

Torstadåsen 58 1.gangsbehandling

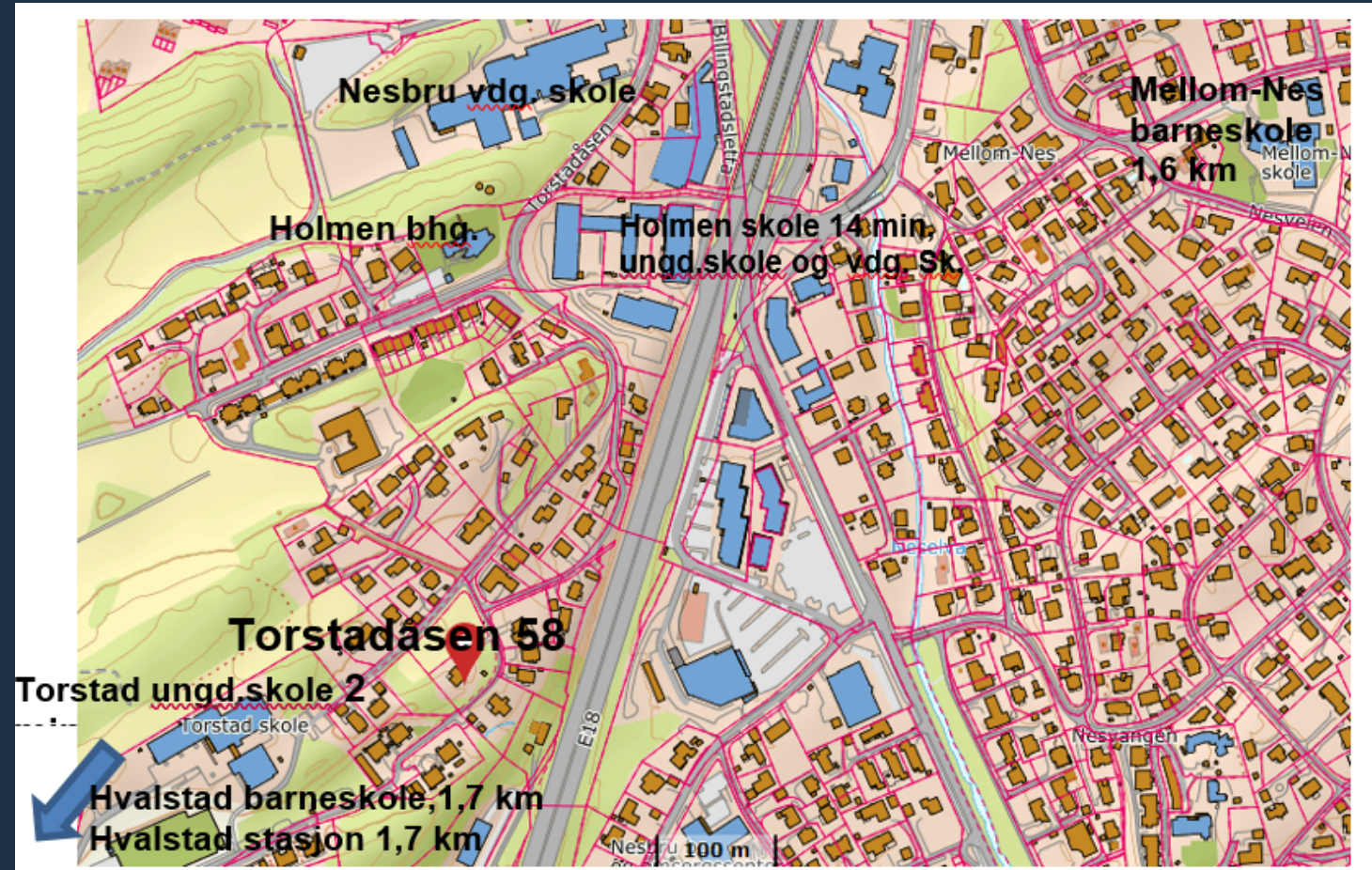




Torstadåsen 58

1.gangsbehandling

- Kommuneplanen: Området avsatt til bolig GB – generelle boligområder - boligområder med rom for variert arkitektur.
- Tomten ligger ikke innenfor det som defineres som kollektiv nært område.



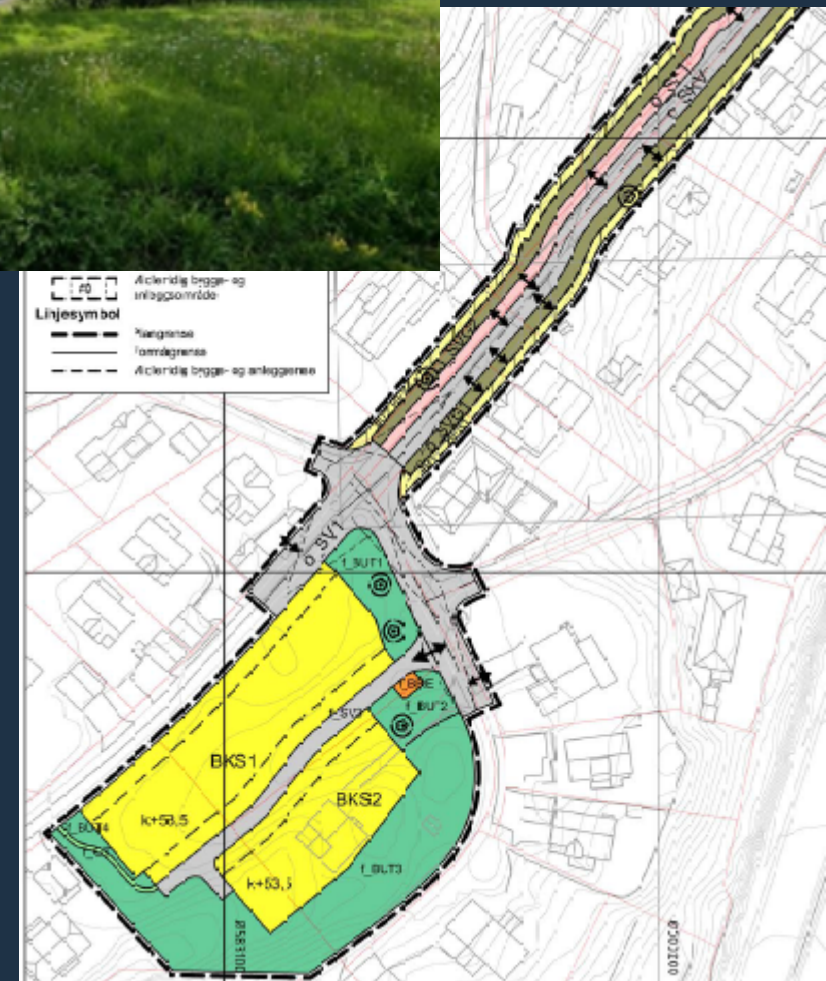
Holmen barnehage	500 m, 7 min gange
Torstad ungdomsskole	150 m, 2 min gange
Nesbru videregående skole	1,1 km, 12 min gange
Hvalstad barneskole	1,5 km, 20 min gange
Matbutikk - Hvalstad	1,7 km, 20 min gange
Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange

- I dag er det en enebolig på tomten fra 1950 - ikke bevaringsverdig.
- Støyutsatt tomt – støy fra E18.
- Spesiell frodig hage med store trær og variert vegetasjon.



Tre større eiketrær på tomten + to langs veien
 Trær sikret i plan og bestemmelser:

- - Plankart: Avmerket i plankartet: «Eks. tre som skal bevares»
- - I miljøoppfølgingsplan pkt. 3.1
- - Pkt. 5.2 Samferdselsanlegg
- - Rekkefølgebestemmelser pkt. 7





Merknader til varsling: For stor trafikkøkning – Torstadåsen underdimensjonert

Torstadåsen i dag, ikke fortau og veien er smal, svingete og uoversiktlig.



Rekkefølgekrav:

- Oppgradering av veien, etablere 350 meter med fortau + Tre møtelommer.
- Vei/fortau ferdig før brukstillatelse



Asker
kommune

Merknad til varslings:

For mye fortetting i dette
området



1,3 km fra planområdet

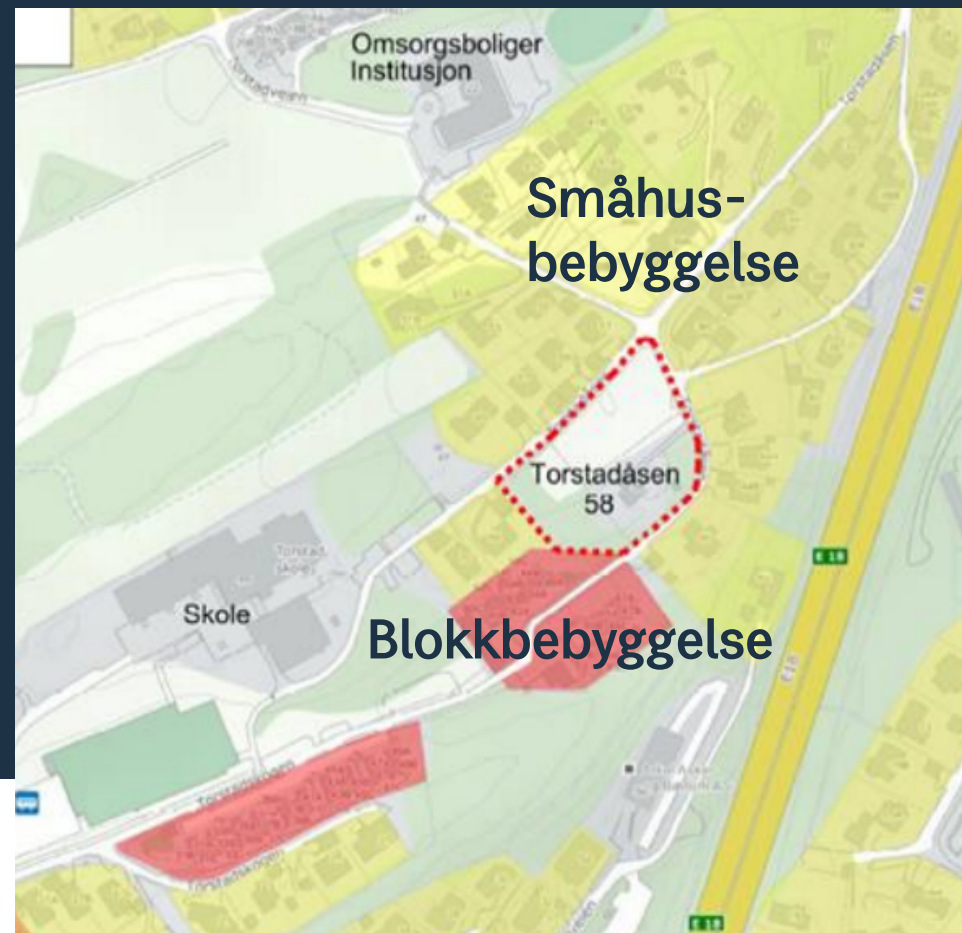
Olav Brunborgs vei	300 boliger	Under planlegging

Ca. 2- 3 km fra planområdet

Vestre Billingstad	1700 boliger	Ferdig utbygd
Solstadveien 42	100 boliger	
Hvalstad stasjon	76 boliger	Under planlegging

Rekkehus med tre plan. I nærområdet er det i dag:

- Mest eneboliger
- Rekkehus og lavblokker syd/sydvest for tomten
- Rekkehus attraktiv boligtype for barnefamilier, også fordi tomten ligger nær til skoler og barnehage.



Illustrasjoner: Hille og Melbye arkitekter AS

Utomhusplan

- Privat uteplass mot syd, der det er mest sol.
- Området syd og vest på tomten sikret mot utbygging.
- Området mellom rekkehusene trolig brukt til lek/opphold.
- Forholdsvis liten opparbeidet lekeplass, fordi det er ønske om å beholde mest mulig av tomten uberørt.



Reguleringsbestemmelse - rekkefølgekrav

Pkt. 7.1 Før rammetillatelse

- Detaljplan for samferdselsanlegg og avfall skal sendes inn.
- Avfallsplan skal kontrolleres av avd. for avfall og gjenvinning.
- Sikring av trær: Arborist skal kontaktes - også i anleggsfasen

Pkt. 7.2 Før IG

- Sikringstiltak for trær skal være på plass.





Asker
kommune



type B1

type B2

Snitt B - B



type B1

type B3

Snitt C - C

Prosjekt: 6871-00 TORSTADÅSEN 50 ASKER landstasjonssnitt
 Skisse: KSI 55- 43,15A08 2.1.08.23 03.11.11



Merknad til varsling:
 For høy utnyttning - bryter med
 områdets småhusbebyggelse.

- Forskjellige boligtyper i området, rekkehus etter spurt av småbarnsfam.
- Høyder forholder seg til naboene, spesielt viktig for naboene nord for prosjektet.



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 14.08.2023 kl. 16.00.
Torstadåsen 58
Blakstadmarka.

Sakskart

Saker til behandling

71/23	23/14781-1	Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.
72/23	22/22054-1	Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling
73/23	23/11806-1	Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka
74/23	23/14745-1	Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 89/9 Dikemark

75/23 23/08966-1 Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A

76/23 23/08783-3 Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

77/23 23/14071-1 Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

78/23 23/14332-1 Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Referatsaker

R-
9/23 23/14887-1 Referatsak utvalg for plan og byggesak 16.08.2023

Asker, 03.08.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
16.08.2023	18:00 – 21:05	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen Virksomhetsleder Ingvild Skaset Virksomhetsleder Malvin Bjørøy Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen.

Flater (Sp) hadde bedt om en habilitetsvurdering i sak 78/23. Se behandling av saken.

Saksliste

Side

Saker til behandling

71/23	23/14781-1	Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.	3
72/23	22/22054-1	Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling	3
73/23	23/11806-1	Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka	5
74/23	23/14745-1	Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr., 89/9 Dikemark	6
75/23	23/08966-1	Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A	7
76/23	23/08783-3	Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52	9
77/23	23/14071-1	Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32	11
78/23	23/14332-1	Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42	12

Referatsaker

Saker til behandling

71/23 Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	71/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

72/23 Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, som vist på plankart og bestemmelser datert 31.03.23, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Kari Hjermermann innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

- 1. Planen vurderes iht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan*
- 2. Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei*
- 3. Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad*
- 4. Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.*

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, V)

Innstilling

1. Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

- Planen vurderes ihht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan
- Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei

- Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad
- Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.

[Lagre vedtak]

73/23 Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	73/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

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

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan

Kommunedirektørens innstilling med nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

2. Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.

[Lagre vedtak]

74/23 Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr, 89/9 Dikemark

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	74/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

[Lagre vedtak]

75/23 Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23
2 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	75/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende innspill/signaler som et tillegg til kommunedirektørens innstilling:

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

Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater

kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket

Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring».

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG og Rese (A))

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann

igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.

Begrunnelse for vedtaket

Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring.

[Lagre vedtak]

76/23 Klage på avslag på dispensasjon fra arealformål, gbnr. 7/372, Johan Drengsruds vei 52

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	76/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- 1 Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan

Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52».

- 2 Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.
- 3 Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52».

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.

[Lagre vedtak]

77/23 Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	77/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

78/23 Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	78/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 07.02.23, delegasjonssak 23/100, på dispensasjon for bruksendring fra lager/kontor til ny boenhet på landbrukseiendommen Follestadveien 4.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaver som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Flater (SP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Flaters mann jobber for FFF Hage og Miljø som eies av søker. Representanten har ingen bindinger eller omgang med søker utover å treffes i selskapelige sammenhenger i en utvidet sosial krets.

Juridisk avdeling foretok en habilitetsvurdering som konkluderte med at Flater ikke er inhabil og utvalget sluttet seg enstemmig til denne konklusjonen.

Buttingsrud (V) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan

behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens

ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m² i én bygning beregnet for 2 boenheter».

Alternativt forslag, fremmet av Buttingsrud, ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter

behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårsbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m² i én bygning beregnet for 2 boenheter».

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	<p>Røed stilte spørsmål om fremdrift og avklaring om steinknuserverk på eiendommen Storsandveien 2, gbnr. 353/13.</p> <p>Kommuneplansjef Midtbø besvarte spørsmålet.</p> <p>Røed hadde også sendt inn et spørsmål til. Det var ikke blitt fanget opp og vil besvares i neste møte.</p>
4.	<p>Haugen (MDG) stilte spørsmål om vedtak om rehabilitering av brygge i Storsandveien 81.</p> <p>Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen svarte på spørsmålet.</p>
5.	<p>Flater (Sp) stilte spørsmål om rutine når kommunen selv er part i en sak.</p> <p>Juridisk rådgiver Anita Kotte Syversen og direktør Eli Aubert svarte på dette.</p>
6.	<p>I forrige møte ble det bedt om at 2 saker følges opp. Det gjaldt defekt sikkerhetsgjerde ved pukkverk på Auvi (Wear) og forfallen smie på gbnr. 81/4 (Buttingsrud). Begge disse 2 utgjør ifølge Wear og Buttingsrud sikkerhetsrisiko. Bjorøy har sendt spørsmålene til tilsyn som følger opp sakene.</p>



Saksframlegg

Arkivsak
23/14781-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 14.06.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 14.06.20230



Saksprotokoll

Arivsak
23/14781

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
71/23

Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 71/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 14.06.2023 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak

22/22054-1

Saksbehandler

Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av

Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato

16.08.2023
22.08.2023

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for Torstadåsen 58, som vist på plankart og bestemmelser datert 31.03.23, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for 19 rekkehus med uteoppholdsarealer, garasjeparkering i 1. plan, dvs. ikke under bakken pga. tunnelplaner for E18 under tomten. Det er krav i rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av fortau og utbedring av Torstadåsen (veien) fra planområdet til krysset ved Holmen barnehage.

