mot tunet og har høyden på k+ 39,5.
- Bestemmelsene sikrer en allment tilgjengelig gangvei gjennom planområdet.
- Utomhusplan utarbeidet av landskapsarkitekt er inkludert i designhåndboken som i sin tur er bundet opp i bestemmelsene. Planen redegjør for størrelse, innhold, materialbruk, dekke, vegetasjonstyper, stier, sittemøbler, solforhold og universell utforming
- Nærmiljøanlegget er vist med uteoppholdsarealer og arealer for lek som utfordrer barn i ulike aldersgrupper.

- Det er avsatt plass til 40 sykler på terreng. Ladning for el-sykler og mikromobilitet er sikret ved hver inngangsdør (18 ladeplasser) samt i underjordisk parkeringsanlegg (14 ladeplasser).

- Hensynssoner for bevaring av naturmiljø har fått arealformål grøntstruktur. Ettersom netto areal med boligformål i B1 reduseres pga. dette, må maks BYA oppjusteres til 32%.

Planforslaget ble tatt opp til 2. gangs behandling av utvalg for plan- og byggesak den 18.05.2022. Utvalget vedtok å sende saken tilbake til administrasjonen for videre bearbeidelse. Det ble bl.a. bedt om en ny vurdering av Holmen kirkes høringssvar, samt å flytte gangvei til andre siden av veien i tillegg til mulighet for fleksibel parkeringsløsning langs veien på venstre side mot kirken.

Følgende endringer er lagt inn etter 2. gangs behandling:

- Enheten lengst mot øst i øverste rekken som kommer i konflikt med de innmålte furutrærne er fjernet.

- Utvidet hensynssone i nord slik at den inkluderer alle de 5 furutrærne med trekroner.

- Beregnet ny u-grad etter at 1 enhet er fjernet og hensynssonene er tilbakeført.

- Justert beliggenheten på husene i syd for å skape mer rom mellom rekkene.

- Justert litt på hensynsonen i syd (kortet inn mot vest og forlenget mot nord),

- Justert på utforming/plassering av gjesteplasser/avfall, for å gi mere rommelighet

5. Vedtaket som påklages

Asker kommunestyre behandlet forslag til reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 i møte 31.01.2023, sak 8/23, og fattet følgende vedtak:

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 med tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven 12-12.

2. Det tilrettelegges i planen for kryssing av gangvei slik at kirken kan opprettholde dagens parkeringsmulighet på vestsiden av veien slik det er i dag.

6. Klagens innhold

I klagen av 15.02.23 fra Halvor Ehrnst (Bjørklundsveien 18 B) og Carl F. Sutter (Bjørklundsveien 16) er det anført følgende:

- Deler av Bjørklundsveien 22 ligger i rød støysone. Ved oppføring av bygg og støyskjerm vil dette gi refleksjonsstøy til nabobygg og ute/rekreasjonsområder hos naboer (nr. 16 og 18) Dette er ikke hensyntatt eller utredet ved støyanalyser, til tross for at dette har vært påpekt overfor tiltakshaver og kommunen.
- Det er ikke hensyntatt at det er rødlistede arter på tomten, samt en kalkfuruskog som er anbefalt ivaretatt.
- Bygg C er planlagt bygget i en forsenkning i terrenget. Med godkjent mønehøyde vil dette bygget medføre en for høy støttemur, sett hen til nærheten til nabo i nr 16 og 18.
- Tillatt byggeareal er langt over kommunal plan for området, uten at det er redegjort for noen gode grunner for dette unntaket
- Holmen kirke, som er fredet, synes ikke å ha vært hensyntatt i tilstrekkelig grad med tanke på areal og høyde på tiltaket.

7. Kommunedirektørens vurderinger

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

7.1 Reguleringsprosessen

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er reguleringsmyndighet. Det er kommunestyret som ut fra en helhetsvurdering avgjør hvilke arealer som skal inngå i en reguleringsplan, og hva arealene skal benyttes til, herunder hvordan planen skal utformes.

Ved utarbeidelsen av en reguleringsplan må kommunen holde seg innenfor lovens rammer for arealbruk. Når det gjelder vurderingen innenfor disse rammene, må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnyttning av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen må baseres på lokalkunnskap, og vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan ofte vil være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for godkjenning.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen gir grunnlag for å foreta endringer i reguleringsplanen. Det kommer ikke frem nye opplysninger eller forhold som ikke tidligere er vurdert ved planbehandlingen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at

det er skjedd feil ved behandlingen av saken, som medfører at planvedtaket er helt eller delvis ugyldig.

7.2 Nærmere vurdering av klagen fra Halvor Ehrnst og Carl F. Sutter

Klagerne mener at det er en rekke forhold som ikke er hensyntatt eller utredet tilstrekkelig i reguleringsplanen.

Klagerne har anført at ved oppføring av bygg og støyskjerm vil dette gi refleksjonsstøy til nabobygg og ute/rekreasjonsområder hos naboer i Bjørklundsveien 16 og 18. Klager viser til at dette ikke er hensyntatt eller utredet ved støyanalyser, til tross for at dette har vært påpekt overfor tiltakshaver og kommunen. Kommunedirektøren kan ikke se at dette medfører riktighet, og viser til at samme forhold ble fremført av klager i forbindelse med 1. gangs behandling. Forholdet ble vurdert den gang, og det ble vurdert å ikke være nødvendig å beregne refleksjonsstøy for Bjørklundsveien 16 og 18. Som begrunnelse ble det vist til at refleksjonsstøy er beregnet for Nesbruveien 45 og 51. Forskjellen i støynivå før og etter oppføring av støyskjerm og planlagt bebyggelse ble målt til å være så liten at endringen mot naboer ikke ble merkbar. I og med at Bjørklundsveien 16 og 18 vil påvirkes i mindre grad enn Nesbruveien 45 og 51 grunnet plassering av bebyggelse og skjerm, ble det ikke vurdert å være nødvendig å beregne refleksjonsstøyen for denne bebyggelsen.

Videre mener klagerne at det ikke er hensyntatt i planen at det er rødlistede arter på tomten, samt en kalkfuruskog som er anbefalt ivaretatt. Kommunedirektøren viser her til at det ble gjennomført kartlegging av det biologiske mangfoldet på eiendommen, og resultatet framkommer i rapport datert 24.10.2013 fra BioFokus. Det ble ikke påvist store naturverdier ved utredning, men noe av vegetasjonen bevares i de to hensynssonene med arealformål grøntstruktur. Det er videre målt inn fem trær i hensynssonen. I bestemmelsene stilles det krav om miljøoppfølgingsplan som skal inneholde redegjørelse for massebalanse og massetransport, sikring av vegetasjon i hensynssoner i anleggsperioden og tiltak for bekjempelse av fremmede arter. Kommunedirektøren anser derfor at naturmangfoldet i planområdet er tilstrekkelig utredet og ivaretatt gjennom vedtatt plan.

Når det gjelder klagernes anførsel om at bygg C er planlagt bygd i en forsenkning i terrenget som vil medføre en for høy støttemur sett hen til nærheten til deres eiendommer i nr. 16 og 18, viser kommunedirektøren til at dette er et forhold som vil bli vurdert i forbindelse med etterfølgende byggesaksbehandling. Både høyde og beliggenheten til Bygg C er dessuten vurdert i forbindelse med planprosessen, og kommunedirektøren anser at det er tatt tilstrekkelig hensyn til klagernes eiendom i den vedtatte plan.

Når det gjelder tillatt utnyttelse i den vedtatte reguleringsplanen, viser klagerne til at denne er langt ut over kommunal plan for området uten at det er redegjort for noen

gode grunner til dette. Kommunedirektøren anser at utnyttelsen for eiendommen er i tråd med kommuneplanen. Eiendommen er avsatt til boligkategori B i gjeldende kommuneplan, hvor det følger av retningslinjene at kommunen etter en konkret vurdering kan tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, under visse forutsetninger. Eiendommen ligger i et område som er definert som fortetningsområde/prioritert vekstområde, og både uteoppholdsareal og grøntareal er større enn kommuneplanens minimumskrav.

Når det gjelder klagernes anførsel om at Holmen kirke ikke er tilstrekkelig hensynstatt med tanke på areal og høyde på bebyggelsen, deler ikke kommunedirektøren denne oppfatningen. Kommunedirektøren anser at vedtatt reguleringsplan på en god måte ivaretar og er underordnet kirkens høyde og formspråk. Hensynet til kirken har vært et vesentlig tema i planprosessen, og det er underveis gjort endringer for å tilpasse miljøet rundt kirken, som reduksjon av kotehøyder og grep med å snu takflater. I notat av 14.01.22 ble det fra kommunens side foretatt en kulturfaglig vurdering av planens innvirkning på Holmen kirke. Fra uttalelsen hitsettes:

Holmen krk er listeført av Riksantikvaren, og Viken fylkeskommune er myndighet i forhold til ivaretagelse av kirkens omgivelser. Viken fylkeskommune har uttalt seg til planforslaget i den offentlige høringen. De er ikke negative til forslaget, men påpeker noen momenter og har forslag til justeringer, som går på tetthet (antall boenheter), høyde på bebyggelsen og hensyn til vegetasjon. (...)

Planområdet ligger nordøst for kirken, på en kulle som ligger noe lavere i terrenget enn det kirken gjør. Den siden av kirken som vender mot planområdet, er en bakside med inngang til kontorer blant annet. Tålegrensen for nye tiltak, er derfor større her. Det er mindre sårbart. (...)

Terrengsnitt og visualiseringer som er lagt ved planforslaget, viser at nye boliger blir vesentlig lavere enn kirken. Slik jeg vurderer det, så vil planforslaget ha relativt liten negativ visuell innvirkning på Holmen kirke. Lesbarheten av kirken og dens sammenheng med landskapet vil fortsatt være ivaretatt.

Under henvisning til ovennevnte, er kommunedirektøren kommet til at klagen ikke kan tas til følge.

8. 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 kommunestyrets vedtak, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1. Vedtak kommunestyret 31.01.23
2. Klage av 15.02.23
3. Reguleringsbestemmelser
4. Plankart
5. Saksfremlegg sluttbehandling
6. Saksfremlegg 2. gangs behandling
7. Saksfremlegg 1. gangs behandling
8. Designhåndbok
9. Planbeskrivelse
10. Støyrapport
11. Rapport om naturmangfold - Biofokus



Saksprotokoll

Arivsak
23/05701

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Saksnr.
41/23

Klage på reguleringsplan for Bjørklundsveien 22

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 41/23

Behandling

Jensen (H) meldte seg inhabil i saken. Representanten er medlem av menighetsrådet i Holmen Kirke som er part i saken. Jensen har også ved tidligere behandlinger av saken blitt erklært inhabil.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt 8-2. Mindretallet var MDG.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 31.01.2023 om detaljregulering for Bjørklundsveien 22. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
23/02453-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

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

Møtedato
26.04.2023
10.05.2023

Klage på tillatelse til nybygg med tre boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafaret 38

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

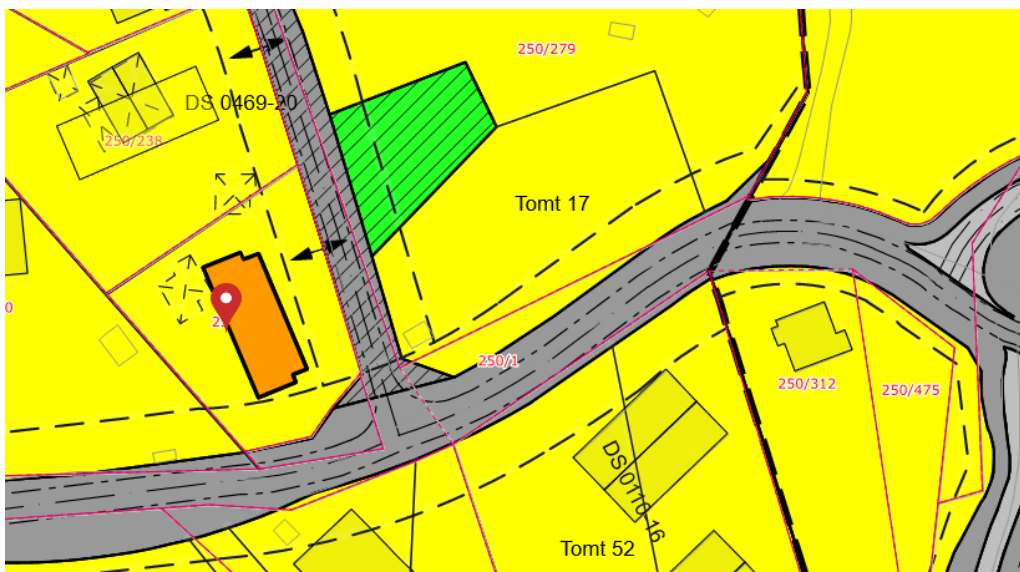
1. Klager fra naboene tas ikke til følge.
2. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge ved at følgende vilkår frafalles/endres:

Vilkår for tillatelsen om beplantning med stedegen vegetasjon frafalles

Vilkår for tillatelsen om sikring av anleggstrafikk og ryggevakt frafalles

Vilkår 3 for ferdigattest om å opparbeide felles lekeareal frafalles

Vilkår 5 for ferdigattest endres til: «Alle utomhusarealer skal være opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplanen og beplantningsplanen.»
3. Vilkår om opparbeidelse av veianlegg etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 opprettholdes i sin helhet.
4. Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf. fvl. § 29. Etter utløpet av fristen sendes saken til statsforvalteren for endelig avgjørelse. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må fremmes innen tre uker, jf. fvl. § 36.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg enebolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 22. september 2022. Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Vedtaket er også påklaget av tiltakshaver når det gjelder flere av vilkårene som er gitt i tillatelsen. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta noen av klagen fra naboene til følge. Etter kommunedirektørens syn er bebyggelsen som er godkjent i samsvar med reguleringsplanen og kommuneplanen for tidligere Røyken kommune.

Når det gjelder klagen fra tiltakshaver anser kommunedirektøren at flere av vilkårene bør frafalles. Bakgrunnen for dette er at det er stilt vilkår som ikke ligger innenfor plan- og bygningslovens område, i tillegg er det stilt vilkår som ikke har klar nok hjemmel i reguleringsplanen.

Når det gjelder vilkår om veiopparbeidelse anser kommunedirektøren at dette bør opprettholdes. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelser innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeidning av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 22. september 2022, men slik at flere av vilkårene frafalles.

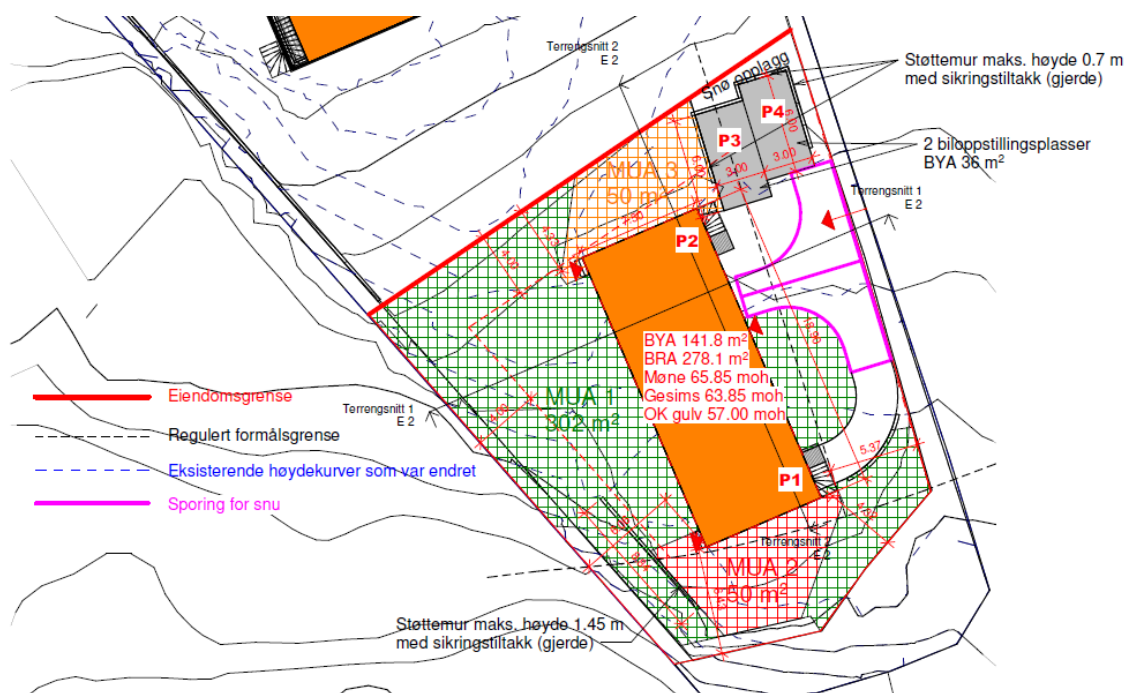
Det er ikke funnet grunnlag for ytterligere endringer utover det som er foreslått i innstillingen ovenfor, og kommunedirektøren anbefaler at klagen på vilkår om veiopparbeidelse fra tiltakshaver blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

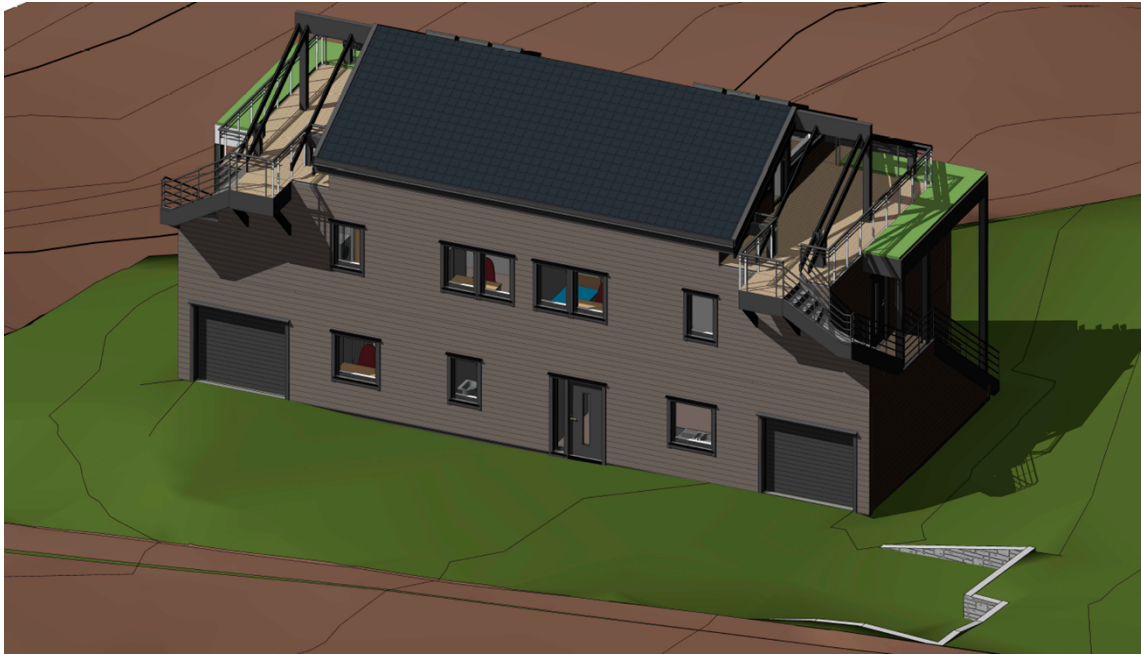
Endring av vilkår utløser ny klageadgang for de berørte, med en klagefrist på tre uker, jf. fvl. § 29.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av enebolig med to sekundærleiligheter. Samlet bruksareal er på 198 kvm. BYA er beregnet til 177,8 kvm. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

22. september 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/1849:

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

Vilkår for tillatelsen

- **Eiendommen skal beplantes med stedeget arter (vegetasjon) som tilhører området, og eksisterende vegetasjon skal i den grad det er mulig søkes bevart.**
- **Utbygger/ ansvarlig søker er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke kjører og parkerer langs med skoleveien før kl 9 og etter kl 14, i tiden rundt skolestart og skoleslutt, slik at barn trygt kan gå til skolen. Ved rygging må det være ryggevakt.**

Vilkår for å kunne gi ferdigattest:

1. **Offentlig regulert veg må etableres i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.**
 - **Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.**
 - **Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.**
 - **Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.**

2. **Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.**
 - **Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**
3. **Felles lekeareal skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 18-2.**
4. **Detaljert beplantningsplan må sendes inn.**
Planen må vise ny vegetasjon og det som søkes bevart.
Beplantningsplanen må redegjøre for plassering av busker, trær og staudefelt.

5. **Alle utomhusarealer (lekeplass, parkering, avfalls plass...) skal være opparbeidet og beplantet i henhold utomhusplanen og beplantningsplanen.»**

5. Klagenes innhold

Vedtaket er påklaget av flere naboer og beboere i området. Askø advokatfirma har påklaget vedtaket på vegne av Rolf King og Erik Hagfors i brev datert 13. oktober 2022. Rolf King har også levert en separat klage i epost 27. september 2022. Erik Hagfors har også levert en separat klage i epost 7. oktober 2022. Klagene blir behandlet samlet. Disse anfører i hovedsak:

- Antall etasjer er for høyt
- Sportsboder vil ikke kunne brukes som dette, men som oppholdsrom
- Bebyggelsen er ikke «villamessig» som forutsatt i reguleringsplanen. Dette støttes av arkitektfaglig vurdering fra arkitekt Kai Reaver
- Tiltaket oppfyller ikke krav til visuelle kvaliteter (pbl. § 29-2)
- Tiltaket er egentlig tre leiligheter med relativt lik størrelse
- Kravene til uteoppholdsarealer er ikke oppfylt og disse er ikke egnet
- Kravene til trafiksikkerhet i Kjørafaret er ikke ivaretatt

Kommunedirektøren viser til klagene i sin helhet.

Vilkårene er påklaget av tiltakshaver i brev 13. oktober 2022. Klagen er supplert av senere brev datert 9. november 2022 og 21. februar 2023. Klager har hovedsakelig anført:

- Det er ikke klar nok hjemmel i reguleringsplanen til å stille krav om at felles lekeareal må opparbeides
- Det er ikke hjemmel for at grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen
- Det er ikke adgang til å stille vilkår om at eiendommen skal beplantes med stedegen vegetasjon
- Det er ikke noe hjemmelsgrunnlag for vilkår om sikring av anleggstrafikk og ryggevaktt

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at samtlige klager er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av klager fra naboene

Etter kommunedirektørens syn er det godkjente tiltaket (enebolig med to sekundærleiligheter) i samsvar med plangrunnlaget. Reguleringsplanen, sammenholdt med kommuneplanen, åpner opp for et tiltak som det godkjente. Etter kommunens syn er eneboligen større enn sekundærleilighetene, og disse forholder seg til størrelsen som er fastsatt i kommuneplanen, der det er tillatt med to sekundærleiligheter på inntil 60 kvm BRA (kommuneplanbestemmelsene 7.8.2). Bygningen har en tradisjonell villamessig utforming, og kommunedirektøren anser at den tilfredsstillende kravene til «villamessig karakter» i reguleringsbestemmelsene § 3.3. Arkitektfaglig vurdering som følger klagen er etter kommunens syn ikke tilstrekkelig til å konstatere at dette kravet ikke er oppfylt. Det må være en klar hjemmel i reguleringsplanen for at søknaden skal kunne avslås.

Etter kommunens syn er tiltaket godkjent med to etasjer, slik som reguleringsplanen tillater, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.1. Loft er godkjent med bodareal, og kommunen kan derfor ikke legge til grunn at dette vil bli benyttet som oppholdsrom.

Når det gjelder visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 så anser kommunen at tiltaket oppfyller disse. Det vises også til vedtaket i saken.