Tre hule eiketrær står på tomten og to eiketrær står i veikanten i Torstadåsen. Trærne er sikret i plankart og i bestemmelser. Det er også registrert rødlistet engvegetasjon nordøst på tomten. Denne ligger utenfor byggegrense og forutsettes beholdt.

Følgende tema gikk oftest igjen ved varslingen: Grad av fortetting, veikapasitet, trafikale sikringsforhold i anleggsperioden, bevaring/sikring av eiketrærne og ønsker om å bevare tomten/området som en «grønn oase».

2. Bakgrunn for saken

Bakgrunn for saken er ønsker om å etablere konsentrert småhusbebyggelse i Torstadåsen 58. Vedlagt illustrert prosjekt viser 19 rekkehus.

Forslagstiller er Torstadåsen Utvikling AS og fagkyndig plankonsulent er Hille Melbye Arkitekter AS. Torstadåsen Utvikling AS eier området som er foreslått regulert til bolig

og uteoppholdsareal. Veien (Torstadåsen) eies av flere private grunneiere og Asker kommune. Veien skal overføres vederlagsfritt til Asker kommune etter at den er opparbeidet, jf. rekkefølgebestemmelsene pkt. 7.3.

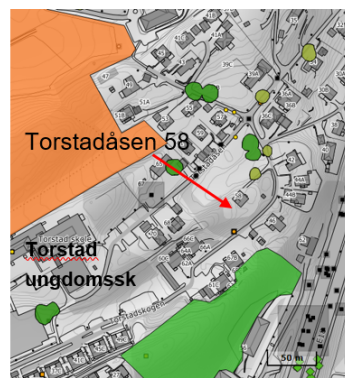
3. Saksopplysninger

Planområdet, inkl. veiareal, er 13,3 dekar. Areal foreslått til bolig og uteoppholdsareal (ekskl. off. veiareal) er 5722 m². Tomten ligger i et område dominert av eneboliger, med det er også enkelte rekkehus og blokker i nærområdet (jf. kart i planbeskrivelsen s.16).

I dag er det en enebolig fra 1950-tallet på tomten. Denne er ikke vurdert som bevaringsverdig. Hagen er spesielt frodig og viltvoksende med flere store, flotte trær – både enkelttrær og trær i grupper.

Naturkvaliteter

Området - Torstad er i stor grad bebyggt, men det er enkelte skogholt og jorder mellom bebyggelse. Nordvest for tomten mot Torstad gård er det et større sammenhengende grøntområde med jorder, randvegetasjon, edelløvkog og frukttrær (oransje farge i kartet til høyre). Sør for planområdet ligger et gjenværende felt av det som nok har vært et større område med kalkbarskog (Torstadskogen) hvor det blant annet er registrert furu, hasselkratt, bjørk, ask og spisslønn. Skogen er registrert som *naturtype av viktig verdi* i Naturbase.

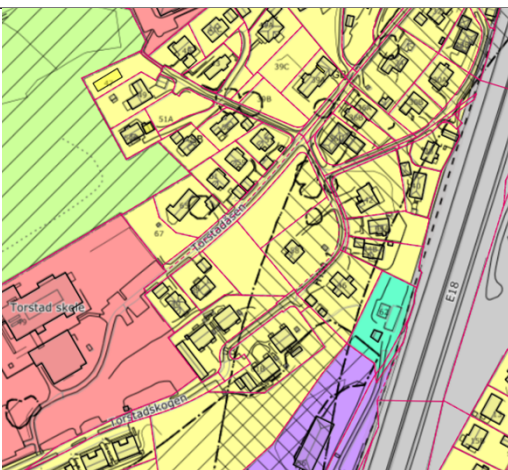


Nordøst på tomten og innenfor selve planområdet er det registrert «sterkt kalkrik eng med klart hevdpreg» (dvs. lite spor av gjødsling). Engvegetasjon er en rødlistet naturtype og arealet er foreslått innenfor uteoppholdsarealet. Det er knyttet bestemmelser til området som gjør at naturtypen blir beholdt.

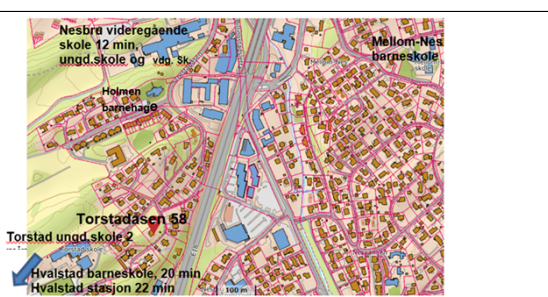
Det er også to hule eiketrær langsmed Torstadåsen (veien). Disse ligger ikke innenfor planområdet, men rett utenfor og de står utsatt til pga. fortausutvidelsen. Det er imidlertid tatt hensyn til trærne i forbindelse med veiutvidelsen og trærne er sikret i planen (jf. reguleringsbestemmelse pkt. 5.2.1, bokstav b).

Torstadåsen vil bli adkomstvei for boligene. Veien er i dag smal, svingete og går i et kupert terreng. Den benyttes av skoleelever som skal til Torstad skole og Nesbru videregående skole. Den er også en populær trasé for sykkelpendlere. Veien betjener 40-45 boliger i dag, men er uten fortau.

4. Planstatus

	<p>Planområdet er uregulert.</p> <p><u>Kommuneplan, 13. juni 2023</u> Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, GB = generelle boligområder. I bestemmelse pkt. 14.3 står det at dette er eksisterende boligområde med rom for variert arkitektur.</p> <p>Planområdet ligger ikke innenfor prioritert vekstområde eller områder som er definert som kollektiv nært område. Men det er kort avstand til barnehage, ungdomsskole og videregående skole.</p>
<p>Forslag til ny kommuneplan</p>	

Tabell og kart under viser avstand til viktige målepunkt:

	<table border="1"> <tr> <td>Holmen barnehage</td> <td>500 m, 7 min gange</td> </tr> <tr> <td>Torstad ungdomsskole</td> <td>150 m, 2 min gange</td> </tr> <tr> <td>Nesbru videregående skole</td> <td>1,1 km, 12 min gange</td> </tr> <tr> <td>Hvalstad barneskole</td> <td>1,5 km, 20 min gange</td> </tr> <tr> <td>Hvalstad stasjon (tog og buss)</td> <td>1,7 km og 22 min gange</td> </tr> </table>	Holmen barnehage	500 m, 7 min gange	Torstad ungdomsskole	150 m, 2 min gange	Nesbru videregående skole	1,1 km, 12 min gange	Hvalstad barneskole	1,5 km, 20 min gange	Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange
Holmen barnehage	500 m, 7 min gange										
Torstad ungdomsskole	150 m, 2 min gange										
Nesbru videregående skole	1,1 km, 12 min gange										
Hvalstad barneskole	1,5 km, 20 min gange										
Hvalstad stasjon (tog og buss)	1,7 km og 22 min gange										

Ny tunnel for E18 er planlagt under tomten. Garasjer under bakken er derfor ikke ønskelig. Mer informasjon om planer for område finnes i planbeskrivelsen s. 5 Ff.

5. Planforslaget

Plangrep

Planforslaget tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse og illustrert prosjekt viser 19 rekkehus med tre etasjer (tellende plan, jf. TEK 17) og garasjeparkering på terreng (i 1. plan). Oppbygg på tak inneholder tilleggsdel (dvs. ingen oppholdsrom, jf. TEK17), men gir mulighet til trapperom slik at en kan komme seg opp på takterrasse.

<p>Kom.plan, definisjon av rekkehus</p>	<p>Konsentrert småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse er småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekkehus: Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg mellom to hovedbruksenheter) mellom de enkelte boenheter. Hver boenhet har egen inngang direkte fra terreng/gateplan.
---	---



Adkomst er foreslått inn fra øst, hvor det går et søkk i terrenget og derfor er godt egnet for biladkomst. Veien vil trolig også bli brukt som møteplass/lekeareal for barn og det er derfor lagt vekt på å gi veien en utforming som signaliserer at bilen skal nedprioriteres. Hver boenhet vil få to p-plasser (en p-plass integrert i bygningen, en oppstillingsplass på terreng), antall p-plasser er i tråd bestemmelser i ny kommuneplan.

Bebyggelsen er lagt i to rekker og balkong/privat uteoppholdsareal er lagt mot syd. Den mest solrike og frodige delen av tomten i syd/sydvest er foreslått avsatt til felles uteoppholdsareal.

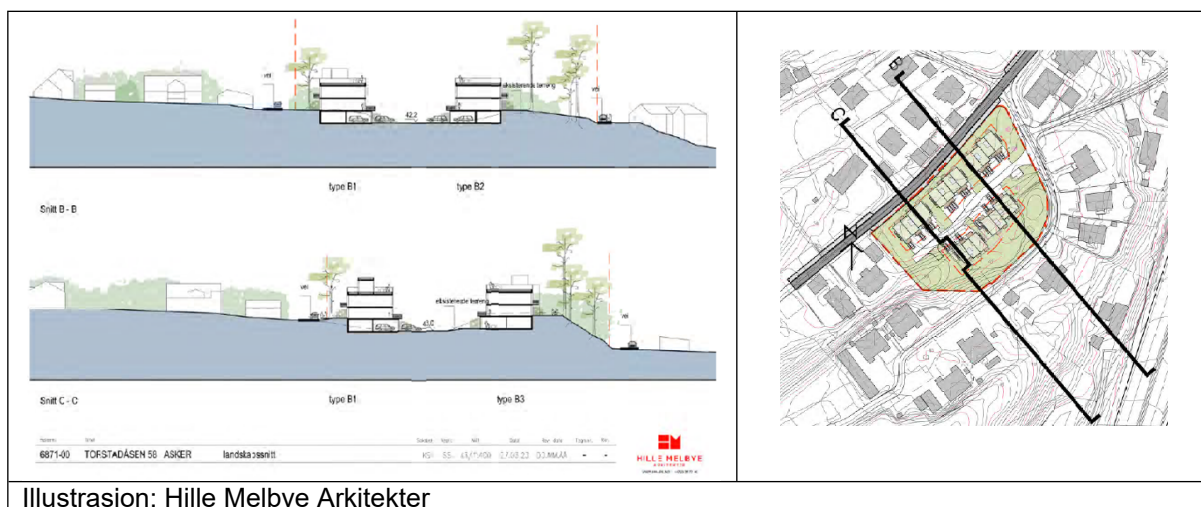
Trafikkforhold

Torstadåsen har i dag lav trafikkmengde: ÅDT er mellom 240-380. Trafikkanalysen har stipulert en økning i biltrafikk med 100 bilturer/døgn etter utbygging. I henhold til trafikkanalysen vil dette ikke føre til problemer i forhold til kapasitet og fremkommelighet siden planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra krysset ved Torstadåsen 58 til Holmen barnehage, samt oppgradering av kjøreveien med etablering av tre møtelommer (veiklasse B2). Veien vil ikke ha gjennomkjøring. Den er stengt med bom ved ungdomsskolen og ved Torstadskogen 67 (syd for planområdet). Fartsgrense i Torstadåsen er 30 km/t.

Innenfor privat grunn langs Torstadåsen er det i dag noe kantparkering. Disse p-plassene vil bli opprettholdt, forutsatt at vei og privat parkering får et fysisk skille i form av kantstein, samt et snølagringsareal.

Byggehøyder

Øverste snitt B-B viser prosjektet sammen med Torstadåsen 59, som har mønehøyde = 53,51, og snitt C-C som viser prosjektet sammen med Torstadåsen 61 med mønehøyde = 53,81. Det øverste inntrukne påbygget er trappeatkomst til takterrassen, men åpner ikke for oppholdsrom.



Illustrasjon: Hille Melbye Arkitekter

Støy

Planområdet ligger kun 100 meter fra E18. Enkelte av boenhetene, særlig de mot sørøst, har fasadenivåer som overskrider grenseverdi for gul sone. Dersom alle oppholds- og soverom får minst ett åpningsbart vindu mot stille side vil samtlige boenheter kunne etterkomme retningslinje for behandling av støy T-1442/2016, NS 8175:2012.

Det er krav om at uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB.

Naturkvaliteter

Det er registrert tre hule eiker innenfor planområdet og to eiketrær langs Torstadåsen (veien). Eiketrærne er vurdert å være av høy kvalitet; trærne er sikret i plankartet og reguleringsbestemmelsene i tråd med anbefalinger i rapporten om naturmangfold, jf. reguleringsbestemmelse pkt. 3.1, pkt. 4.1.1, bokstav g og pkt. 7.1. Rapport om naturmangfold konkluderer med at naturmangfoldloven § 12 er oppfylt.

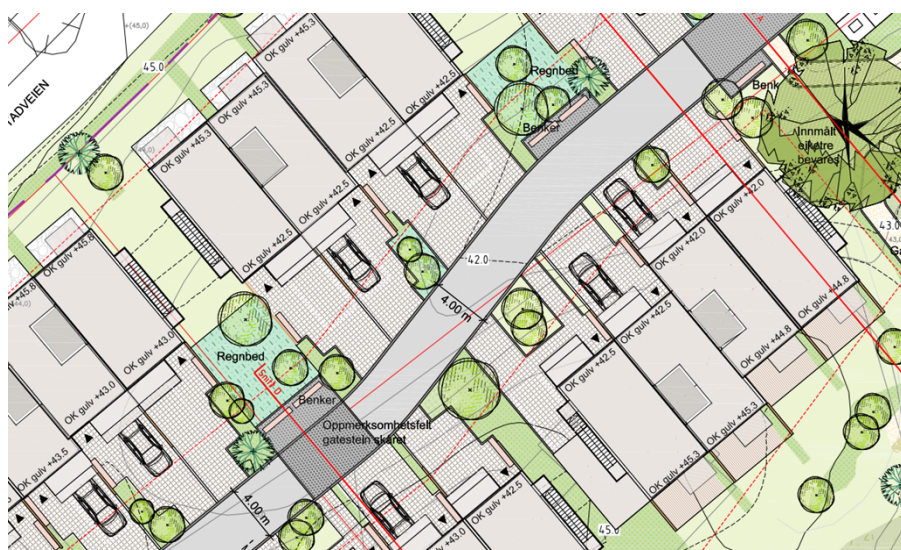
I tillegg står det flere store og fine furu- og bjørketrær på tomten. Anbefalingen i landskapsanalysen er at det ikke bygges for nært kollene i vest og syd, eller mot grensen i øst. Her er vegetasjonen usedvanlig frodig med flere flotte trær. Dette vil kunne bli et attraktivt uteareal.

Det området som er ansett å være mest verdifullt – kollen i sydvest – er foreslått avsatt til uteoppholdsareal og reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.2, bokstav a har krav om at terreng og vegetasjon skal bevares og trær avmerket i plankartet skal bevares. Utomhusplanen viser detaljer for utforming/bevaring av området. Her er vegetasjon, gangstier, plass for renovasjon, etc. tegnet inn. Når utomhusplanen godkjennes i byggesaken/rammesøknad vil utomhusplanen være juridisk bindende.



Uteoppholdsarealer og lekeplass: Ny kommuneplans krav til uteoppholdsareal er oppfylt mht. areal, bratthet og støyforhold, men ikke når det gjelder krav til opparbeidet lekeareal. Ny kommuneplan har krav om at 25 m² pr. boenhet skal være opparbeidet lekeareal. I denne planen utgjør det 475 m². Siden tomten er spesiell naturskjønn med kupert terreng og variert og frodig vegetasjon, er det ønske om minst mulig inngrep i «det grønne». Derfor er krav til opparbeidet lekeareal satt til 160 m². Utearealet er vel egnet til lek, eller kanskje bedre - dersom en bevarer det slik som det er i dag.

Adkomstveien som ligger midt mellom rekkehusene vil trolig bli møteplass og lekeareal for barn. Det er derfor viktig at denne veien får en utforming som signaliserer at fotgjengere/lekende barn skal prioriteres fremfor bilen. I vedlagt utomhusplan er veien forholdsvis smal, vegen er kantet med storgatestein og benker og vegetasjon plassert tett innpå veien for å dempe farten. I tillegg er det krav om belysning. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.2 og tegnet inn i utomhusplanen, jf. illustrasjon nedenfor.



Skolekapasitet

Området sogner til Hvalstad barneskole. Hvalstad barneskole vil, når den står ferdig som en fire-parallell skole vinteren 2026, ha kapasitet til dette boligfeltet. Rekkefølgebestemmelser til skolekapasitet er lagt inn i planforslaget.

6. Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Det kom inn 29 uttalelser til varslingen. Av disse var tre fra overordnede myndigheter (Statsforvalteren, Viken fylkeskommune, Elvia) og 26 fra naboer.

Følgende tema gikk oftest igjen ved varslingen: Grad av fortetting, veikapasitet og trafikale sikringsforhold i anleggsperioden, bevaring/sikring av eiketrærne og ønsker om å bevare tomten/området som en «grønn oase».

Etablering av fortau vil innebære inngrep i private eiendommer langs Torstadåsen. Forslagstiller har gjennomført flere møter med grunneiere for å diskutere løsninger, formålet har vært å få etablert fortau, samtidig sikre tilfredsstillende adkomst til eiendommene langs Torstadåsen og unngå skade på to hule eiketrær som står tett innpå veien.