Kravet til uteoppholdsarealer er oppfylt. Kommunen viser til søkers redegjørelse, og til utomhusplanen. Etter kommunens syn er denne i samsvar med kravene i kommuneplanen, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 7.8.3.

Kommunedirektøren har forståelse for at klagerne er bekymret for trafiksikkerheten i Kjøyaafaret. Klagerne viser bl.a. til at veien kun er 2,5 meter bred. Dette er imidlertid ivare tatt gjennom vilkår som er stillet om veiopparbeidelse etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Det er ikke adgang til å stille strengere krav enn det som følger av reguleringsplanen (sammenholdt med kommunens veinorm).

Kommunedirektøren anser at klagen fra naboene ikke bør tas til følge.

6.2 Vurdering av klagen fra tiltakshaver

Som påpekt av klager er det krav om at det må foreligge klar hjemmel for å stille vilkår.

Vedrørende opparbeidelse av lekeareal så har utvalg for plan- og byggesak behandlet en tilsvarende sak fra Kjøyaafaret 42 i møte 2. november 2022. I den saken ble kravet frafalt under henvisning til at det ikke var tilstrekkelig klar hjemmel i reguleringsplanen. Det fremgår verken av reguleringsplankartet eller bestemmelsene hvilke eiendommer lekearealet skal betjene. Det er dermed ikke adgang til å stille vilkår om at arealet må opparbeides som en del av fellesareal for eiendommen etter pbl. § 18-2. Kommunedirektøren anser derfor at vilkåret må frafalles.

Når det gjelder vilkår om at utbygger er ansvarlig for å sikre at anleggstrafikken ikke parkerer/kjører langs skoleveien, og at det må brukes vakt ved rygging, så er kommunedirektøren enig med klageren i at disse vilkårene ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven. Tiltak for å ivareta trafiksikkerheten i anleggsperioden følger av annet regelverk, som bl.a. veitrafikkloven. Eventuelt forbud mot innkjøring og parkering ivaretas av veimyndigheten (og ikke byggesaksmyndighetene). Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkårene frafalles.

Når det gjelder vilkår om stedegen vegetasjon er kommunedirektøren også her enig med klageren. Det er ikke hjemmel i reguleringsplanen eller kommuneplanen til å stille slikt vilkår i denne saken. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vilkåret frafalles.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeidning av offentlig vei er påklaget.

Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyaafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og denne delen av klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Søknad om vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser derfor at vilkår om veiopparbeidelse må opprettholdes.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket utover det som fremkommer ovenfor. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å ta naboklagene til følge. Kommunen kan heller ikke se at det er aktuelt å frafalle vilkår om veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder tillatelsen, men slik at flere av vilkårene frafalles. Gjenværende deler av klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 22.09.2022 med godkjente tegninger
klage fra tiltakshaver
brev fra kommunen 09.02.2023
mangelsbrev til søknaden
plankart
reguleringsbestemmelser åros nordre
samlet naboklager
epost fra søker 06.06.2022
søknad om tiltak 07.04.2022

revidert søknad 05.07.2022
revidert søknad 19.08.2022
epost fra søker 01.06.2022
planforarbeider



Saksprotokoll

Arivsak
23/02453

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av

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

Møtedato

- 26.04.2023
- 10.05.2023

Saksnr.

42/23

Klage på tillatelse til nybygg med 3 boenheter og klage på vilkår, gbnr. 250/586 Kjøyafare 38

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 42/23

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
23/03471-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

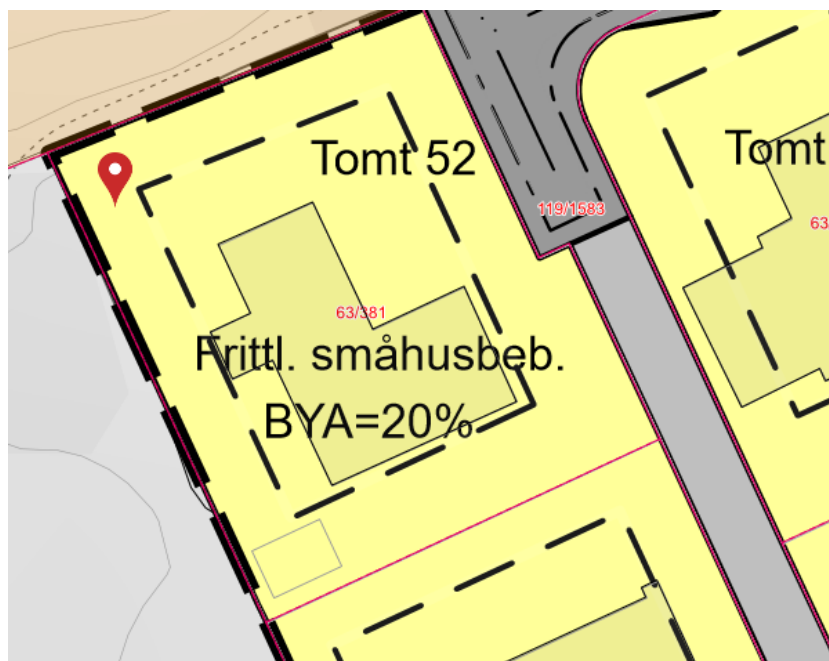
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023
10.05.2023

Klage på avslag på søknad om levegg/mur og uthus/pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 7. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad i ettertid for etablering av «hageanlegg» som består av bl.a. leegger, murer og uthus/ pergola. Det er også søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense og tillatt utnyttelse. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 7. oktober 2022. Vedtaket er påklaget i brev 25. oktober 2022 av Boxs arkitektstudio på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon fra både regulert byggegrense og tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Oppføring av en sammenhengende konstruksjon av leegg/mur/pergola på ca. 48 meter nær nabogrensen tilsidesetter hensynene bak byggegrensen, og påvirker både hensyn til lys, luft og åpenhet på en negativ måte. Dette forsterkes ytterligere av at oppført uthus/pergola medfører at tillatt utnyttelse blir overskredet. Regulert byggegrense blir overskredet både mot vest, syd og øst, noe som i sum gjør det svært vanskelig å innvilge omsøkte dispensasjoner. Omsøkte tiltak ligger videre tett opptil hva som kan omtales som «gjerde». Kommuneplanbestemmelsene punkt 17 tillater ikke gjerde som er tett og med slik høyde som i denne saken.

Klagen er særlig begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent. Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Leegger, murer og pergola/uthus er i sin helhet oppført utenfor byggegrense mot både vest, syd og øst. I tillegg er tillatt utnyttelse overskredet med ca. 10%. Kommunen kan vanskelig se at et avslag på en søknad som bryter såpass med intensjonen i reguleringsplanen er urimelig.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 7. oktober 2022 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

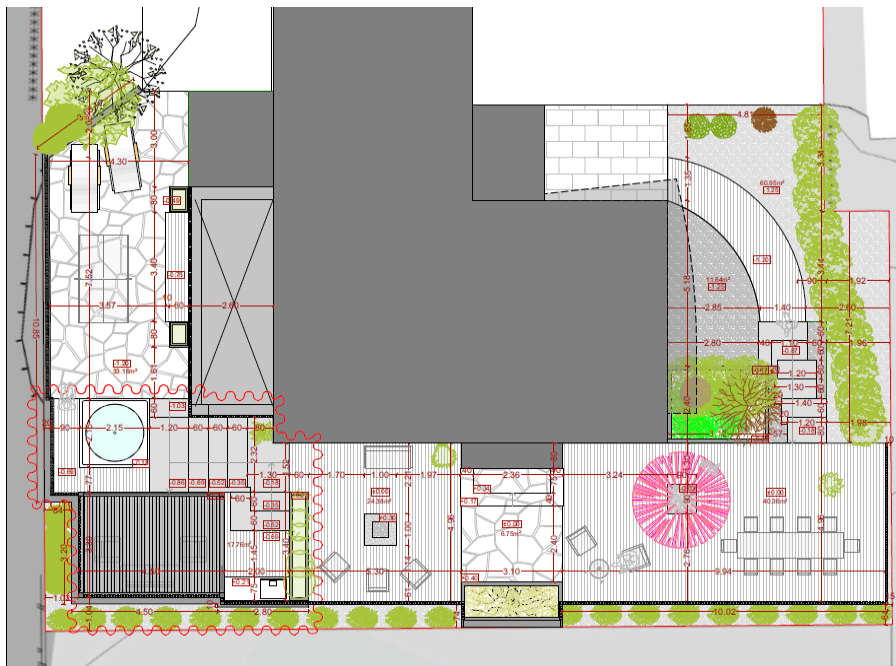
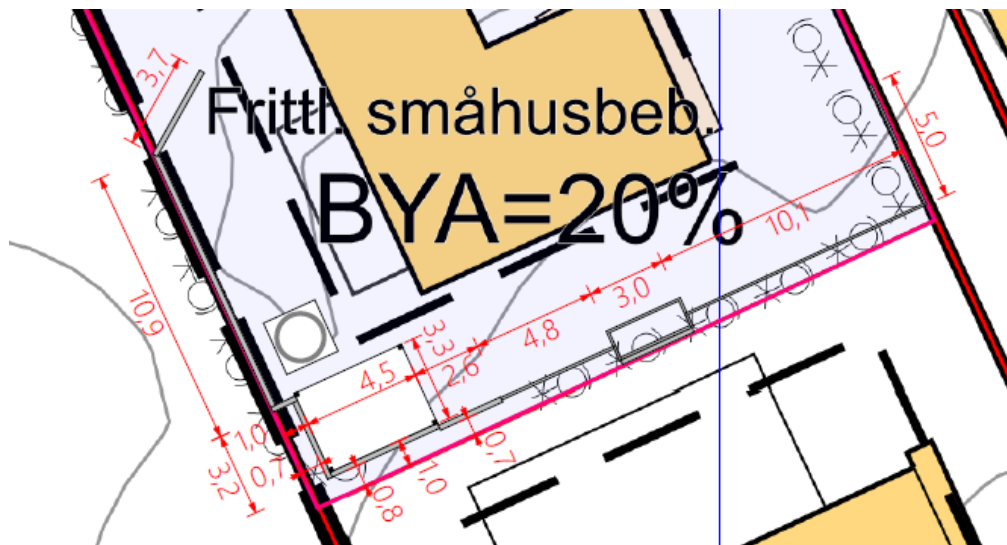
Det er søkt om oppføring av leegger, murer og pergola/uthus i en sammenhengende konstruksjon med en lengde på ca. 48 meter. Konstruksjonen er i sin helhet oppført utenfor regulert byggegrense mot både