7. Tidligere behandling

Planen har ikke tidligere vært til politisk behandling.

8. Sakens relevans for de tre bærekraftdimensjonene

Bærekraftmål nr. 11 «Bærekraftige byer og samfunn» har som mål å utvikle god balanse mellom vekst og vern. Innenfor planområdet er det verdifulle naturtyper. Helt i nordøst og litt lengre syd er det registrert bevaringsverdige naturtyper, henholdsvis engvegetasjonen (rødlistet naturtype) og tre eiketrær øst på tomten. Disse naturforekomster er foreslått lagt innenfor uteoppholdsarealet i plankartet. Reguleringsbestemmelser sørger for god beskyttelse av naturverdier, både permanent og i anleggsperioden. Rapporten om biologisk mangfold konkluderer med at utbyggingen ikke vil skade naturverdier.

Kommuneplanen åpnet for fortetting, grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 1350 m² og maksimum 19 rekkehus. Torstadåsen ligger ikke innenfor prioritert vekst-område eller kollektivt nært område, men planområdet har god beliggenhet i forhold til barnehage og skoler (ungdoms- og videregående skole).

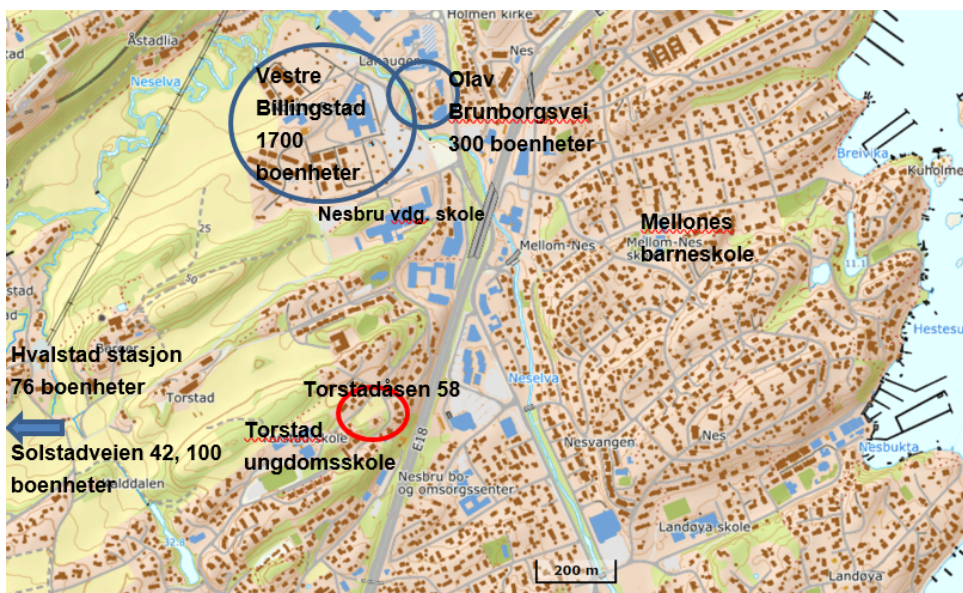
Et svært viktig miljøaspekt er krav om å bygge fortau. Dette vil bidra til vesentlig økt bokvalitet ved at Torstadåsen blir en tryggere vei for myke trafikanter. Dette vil trolig bidra til at flere vil gå eller sykle og la bilen stå. Fortau dekker en strekning på 350

meter og vil være en vesentlig forbedring for alle beboere i området - ikke minst for sykkelpendlere og skoleelever til og fra Torstad ungdomsskole og Nesbru videregående skole.

9. Kommunedirektørens vurdering

Til varsling av planen bemerket flere høringsinstanser at Torstadorrådet har vært gjenstand sterk fortetting. Kartet/tabellen nedenfor viser en oversikt over nye utbyggingsprosjekter de siste årene, der Vestre Billingstad er den desidert største.

1,3 km fra planområdet		
Olav Brunborgs vei	300 boliger	Under planlegging
Ca. 2- 3 km fra planområdet		
Vestre Billingstad	1700 boliger	Under utbygging
Solstadveien 42	100 boliger	
Hvalstad stasjon	76 boliger	Under planlegging

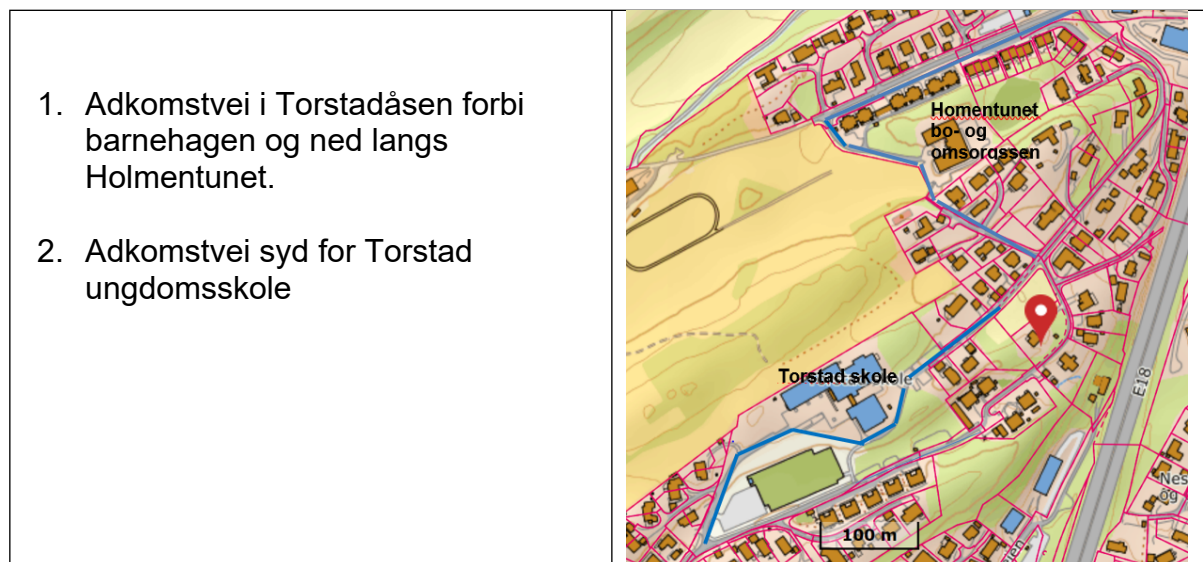


Området er avsatt til boligområde i kommuneplanen, men det ligger ikke innenfor prioriterte vekstområder eller det som er definert som kollektiv nært område i kommuneplanen. Planområdet er avsatt til boligområde GB = generelle boligområde, og i henhold til kommuneplanens retningslinjer R 13.1, kan planmyndighetene etter en samlet vurdering åpne for nye boligfelt i disse områdene.

Torstadåsen er en plansak som har pågått lenge og kommunedirektøren vil anbefale fortetting siden planområdet har god beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur (ungdomsskole og videregående skole, henholdsvis 2 og 12 min. unna og barnehage, 7 min unna). Avstanden til offentlig transport er 15 min. gange til Billingstadsletta og 22 min. gang til Hvalstad stasjon. Planområdet ligger også innenfor bybåndet langs E18

der fylkeskommunen anbefaler økt fortetting. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at området bør kunne fortettes med rekkehus.

Til varslingen kom det merknader om at alternativ adkomstvei til planområdet burde utredes. De alternativene som er relevante er som følger:



Begge løsningene er mulige, men kommunedirektøren vil ikke anbefale noen av dem da det ikke synes riktig å belaste nabolaget med en utbygging som ikke direkte tilhører utbyggingsområdet.

Til varslingen kom det inn protester fra naboer som bl.a. mener Torstadåsen ikke vil tåle økt trafikkbelastning. Veien er som nevnt smal, kupert og sikten er stedvis dårlig. Tross kravet om fortau og oppgradering av kjøreveien, mener noen av høringsinstansene at økt boligfortetting/bilbelastning ikke kan forsvares.

Trafikkanalysen konkluderer imidlertid med at trafiksikkerhet er godt nok utredet, og at en ikke kan forvente nevneverdige trafikale utfordringer; dette først og fremst fordi veien blir oppgradert og det tilrettelegges for fortau og møtelommer. Kommunedirektøren vil spesielt trekke frem kravet til fortausetablering; forutsetningen for utbygging av boligene, er at det bygges 350 meter med fortau. Det må sies at dette er «mye fortau» sammenliknet med andre plansaker i samme størrelsesorden i Asker. Fortauet vil gi skoleelevene og pendlersykelister en bedre og svært mye tryggere vei. Fortau vil også forenkle fremkommeligheten for bilister. Slik sett vil planen oppfylle samfunnsvisjonen om å «gi noe tilbake» til lokalsamfunnet.

I henhold til kommuneplan (13. juni 2023), retningslinje R 14.3 skal det være «rom for variert arkitektur» innenfor dette boligområdet, - vedlagt illustrert prosjekt viser rekkehusene. Siden Torstadåsen ikke ligger innenfor prioritert vekstområde, synes konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus å være egnet boligtype. Boligprosjektet vil

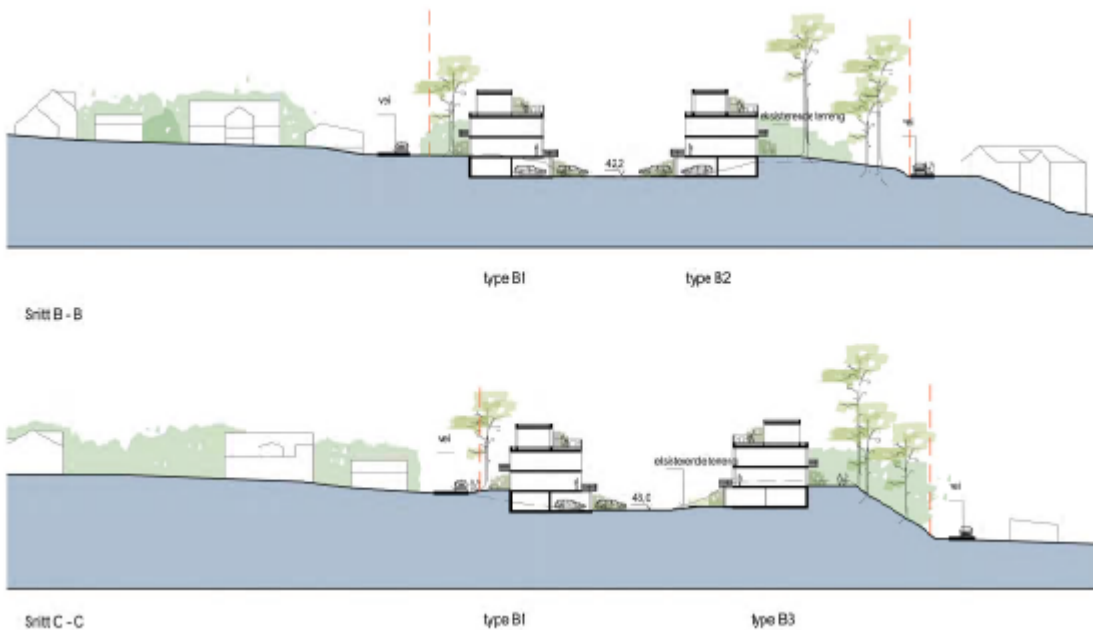
trolig være populært blant småbarnsfamilier siden det er nær skoler/barnehage, i tillegg har alle boenhetene tilgang til egen hage på terreng.



Illustrasjon: Hille Melbye AS

Kommunedirektøren vil anbefale at planen tillater et tilbaketrukket påbygg på taket. Dette gir plass til et trapperom med adkomst til takterrassen og takterrasse er for mange et verdifullt uteareal. Det vil ikke være tillatt med oppholdsrom i påbygget. Kommunedirektøren mener et mindre trapperom neppe vil bli til vesentlig sjenanse for naboer da påbygget er såpass lite. Estetisk sett ser kommunedirektøren heller ikke påbygget som problematisk; det vil heller gi en noe mer variert profil til boligrekken.

Høyder og solforhold



Kommunedirektøren mener høyden er akseptabel. Maks mønehøyde for dette prosjektet er foreslått c+ 56,0. Øverste snitt B-B (vist ovenfor) viser prosjektet sammen med Torstadåsen 59 som har mønehøyde = 53,51. Snitt C-C viser prosjektet sammen med Torstadåsen 61 som har mønehøyde = 53,81. Torstadåsen 58 vil dermed få en mønehøyde som er 1,5 meter høyere enn Torstadåsen 59, men avstanden til boligene nord for Torstadveien er ca. 28 meter. Soldiagram nedenfor viser at rekkehusene ikke vil kaste skygge ved vårjevndøgn.



mars/sept 23 12.00



mars/sept 23 15.00

Soldiagram – vårjevndøgn. III.: Hille Melbye Arkitekter

Uteoppholdsareal: Tomten er karakterisert som Torstads «grønne oase», og dette er en spesiell naturskjønn tomt – med kupert terreng, en frodig hage med flere store, flotte trær. Kommunedirektøren vil anbefale at den ubebygde delen av planområdet bevare mest mulig uberørt. Kommuneplanens krav til opparbeidet lekeareal er derfor ikke fulgt opp, men satt lavere. Den mest naturskjønne delen av tomten er foreslått avsatt til uteoppholdsareal og vil være vel egnet som lekeareal for barn - også uten inngrep. Barn og unges mulighet for gode oppholds- og lekeareal mener kommunedirektøren derfor er godt ivaretatt.

ROS-analysens hovedkonklusjon er at det er liten sannsynlighet for at gjennomføring av planen vil påføre uønsket hendelser eller negative konsekvenser. Planen er lite risikopreget. Det er ikke avdekket områder med marine avsetninger eller påvist kvikkleiesoner på tomten eller i nærområdet: Områdestabiliteten er god. Det er imidlertid forhold der en anbefaler at det gjennomføres spesielle tiltak; dette gjelder store nedbørsmengder/overvann, biologisk mangfold og trafikksikkerhet. Anbefalte tiltak i ROS-analysen er tatt inn i plankartet og/eller i reguleringsbestemmelser

Det er tre eiketrær på tomten og disse blir som nevnt beholdt. Kommunedirektøren støtter seg til rapporten om Biologisk mangfold (Vurdering av naturverdier, Asplan VIAK. 9.01.2022) som konkluderer med at «tiltaket ikke vil gi negative konsekvensene for naturmangfoldet og det er lite sannsynlig med tap av eiketrær».

Eiketrærne langs Torstadåsen vil imidlertid være utsatt da fortauet anlegges veldig nær stammen/rotsonen. Disse er sikret på best mulig måte. Reguleringsbestemmelsene (pkt. 5.2.1 og pkt. 7.1) har krav om en plan som sikrer at bevaringsverdige trær ikke skades. Dersom det må gjøres inngrep i eller nær rotsonen skal arborist kontaktes. Planforslaget er ikke i strid med naturmangfoldloven og konklusjonen i ROS-analyse er at eiketrærne er gitt tilstrekkelig vern i kart og bestemmelser.

10. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utbygging av 19 rekkehus i Torstadåsen 58. Planområdet ligger nær barnehage og ungdomsskole/videregående skole, og forholdsvis nært tog/busstasjon. I tillegg ligger det innenfor bybåndet langs E 18 hvor fylkeskommunen anmoder om fortetting.

Planområdet har i dag flere ulike boligtyper; eneboligene dominerer, men her er også lavblokker og rekkehus. Kommunedirektøren mener tomten vil tåle foreslått utbygging, og rekkehusene vil være etterspurt boligtype – særlig av barnefamilier. Tomten er spesielt fin og frodig, og naturkvalitetene er godt sikret i kart og bestemmelser. Trafikkøkningen som utbyggingen vil generere, håndteres med rekkefølgekrav om etablering av fortau, utbedring av veien og etablering av møtelommer. Dette vil gi en vesentlig forbedring for området som sådan og ikke minst for skoleelevene som ferdes daglig gjennom Torstadåsen.

Kommunedirektøren vil anbefale at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart A2, datert 31.03.2023
2. Plankart A3, datert 31.03.2023
3. Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2023
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsprosjekt
6. Utomhusplan
7. Landskapsanalyse
8. ROS analyse
9. Vurdering av biologisk mangfold
10. Biologisk mangfold, tilleggsrapport

11. Masseberegning
12. Støyrapport
13. Skredfarevurdering
14. Trafikkanalyse
15. VA-notat
16. Overvannsnotat
17. Brannteknisk notat
18. Veisystem – overordnet beskrivelse og tegninger
19. Varslingsbrev/annonse
20. forhåndsuttalelser



Saksprotokoll

Arivsak
22/22054

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 72/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet følende forslag på vegne av H, Sp og V:

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

- 1. Planen vurderes iht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan*
- 2. Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei*
- 3. Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad*
- 4. Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.*

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, V)

Innstilling

1. Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

I det videre arbeidet skal følgende vektlegges eller utføres/endres:

- Planen vurderes ihht bestemmelser og retningslinjer i ny kommuneplan
- Det skal utredes alternative veiløsninger, inkludert den veien som er planlagt som vei under anleggsfasen. Opphøyet fortau vurderes i stedet for separat gang- og sykkelvei
- Antall boenheter reduseres, boligtypologi tilpasses omgivelsene i større grad
- Det skal tas større hensyn til stedlig natur på eiendommen, herunder vurdering større hensynssoner rundt eiketrær og annen viktig natur.



Saksprotokoll

Arivsak
22/22054

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	72/23
2 Formannskapet	22.08.2023	137/23

Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 22.08.2023 sak 137/23

Behandling

Ordfører foreslo at saken ble trukket. Dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken trekkes.



Saksframlegg

Arkivsak
23/11806-1

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

Planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka – avvisning av planinitiativ

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).

1. Sammendrag og konklusjon

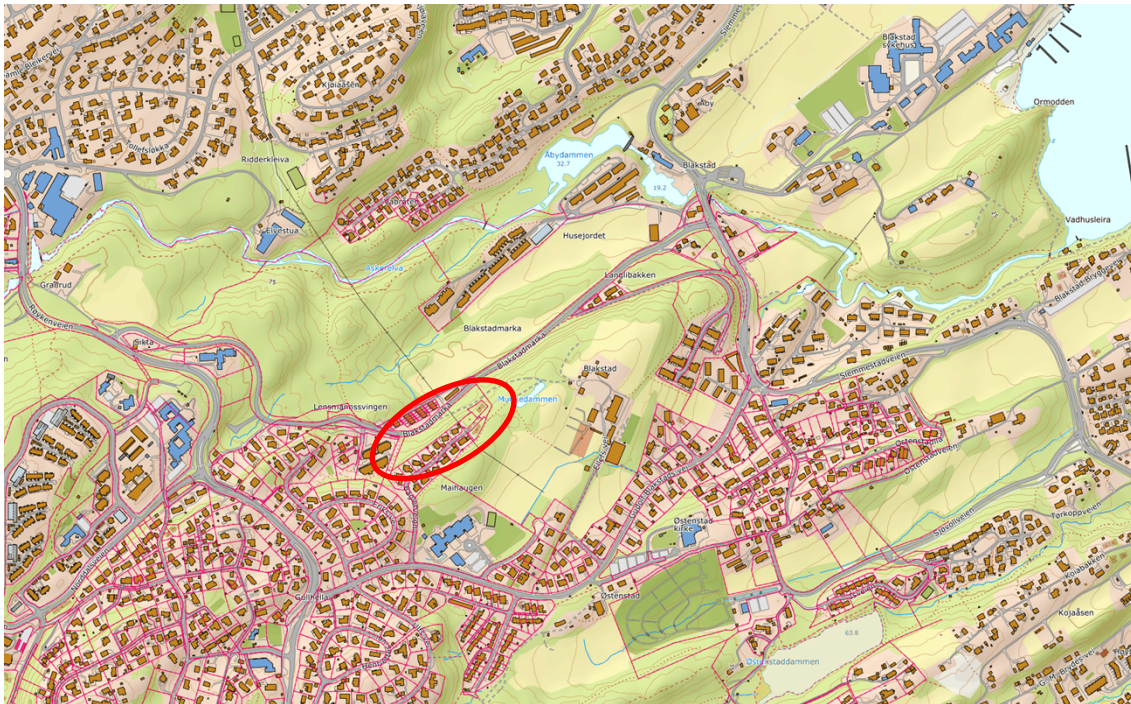
Asker kommune mottok den 22.02.2023 planinitiativ for gbnr 61/614, Blakstadmarka.

Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for gbnr 61/614, som fremmes av Andberg-Moum AS på vegne av Geir Øxseth.

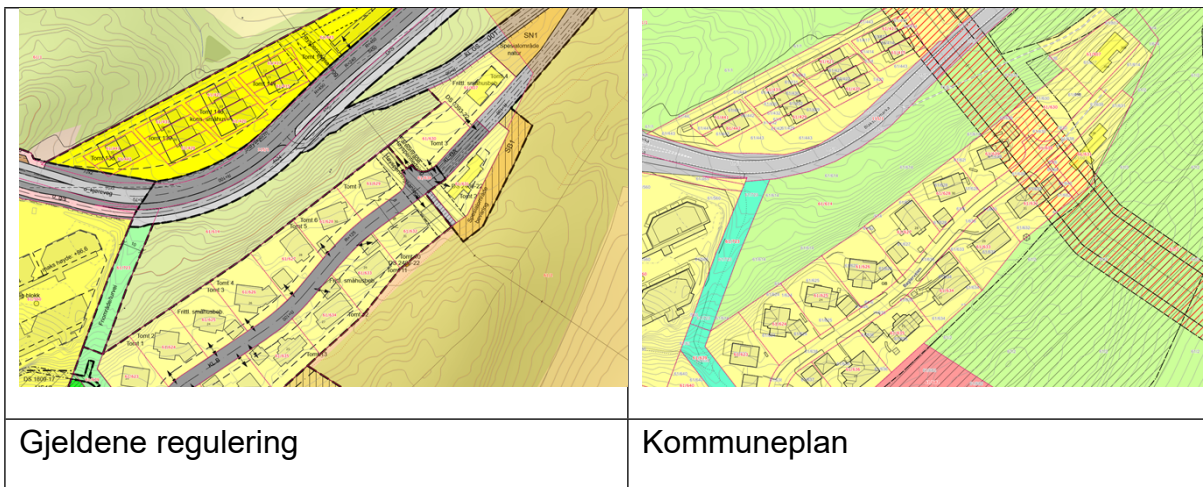
Forslagstiller har bedt om en politisk behandling etter at planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 30.03.2023. Det sentrale punktet i behandlingen er at tiltakshaver ønsker å utvikle eiendommen til boligbebyggelse i strid med føringer i nylig vedtatt kommuneplan.

Kommunedirektøren har vurdert planinitiativet og mener at det ikke bør fremmes en reguleringsplan for eiendommen. Planinitiativet er ikke i henhold til nylig vedtatt kommuneplan som viser LNFR for eiendommen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Planområdet markert med rød sirkel.



Eiendommen er i hovedsak uregulert. Deler av eiendommen inngår i reguleringsplan for Blakstad videregående skole, planid 3025_0220153E. Deler av eiendommen er regulert til trafikkområder (gang og sykkelvei), men den er ikke opparbeidet.

I nylig vedtatt kommuneplan er eiendommen hovedsakelig avsatt i arealkategorien LNFR og deler er avsatt til vei (gang og sykkelvei).

Planområdet utgjør ca 5,43 daa. Området ligger mellom Gullhella og Blakstad langs Blakstadmarka og er i dag skogkledd.

Ifølge forslagstiller skal prosjektet være et alternativ til de typiske boformene som tilbys blant annet unge i etableringsfasen og bidra til å øke variasjonen i boligtypologien i området. Eiendommen ønskes bebygget med 10 små eneboliger. I tillegg til boligene ønsker man å etablere et felleshus med funksjoner som komplementerer bruksarealene og fremmer det sosiale fellesskapet.

For å bevare mest mulig av det naturlige terrenget ønsker forslagstiller å sette husene på stolper i den bratte skråningen. Dette, i kombinasjon med bildeling til fordel for private p-plasser skal bidra til å minimere inngrepene i naturen og redusere grunnkostnaden i prosjektet. Da planområdets beskaffenhet er topografisk krevende har tomten også relativ lav verdi. I kombinasjon med lave grunnkostnader er målet til forslagstiller å kunne tilby rimelige alternative boliger til unge som vil inn på boligmarkedet med et prosjekt som vil få helt unike kvaliteter.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Prosjektet tilsidesetter hensikten med målene om bærekraftige byer og samfunn. Hensikten med konsentrert by- og tettstedutvikling er å korte ned avstanden til sosiale møteplasser, offentlig service og tjenesteyting, samt dagligvarebutikker, og gode tilgjengelige kollektivtilbud.

Planområdet er i ny og gammel kommuneplan avsatt til LNFR og det strider med bærekrafts målene å bygge ned naturområder til boligutbygging.

4. Tidligere behandling

Planinitiativet har ikke vært behandlet politisk tidligere.

Forslagstiller har gitt innspill på eiendommen til kommuneplanens arealdel da den var under rullering, både ved oppstart av planarbeidene og i høringsperiodene. Innsender, Lunde Arkitektur v/Øyvind Lunde på vegne av Geir Øxseth, ønsker å omdisponere arealbruken fra LNRF-formål til boligformål.

Kommunedirektøren sin vurdering av høringsuttalelsen til kommuneplanen er gjengitt under; *«Opprinnelig innspill ble avvist blant annet fordi området ligger utenfor prioritert vekstområdet, og berører registrerte naturtyper. Området er uregulert, og har LNF-formål både i gjeldene kommuneplan og forslag til ny kommuneplan. Dette er en krevende tomt med tanke på å få etablert gode utearealer. Kommunedirektøren mener det reviderte innspillet ikke er «minihus», men ordinære boliger på stolper i bratt terreng, og det vil bli en feltutbygging som må utføres av en entreprenør. Kommunen har i dag et stort overskudd av utbyggingsområder i*

gjeldene kommuneplaner, og finner det ikke riktig å legge dette krevende området inn i planforslaget.»

Siste høringsinnspill er vurdert slik av kommunedirektøren;
«Uttalelsen er en videreføring av tidligere innsendt innspill ved oppstart av kommuneplanarbeidet (sak 20/1679 journalpost 314 og 328).

Som tidligere avvises innspillet. Området ligger utenfor prioritert vekstområde, utgjør et viktig grøntområde på en av Askers typiske koller, er uregulert, men avsatt til LNF i kommuneplanen før og nå. Arealene er bratte, og anses ikke som et utbyggingsområde. Kommunen har i dag et stort overskudd av utbyggingsområder til bolig, og finner det ikke riktig å legge dette krevende området inn i planforslaget.»

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommuneplan

Det står i ny kommuneplan pkt 13.1 Feltutbygging; *«Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.»*

Planinitiativet er utenfor prioritert vekstområdet og samsvarer ikke med arealbruk til kommuneplanens arealdel derfor anbefaler ikke kommunedirektøren dette planinitiativet.

Støy

Planområdet er svært støyutsatt med trafikkstøy fra Blakstadmarka. Hele eiendommen ligger innenfor rød, oransje og gulstøysone.

Det er sendt inn en støyrapport med planinitiativet som konkluderer med at med tiltak ivaretas støybestemmelsene til Asker kommune.

Det kommer også frem av rapporten at;

- støynivå på utearealer er over grenseverdier på store deler av tomten.
- ved fasader er det overskridelser på alle boenheter, men alle boenheter har tilgang på stille side.

Kommunedirektøren mener at denne støyutsatte eiendommen ikke er stedet for ytterligere fortetting og at støyen ikke vil gi et tilfredsstillende bomiljø

Terreng/uteoppholdsarealer

Planområdet er svært bratt og utilgjengelig. Derfor er boligene planlagt bygd på stolper.

Terrenget gir utfordringer med tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Det planlegges med uteoppholdsarealer på tak og terrasser, det gir hver enebolig til sammen 63 m² uteoppholdsareal (ikke sammenhengende). I tillegg til et felles «tun» på 630 m². «Tunet» må bygges inn i terrenget og må skjermes fra støy.

Kravet til minste uteoppholdsarealer er gitt i pkt 14.2 MUA krav i bestemmelsene til kommuneplanen;

- *«Eneboliger skal ha minimum 200 m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.»*
- *«Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen.»*

Ingen av kravene til MUA i kommuneplanen er oppfylt i planinitiativet.

Terrenget gjør også slik at planlagte uteoppholdsareal må skjermes fra støy og derfor må legges inn mot den bratte skråningen i sør. Det igjen gir uteoppholdsarealer uten særlig sol og med innsyn fra naboer.

Kommunedirektøren mener at svært bratt terreng, støy- og solforholdene gjør tomten mindre attraktiv for å fremme barn og unges oppvekstvilkår.

På grunn av terrenget er det heller ikke plass til tilstrekkelig parkering i henhold til dagens krav. Det planlegges for 5-6 parkeringsplasser til bildeling.

Konklusjon

Planområdet ligger utenfor prioritert vekstområdet i kommuneplanen og det er ønskelig å styre fortetting i kommunen til de prioriterte vekstområdene. Innspill til kommuneplanens arealdel om endring av arealformål er allerede vurdert og avvist av kommunedirektøren. I tillegg har eiendommen, som nevnt over, utfordringer med støy, sol, uteoppholdsarealer og terreng.

På bakgrunn av overnevnte anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet for Blakstamarka, gbnr 64/614, avvises.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Planinitiativ - Blakstadmarka



Saksprotokoll

Arivsak
23/11806

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
73/23

Avslag på planinitiativ for gbnr 61/614 Blakstadmarka

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 73/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

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

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan

Kommunedirektørens innstilling med nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Planinitiativ for regulering av konsentrert boligbygging på gbnr. 61/614, Blakstadmarka avvises (pbl §12-8).
2. Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14745-1

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr. 89/9 Dikemark

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

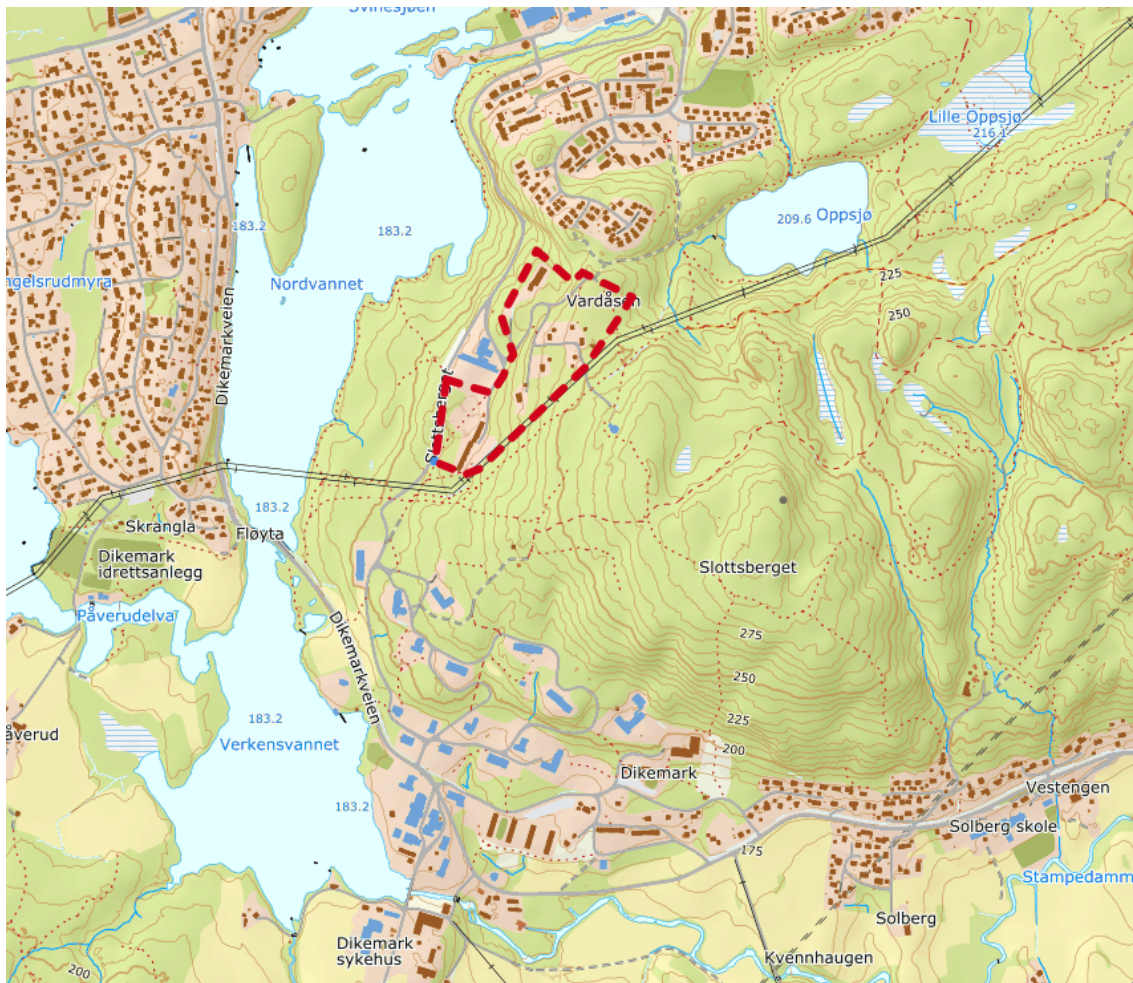
2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.

1. Sammendrag og konklusjon

- 1.1 Hva saken gjelder.

Saken gjelder behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt 2.1 (krav om reguleringsplan) og opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr 89/1 på ca.70 daa.

Søknaden legges frem for politisk behandling da søknaden vurderes å være av prinsipiell karakter - hvorvidt det skal åpnes for fradeling av større, samlede arealer i forkant av en planprosess - med tanke på en videre utvikling av Dikemark.



Omsøkte arealer anvist med rød stiplet strek

1.2 Kommunedirektørens konklusjon.

Kommunedirektøren støtter søknaden.

Ny eiendom utgjør et større område som i kommuneplanen er avsatt til boligområde og som er avgrenset mot kommuneplanens definerte LNF-områder og tidligere godkjent tomt rundt Nedre Vardåsen. Området vil fortsatt være omfattet av krav til detaljregulering før en videre utvikling kan finne sted. Tiltaket vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilside sette plankravets intensjon eller vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt er vurdert å følge opp signaler i tidligere vedtatt utfordringsdokument for Dikemark og vil muliggjøre et salg av området. Dette vil igjen vil kunne stimulere til en videre utvikling. Ut fra en samlet vurdering vurderes fordelene med å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden (mottatt 4.07.2023) er fremmet av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

Det søkes om 2 forhold:

– Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1 (Krav om reguleringsplan). (I søknaden er det feilaktig henvist til pkt 2.6.)

- Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 89/1 som omfatter kommuneplanens felt VA5, VA7 og tilliggende boligområde SB. Totalt ca. 70 daa.

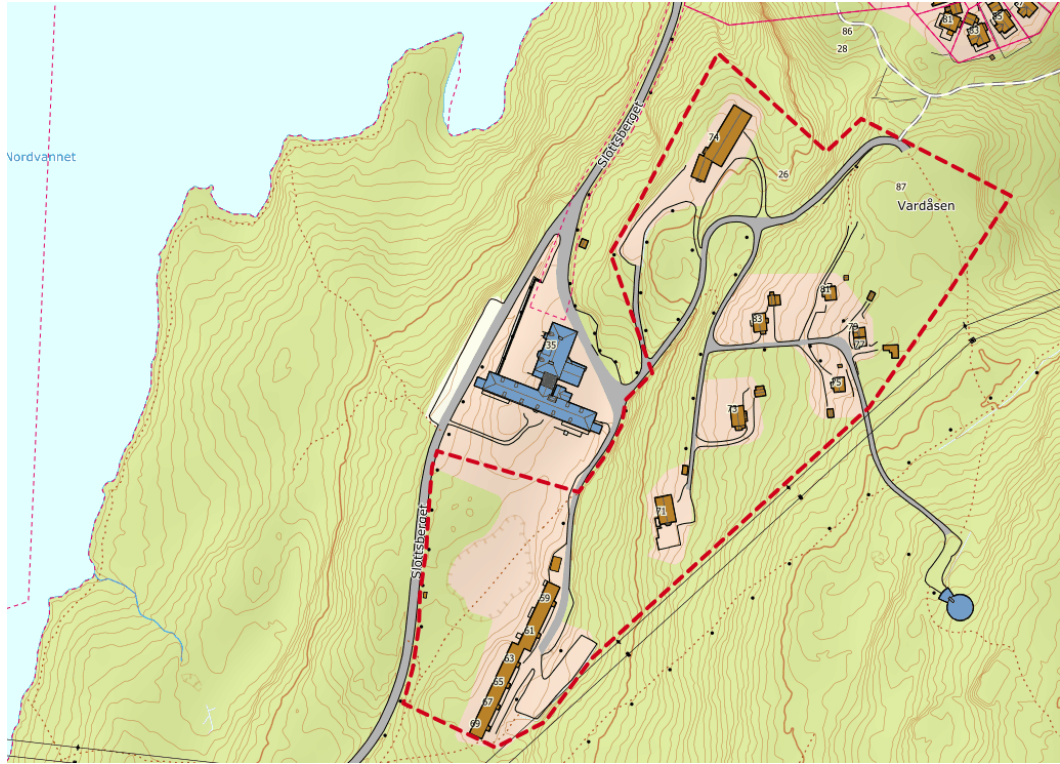
Dispensasjonssøknaden er i hovedsak begrunnet med at den omsøkte eiendommen vil omfatte et større område (blant annet to nye felt avsatt til utvikling i kommuneplanen) og at kommuneplanens plankrav fortsatt vil være gjeldende. Det vises til at opprettelse av en ny eiendom som omsøkt vil kunne bidra til igangsetting av en utvikling av området (gjennom salg), og at det vil være en klar fordel at en interressent/kjøper selv kan stå for en fremtidig planlegging og sikring av områdets kvalitet og utvikling.

Etter søkers vurdering er vilkårene for dispensasjon oppfylt.

2.2 Beskrivelse av området

Omsøkt tomteareal ligger ved Nedre Vardåsen, ca. 1 km nord for «sentrumsområdet» på Dikemark. Området har atkomst fra Slottsberget. Arealet utgjør ca. 70 da og avgrenses av veien Slottsberget og «tomt» rundt Nedre Vardåsen i vest og ellers av naturområder. Høyspentlinje går langs området i sydøst.

Området er i dag bebygget med to boligblokker (Slottsberget 59-69 med 52 boenheter og Slottsberget 74 som er et hybelhus), 5 eneboliger (Slottsberget 71, 73, 75, 81 og 83), en tomannsbolig (Slottsberget 77 og 79) og en del mindre uthus/garasjer. Bebyggelsen har opprinnelig vært funksjonærboliger knyttet til Dikemark sykehus



2.3 Planstatus

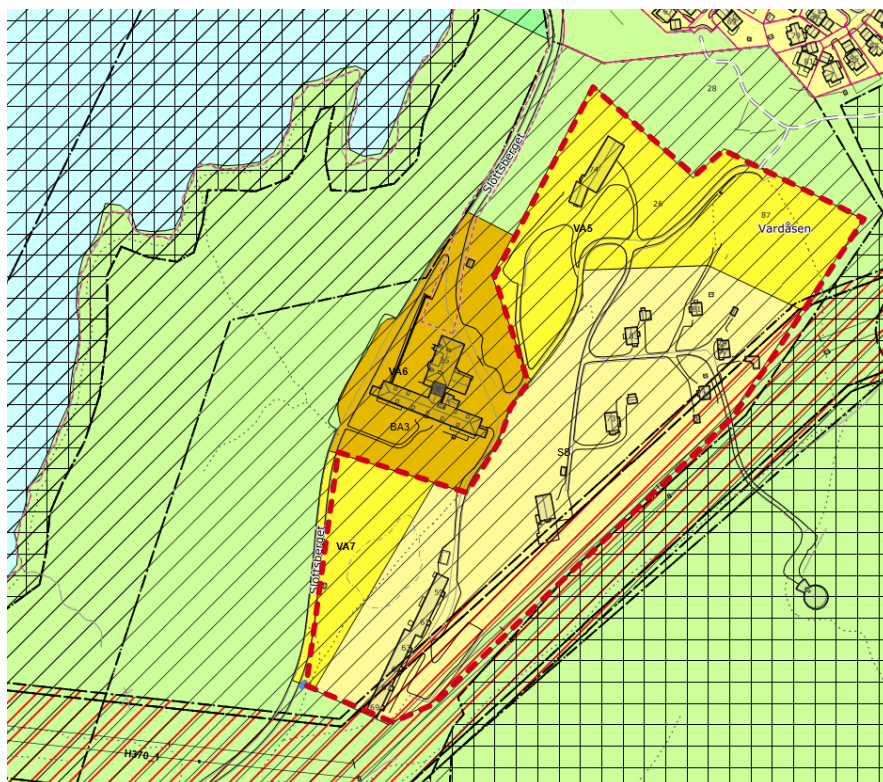
2.3.1 Gjeldende regulering

Området er uregulert

2.3.2 Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er området (vist med rød stiplet strek på kartutsnittet under) avsatt i arealkategorien fremtidig boligbebyggelse (felt VA5 og felt VA7) og eksisterende boligområde (SB – boligområde med spesielle kvaliteter).

Felt VA5 (Øvre Åsen) og VA7 (Slottsberget) er i kommuneplanens boligbyggeprogram stipulert utbygget med konsentrert småhusbebyggelse med henholdsvis 40 og 30 enheter i tidsrommet ca. 2033-2035.



Utsnitt av kommuneplan med markering av omsøkt område.

Området omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1 (Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) som lyder;

«I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny

grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.»

Området omfattes ikke av kravet om en samlet plan for Dikemark. En utbygging av området vil omfattes av kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

2.4 Nabovarsling

Det er bedt om fritak for nabovarsling. Kommunedirektøren er enig i at nabovarsling kan unnlates da omsøkt tiltak i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere, jf. plan- og bygningslovens § 21-3 annet ledd. Eiendommen gbnr. 89/1 er en stor eiendom og omsøkte areal grenser ikke til annen eiendom hvor andre enn Oslo kommune er hjemmelshaver.

3. Tidligere behandling

Foreliggende sak er tidligere ikke behandlet.

3.1 Andre aktuelle behandlinger

3.1.1 Dikemark utfordringsdokument

Våren 2016 vedtok henholdsvis Asker kommunes Utvalg for plan, samferdsel og næring, Formannskapet og Bygningsrådet, at «Dikemark utfordringsdokument» skal legges til grunn for det videre arbeidet med planlegging og utvikling av Dikemark. Utfordringsdokumentet (jf. vedlegg) beskriver bl.a. Dikemarks historie og vernestatus, belyser utfordringer og muligheter ved utvikling av et nytt lokalsenter og boligområde på Dikemark og skisserer forslag til prosess og organisering av det videre planarbeidet på Dikemark.

Det er påpekt at en utvikling av Dikemark vil skje over mange år. Gjennomføringstempoet vil være helt avhengig av markedet. Det er stipulert etablering av inntil 250 nye boliger i dagens sykehusbebyggelse, samt lokalsenter med service og næringsvirksomhet. (Den videre utbyggingen av nærmere 1000 boliger vil først kunne skje når framkommeligheten for buss inn mot Asker stasjon er tilfredsstillende.)

I utfordringsdokumentet er det signalisert at Asker kommune vil kunne vurdere fradeling av større delområder på Dikemark, dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av en framtidig reguleringsplan, samt oppfyller lovens øvrige forutsetninger i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom.

3.1.2 Tidligere fradelinger

Oslo universitetssykehus HF (OUS) søkte i 2018 om fradeling av sentrumsområdet og Nedre Vardåsen. OUS begrunnet søknaden med et tiltagende forfall og små

ressurser til bygningsvedlikehold. Asker formannskap vedtok i møte 5.6.2018 en anbefaling om at arbeidet med å etablere egne grunneiendommer for Oslo universitetssykehus sin del av kommuneplanens definerte sentrumsråde på Dikemark og tomt rundt Nedre Vardåsen, ble igangsatt i forkant av planlagt helhetsplan for området.

Bygningsrådet ga deretter (i møte 5.12.2028) dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser (Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet) og godkjente søknad om opprettelse av ny grunneiendom for henholdsvis;

- 1) Sentrumsområdet (ca. 30 daa) med totalt 8 fredete bygg. (Delingen er gjennomført. Området er fortatt i helseforetakets eie.)
- 2) Nedre Vardåsen (ca. 12 daa) som danner tomt rundt den fredet bebyggelsen i tråd med kommuneplanen. (Delingen er ikke gjennomført)

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Problemstillingen

Fra 1980 har Oslo kommune, og etter 2004 Oslo Universitetssykehus HF (OUS), gradvis avviklet sin virksomhet på Dikemark. 29 bygninger, med tilhørende parkanlegg er fredet. Mange av bygningene står tomme og området er i dag preget av stort forfall. Det har derfor i lang tid vært et sterkt ønske om å skape ny aktivitet på Dikemark, både med tanke på en revitalisering av området og for å hindre ytterligere forfall.

For å sikre en helhetlig utvikling av området, hvor stedets særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter blir ivaretatt og videreført, har det vært krav til en samlet plan for Dikemarkområdet før en videre utvikling og oppdeling av eiendommen kan finne sted.

Asker kommune har tidligere tatt initiativ til et samarbeid om en felles plan mellom grunneierne (Oslo kommune og Oslo universitetssykehus HF) og Asker kommune som planmyndighet. De tre partene har blant annet, gjennom «Europakonkurransen» i 2013, samarbeidet om idéutvikling og planlegging av Dikemark. Arbeidet med en helhetsplan og områderegulering har imidlertid av ulike årsaker stoppet opp. Oslo kommune har blant annet meddelt at de må prioritere sine ressurser på den store byveksten Oslo kommune står overfor og at de derfor ikke har ressurser til å bidra til videre utredningsarbeid på Dikemark.

I likhet med OUS ønsker nå Oslo kommune å selge deler av sine arealer på Dikemark og er i innledende prosesser for å vurdere om dette er mulig. Ett tiltak for å muliggjøre et slik salg er å opprette de aktuelle områdene som egne eiendommer.

Spørsmålet er om en slik oppdeling kan bidra til ønsket utvikling, samtidig som den ikke vanskeliggjør eller tilsidesetter de krav en helhetlig planprosess skal ivareta.

I gjeldende kommuneplan er Dikemarkområdet delt inn i tre ulike kategorier, henholdsvis «sentrumsområdet», «sykehusområdet vist med bestemmelsesområde #2» og «øvrig område».

For sentrumsområde (som allerede er etablert på egen eiendom) er det krav om at det skal foreligge en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan før tiltak kan finne sted.

For sykehusområdet vist med bestemmelsesområde #2 (som utgjør området nord for sentrumsområdet og som omfatter mange fredete bygninger og parkanlegg) er det tilsvarende krav til at det skal foreligge en samlet plan, enten en kommunedelplan eller områderegulering, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.6.3.

For øvrig areal (som også omfatter omsøkt areal) er det et generelt plankrav som følger av kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1.

4.2 Dispensasjonsvurdering

Det sentrale i dispensasjonsvurderingen er om vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd er oppfylt. Bestemmelsen lyder som følger:

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det første spørsmålet her er om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, mens det andre spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Hensynet bak bestemmelsen (plankrav)

Dikemark er et særegent område som preges av fredet og bevaringsverdig bebyggelse, samt andre verdifulle kultur- og naturkvaliteter. Hensikten med kommuneplanens plankrav er å sikre at en fremtidig utvikling av området skjer i samspill med områdets kvaliteter slik at stedets særpreg, identitet, natur- og kulturkvaliteter ivaretas og videreføres, både når det gjelder bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Videre skal plankravet forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre en framtidig regulering og sikre bred medvirkning i planprosessene.

Omsøkt areal ligger i utkanten av den sentrale bebyggelse på Dikemark og utenfor det området hvor det er krav til en samlet plan for Dikemark. Avgrensningen av

arealet følger kommuneplanens definerte utbyggingsområde og avgrenses mot avsatt LNF-område og tomt for Nedre Vardåsen.

Ved opprettelse av ny grunneiendom vil plankravet fortsatt være gjeldende for en utvikling av området. Tatt i betraktning områdets størrelse og avgrensning i samsvar med kommuneplanens definerte arealbruksformål, vil en gjennom en fremtidig regulering kunne vurdere utvikling av kommuneplanens avsatte felt VA5 og VA7 i en sammenheng med den eksisterende bebyggelsen innenfor området. Ved en fremtidig regulering vil det også tas nærmere stilling til kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

En fradeling av et samlet område som omsøkt, vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilsidesette hensynet bak plankravet eller lovens formålsbestemmelse og vil ikke vanskeliggjøre en fremtidig regulering av øvrige områder.

Fordelene med å tillate en fradeling som omsøkt er at:

- 1) området kan selges samlet.
- 2) Oslo kommune kan selge området slik at man på denne måten får inn private utbyggingsinteresser som ønsker å satse på videre utvikling, og dermed hindre ytterligere forfall.

Ut fra et areal- og ressursdisponeringshensyn vil dette totalt sett ha samfunnsmessig betydning i forhold til ønsket utvikling av Dikemarkområdet.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger planfaglige ulemper knyttet til tiltaket.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at det her foreligger grunnlag til at en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.1 kan anbefales.

4.3 Opprettelse av ny grunneiendom

Kommunedirektøren viser til sin overfor stående vurdering og vil anbefale opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt.

Området er i dag delvis bebygget og plan- og bygningslovens krav til infrastruktur, jf. kapittel 27, er oppfylt.

I dag krysser det veitraséer, som er åpne for allmenn ferdsel, over det omsøkte arealet. Ved opprettelse av ny grunneiendom forutsettes slik veirett videreført. Dette gjennom tinglyst veirett på den nye eiendommen. Nøyaktige grenser, blant annet grense mot veigrunn for Slottsberget, blir å avklare i forbindelse med kartforretningen. Ved en fremtidig regulering av området kan det bli behov for å justere grensene i samsvar med vedtatte planer.

4.4 Sammenfatning, konklusjon

Det er viktig å igangsette prosesser for videre utvikling av Dikemark. Det er tidligere påpekt at en slik utvikling bør starte i sentrum, med en revitalisering av den eksisterende bygningsmassen. Å tilrettelegge for at nye aktører kan komme på banen og bidra til en utvikling, var nettopp en av begrunnelsene for å tillate at OUS sin del av sentrumsområdet ble etablert som egen eiendom i 2018.

En utvikling av Dikemark vil sannsynligvis skje gradvis og over lengre tid. Kommunedirektøren stiller seg positiv til at også andre større delområder på Dikemark kan tillates opprettet som nye grunneiendommer dersom dette ikke vanskeliggjør gjennomføring av en framtidig helhetsplan/områderegulering eller reguleringsplan, samt oppfyller lovens øvrige forutsetninger i forbindelse med opprettelse av ny grunneiendom.

En fradeling som omsøkt vil etter kommunedirektørens vurdering ikke tilsidesette plankravene eller vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes å være av samfunnsmessig betydning for å stimulere til videre utvikling.

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil medføre uheldige konsekvenser knyttet til fremtidig arealdisponering.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at vilkårene for dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2, er oppfylt. Dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom som omsøkt kan anbefales.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Dikemark utfordringsdokument 2016
Kart datert 01-08-2023
Mottatt søknad - kartbilag
Mottatt søknad - søknadsskjema
Mottatt søknad brev datert 28-6-2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/14745

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
74/23

Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, gbnr,. 89/9 Dikemark

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 74/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon fra kommuneplanens rekkefølgebestemmelser pkt. 2.1 og godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom av gbnr. 89/1, som vist på kart datert 01.08.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2 (jf. §20-1 bokstav m).