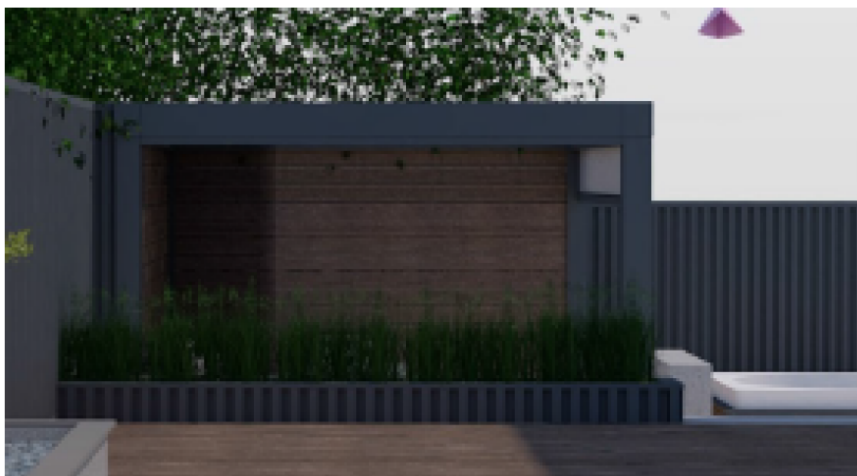
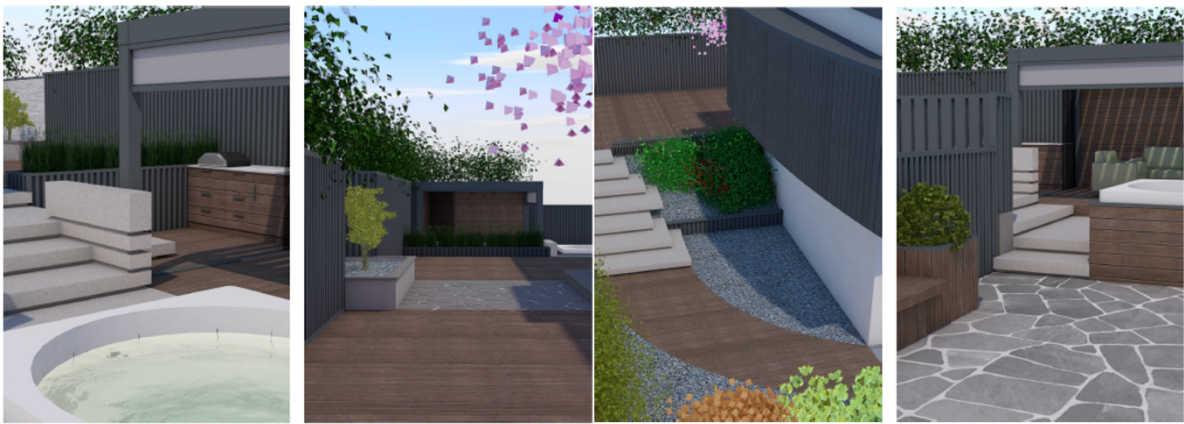
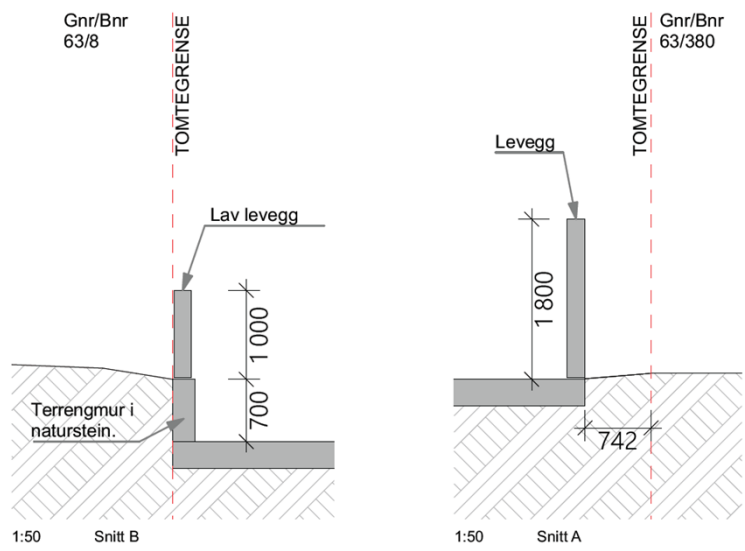
vest, syd og øst. Høyden på konstruksjonen er inntil 190 cm (det meste av leveggene har en høyde på 180 cm). Tiltaket er stort sett plassert i nabogrensen (mellom 0-75 cm fra grensen og det foreligger samtykke til dette fra berørte naboer). Utnyttelsen er oppgitt til 21,98 %-BYA.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra:

- Kommuneplanbestemmelsene § 20.8 om tillatt utnyttelse på 20 %-BYA
- regulert byggegrense mot vest, syd og øst

Plassering og utforming fremkommer nedenfor:





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Dyrhusbakken/Jonasmyra, vedtatt av kommunestyret 28. januar 2003, med senere endringer. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i kategori B, boligområder med utfyllende bestemmelser. Tillatt utnyttelse er 20%-BYA, jf. kommuneplanbestemmelsene punkt 20.8

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

7. oktober 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2096:

«Søknaden avslås, jmfør plan- og bygningsloven § 20-2.

1) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – Byggegrense, jf. reguleringsplanen for Øvre Dyrhusbakken / Jonasmyra for følgende tiltak:

- Uthus og levegg

2) I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra – BYA, jf. Kommuneplanen § 20.8

for følgende tiltak:

- Pergola overskrider BYA med 2%.»

5. Klagens innhold

Klagen er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29. Klager anfører hovedsakelig:

- Vedtaket er basert på faktafeil og mangler grundig og saklig behandling av omsøkte dispensasjoner
- Vedtaket er samlet sett urimelig
- Kommunen har ikke forholdt seg til søknadstegninger eller vært på befaring
- Ingen lengde av leveggene er større en 10 meter
- Tujahekk som er utbredt i området er som regel vesentlig høyere
- Kommunen har ikke vurdert søkers argumenter for omsøkte dispensasjoner
- Det foreligger usaklig forskjellsbehandling ved avslag på dispensasjon fra tillatt utnyttelse

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

6.1 Vurdering av dispensasjon fra regulerte byggegrenser

Det bærende elementet i avslaget er avvikene i forhold til regulert byggegrense. Søknaden innebærer at det etableres en «innhegning» på ca. 48 meter nær nabogrensen og som i sin helhet er plassert utenfor regulert byggegrense, noe som er i klar konflikt med gjeldende reguleringsplan fra 2003.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Byggegrenser regulerer avstand mellom bygninger på eiendommer, og styrer tettheten av bygninger og konstruksjoner. Formålet er å sikre tilstrekkelig lys, luft og åpenhet mellom bygninger og sikre mot brann. Byggegrenser sikrer også strøkets karakter, landskapsbildet, og helhetsbildet av området.

Omsøkt plassering medfører at hele konstruksjonen, og uthus/pergola, plasseres utenfor regulert byggegrense. Det er dermed snakk om et betydelig avvik. Prinsippet i reguleringen med plassering innenfor byggegrensen vil brytes. Det har vært et sentralt forhold i planen at tomtene ikke skal bebygges inn mot nabogrensen. Fra avslaget i saken gjengis:

«Her vil leveggen fortette mellom tomtene, høyden på 1,8 meter, samt uthuset på 15 m² er plassert mot nabo som gjør det særlig tett mellom byggene. Leveggen er også solid og slipper ikke lys og luft.»

Kommunedirektøren anser at et så stort avvik medfører at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Det er dermed ikke adgang til å innvilge dispensasjon i saken. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Det er en klar ulempe at byggegrensen blir overskredet i vesentlig grad, samt at dette skjer som ledd i en fortetting som også er i strid med tillatt utnyttelse. Bebyggelsen kommer nær både vei og nabogrense, noe som på sikt også vil kunne skape problemer med bl.a. vedlikehold. Det finnes også andre måter å skjerme seg på, bl.a. kan hekk vær et alternativ. Naboeene har

samtykket til plasseringen. Kommunen legger imidlertid ikke avgjørende vekt på dette. Eiere av naboeiendommer vil skifte over tid, og det må derfor utvises varsomhet med å vektlegge dette forholdet i en sak som tilsidesetter hensynene i reguleringsplanen slik om i denne saken.

Kommunen kan ikke se at det er anført noen nye relevante fordeler i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Klager gjør et poeng ut av at tiltaket ikke ville vært søknadspliktig dersom det ikke var for byggegrensen. Dette er åpenbart feil. Et tiltak som det omsøkte er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven, uavhengig av byggegrensen. Levegg kan kun settes opp uten søknad i en lengde på maksimalt 10 meter, og med en avstand fra nabogrense på minimum en meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1 bokstav f) nr. Disse kravene er ikke overholdt i saken. Det fremgår også av veiledningen til bestemmelsen at unntak for søknad ikke gjelder der det føres opp flere levegger i kombinasjon, som i denne saken.

Klagen er videre begrunnet med at vedtaket bygger på feil tolking av tegninger og at det er urimelig. Etter kommunens syn bygger vedtaket på et korrekt faktum. Kommunen har etterspurt mer detaljerte tegninger, herunder fasadetegninger, men tiltakshaver har ikke etterkommet dette ønsket. Kommunedirektøren anser imidlertid at søknaden er godt nok opplyst til at den kan behandles og avslås. Dersom søknaden eventuelt skal godkjennes må det først leveres detaljerte tegninger slik at det for ettertiden er dokumentert hva som er godkjent.

Kommunedirektøren er uenig med klageren i at vedtaket er urimelig. Så lenge tiltaket tilsidesetter sentrale forhold i reguleringsplanen skal det svært mye til for å innvilge omsøkte dispensasjoner. Det er fullt mulig å utnytte eiendommen på en god og hensiktsmessig måte i samsvar med reguleringsplanen, herunder å skjerme utearealene for eksempel ved bruk av hekk som er utbredt i området.

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ved å dispensere fra regulert byggegrense ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

6.2 Vurdering av dispensasjon fra tillatt utnyttelse

Formålet med grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i byggeområder. Grad av utnytting ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Hensikten er også å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger etter at eiendommen er bebygget.

Fra avslaget i saken gjengis:

«Tiltaket øker volumet og tettheten på tomten, tiltaket vil også forhindre lys og luft på tomten. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttning. Tiltaket berører hensynene bak bestemmelsen på en negativ måte og kommunedirektøren kommer etter dette til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon ikke kan innvilges.»

Kommunedirektøren mener at tiltaket må vurderes samlet, det vil si at plassering av uthus/ pergola i sin helhet utenfor regulert byggegrense, og sammenhengende med levegg/murkonstruksjon, påvirker hensynene bak tillatt utnyttelse negativt. 21,98 %-BYA innebærer en overskridelse av tillatt utnyttelse med nærmere 10%. Sett i lys av nedbyggingen av den «byggefrie sonen» mot nabogrensene, fastholder kommunen at en dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil tilsidesette hensynene bak planbestemmelsen vesentlig. Subsidiært vil kommunedirektøren vurdere om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes en overskridelse av tillatt utnyttelse på nærmere 10%. Tiltaket er plassert nær nabogrensen, noe som påvirker både lys, luft og åpenheten i området negativt. Kommunen kan ikke se at det er anført noen relevante fordeler i søknaden eller i klagen som vil kunne påvirke utfallet av saken.

Dersom det skal åpnes opp for uthus/pergola utover tillatt utnyttelse, og konstruksjoner utenfor regulert byggegrense, anser kommunedirektøren at dette må vurderes helhetlig ved planendring slik at hensynet til likebehandling og medvirkning blir ivaretatt.

Kommunen kan ikke se at det er noen praksis for dispensasjon innenfor planområdet. Hvert tilfelle må vurderes konkret, og det er dermed ikke relevant å sammenligne med andre saker som også skiller seg fra denne. I den grad klageren mener at det foreligger usaklig forskjellsbehandling viser kommunen til Sivilombudsmannens uttalelse av 30. november. 2017, der det fremgår at en slik anførsel ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2, andre avsnitt er oppfylt.

Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket forutsetter to dispensasjoner for både plassering utenfor byggegrense og tillatt utnyttelse. Det foreligger klare ulemper ved begge dispensasjoner. Samlet sett er derfor ikke fordelene klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra tillatt utnyttelse eller fra regulert byggegrense.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 07.10.2022
klage 27.10.2022
søknad om tillatelse
157K_plankart
157K_bestemmelser
mindre planendring 06
brev 23.02.2023
epost fra søker 07.03.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/03471

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
26.04.2023 43/23

Klage på avslag på søknad om uthus, levegg og pergola, gbnr. 63/381 Øvre Dyrhusbakken 53

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 43/23

Behandling

Jensen (H) fremmet forslag om å utsette saken. Utvalget vil gjennomføre befaring på eiendommen.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
23/05029-1

Saksbehandler
Frode Torvik

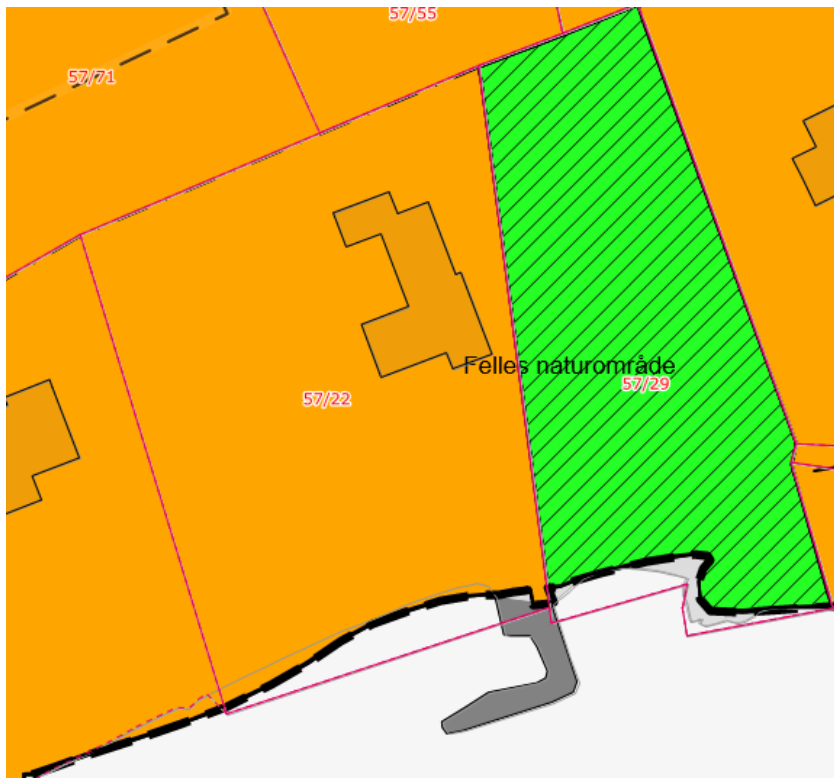
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak av 21.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av brygge, jf. kommuneplanen pkt. 8.1 og 8.2.

Bryggen søkes oppført i omvendt L form over stenrester i sjøen fra en eldre brygge. Den tidligere brygga har imidlertid vært borte fra landskapsbildet i over 20 år. Klager kan ikke gis medhold i sin anførsel om at tiltaket må regnes som reparasjon av tidligere brygge.

Etter kommunedirektørens vurdering vil landskapsbildet bli påvirket og tilgangen til strandsonen redusert om det gis dispensasjon for omsøkte brygge. Hensynene bak det generelle byggeforbudet i kommuneplanen pkt. 8.1 vil derfor bli satt vesentlig til side dersom det gis dispensasjon for omsøkte brygge.

Kommunedirektøren kan ellers ikke se at fordelene ved en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i dette tilfellet er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Det er en klar ulempe at strandsonen blir mer nedbygd og privatisert.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 8.1 om byggeforbud i strandsonen. Av søknaden fremgår det at bryggen er omsøkt utført i betong og tre. Av målsatt situasjonsplan vedlagt søknaden fremgår at bryggen vil bli utført i L form over eldre bryggerester. Ytterst oppføres en demonterbar ilandstigningsbrygge/stupebrett.

Fra søknad datert 22.7.2020 gjengis:

«All adkomst til fritidsbebyggelsen på Bjerkøya må skje med båt. Da eiendommen ble bygget ut i 1939, ble det av den grunn bygget en egen brygge på eiendommen. Den bestod av store stener avsluttet på toppen med en betongkonstruksjon. Brygga ligger mot syd og er svært utsatt for vær og vind. Den ble derfor utformet som en vinkel for å kunne gi en viss beskyttelse av en båt fortøyd på innsiden (se kopi av opprinnelig målebrev).

Naturkreftene har imidlertid opp gjennom årene gjort stor skade på brygga. Is og bølger har brutt ned det meste av betongkonstruksjonen (støpt med minimalt av armering) og mange av de store stenene er revet ned og har flyttet seg en god del. Brygga kan derfor ikke lenger benyttes. Som en midlertidig løsning har familien fått leie bryggeplass på andre siden av øya. Det er langt å gå på en meget bratt sti med stor høydeforskjell. Med tanke på at alt som skal fraktes til hytta (matvarer, kjøkkenutstyr, møbler etc.) er dette ikke noen varig løsning.

Av den grunn søkes herved om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen, slik at man kan rehabilitere det gamle bryggeanlegget, slik det fremgår av søknaden. Det bør her legges vekt på at eiendommen helt fra starten av har hatt brygge/molo og at den foreslåtte rehabiliteringen ikke vil endre tidligere tiders bruk i vesentlig grad. Forholdet til strandsonen vil ikke bli endret og dagens tilgjengelighet beholdes som i dag.»

2.2 Plangrunnlag

Kommuneplanen for tidligere Asker pkt. 8.1. Generelt forbud mot tiltak i strandsonen, lyder slik:

«Avgrensningen av strandsonen er vist på kommuneplankartet med rød linje (forbudsgrense mot sjø). For områder som omfattes av reguleringsplan med særskilt angitt strandsonегrense, gjelder grensen i reguleringsplanen»

Kommuneplanens § 8.2 setter rammer for brygge. Det presiseres her at det kun tillates brygger som er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Bjerkøya, vedtatt av kommunestyret 02.06.1991. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplanen har ikke særskilt angitt strandsonegrense og ingen bestemmelser som omhandler brygger. Reguleringsplanen viser med tegnsymbol felles båt plass/brygge på nordsiden av øyen.

Ettersom reguleringsplanen reguleringsplanen, så gjelder kommuneplanen pkt. 8.1, med generelt forbud mot tiltak i strandsonen. ikke har særskilt angitt strandsonegrense, og rett til oppføring av brygge på eiendommen ikke er hjemlet i

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Kommunedirektøren kan ikke se at FNs bærekraftsmål er særlig relevante i denne klagesaken. Ett av målene er imidlertid bærekraftige byer og samfunn, noe som også innebærer å sikre natur- og kulturmiljøet i strandsonen. En dispensasjon i denne saken vil bidra til en «bit-for-bit»-nedbygging av strandsonen

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 21.11.2022 følgende vedtak i sak 21/2876.

«Søknaden avslås, jmfør kommuneplanen pkt. 8.1 og 8.2.»

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 6.12.2022. Det fremgår at klager er ny eier av eiendommen og har ervervet eiendommen etter søknadstidspunktet.

Det anføres i klagen i hovedsak at tiltaket dreier seg om rehabilitering av en allerede eksisterende brygge.

Det anføres bl.a.:

- Det dreier seg ikke om gjenoppbygging av en brygge som ikke har vært benyttet til bryggeformål, men å rehabilitere en brygge som står på stedet og som hele tiden er brukt som en brygge.
- Den opprinnelige bryggen og moloen som befinner seg på stedet skal forbli, og den eneste modifikasjon som skal skje, er at det legges et nytt dekke på den innretningen som allerede står der i dag. Dette for å bringe bryggen og moloen tilbake til den stand den har hatt.
- Utover selve toppdekket, er det ingen særlig endring hva angår bryggen og moloen. Det er dermed et spørsmål om dette tiltaket i det hele tatt må omsøkes.
- Det ikke mulig å bestride at det står en brygge og molo på stedet. Det er feil faktum å legge til grunn at bryggen ikke står der eller at den ikke blir brukt som brygge. Riktignok er innretningen dårlig vedlikeholdt, men bryggen og moloen fremstår med alle vesentlige komponenter (fundament) som den samme innretning som ble oppført.

- Moloen er i det alt vesentlige helt lik som tidligere. Moloen fungerer som molo i dag og har gjort så siden den ble anbrakt på stedet i 1939. Det er bare bryggen som er noe endret idet toppdekket, som nevnt, er vasket bort av vær, vind og sjø.
- Å bruke fellesbryggen, som befinner seg på andre siden av øya, medfører en lang og bratt gå tur. Det er svært upraktiske hvis man skal ha med varer og gods til eiendommen.
- En av de nye eierne, har en funksjonshemming. Slik bryggen fremkommer i dag er det svært vanskelig å gå i land fra båt og komme seg inn på land via bryggen.
- Dette er en eiendom på en øy og eneste adkomst til eiendommen er via båt. Det å kunne legge til og ha en båt fortøyd på stedet er svært viktig for anvendelse, vedlikehold og bruk av eiendommen.
- Det må være mulig å fortsatt legge til med båt på egen grunn, slik det er blitt gjort siden 1939. Dette var derfor bryggen og moloen ble oppført på stedet.
- Det kan ikke være slik at hvis man, av ulike årsaker, ikke forestår godt vedlikehold av en brygge, så kan myndighetene plutselig mene at bryggen ikke er en brygge lenger i plan og bygningslovens forstand.
- Kommunens beskrivelse av at dette er «rester av stein» fra en tidligere oppføring, er ikke treffende. Bryggen er langt på vei helt lik i dag slik den så ut ved oppføring og dokumentert for året 1969 (foruten betongdekket).
- Allmenheten blir ikke på noen måte berørt av at et nytt dekke legges på bryggen. Ettersom bryggen også grenser til fellesareal/strand vil det legges til rette for at man kan bruke utsiden av moloen som vender mot stranden for i landstigning for allmenheten til stranden fra båt.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 7.12.2022 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er i klagen anført at tiltaket dreier seg om rehabilitering av eksisterende brygge. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Etter kommunedirektørens vurdering innebærer tiltaket oppføring av ny brygge på eldre stenfundamenter.

Faktum i saken er oppsummert slik i vedtaket av 21.11.2022.

«Bryggen er oppført ca. i 1939 på eiendommen. Bryggen bestod av store steiner med betongkonstruksjon oppå. Bryggen har blitt ødelagt av vær og vind. Det er ikke opplyst når dette har skjedd, men flyfoto fra 2002, viser at bryggen ikke har betongkonstruksjon lenger og at steinene har sklidd ut. Det er sett minimale til ingen endringer av situasjonen på flyfoto tatt i perioden 2002-2021. Se vedlagt historiske flyfoto der ansvarlig søker redegjør for vedlikehold av brygge. Det vises spesielt til at bryggefundamentet er

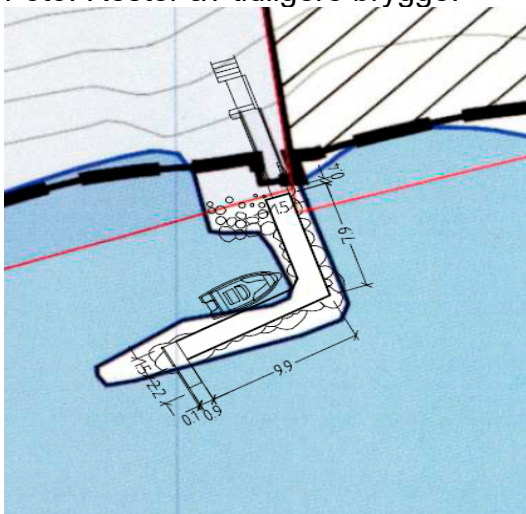
vedlikeholdt og strammet opp i 2008. Det er likevel ikke satt tilbake til sin opprinnelige stand/brygge med betongfundament. Vedlikeholdsarbeidet virker som det kun har redusert ytterligere utgliding av steiner.»

Kommunedirektøren har i klageomgangen gjennomgått de bilder og øvrige opplysninger som foreligger i saken. Det er etter kommunedirektørens vurdering lite tvilsomt at tiltaket må anses som oppføring av en ny brygge på eldre stenfundamenter. Flyfoto fra 2002, viser at bryggen ikke lenger har betongkonstruksjon og at steinene har sklidd ut. Det må legges til grunn at den tidligere brygga er ødelagt av vær og vind og har vært borte fra landskapsbildet i over 20 år. Klager kan derfor ikke gis medhold i sin anførsel om at tiltaket må regnes som en ikke søknadspliktig reparasjon av tidligere brygge.





Foto. Rester av tidligere brygge.



Ny brygge. Utsnitt av situasjonsplan, datert 26.2.2021

Reguleringsplanen har ikke særskilt angitt strandsonегrense og ingen bestemmelser som omhandler brygger. Oppføring av ny brygge er dermed i strid med det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen i kommuneplanen pkt. 8.1.