2. Ved opprettelse av nye grunneiendom skal det tinglyses en heftelse på den nye eiendommen som sikrer allmennheten ferdsel - og veirett til eksisterende veiarealer som krysser eiendommen.



Saksframlegg

Arkivsak
23/08966-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

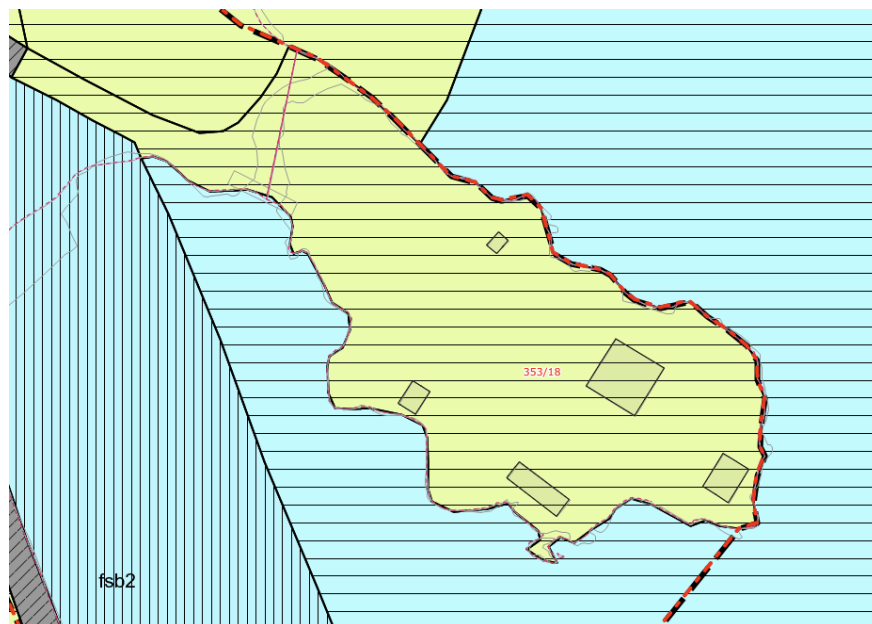
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
14.06.2023
16.08.2023

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, 353/13 og 353/18 Verpentangveien 2 A

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og avslag søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser.

Tiltakshaver har søkt om ettergodkjenning av allerede oppført vei, bro og kanal på gbnr. 353/13 og 353/18. Tiltakshaver har også søkt om etablering av parkeringsplasser på gbnr. 353/13. Tiltakene er avhengig av dispensasjoner. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 7.1 – arealformål friluftsområde på land. Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø som vist i plankartet, og punkt 1.9 om maksimal høyde på terrenginnrep.

Søknadene har kommet i etterkant av ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Det foreligger vedtak om retting av 31.05.2021, som er stadfestet av Statsforvalteren i Oslo og Viken 25.01.2022.

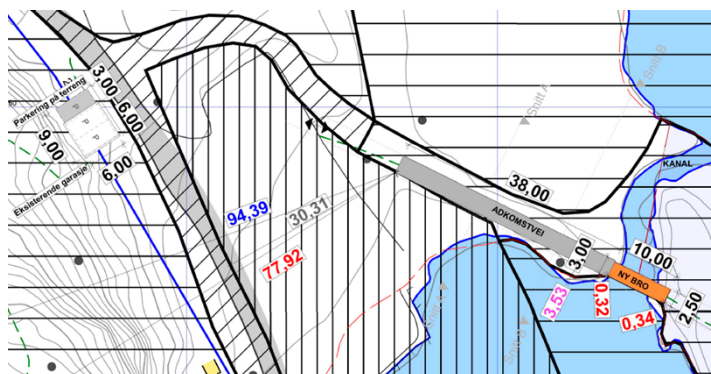
Dispensasjonssøknadene ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om rammetillatelse for tiltakene ble følgelig også avslått.

Klager mener dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt og at dispensasjon kan gis, samt at rammetillatelsen kan innvilges. Kommunedirektøren mener søknaden må avslås, og anbefaler saken oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden og historikk

Det er søkt om ettergodkjenning av vei, bro og kanal over til/ved holmen i Verpentangveien 2a (353/18). Veien, broen og kanalen som søknaden gjelder, er allerede oppført. Ut fra sakens opplysninger så er tiltakene utført i år 2012 - 2014. Søknaden kom i etterkant av ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Omsøkte parkeringsplasser er ikke oppført ennå. Utdrag fra situasjonskartet vedlagt søknaden viser vei, bro og kanal. Parkeringsplasser fremgår øverst til venstre i bildet.



Det var tidligere en lang gangbro på 59,5 meter stående på påler over et myrlagt området og ut til holmen. Det var ingen kanal mellom holmen og fastlandet. Under vises bilde fra år 2012 (før tiltaket) og bilde fra år 2014:



Bilde fra år 2022 v1 viser tilnærmet dagens situasjon (bilder fra 1881.no):



Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Fiskeridirektoratet Sør og Naturvernforbundet i Hurum. Statsforvalteren har frarådet kommune å gi dispensasjon. Viken fylkeskommune har uttalt at det ikke er vist til grunner som gir grunnlag for dispensasjon, men samtidig bedt kommunen vurdere om tiltakene gir god tilgjengelighet til friluftsliv og sjønære områder, samt synligheten fra sjøen. Fiskeridirektoratet har påpekt elementer i naturmangfoldet, men anser at det trolig ikke har påvirket de interesser direktoratet

skal ivareta. Naturvernforbundet i Hurum viser til at tiltaket virker privatiserende, har begrensende virkning på allmenn ferdsel, og massiv virkning på landskapet.

For vurdering av oppgraving av kanalen, så har tiltakshaver innhentet rapport fra Biofokus i år 2021. Rapporten konkluderer med at det er vanskelig å se for seg at kanalen kan ha hatt eller vil få negativ innvirkning på det biologiske mangfoldet i området, snarere tvert imot.

Naturmangfoldet er vurdert i saken og i vedtaket er det konkludert med at det blir negativt påvirket, samt at naturtypene/-mangfoldet vil forringes ved tiltakene.

2.2 Plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan for Verpen av 27.01.1998 med bestemmelser og plankart, viser at de deler av eiendommene hvor tiltakene er plassert er regulert til friluftsområde på land. I friluftsområdet tillates allmennhetens bruk.

I umiddelbar nærhet til veiadkomst, bro og kanal, på eiendommene er arealer regulert til arealformålet naturvernområde på land - naturvern, hekkeplass, våtmark hvor det ikke er tillatt med alminnelig ferdsel i hekkeperioden.

I gjeldende kommuneplanens arealdel for Hurum 2018-2030 er området for parkeringsplassen avsatt til LNFR. Området for veiadkomsten/bro/kanal er dels avsatt til småbåthavn og dels til fremtidig næringsvirksomhet på land. I sjø er de aktuelle delene av eiendommene avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Eiendommene ligger også innenfor hensynssone bevaring av naturmiljø i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens punkt 1.11 så opprettholdes tidligere vedtatte reguleringsplaner.

I forslag til ny kommuneplan er formålet for siste del av veiadkomsten omgjort til LNFR areal nødvendig for landbruk, gårdstilknyttet næring m.m. Formålet for holmen er endret til LNFR spredt bolig-fritid eller næringsbebyggelse (gjelder gbnr. 353/18).

Etter kontroll i karttema så er det det i henhold til Naturmangfoldlovens §§ 8-12 registrert funn av betydning. Det er registrert lokalt viktig strandeng, strandsump og bløtbunnsområde. Tiltakene har også påvirkning på verneverdig naturområdet/myr.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Det vises til at saken har direkte relevans for miljø og natur. Tiltaket ligger i friluftsområde og nærhet til naturvernområdet. Naturmangfoldet er vurdert i saken.

Allmenne interesser er også berørt. Det vises til øvrig informasjon i saken.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 04.11.2022:

«Søknad om dispensasjon og søknad om ramme avslås, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 og 20-2.

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknaden fra følgende bestemmelse i reguleringsplan for Verpen (i kraft 27.01.1998)
Punkt 7.1 – arealformål friluftsområde på land*

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknaden fra kommuneplanen for Hurum kommune 2018-2030 (i kraft 04.09.2018) for følgende:

Byggegrense mot sjø vist i arealplankartet

Punkt 1.9 – maksimal høyde på terrenginnrep»

Det er tre ulike dispensasjoner som er vurdert og kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak de ulike bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Etter subsidiære vurderinger, så konkluderer kommunedirektøren med at fordelene heller ikke er klart større enn ulempene.

5. Klagens innhold

Tiltakshaver har sendt inn klage med anførsler både fra ansvarlig søker og fra advokatfirmaet Deloitte, heretter kun benevnt klagen.

Klager viser til at tiltaket ble utført med de beste hensikter, og etter muntlig løyve fra tidligere plan- og bygningsmyndighet i Hurum kommune.

I klagen fremgår det at tiltakshaver har hatt to viktige prinsipper for utviklingen, bevaring av naturen og tilgjengeliggjøring for allmennheten. Klager anfører i hovedsak:

Veiadkomst og broen:

- Broen er fortsatt en gangbro. Det er ikke tilrettelagt for motorisert ferdsel på Holmen. Det kan kjøres bil frem til broen, men ikke over.
- Tidligere gangbro var forfallen og representerte risiko. Tidligere bro var mindre tilgjengelig for allmenheten, og et større fremmedelement i naturen.
- Ny bro vil ikke påvirke forstyrrelsen av hekkende dyr i hekkesesongen. Infrastruktur lengre inn på land som fremst bidrar til forstyrrelser og hekkesesongen starter i februar. Besøket i Sandspollen er størst i juni-august.
- Ny vei/bro vil bedre mulighetene for alminnelig ferdsel, og virke mindre privatiserende og mindre ekskluderende.
- Tiltaket kan ikke betraktes som en «bit for bit» utbygging i strandsonen og er gjort for å opprettholde allmenn ferdsel og utleievirksomhet.
- Tilkomst er utbedret for å komme tettere på med nytte-, renovasjons- og utrykningskjøretøy. Ny bro gir bedre ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet.

- Bedre tilkomst og ny bro sikrer fremtidig drift på Holmen, som vil være til nytte for allmennheten.
- Tiltaket medfører økt tilgjengelighet og ferdsel for allmennheten, også til sjøen.
- Etablering av vei og bro har ikke gått på bekostning av bløtbunnsområdet da det for det meste var fjell, stein og sand i aktuelt område.
- Sivområdet i naturvernområdet er uberørt og tiltaket er ikke synlig fra sjøen, kun fra parkeringsplassen til båthavnen.

Kanalen:

- Etablering av kanal ble gjort for å sikre gjennomstrømming, samt bedre vannkvaliteten og forholdene for flora og fauna, ikke forverre. Tiltaket har bedret forholdene og gitt bedre bevegelse i vannet.

Klager mener tiltaket har forbedret området hva gjelder sikkerhet, logistikk, natur samt gjenopprettelse historiske forhold. Klager mener tiltaket ikke har medført endret karakter for området, men gjenopprettet landskapet slik det opprinnelig var. Tiltakshaver legger derfor til grunn at man i praksis har gjennomført et vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid. I klagen vises det til to bilder fra år 1918 og 1929.

Tiltakshaver begjærer politisk behandling ved utvalget for plan og byggesaker.

Tiltakshaver mener søknadene ikke er vurdert på riktig grunnlag, og at intensjonen med tiltaket ikke er vurdert riktig. Klager mener at kommunen har lagt til grunn en for streng tolking av «vesentlig tilsidesettes», og som medfører at nær ethvert tiltak vil være avskåret fra å kunne bli gitt dispensasjon. Tiltakshaver mener vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, herunder at fordelene ved tiltaket er større enn eventuelle ulemper.

Tiltakshaver ber om at kommunen omgjør sitt avslag, og innvilger dispensasjon og gir tillatelse i henhold til tiltakshavers søknader.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er datert 04.11.2022 og klagen ble mottatt 25.11.2022. Kommunen anser klagen som innkommet rettidig jf. fvl. § 29.

En søknad i ettertid for tiltak som er ulovlig utført, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ikke er gjennomført. Det er plangrunnlaget på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn. Ulovlighetsoppfølgingen har vært egen sak og det foreligger endelig vedtak fra Statsforvalteren om retting av de utførte tiltakene.

I klagen er det vist til at det ble gitt «muntlig løyve» fra Hurum kommune, noe som også var anført i klagesak på kommunens vedtak om retting. Kommunen har avvist dette og viser til Statsforvalterens vedtaket av 25.01.2022 sak 2021/33499 med

stadfestelse av kommunes vedtak. Det fremgår av Statsforvalterens vedtak (vedlagt):

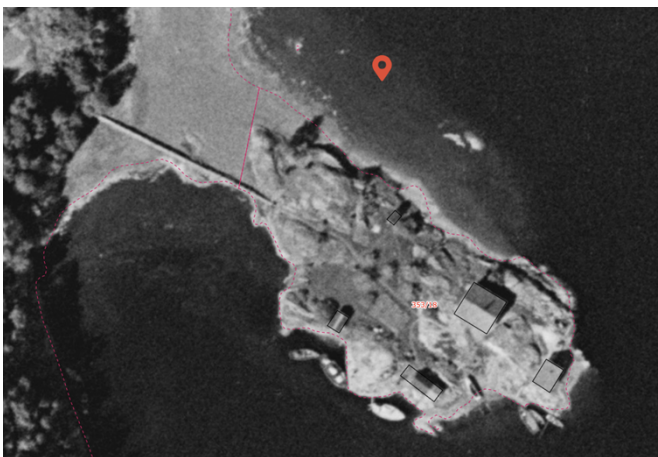
«Det medfører ikke riktighet at arbeidene med kanalen, veien og broen er tidligere godkjent av Hurum kommune. Det er verken nå, eller tidligere, mottatt noen slik søknad, og heller ikke gitt noen godkjenning for slike tiltak.»

«Statsforvalteren finner ingen grunn til å betvile kommunens uttalelse. Det er ikke forelagt noe dokumentasjon i saken som tyder på at tiltakene har blitt søkt om og godkjent av Hurum kommune.»

I klagen påpekes det at kanalen og tiltaket kun har gjenopprettet den historiske situasjonen, og viser til to gamle bilder fra 1918 og 1929 som skal vise bredere bro og eksisterende kanal.



Kommunedirektøren mener det er vanskelig å få noe godt inntrykk av landskapet og faktisk situasjon. Bildene er vanskelig å tyde og gir ikke noe entydig inntrykk av hvordan landskapet og sjø var rundt holmen. Kommunedirektøren viser til at så gammel historie uansett er av underordnet betydning. Landskapet og bro er endret etter 1929, og vært slik siden. Kommunedirektøren viser til flyfoto fra år 1954 hvor det allerede da var pålebro ut til holmen. Bildet viser også at det ikke er noen kanal mellom fastlandet og holmen.



(Askerkartet, år 1954)

Tiltakene er i strid med reguleringsplanens spesialbestemmelser om arealformål friluftsområde punkt 7.1, kommuneplanens byggegrense mot sjø som vist i plankartet, og punkt 1.9 om maksimal høyde på terrenginngrep. Tiltakene er avhengig av at det gis dispensasjoner jf. pbl. § 19-2.

Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet ledd hvor det er to vilkår:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Følgende to vilkår må etter bestemmelsen vurderes for å kunne gi dispensasjon:

1. Blir hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt
2. Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Vilkårene må vurderes for hver enkelt dispensasjon. Det er søkt om tre dispensasjoner. Kommunedirektøren viser til at vedtaket inneholder redegjørelse for dispensasjonene og viser i hovedsak til vedtaket, men gjennomgår klageanførelsene i det følgende for de tre dispensasjonene.

6.2 – Dispensasjon 1 – Reguleringsbestemmelsen § 7-1 friluftformål.

6.2.1 Hensyn bak bestemmelsen

Eiendommen er regulert til arealformålet friluftsområde på land jf. reguleringsbestemmelsen punkt 7.1. Kommunen viser til at bestemmelsen er en del av regulert spesialområde jf. reguleringsbestemmelsene punkt 3, 25.6 a) jf. punkt 7 og regulert i henhold til pbl. 1985 § 25 punkt 6.

I vedtaket fremgår det at hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmenhetens bruk av friluftsområdet. Dette medfører at tiltak som hindrer allmenhetens ferdsel eller bruk som friluftsområde, ikke kan iverksettes.

Kommunedirektøren viser til at det også er et formål med bestemmelsen, som en del av spesialområdet, at det ikke iverksettes tiltak utover det bestemmelsen selv angir. Utgangspunktet i spesialområdet er at tillatte tiltak er svært begrenset. Bestemmelsen i punkt 7.1 angir kun enkelte mindre tiltak som tillates. Bestemmelsen er streng for at tiltak ikke skal hindre allmenhetens ferdsel og bruk, samt bevare landskapet som friluftsområdet. Det fremgår av bestemmelsen at unntakene er

«Eksisterende fritidsbygg i områdene tillates, og mindre tilbygg kan tillates når dette tilpasses stedlig byggeskikk.

I områdene tillates etablert gangstier/turstier, slik det fremgår av reguleringsplanen.

Terreng og vegetasjon som sammen med landskapsform utgjør vesentlige, eller markante partier, skal i størst mulig grad bevares, og det skal kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel for vedlikehold av skogen.

Det bør etableres et fornuftig bryggeanlegg på Furuholmen som kan betjene reguleringsområdet og allmennheten.»

6.2.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt?

Kommunedirektøren mener at etablering av veiadkomst, bro, ny kanal og parkeringsplasser vesentlig endrer vegetasjonen og terrenget i strid med hensynet bak bestemmelsen. Kommunedirektøren viser til at myr og vegetasjon blir borte, samt at ny veiadkomst kan virke privatiserende.

I henhold til bestemmelsen er det kun anledning til å etablere stier/gangstier, slik det fremgår av planen. Motsetningsvis er det naturligvis ikke tillatt med *andre* veier og stier m.m. Kommunedirektøren mener tiltakene betydelig endrer landskapet, samt at ny adkomst/vei ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsen for etablering av stier/gangveier.

I klagen er det fremsatt at verken veien, broen eller kanalen hindrer allmennhetens bruk av området. Tvert imot så vil tilgangen bli større og det er enklere/bedre adkomst.

Kommunedirektøren ser at veien og broen gir bedre ferdsel ut på holmen og gir enklere tilgang dit. Kommunedirektøren er likevel ikke enig i at tiltakene gir allmennheten bedre tilgang til friluftsområdet. Det skal fortsatt kun være gangvei/-bro til holmen. Friluftsområdet blir derimot endret ved at pålebroen blir borte og ny veiadkomst blir anlagt. Det medfører at myren delvis blir borte, veiadkomst kommer nær hekkeplass, og friluftsområdet blir endret. Bak bestemmelsen og regulert spesialområdet ligger det bevaringshensyn som ikke blir ivaretatt.

I vedtaket er det også vist til at vei, bro og parkeringsplasser vil medvirke til å innskrenke det areal som er avsatt til bruk av allmennheten. Området vil ikke lenger fremstå som kun et friluftsområde. Tiltakene påvirker natur og miljø, og kommunedirektøren mener tiltakene griper inn i hensynet bak bestemmelsen ved endret bruk. Kommunedirektøren mener tilsidesettelsen av hensynene er vesentlige.

6.2.3 Er fordelene klart større enn ulempene?

Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.2.2.

Klager viser til at kommunen ikke har gjort en avveining av fordel og ulemper i vedtaket, kun tatt med ulemper. Klager viser til at en dispensasjon er fordelaktig ved at det gir bedre og tryggere adkomst til holmen, og derfor kan benyttes til allmennhetens friluftsmål.

Kommunedirektøren viser til at det er areal- og ressursutnytting som er relevante tema, og at ulempene ved en dispensasjon kan være sammenfallende med momentene som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes. Kommunedirektøren viser til at dette vil gjelde i nærværende sak.

Kommunedirektøren mener en kjørbær vei og ny bro ikke er nødvendig for å ivareta allmenne interesser. Det er heller ikke bare adkomsten til holmen som skal vurderes. Tiltakene medfører bygging og endring av regulert spesialområde, med formål friluftsområde. I reguleringen så er det tatt stilling til hvilke tiltak som kan foretas i området for bevaring av friluftsområdet og ikke å hindre allmennhetens bruk. Det er en ulempe at myr og vegetasjon blir borte, samt at tiltakene virker privatiserende. Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene.

6.3 – Dispensasjon 2 – Kommuneplanens byggegrense mot sjø

6.3.1 Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen å ivareta allmenne interesser og unngå bygging langs sjøen. Det skal tas særlig hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde som er tilgjengelig for alle. Byggeforbudet i Oslofjordregionen skal praktiseres strengt.

6.3.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt

Klager mener tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter formålet og viser til at eiendommen allerede dels er privatisert. Det er også vist til at kanalen er en gjenoppretting av tidligere tilstand, og at den har en positiv innvirkning på biologisk mangfold. Klager viser også til at et avslag pr. i dag vil være negativt for miljøet ved utfylling i sjøen. Kommunedirektøren viser til at det foreligger tillatelse etter forurensingsloven til utfylling i sjø jf. Statsforvalterens vedtak av 31.08.2021 (vedlagt).

Kommunedirektøren viser til at det er satt en konkret byggegrense i plankartet. Ved fastsettelsen har man politisk tatt stilling til hvilket vern strandsonen skal ha. I henhold til kommuneplanens punkt 1.9 så tillates det ikke tiltak i strandsonen i strid med byggelinjen mot sjø uten at det følger av reguleringsplan eller kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.3.1, 2.3.2, 2.4 og 5.2.

Det fremgår av kommunens vedtak i saken:

«Etablering av vei, bro, kanal og parkeringsplasser vil bidra til nedbygging av strandsonen i dette området. Det er et mål å ivareta strandsonen mest mulig urørt, men tiltakene her vil bidra til bygging i denne sonen og vil bidra til en bit-for-bit-utbygging i strandsonen som ikke er ønskelig.»

Kommunedirektøren mener bygging av parkeringsplasser med bortfall av vegetasjon, etablering av veiadkomst med terrengfylling, riving av pålebro med bortfall av myr, oppgraving av kanal, og bygging av ny bredere bro er betydelige tiltak som endrer landskapet og bruken i strandsonen. Kommunedirektøren konkluderer med at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

6.3.3 Er fordelene klart større enn ulempene

Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.3.2.

I klagen er det presisert at tiltakene har en positiv effekt på vannkvaliteten. Klager mener videre at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren ser at de omsøkte tiltak i kanalen kan ha en positiv effekt, men mener også at tiltakene har negativ effekt. I vedtaket fremkommer det bla.:

«Det anses som en klar ulempe for allmennheten at strandsonen nedbygges. I disse områdene tillates etablert gangstier/turstier. Kjørbar vei og kjørbare bro, samt parkeringsplasser er klare ulemper som vil medføre et endret bruksmønster ved at det blir biltrafikk i friluftsområdet. Dette vil virke privatiserende og kan virke fortregende for allmennheten da de ikke anses nødvendige for allmennhetens bruk av området.»

Det vises til at inngrepet med vei og terrengoppfylling også blir mer massiv i landskapet. I tillegg kommer etablering av parkeringsplasser med harde flater i stedet for vegetasjon og natur. Kommunedirektøren kan ikke se at fordelen er klart større enn ulempene.

6.4 – Dispensasjon 3 – Kommuneplanens punkt 1.9 Maks høyde på terrenginngrep

6.4.1 Hensynet bak bestemmelsen

Hensyn bak bestemmelsen er blant annet å hindre terrenginngrep for å oppnå en høyere utnyttelse på tomten enn det tomtens naturlige topografi legger til rette for.

Videre skal bestemmelsen hindre uheldig terrengendring som kan skjemme eiendommen og begrense inngrep i naturen.

6.4.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt

Klager mener at kommune har lagt til grunn en for streng vurdering. Klager viser til at terrengheving er nødvendig for at vei skal kunne nyttes som tiltenkt. Det vises videre til at veien ikke fremstår som et fremmedelement, og er en bedre løsning enn den opprinnelige lange bro.

Kommunedirektøren viser til at det er søkt om å etablere en vei med terrengfylling opp til 1,0 meter med lengde på opp til 38 meter. Området hvor terrengfyllingen skal etableres er flatt og det er for flate tomter tillatt med en fylling på maksimalt 0,5 meter. Det fremgår bla. av vedtaket

«Her vil terrengendringen fremstå ruvende da den er både høy og har en lang lengde. Videre vil fyllingen gi uheldig fjernvirkning fra land og fra sjø fordi en fylling ikke vil være et naturlig element i friluftsområdet. Sandspollen er et svært mye brukt friluftsområde og i disse friluftsområdene skal det være færrest mulig inngrep. Veien som ønskes etablert skal kunne benyttes av biler og også større kjøretøy som utrykningskjøretøy. En type vei som tilrettelegges for slike kjøretøy vil bli både dominerende og ruvende i landskapet fordi veien heves med en terrengfylling.»

Kommune konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

6.4.3 Er fordelene større enn ulempene

Kommunedirektøren ser det formålstjenlig med subsidiær vurdering av fordeler- og ulemper selv om vilkår 1 ikke er oppfylt jf. 6.4.2.

Klager viser til at tiltakene i stor grad er tilpasset det naturlige landskapet. Det vises til at det er en klar fordel at allerede utbygde tomter har de fasiliteter som normalt forventes av en bebygd eiendom, herunder sikker adkomst. Det sikrer kontinuerlig utnyttelse og bruk av eiendommer på en bærekraftig og tidsriktig måte.

Kommunedirektøren har i vedtaket vist til at terrengoppfyllingen er en ulempe for omgivelsene på grunn av høyden. Den vil virke ruvende i et ellers flatt landskap. Det fremgår av vedtaket:

«Et ønske om å utnytte arealene bedre enn det tomtens naturlige topografi tillater, kan ikke anses å være en fordel for eiendommen som skal tillegges

avgjørende vekt. Eiendommen kan benyttes uten at det etableres kjørbare vei.»

Kommunedirektøren viser til at allmenne interesser er ivaretatt ved opprinnelig pålebro ut til eiendommen, og kan ikke se at fordelene ved terrengoppfylling klart overstiger ulempene.

6.5 Presedensvirkninger

En godkjenning av tiltakene i saken vil kunne gi presedensvirkninger for hvilke tiltak som aksepteres i strandsonen. Kommunedirektøren viser til at byggeforbud i strandsonen skal praktiseres strengt.

Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på å få dispensasjon. Det er kommunedirektørens oppfatning at dispensasjon i saken uansett ikke bør gis jf. pbl. 19-2 første ledd.

Kommunedirektøren viser også til at det er tre dispensasjoner som er nødvendig, og at arealet ligger i strandsonen. Flere dispensasjoner og arealets beliggenhet tilsier også at dispensasjoner ikke bør gis.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Etter vårt syn foreligger det ikke grunner som tilsier at vedtaket må endres.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage 1
klage 2
Hurum kommuneplan arealdel 2018-2030
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplankart
Vedtaket med vedlegg
Søknad
Mangelbrev
Utfyllende søknad med svar på mangelbrev 1
Supplerende informasjon til søknaden

Uttalelse Statsforvalteren mfl og rapport biofokus
Øvrig saksbehandling nabovarsling og kvitteringsbrev mm
Vedtak SF stadfestelse pålegg om retting og tvangsmulkt
Statsforvalteren tillatelse 31082021 utfylling sjø jf forurensingsloven
Vedtak Statsforvalteren retting og tvangsmulkt
Statsforvalterens tillatelse 31.08.2021 om utfylling sjø



Saksprotokoll

Arivsak
23/08966

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
14.06.2023

Saksnr.
65/23

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 65/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023,

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksprotokoll

Arivsak
23/08966

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	65/23
2 Utvalg for plan og byggesak	16.08.2023	75/23

Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangen 2A

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 75/23

Behandling

Wear (H) fremmet på vegne av H, Sp og V, følgende innspill/signaler som et tillegg til kommunedirektørens innstilling:

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

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

Begrunnelse for vedtaket

Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i

mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring».

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Wear ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG og Rese (A))

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 04.11.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for ettergodkjenning av veiadkomst, bro og kanal, samt parkeringsplasser. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

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

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

Begrunnelse for vedtaket

Bebyggelsen på holmen har siden før 1950 hatt fast adkomst fra fastlandet, men denne har tidligere bestått av en pælet bro fra lengre inn på land, enn den omsøkte løsningen, som kun har en kortere bro på den ytterste delen. En begrenset terrengoppfylling i tilknytning til eksisterende parkeringsplass for båthavnen vil i mindre grad virke privatiserende, enn en vesentlig lengre og høyere pælet bro med rekkverk. Denne løsningen vil også virke mindre markant og dominerende.

Samtidig vil tiltaket sikre at utrykningskjøretøy kan komme frem til holmen, og området kan driftes i tråd med turistrelatert næring og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandliv.

Fordelene med et tiltak med de begrensingene som er lagt i vilkårene kan derfor i en oppdatert søknad ansees klart større enn ulempene.

Ny/oppdatert søknad forutsettes. Kommende reguleringsplan justeres iht dette vedtaket. Det er en forutsetning at bygningene på holmen reguleres til og brukes til arealformål (turistrelatert) næring.



Saksframlegg

Arkivsak
23/08783-3

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52».

2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.

1. Sammendrag og konklusjon

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

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

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

Utvalg for plan og byggesak behandlet klagen i møte den 31.05.23. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen, og det ble bedt om at klagesaken ble fremmet på nytt med en vurdering og innstilling om at det gis en tidsbegrenset dispensasjon i 3 år for omsøkte bruksendring.

Kommunedirektøren har foretatt en ny vurdering av saken, og anbefaler utvalget å ta klagen delvis til følge. Vurderingen av at det er nødvendig med dispensasjon for den omsøkte bruksendring opprettholdes. Det samme gjelder vurderingen vedr. innsyn og habilitet. Når det gjelder dispensasjonsvurderingen etter pbl § 19-2, anser kommunedirektøren at ved å gi en midlertidig dispensasjon i 3 år, vil ikke hensynene bak regulert arealformål bli vesentlig tilsidesatt. I og med at dispensasjonen er tidsbegrenset, anses fordelene ved at tiltakshaver kan benytte bygningen til bolig også å være klart større enn ulempene. Det settes vilkår om at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus

Eiendommen Johan Drengsruds vei 52 er i reguleringsplanen Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52, ikraft 12.12.2001, avsatt til Kontor/offentlig. På plankartet er dette utdypet til Offentlig bebyggelse, omsorgsboliger, sykehjem, undervisning, kontorer. I gjeldende kommuneplanen for Asker er eiendommen avsatt til 1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål,

med beskrivelse Bolig/offentlig tjenesteyting. Eiendommen ligger i hensynsone for 167 kulturmiljø, og bygningen er SEFRAK-registrert.

I ny kommuneplan vedtatt 13.06.23 er eiendommen avsatt til Nåværende næringsvirksomhet. Det følger av kommuneplanens pkt. 4.2 at så lenge det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplanen gjelde og være utfyllende i forhold til kommuneplanen. Det legges til grunn at det ikke er motstrid mellom regulert formål og arealformålet i kommuneplanen, og at omsøkte bruksendring til bruk av eiendommen som privat boligformål er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet, som er offentlig bebyggelse/boliger mv.

2.2 Dispensasjonssøknaden

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

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

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

Hva gjelder mulige ulemper, viste søker også til dette:

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

Kommunen varslet i brev av 24.08.21 om avslag på søknaden. I varselet ble det vist til at i stedet for dispensasjon, burde det fremmes et forslag om reguleringsendring. Korrespondanse fra august 2021 til og med juli 2022 omfatter i all hovedsak forhold knyttet til innsynsproblematikk.

2.3 Nabovarsling/faglige uttalelser

Tiltaket er nabovarslet, jf. pbl. § 21-3. Det ble ikke mottatt merknader til søknaden. Viken fylkeskommune skriver i sin uttalelse av 29.09.22 at de ut fra kulturminnehensyn ikke har innvendinger til at bygningen brukesendres fra kontor, selskapsvirksomhet til boligformål. Kommunens interne kulturminneavdeling hadde heller ingen innvendinger i forhold til brukesendring når det gjaldt bygningsvernet og planlagte endringer.

Planavdelingen i kommunen har tidligere uttalt seg negativt til å innvilge dispensasjon uten å gå veien om å endre reguleringsplanen. Samferdselsavdelingen har ingen merknader til søknaden, da den ikke omfatter kommunal vei.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 06.12.22 som delegasjonssak følgende vedtak:

Søknad om brukesendring fra kontorlokaler til bolig avslås, jf. pbl § 20-2. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealformål og fravik fra byggteknisk forskrift (Tek17). Vilåårene for dispensasjon i andre ledd i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

5. Klagens innhold

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

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

- Det er flere arealer i området som kan være egnet for fremtidig næringsvirksomhet, men som ikke er regulert til formålet, dersom kommunen ønsker å synliggjøre erstatningsarealer for næringslokalene ved bruksendring til bolig. For øvrige er det betydelig ledige kontorlokaler i kommunen pr. dags dato. Det er videre en stor parkeringsplass i området som også kan være egnet for næringsvirksomhet, slik kommunen selv beskriver i avslaget.
- I avslaget påpekes det at Fylkeskommunen ikke har merknader til bruksendringen. Intern kulturminneavdeling beskriver bruksendringen som uproblematisk i forhold til vern, og at rivning av tilbygg ikke er problematisk siden det er av nyere tid. Samferdsel sier at saken ikke angår kommunal vei.
- Klager viser også til at han ikke var klar over at eiendommen er foreslått avsatt til næringsformål i ny kommuneplan, og stiller seg kritisk til at innbyggerne ikke er varslet om endringer ut over i aviser og nettsider.

6. Behandling av klagen i utvalg for plan og byggesak

Utvalg for plan og byggesak behandlet klagen i møte den 31.05.23 som sak 62/23. Det ble fattet følgende vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Utvalg for plan og byggesak er av samme oppfatning som kommunedirektøren, at det er ønskelig med reguleringsendring fremfor en dispensasjon i denne saken. Utvalget er derimot av den oppfatning at dersom en dispensasjon gis tidsbegrenset vil hensynet bak bestemmelse ikke bli vesentlig tilsidesatt og det vil det være en klar overvekt av fordeler ved vedtaket. Utvalget er av den oppfatning at bygningen vil bli best ivaretatt ved at den nå benyttes som bolig. Utvalget har forventning om at tiltakshaver sender inn søknad om reguleringsendring i god tid før midlertidig dispensasjon utløper, dersom det fortsatt ønskes å benytte bygningen som bolig. Utvalget ønsker derfor at saken kommer opp i neste utvalgsmøte med en dispensasjonsvurdering av et vedtak som gir tre års dispensasjon til å benytte bygningen som bolig.