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

Statsforvalteren har i brev av 27.5.2021 uttalt seg til dispensasjonssøknaden. Fra uttalelsen gjengis:

«Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale/regionale føringer vi er satt til å ivareta, slik disse fremkommer av plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. Byggeforbudet er nettopp ment å blant annet forhindre en privatisering og bit

for bit nedbygging av strandsonerealeane. Vi vurderer det omsøkte tiltaket til å bidra til en unødig privatisering av strandsonen og fraråder derfor innvilgelse av dispensasjon som omsøkt. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon.»

Viken fylkeskommune har uttalt seg til søknaden i brev av 7.6.2021, og synes også å være negativ til at det gis dispensasjon.

Kommunen bør ikke dispensere fra byggeforbudet i strandsonen som fremgår av kommuneplanen når en berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbudet i strandsonen er å ivareta allmenne interesser og at det skal tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen. Hensynet bak bestemmelsen er også å bevare naturen mot fysiske inngrep.

Kommunedirektøren viser for øvrig til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR) fastsatt ved kgl.res. 28. mai 2021. Føringerne har som mål å ivareta allmenne interesser, og unngå uheldig utbygging langs sjøen. I tilhørende retningslinjer er Oslofjordområdet skilt ut som en egen sone med stort utbyggingspress. Asker kommune hører i retningslinjen til kategorien «*sentrale områder med særlig stort press på arealene*». I Oslofjordregionen skal byggeforbudet i 100-metersbeltet praktiseres strengt. Dispensasjoner skal unngås.».

Etter kommunedirektørens vurdering vil landskapsbildet bli påvirket og tilgangen til strandsonen redusert om det gis dispensasjon for omsøkte brygge, jf. situasjonsplan og snitt-tegninger vedlagt søknad. Tiltaket vil medføre at strandsonen blir mer privatisert og mer utilgjengelig. Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak det generelle byggeforbudet i kommuneplanen pkt. 8.1 derfor bli satt vesentlig til side dersom det gis dispensasjon for omsøkte brygge.

Kommunedirektøren kan ellers ikke se at fordelene ved en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i dette tilfellet er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Det er en klar ulempe at strandsonen blir mer nedbygd og privatisert.

Tiltakshaver har fått tildelt plass i et felles bryggeanlegg på den andre siden av øya. Denne er imidlertid for trang for deres båt, og kan derfor ikke benyttes. Det er i klagen videre vist til at å bruke fellesbryggen medfører en lang og bratt gåtur, som er upraktisk hvis man skal ha med varer og gods til eiendommen. Det er i klagen videre vist til som en relevant fordel at dispensasjon vil gjøre det enklere for en av eierne med funksjonshemning å gå i land fra båt, og dermed komme seg inn på land via bryggen.

Kommunedirektøren har forståelse for denne situasjonen, men kan ikke se at slik tilgang utgjør en fordel som er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Behov for brygge bør løses gjennom fellesanlegg, slik reguleringsplanen legger opp til, fremfor stykkevis privatiserende tiltak langs strandsonen.

7. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan-og byggesak å opprettholde vedtak av 21.11.2022 i sak 21/2876. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 061222
2. Vedtak, datert 211122
3. Revidert søknad, datert 160322
4. Brev fra søker, med vedlegg, datert 130821
5. Varsel om avslag, datert 280621
6. Uttalelse fra Fylkeskommunen, datert 0706021
7. Uttalelse fra Statsforvalter, datert 270521
8. Søknad mottatt 100421
9. Søknad mottatt 220720
10. Bestemmelser kommuneplan
11. Bestemmelser reguleringsplan
12. Plankart



Saksprotokoll

Arivsak
23/05029

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Saksnr.
44/23

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, gbnr. 57/22 Søndre Bjerkøystrand 16

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 44/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2022 i delegasjonssak 21/2876. Utvalget for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.



Saksframlegg

Arkivsak
23/05340-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

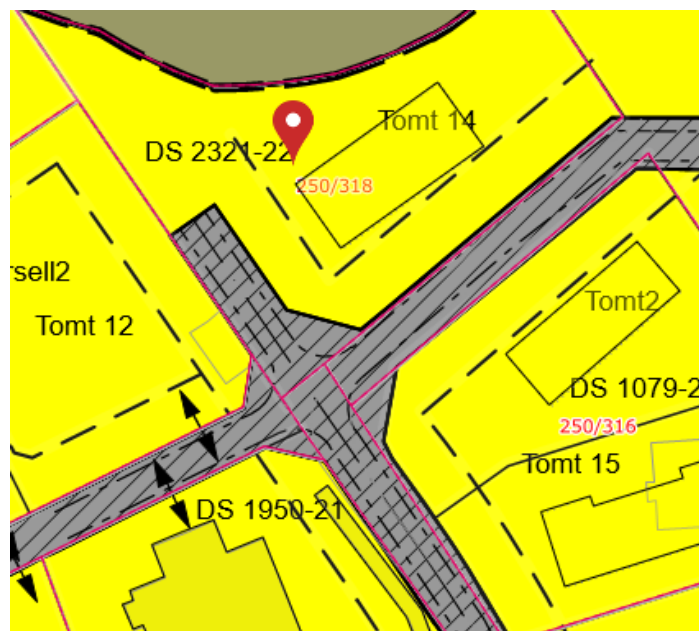
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023
10.05.2023

Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyafare 42

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 12. desember 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Denne saken gjelder søknad om nybygg tomannsbolig med to sekundærleiligheter på ovennevnte eiendom. Søknaden ble godkjent av kommunen i vedtak 12. desember 2022. Det er i vedtaket satt vilkår om at offentlig regulert vei må være opparbeidet etter reguleringsplanen, jf. pbl. § 18-1. Vilkåret er påklaget av tiltakshaver i e-post 12. desember 2022. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vilkåret om veiopparbeidelse.

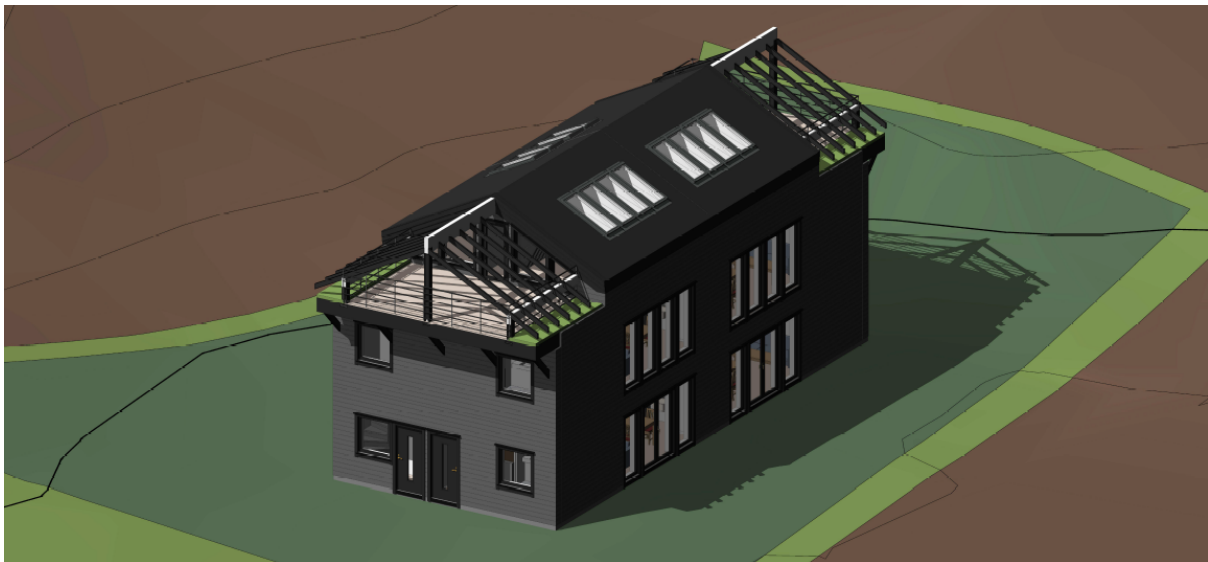
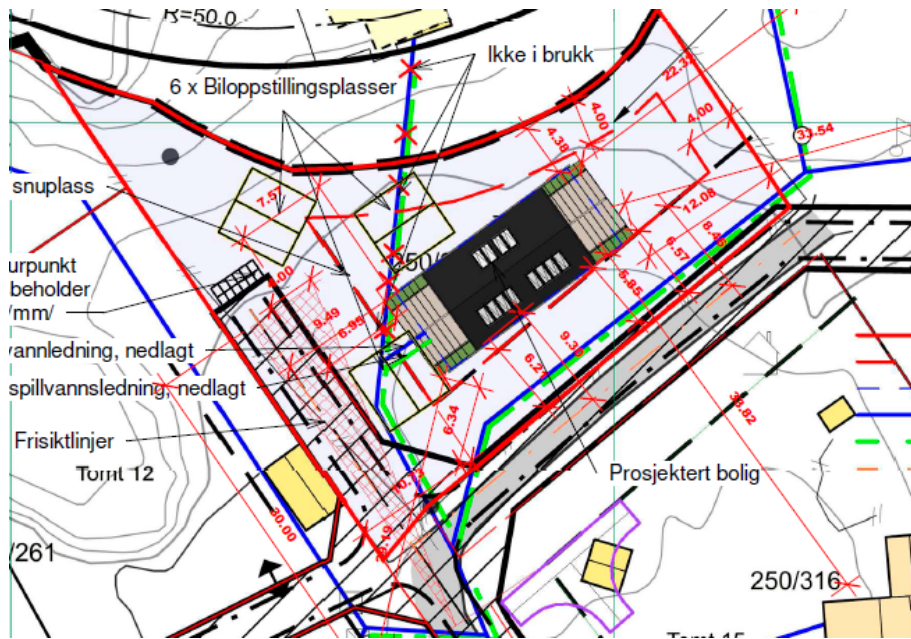
Kommunedirektøren anser at det ikke er grunnlag for å ta klagen fra tiltakshaver til følge. Det er i den seneste tiden gitt flere byggetillatelse innenfor planområdet, og det er derfor viktig at regulert vei blir opparbeidet etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Vilkår om opparbeidning av offentlig vei følger direkte av pbl. § 18-1, og det er ikke søkt dispensasjon fra det lovbestemte kravet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 12. desember 2022, og at klagen sendes statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av tomannsbolig med to sekundærleiligheter. Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:



2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åros Nordre (1991) og er avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i felt B3.

I kommuneplanens arealdel for tidligere Røyken kommune ligger eiendommen i sone C (B1a).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

12. desember 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2683:

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

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Søknad om sanitærmelding må være godkjent av avdeling for Vann- og Vannmiljø, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2
2. Redegjørelse ovenfor bygningsmyndighet for hvordan krav til slokkevann er ivaretatt.
3. Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.
4. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Vilkår for å kunne gi brukstillatelse:

1. Offentlig regulert veg må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen fram til privat felles adkomstvei, jf. Pbl § 18-1.
 - Detaljplan for veianlegget skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse blir gitt.
 - Plan utarbeides i henhold til kommunens forskrifter og retningslinjer.
 - Grunn til offentlig vei skal overføres vederlagsfritt til kommunen før overtakelse.
2. Felles atkomstvei må være opparbeidet i henhold til reguleringsplan fram til og langsmed tomten, jfr. plan- og bygningslovens § 18-2.
 - Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.
3. Tinglyst refusjonskrav på 250/318 må være innbetalt.»

5. Klagens innhold

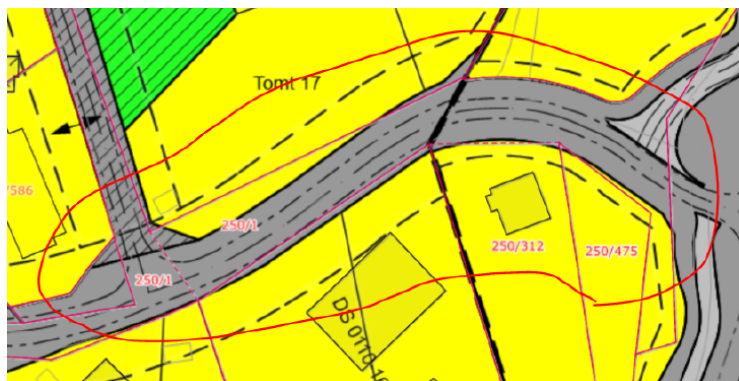
Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver, i epost 12. desember 2022. Det er i tillegg mottatt etterfølgende brev datert 7. og 21. februar 2023. Klager anfører i hovedsak:

- Det er uklart hva som menes med «overtakelse»
- Det er uklart hvilke arealer det er tale om
- Klager har innsigelser til at arealet skal overføres vederlagsfritt
- Veien er allerede opparbeidet i forbindelse med tidligere byggesaker

6. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Slik kommunen forstår klagen er ikke vilkår om opparbeidelse av regulert felles avkjørsel etter pbl. § 18-2 påklaget. Kommunedirektøren tolker innsigelsene til veiopparbeidelse etter pbl. § 18-1 slik at vilkåret om opparbeidning av offentlig vei er påklaget. Den aktuelle strekningen fremkommer nedenfor:



Det følger av pbl. § 18-1 at det er et lovbestemt krav om at offentlig vei skal opparbeides samtidig med utbygging av eiendommer som skal benytte den regulerte veien som atkomst. Tiltakshaver har ikke søkt dispensasjon fra dette kravet, og det er da ikke adgang til å endre eller frafalle vilkår som følger direkte av loven. Kommunens samferdselsavdeling har uttalt at Kjøyaafaret ikke er opparbeidet etter reguleringsplanen. Veien er heller ikke overtatt som kommunal vei. Dette er også formidlet til ansvarlig søker i bl.a. brev datert 8. juni 2022 (vedlagt). Det er derfor krav om at veien skal opparbeides i forbindelse med den godkjente utbyggingen, og klagen kan derfor ikke tas til følge.

Når det gjelder klagerens anførsel om at veien er opparbeidet i forbindelse med eldre byggesaker, viser kommunen til at det er dagens situasjon som er avgjørende. Veien er ikke opparbeidet etter reguleringsplanen, og er heller ikke overdratt til kommunen.

Når det gjelder innsigelsene om at veien skal overdras vederlagsfritt til kommunen, så følger dette direkte av lovbestemmelsen pbl. § 18-1 5. ledd «*tilfaller da kommunen uten vederlag*». Hva som ligger i overtakelse er tidligere svart ut i brev 22. desember 2022, der kommunen uttaler at overtakelse refererer seg til kommunens overtakelse av offentlig regulert vei.

Tiltakshaver har også en del spørsmål til omfanget av kravet til veiopparbeidelse. Kommunen har tidligere svart ut dette i brev datert 22. desember 2022 og 9. februar 2023 (vedlagt). Kommunedirektøren viser til at kravet er at veien skal opparbeides etter gjeldende reguleringsplan og kommunens veinorm. Bygging av vei er søknadspliktig, og det er krav om ansvarlige foretak. Hvor omfattende opparbeidelse som er nødvendig vil først bli klarlagt i en byggesak for veien, og der ansvarlig prosjekterende utarbeider grunnlaget for søknaden. Først når byggesøknaden for veien er godkjent vil det være tatt endelig stilling til detaljene i saken.

Kommunedirektøren anser at vilkåret om veiopparbeidelse må opprettholdes.

7. Konklusjon

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 12.12.2022
klage 12.12.2022 med etterfølgende brev
svar på spørsmål om vilkår
brev fra kommunen 09.02.2023
søknad om rammetillatelse 15.11.2022
erklæring ansvarsrett
plankart
reguleringsbestemmelser åros nordre
brev 08.06.2022



Saksprotokoll

Arivsak
23/05340

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Saksnr.
45/23

Klage på vilkår om opparbeiding av offentlig vei, gbnr. 250/318 Kjøyaafaret 42

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 45/23

Behandling

Leder fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksframlegg

Arkivsak
23/05433-1

Saksbehandler
Frode Torvik

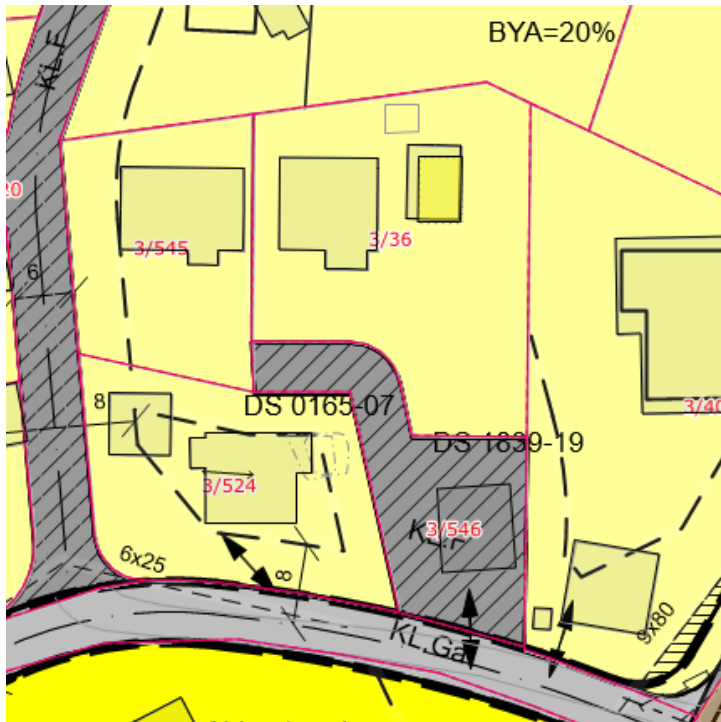
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.12.2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak av 16.12.2022 om avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad for oppføring av frittliggende sekundærbolig.

Klager kan ikke gis medhold i at omsøkt sekundærbolig ble godkjent av bygningsrådet da det ble gitt tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom i møtet 14.10.2019. Den saken bygningsrådet tok stilling til i møtet 15.10.2019 var en sak om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom. Grad av utnytting for sekundærbolig må avgjøres i etterfølgende byggesak. Kommunen tok ikke formelt stilling til byggesaken i delesaken.

Etter kommunedirektørens vurdering er en overskridelse av tillatt BYA med 4,67 % i utgangspunktet en vesentlig overskridelse. Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal er imidlertid oppfylt med god margin. Sekundærboligen vil også ligge med lovlig avstand til nabogrenser. Det må også tillegges en viss vekt at et relativt stort areal er regulert til felles avkjørsel, og som inneholder grøntarealer som sikrer åpenheten på tomten. Kommunedirektøren er derfor noe i tvil om hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad kan anses satt vesentlig satt til side.

Kommunedirektøren har uansett kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

At eiendommen med en overskridelse av tillatt BYA med 4,67 % vil medføre at området fremstår mer fortettet, er uansett en relevant ulempe.

Kommunedirektøren legger avgjørende vekt på at utbyggerinteressen i denne saken kan gjøre seg gjeldende i mange saker. Ønsket om en fremtidig funksjonell sekundærbolig med flest mulig funksjoner på ett plan, er en generell problemstilling som berører mange boligeiere. Det er derfor en mer generell fordel av begrenset vekt. Kommunedirektøren kan ikke se at klager har pekt på tungtveiende relevante arealplanmessige fordeler av en dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om tillatelse til frittliggende sekundær bolig på eiendommen gbnr. 3/36.BYA sekundær bolig utgjør 93,3 m². Total BYA inklusive tiltak utgjør 24,67 % BYA. BRA sekundærbolig utgjør 80 m². Gesims og mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng utgjør henholdsvis 3,74 meter og 5,78 meter. Adkomst og parkering er løst på felles parkeringsplass på gbnr. 3/546.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde, kategori B.

Av kommuneplanenes bestemmelser pkt. 20.8 B fremgår:

«Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.

Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.»

Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplan for Askerjordet II, vedtatt av kommunestyret 30.10.1979.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsen § 4 at «*Bebygget areal på tomten maksimeres til 20 % av tomtens nettoareal + garasje.*»

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Om det skal gis dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad for denne sekundærboligen har ingen særskilt betydning for de tre bærekraftsdimensjonene i FNs bærekraftsmål- miljø, økonomi og sosiale forhold.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 16.12.2022 følgende vedtak i sak 22/2263.

Søknaden avslås, jmfør kommuneplanens § 20.8 bokstav B og reguleringsplan § 4 for deler av gnr. 3 – området nordvest for Kirkeveien syd for Kirkelia (Askerjordet II) (planid. 0220_13B).

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev av 6.1.2023. Utdypende klage er mottatt i brev av 20.1.2023.

Det anføres i klagen i hovedsak:

- Dispensasjonsvurderingen vektlegger ikke nok hensynet bak den forutgående delesaken, samt den praksis som har vært ført i området med å tillate vesentlig høyere utnytting enn planbestemmelsen åpner for.
- Delesøknadens formål var svært tydelig formulert, med fremstilling via tegninger og illustrasjoner, arealberegning BYA, og redegjørelse for utnytting, herunder %BYA og bygningens «fotavtrykk» 91m². Det er denne søknaden politikerne sa ja til da tomten ble tillatt delt.
- Vurderes de stedlige forholdene på tomten, herunder forholdet mellom bygd og ubebygd areal, er det åpenbart at hensynet bak reglene om BYA på 20 % ikke tilsesettes vesentlig.
- Eiendommene gbnr. 3/546 (avsatt til felles avkjørsel) og 3/36 må vurderes samlet. Det har vært forutsetningen for hele prosessen. Dispensasjonen vil hverken tilsesette hensynene bak reglene om BYA isolert eller samlet for eiendommen nå prosjektet vurderes under ett.
- Den faktiske arealutvidelsen for eiendommen er fra ca. 126 til 191m² eller 51%. Volumet på disse 51% er kun ca. halve høyden av hovedhuset, og fremstår lavt i omgivelsene.
- Eiendommen får svært gode arealer med lys og luft. Henvisningen til reduserte uteoppholdsarealer er ikke en relevant ulempe så lenge tomten har oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Her er det 580m² MUA av beste kvalitet, altså mer enn det dobbelte av kravet.

- Alle avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven overholdes. Videre kan det nevnes at det allerede er oppført et bygg der hvor omsøkt bygg vil ligge. Avstanden til oppført bygg og omsøkt bygg mot nabotomtene vil reduseres minimalt. Opplevelsen vil ikke endres.
- En alternativ sekundærbolig med mindre BYA, men i to etasjer, vil gi langt mer ulemper for nabotomten.
- Sekundærboligen er ment som en pensjonistbolig. En bolig på ett plan gir plass til to soverom, uten trappeløp, som kan være en stor fordel dersom man pga. pleiebehov må ligge på hvert sitt soverom. Vi vil ha vår nære familie i nabohuset som kan bistå.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 6.1.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det fremgår av kommuneplanen pkt. 20.8 B første ledd at grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Det fremgår av annet ledd at der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, så vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

Det er i dette tilfelle reguleringsplan som angir høyere utnyttelse og som skal legges til grunn. Reguleringsplanen åpner for BYA tilsvarende 20 %. I tillegg kan det oppføres garasje på 36 m², jf. reguleringsbestemmelsene §§ 4 og 5. Etter kommuneplanen pkt. 20.8 B skal krav til antall garasjeplasser tas med i BYA beregningen. Etersom reguleringsplanen tillater garasje i tillegg til 20 % BYA så angir reguleringsplanen høyere utnyttelse.

Det fremgår av søknaden at samlet bebygd areal (BYA) for eiendommen, med omsøkt sekundærbolig, utgjør 24,67 % BYA. Tillatt grad av utnyttning i reguleringsplan for Askerjordet II (*Bebygget areal på tomten maksimeres til 20 % av tomtens nettoareal + garasje.*) er dermed overskredet.

Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad.

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

Klagers anførsel om at omsøkt sekundærbolig tidligere er godkjent av bygningsrådet.

Det er i klagen anført at tiltaket, med omsøkt grad av utnyttning, med sekundærbolig på ett plan og BYA på 91 m², er godkjent av bygningsrådet i møtet 15.10.2019.

Kommunedirektøren har forståelse for klagers synspunkt, men mener likevel det ikke kan føre frem.

Bygningsrådet godkjente i møtet 14.10.2019, etter klage fra tiltakshaver, endring av reguleringsplan og opprettelse av ny grunneiendom «*som omsøkt og vist på situasjonskart datert 17.12.2018.*» Situasjonskartet datert 17.12.2018 viste sekundærbolig med BYA 91 m², tilsvarende som omsøkt i denne saken. Bygningsrådets vedtak ble påklaget av nabo og stadfestet ved Statsforvalterens vedtak av 4.5.2020.

Ved gjennomføringen av bygningsrådets vedtak tilføyde avdeling for delesak, i vedtak av 30.10.2019, relevante vilkår til deletillatelsen. Et vilkår var at ved opprettelse av ny grunneiendom skulle regulert privat atkomst og parkeringsareal fradeles med eget bruksnummer. Fellesatkomsten skulle sikres som felles eiendom. Avdeling for delesak hadde da av eget tiltak regulert inn en felles avkjørsel på eiendommen, som ved vilkåret ble forutsatt fradelt. Dette ble gjennomført og den nye eiendommen med arealformålet felles avkjørsel har nå gbnr. 3/546.

Gjennomføringen av vilkåret om opprettelse av ny grunneiendom medførte at eiendommen gbnr. 3/36 ble mindre. Dette medførte igjen at den påtenkte sekundærboligen som var angitt på situasjonskartet datert 17.12.2018 ikke kunne bygges, uten at det ble gitt dispensasjon utnyttingsgrad.

Etter kommunedirektørens vurdering kan klagers anførsel om at sekundærbolig på ett plan og BYA på 91 m², tidligere er forutsatt godkjent av bygningsrådet likevel ikke føre frem. Kommunedirektøren er heller ikke enig i at dette kan vektlegges i byggesaken.

Det er avgjørende at den saken bygningsrådet tok stilling til i møtet 15.10.2019 var en sak om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom. Grad av utnyttning for sekundærbolig må avgjøres i etterfølgende byggesak. Kommunen tok ikke stilling til byggesaken i delesaken.

Kommunedirektøren vil vise til Statsforvalterens uttalelse i vedtaket av 4.5.2020. Statsforvalteren uttaler her om bl.a. nabos anførsel om foretting:

«Som kommunen viser Fylkesmannen til at dette er vurderinger som vil bli foretatt i senere byggesak. Kommunen har ikke tatt stilling til plassering av eventuell sekundærbolig i dette vedtak.»

Statsforvalteren stadfestet her vedtaket av 14.10.2019. Statsforvalteren var ved klageoversendelsen kjent med oppfølgingsvedtaket av 30.10.2019, med vedtatt plankart og vilkår til deletillatelsen.

Dispensasjonsvurderingen

Formålet med å regulere grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting styrer tettheten av bygninger i byggeområder og sikrer enhetlige utbygde områder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Avhengig av strøkets karakter skal utnyttelsesgrad også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger. Bestemmelsen sikrer areal for uteopphold og lek, åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Reguleringsplanens bestemmelse om utnyttingsgrad skal dermed ivareta flere hensyn.

Det er i klagen anført at dersom de stedlige forholdene på tomten vurderes samlet, herunder forholdet mellom bygd og ubebyggt areal, er det åpenbart at hensynet bak reglene om BYA på 20 % ikke tilsidesettes vesentlig.

Etter kommunedirektørens vurdering er en overskridelse av tillatt BYA med 4,67 % i utgangspunktet en vesentlig overskridelse. Med tomt på 778 m² utgjør 20 % BYA 155,6 m². Dersom BYA økes til 24,67 utgjør dette 191,9 m². Jf. også vedlegg til søknad, arealdisponering. Økningen i antall m² bebyggt areal er dermed ca. 36 m². Denne økningen vil medføre at området fremstår mer tettbygd. Dette vil etter kommunedirektørens vurdering gjelde også om eiendommen ses i sammenheng med fellesarealet, gbnr 3/546. Jf. at garasje skal løses på denne eiendommen både for gbnr. 3/545 og 3/36. Dette arealet skal være avsatt til regulert formål også for fremtidige behov.

Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal, 200 m² for eneboligen og 50 m² for sekundærboligen, er imidlertid oppfylt med god margin. Med omsøkte sekundærbolig vil MUA for eiendommen utgjøre 580 m². Sekundærboligen vil også ligge med lovlig avstand til nabogrenser. Det må også tillegges en viss vekt at et relativt stort areal (361 m²) er regulert til felles avkjørsel, som også inneholder grøntarealer som sikrer åpenheten på tomten. Kommunedirektøren er derfor noe i tvil om hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad kan anses satt vesentlig satt til side.

Kommunedirektøren har uansett kommet til må fordelene ved å gi dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

At eiendommen med en overskridelse av tillatt BYA med 4,67 % vil medføre at området fremstår mer fortettet, er uansett en relevant ulempe.

Kommunedirektøren er enig med klager i at det er en fordel at en seniorbolig med de ønskede funksjoner, som to soverom, kan være på ett plan uten trapp. Dette er imidlertid personlige hensyn som normalt ikke vil være tungtveiende i en dispensasjonsvurdering. Økt boareal i seg selv har begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen. Tiltakshavers ønske om mer plass i sekundærboligen fremstår som et personlig hensyn, og slike hensyn har normalt ikke avgjørende vekt. Arealbruken i et område fastsettes i et langsiktig perspektiv, mens eierforholdene til en eiendom kan være skiftende. Dette er bakgrunnen for at personlige forhold, som oftest vil ha liten vekt i dispensasjonsvurderingen.

Det finnes imidlertid tilfeller fra praksis hvor økt størrelse på en bolig kan være en objektiv fordel for eiendommen. Jf. Sivilombudet i sak 2014/2104:

«Økt størrelse på en bolig kan være en objektiv fordel for eiendommen. Om det, ut fra areal- og ressursdisponeringshensyn, er en objektiv fordel at boligen blir større, vil bero på den konkrete eiendommen. Og vekten av hensynet vil selvsagt variere. Blir byggverkets funksjonalitet bedre, vil større bolig og mer plass ofte være en relevant fordel. Dersom den økte boligstørrelsen fører til mindre funksjonelt uteareal – eller andre ulemper på den konkrete eiendommen – er det ikke gitt at boligstørrelse utgjør en fordel for eiendommen.

Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krever at den relevante fordelen – økt boligstørrelse – må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. Jo større ulemper dispensasjonen vil medføre, jo mer tungtveiende må hensynet til den økte boligstørrelsen være for at vilkåret skal være oppfylt»

I denne saken blir byggets funksjonalitet bedre, i forhold til ønsket om en seniorbolig på ett plan med to soverom. Utearealet vil som nevnt bli lite påvirket ved en dispensasjon som omsøkt fra regulert utnyttingsgrad. Alternativet er at bygget oppføres helt eller delvis i to etasjer for å oppnå de ønskede funksjonene.

At bygget oppføres i en etasje i stedet for to vil være en fordel for nabo, som i nabomerknad har vist til ulemper i form av tap av utsikt og reduserte solforhold allerede som følge av omsøkte tiltak med kun en etasje. Disse ulempene for nabo vil bli større med to etasjer.

På den annen side må det vektlegges at tiltakshavers ønske om funksjonalitet med to soverom til seniorbolig kan oppnås også uten dispensasjon, ved helt eller delvis å bygge i to plan. Dette forutsetter imidlertid en trapp og vil komme i konflikt med tiltakshavers ønske om ett plan.

Kommunedirektøren har etter en samlet vurdering kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren legger avgjørende vekt på at utbyggerinteressen i denne saken kan gjøre seg gjeldende i mange saker. Ønsket om en fremtidig funksjonell sekundærbolig med flest mulig funksjoner på ett plan, er en generell problemstilling som berører mange boligeiere. Det er derfor en mer generell fordel av begrenset vekt. Kommunedirektøren kan ikke se at klager har pekt på tungtveiende relevante arealplanmessige fordeler av en dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad.

7. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan-og byggesak å opprettholde vedtak av Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Utdypende klage, datert 200123
2. Klage, datert 060123
3. Vedtak, datert 161222
4. E-post fra søker, datert 260822
5. Varsel om avslag, datert 250822
6. Søknad om dispensasjon, med vedlegg, datert 040722
7. Brev til søker, datert 230821
8. Brev fra søker, datert 260521
9. Søknad om tiltak, datert 030920
10. Korrespondanse
11. Reguleringsbestemmelser
12. Plankart
13. Bestemmelser kommuneplan



Saksprotokoll

Arivsak
23/05433

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
26.04.2023

Saksnr.
46/23

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for sekundærbolig, Gbnr 3/36, Kirkeveien 167 A

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak 46/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 24.04.2023.

Lia (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til vedtak:

Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt

Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstillende kommunepunkt 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy.

Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Lia (H). Forslag fremmet av Lia ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vurdering av om hensynet er vesentlig tilsidesatt
Utvalget anser ikke planen for vesentlig tilsidesatt. For at vilkåret skal være oppfylt må hensynet være «vesentlig tilsidesatt» det taler for at det foreligger en høy terskel for at vilkåret ikke skal være oppfylt. Omsøkt søknad tilfredsstillende kommunepunkt 19 krav til uteoppholdsareal (MUA). Tomten kan derfor anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold, lek og rekreasjon.

I tillegg er det avsatt areal til felles avkjørsel syd/sydvest på tomten. Mye av dette arealet vil kun kunne benyttes til kjøring. Dette arealet vil naturlig nok ikke kunne bebygges og dermed medføre at tomten fremstår større. Bygningens ytre volum i forhold til tomten vil derfor fremstå noe mindre på grunn av dette arealet. Etter utvalgets vurdering vil areal avsatt til felles avkjørsel medføre at det ytre volumet på bygningsmassene ikke fremstår uforholdsmessig i forhold til reguleringen på tomten og området som sådan.

Ytterligere har Kirkeveien 169 A til C en høy utnyttelse, noe som taler for at planområdet i sin helhet har en bebyggelsesstruktur som åpner opp for en høyere utnyttelse. Den høye utnyttelsen i Kirkeveien 169 A til C medfører at reguleringsplanens bestemmelse om BYA er noe svekket som styringsverktøy. Omsøkt dispensasjon vil således ikke påvirke åpenheten til området noe ytterligere enn hva det allerede er åpnet opp for.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Ulempen ved innvilgelse av dispensasjon er at det opptas større areal til bebyggelse enn reguleringsplanen og kommuneplanen legger opptil. Kommunen har likevel vurdert at ulempene ved innvilgelse ikke kan tillegges tungtveiende vekt, da omsøkt tiltak ivaretar kravene til avstand i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd. Naboer må påregne at det kommer bebyggelse inntil 4 meter fra tomtegrensen og at dette kan påvirke solforhold, utsyn mm.

Omsøkt tiltak har gesims på 3,74 meter og mønehøyde på 5,78 meter. Fordel ved dispensasjon er derfor at sekundærboenhet vil være underordnet hovedbygget. Dette er kun mulig dersom sekundærboenhet bygges med lav gesims, men større fotavtrykk/BYA. Et lavere bygg vil skape mindre skygge for naboer og dermed redusere ulempene for naboer. Ulemper i forbindelse med pbl. § 29-4 vil således bli redusert ved et lavere bygg. Lavt bygg vil derfor være positivt for naboer og samtidig fremstå estetisk bedre tilpasset hovedbygget.

Videre vil det være en fordel ved dispensasjon at sekundær boenhet kan utformes i én etasje, noe som medfører at det blir en tilgjengelig boenhet/universell utforming. Dette møter generelle utfordringer i samfunnet der det er ønsket å gi den aldrende befolkningen muligheter til å bo hjemme lengre.

Fordelene ansees klart større enn ulempene, og det gis dispensasjon i medhold av PBL §19-2

Utvalget forutsetter at fremtidig utvidelse av parkering ivaretas på det avsatte fellesarealet der det er god plass for dette.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/06397-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
13.04.2023

Referatsaker utvalg for plan og byggesak 26.04.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.