7. Kommunedirektørens vurdering

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

7.1. Klagers anførsler

Kommunedirektøren viser innledningsvis til at når det gjelder klagers anførsler vedr. innsyn, habilitet og hvorvidt det er motstrid mellom arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen, opprettholdes kommunedirektørens vurdering som ble gjort ved forrige behandling, se saksfremlegg til sak 62/23, se vedlegg 2.

7.2. Vurdering av om vilkårene for midlertidig dispensasjon

Kommunedirektøren er av utvalg for plan og byggesak bedt om å foreta en vurdering av vilkårene for midlertidig dispensasjon i 3 år for å benytte bygningen som bolig. Som en forutsetning må tiltakshaver sende inn søknad om reguleringsendring i god tid før dispensasjonen utløper.

Det følger av pbl. §§ 19-2, 1. ledd jf. 19-3 at kommunen enten kan gi varig eller midlertidig dispensasjon, og at denne kan gis for et bestemt tidsrom. De samme vilkårene for dispensasjon som følger av § 19-2, kommer også til anvendelse for midlertidige dispensasjoner. Midlertidighet vil likevel etter omstendighetene kunne gjøre det mer forsvarlig å gi dispensasjon enn når det dreier seg om permanente, varige dispensasjoner.

Dispensasjon etter pbl § 19-2 kan bare gis dersom bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Vilkår om at hensynene bak regulert formål kontor/offentlig formål, ikke må bli vesentlig tilsidesatt

Området er i dag avsatt til kontor og offentlig formål. Det er søkt om dispensasjon for å bruke hovedhuset til en bolig, samt å endre en eiendom på 4483 m² til boligformål. Det søkes også om å rive et tilbygg og oppføre et liknende. Resultatet av dette er at eiendommen går fra «931: Kontor/Offentlig» til privat formål.

Hovedhuset har tidligere vært en herregård og innehar alle hovedfunksjoner til en enebolig. Selv om hovedhuset tidligere har vært en bolig, er den avsatte arealbruk i reguleringsplanen en annen.

Hovedhensynet bak det regulert arealformål er at området skal være offentlig og brukes til næring. Hvor mye areal som skal avsettes til næringsvirksomhet er en del av helhetsvurderingen som ligger til grunn for reguleringsplanen. Avsatt arealformål gir forutsigbarhet for hvilken type virksomhet som skal etableres innenfor planområdet.

Ved å tidsbegrense varigheten av dispensasjon til boligformål til 3 år, vurderer kommunedirektøren etter en konkret vurdering at hensynene bak arealformålet ikke vil vesentlig tilsidesettes. I vurderingen er det lagt vekt på at en tidsbegrenset dispensasjon til boligbruk ikke vil medføre nevneverdige innvirkninger på området. Bygningen kan uten store inngrep endres til bolig og tilfredsstiller kommuneplanens krav til parkering, utomhus areal mv. Det er også lagt vekt på at det for tiden ikke er press på kontor/ næringsareal i området. Ved å gi en midlertidig dispensasjon for bruksendring til bolig sikrer dette en hensiktsmessig bruk av bygningen for en tid fremover, og gjennom vilkår om en fremtidig planprosess sikrer man at varig endring av arealformålet ikke skjer gjennom dispensasjon, men planendring.

Vilkår om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene

I avslaget på søknad om dispensasjon, ble det vist til fordelene ved dispensasjon. Det ble vist til at boligen uten større endringer kan brukes til boligformål da planløsningen egner seg som bolig, og at bruk som bolig mest sannsynlig ikke vil påvirke infrastrukturen negativt. Videre har bruk av boligen verdi for familien. Tiltakshaver har opplyst at bygningen i dag står tom og at den ikke har vært i bruk som kontorlokaler den siste tiden. Ut fra et kulturminneståsted ble det også vurdert som en fordel at bygningen blir brukt og vedlikeholdt.

Ulempene ved varig dispensasjon ble likevel vurdert klart å overstige fordelene. Det ble i avslaget vist til at en endring av bruk av arealer bør skje gjennom plan/endring av plan, og ikke gjennom enkeltdispensasjoner. Å dispensere for bruksendring av bygningen til privat bolig uten å endre planen betyr uforutsigbarhet i forhold til fremtidig bruk. Videre vil arealformål i reguleringsplaner innebære grunnforutsetningene i planen, og en dispensasjon vil bryte med disse viktige forutsetningene.

Ved å tidsbegrense dispensasjonen til å gjelde i 3 år, vurderes ulempene ved en dispensasjon å reduseres vesentlig. I tillegg til at dispensasjonen gjøres tidsbegrenset, settes det settes vilkår om at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

Under henvisning til ovennevnte vurdering, anser kommunedirektøren at begge vilkårene i pbl § 19-2 for midlertidig dispensasjon er oppfylt. Klagen tas med dette delvis til følge.

8. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak tar klagen delvis til følge i henhold til kommunedirektørens innstilling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Saksprotokoll, sak 62-23
Saksfremlegg til sak 62-23
Klage av 22.12.22 m. vedlegg
Avslag av 06.12.22
Dispensasjonssøknad av 28.01.21
Varsel om avslag av 24.08.21

Brev av 24.05.22
Statsforvalterens vedtak av 25.05.22



Saksprotokoll

Arivsak
23/08783

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
76/23

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 76/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klage fra tiltakshaver tas delvis til følge. Det gis midlertidig dispensasjon fra regulert næringsformål for bruksendring til boligformål på eiendommen Johan Drengsruds vei 52. Dispensasjonen har en varighet på 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for den midlertidige dispensasjonen er at det i løpet av dispensasjonsperioden gjennomføres planprosess for å endre arealformål til boligformål i reguleringsplanen «Gbnr. 7/1 m.fl., Drengsrud gård og Johan Drengsruds vei 50 og 52.
2. Tiltakshaver bes innen 3 uker fra vedtaksdato gi tilbakemelding til kommunen om det er ønskelig å opprettholde klage på vedtak av 06.12.22 om avslag på søknad om varig dispensasjon. Dersom klagen trekkes, avslutter kommunen klagesaken. Dersom klagen opprettholdes, vil saken bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.
3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling av etterfølgende vedtak i byggesaken.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14071-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

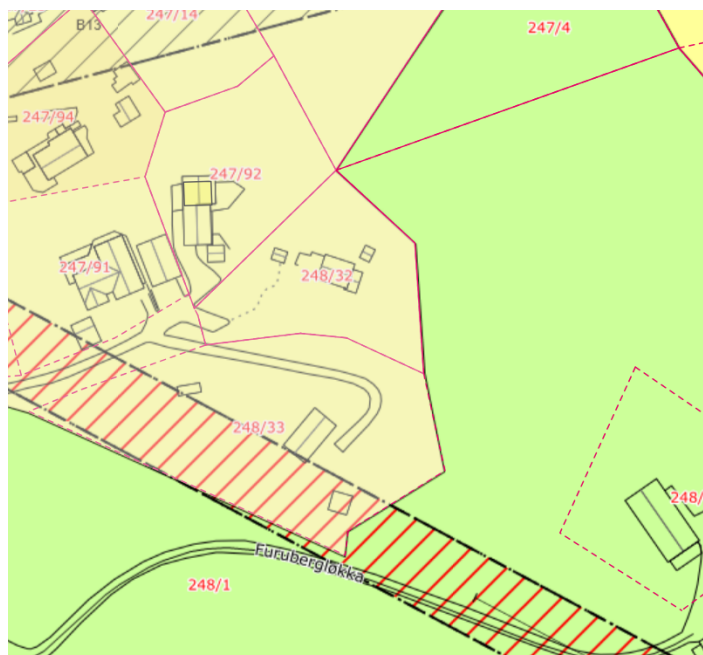
Møtedato
16.08.2023

Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på Furubergløkka 14 i Båtstø. En tillatelse til omsøkte tilbygg er avhengig av dispensasjon fra tre forhold i kommunedelplanen for Båtstø: krav om utarbeidelse av reguleringsplan, krav om etablering av tekniske anlegg/infrastruktur før videre utbygging, samt avsatt arealformål boligbebyggelse.

Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på 56 m² og det er søkt om et tilbygg på 33 m². Omsøkt tilbygg vil inneholde kjøkken, bad og soverom. Det er innlagt vann, men ikke avløp til hytta og søker opplyser at avsløpstilknytning vil opparbeides i gjennomføringen av tiltaket.

Søknaden ble avslått i vedtak av 20.02.23, delegasjonssak 23/290. Avslaget er begrunnet med at vilkårene for å dispensere ikke anses oppfylt for noen av kravene i planen. Det er blant annet vist til at videreutvikling av en fritidseiendom i område avsatt til boligområde vil vesentlig tilsidesette hensynene bak avsatt boligformål. Hva gjelder avslaget på dispensasjon fra plankravet og krav om tekniske anlegg, herunder felles kjøreveier, er det i avslaget vist til at veinettet i området er dårlig, og at man ikke ønsker ytterligere utbygging i området, selv i form av et tilbygg. Det er i stedet ønskelig at det utarbeides en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om utvikling av området.

Avslaget er påklaget av tiltakshaverne i to klager, og i klagen av 09.03.23 er det i hovedsak anført at bruken av hytta og atkomsten ikke vil øke ved at det oppføres et tilbygg. En dispensasjon for tilbygget vil derfor ikke påvirke veisystemet og har ingen negative konsekvenser for ytre miljø. I klagen vises det videre til at eiendommen har tilfredsstillende infrastruktur, herunder atkomstvei. Tilknytningsplikten for VA-anlegg vil dessuten være vanskelig å oppfylle uten et tilbygg til hytta.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen til følge. Kommunedelplan for Båtstø fra 2017 har utformet bestemmelser som skal ivareta områdets egenart og spesielle utfordringer knyttet til infrastruktur. Å tillate videreutvikling av fritidsboliger i områder avsatt til boligformål anses å vesentlig tilsidesette hensynet bak arealformålet. Bestemmelsen om tekniske anlegg omfatter også tilbygg/påbygg, og i stedet for en dispensasjon bør det heller ses på en samlet detaljplan hvor flere eiendommer går sammen om en utvikling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Planstatus

Kommuneplanen

Eiendommen Furubergløkka 14 er i kommuneplanen for Røyken, ikraft 01.10.15, og som var gjeldende på vedtakstidspunktet, avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det følger av planbestemmelsene § 2.1 at kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

I nylig vedtatt kommuneplan for Asker, ikraft 13.06.23, er eiendommen videreført som nåværende boligbebyggelse.

Kommunedelplan for Båtstø

I kommunedelplan for Båtstø, ikraft 14.09.17, er eiendommen også avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Av bestemmelsene § 2.1 fremgår det at kommuneplanen og kommunedelplanen for Båtstø gjelder side om side, men ved motstrid går kommunedelplanens bestemmelser foran.

2.1.1. Plankrav

Av kommunedelplanen § 3 fremgår det et krav om detaljregulering før fradeling og byggetiltak finner sted. I § 3.2 fremgår det unntak fra plankravet innenfor områdene avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Dette gjelder tiltak i pbl § 20-1 for tomter mindre enn 2200 m², samt grensejustering. Unntaket gjelder under forutsetning av at teknisk infrastruktur er opparbeidet. Teknisk infrastruktur omfatter både vei, vann og avløpsanlegg. Avdeling for Samferdsel har påpekt at veinettet i området ikke er tilfredsstillende utformet og ikke i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV-håndbøker. Unntaket fra plankravet gjelder derfor ikke for omsøkte tiltak, og en tillatelse til omsøkte tilbygg er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra plankravet.

2.1.2. Tekniske anlegg

Kommunedelplanen § 4 lyder:

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

Tekniske anlegg omfatter også felles kjøreveier, og jf. ovennevnte vurdering fra avdeling for Samferdsel er veinettet i området ikke tilfredsstillende utformet. En tillatelse til omsøkte tilbygg er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra

kravet om at tekniske anlegg skal være etablert før videre utbygging, herunder tilbygg.

2.1.3. Arealformål boligbebyggelse

Av planens § 25 fremgår det:

I Båtstø skal det bygges frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger), med mindre annet følger av kommunedelplanens øvrige bestemmelser.

Nord i planområdet er det avsatt områder for fritidsbebyggelse (BFR), og planens § 27.2 lyder:

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt, men unntak for gbr. 46 bnr. 128, 129, 159 og 254.

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, i tråd med § 28.3.

Planens § 28.3 inneholder bestemmelser for gesims- og mønehøyde på bebyggelsen.

Planen inneholder derimot ikke egne bestemmelser som omhandler utvidelse av eksisterende fritidsboliger beliggende i områder avsatt til boligområde, slik som er tilfelle i denne saken. Heller ikke kommuneplanen har slike bestemmelser, kun bestemmelser om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse (§ 12).

I og med at det er søkt om tilbygg/utvidelse av eksisterende fritidsbolig, er en tillatelse derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse i kommunedelplanen.

2.2. Dispensasjonssøknaden

Det ble opprinnelig fremsatt søknad om oppføring av tilbygg uten dispensasjon den 23.02.2022. I kommunens brev av 16.05.22 ble det opplyst at omsøkte tiltak var avhengig av dispensasjon fra nevnte tre forhold i kommunedelplanen for Båtstø, og det ble varslet at det ikke var påregnelig å få innvilget dispensasjon.

Søknad om dispensasjon ble fremsatt den 04.10.2022. Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på ca 56 m² og det er søkt om et tilbygg på 33 m². Samlet BYA vil bli på 88,6 m². Omsøkt tilbygg vil inneholde kjøkken, bad og soverom. Det er innlagt vann, men ikke avløp til hytta og søker opplyser at avløpstilknytning vil opparbeides i gjennomføringen av tiltaket.

I søknaden om dispensasjon fremgår det at søker er uenig i at det kan gjøres gjeldende et plankrav, og viser til kommuneplanens bestemmelser om unntak fra plankravet. Det fremsettes likevel søknad kun fordi kommunen krever det.

Det anføres at eiendommen har tilfredsstillende infrastruktur for sitt bruk, som innlagt vann, lagt opp stikkledning til avløp og atkomstvei. Utarbeidelse av reguleringsplan vil nødvendigvis dreie seg om at større område og står ikke i proporsjonalt forhold til at dette er en liten utvidelse av en gammel hytte som er i bruk, har innlagt vann og teknisk sett kun mangler bad/avløp og ekstra soverom. For omgivelsene vil en dispensasjon være uten betydning. Videre anføres at en dispensasjon ikke vil vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsplan, og at tilbygget er vesentlig mindre enn ved en enhver bruksendring til bolig.

Hva gjelder dispensasjon fra tekniske forhold, vises det i søknaden til at en dispensasjon åpner for etablering av vann- og avløp, noe som er en klar fordel i forhold til natur/miljø. Videre vises det til at et lite tilbygg på hytta ikke medfører at de belaster veier i området mer enn det de gjør i dag. Hytta brukes noen uker i sommerferien, og enkelte helger vår og høst. Fra søknaden hitsettes:

Veilaget i vårt hytteområde sørger for ordnede forhold når det gjelder vedlikehold av veier til hyttene, samt at det er brøyting vinterstid frem til vår parkering med tanke på brannvern. Veiene i hytteområdet har belysning og er skiltet.

ALLE våre hyttenaboer har fått tillatelse til å oppføre tilbygg og lagt inn vann- og avløp, tilsvarende vår søknad – eller større prosjekter.

Vi er fra tidligere naboavtale allerede medeiere av felles stikkledning for vann- og avløp (spillvann) fra kommunal hovedledning.

Vi har levert søknad om enkelt tiltak innen gitte krav for utvidelse av eksisterende fritidsbolig både hva gjelder terreng og grad av utnyttelse, og mener det er rimelig å få innvilget dispensasjon.

Vi ønsker å utvide hytta med ca. 30 kvm som gir oss mulighet til å legge inn vann- og avløp, og siden dette har miljømessige fordeler mener vi at det burde være både i kommunens og vår interesse. Vi har registrert at flere andre kommuner i landet jobber for å koble flest mulig til avløpsnett for å oppfylle statens krav om å redusere forurensning i naturen.

2.3. Nabovarsling og faglige uttalelser

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

Det er ikke innhentet egen uttalelse fra avdeling for Samferdsel i forbindelse med søknaden, men det fremgår av vedtaket at:

Kommunen har i nyere tid hatt flere saker til vurdering innenfor samme område. Felles for disse sakene er at avdeling Samferdsel har vurdert av/påkjøringene til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien som «ikke tilfredsstillende utformet».

Vi gjentar for ordens skyld her at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel og ikke er i tråd med Asker kommunes vei- og gatenormal og SVV- håndbøker. Det er mulig å kjøre inn til Furubergløkka fra Båtstøveien. Også denne kjøreatkomsten er skarp og med mye stigning.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak.

I denne konkrete saken er målet om bærekraftige samfunn relevant, da vilkår om opparbeidelse av tekniske anlegg som er regulert inn i gjeldene plan, kun kan stilles i forbindelse med de tiltak som etter bestemmelsen utløser kravet. Å følge opp vilkårene konsekvent, vil føre til at man i Asker får oppdatert og nødvendig infrastruktur. Det bidrar til å trygge boliger og gode boområder.

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 20.02.23 som delegasjonssak 23/290 følgende vedtak:

Søknaden avslås med hjemmel i pbl § 19-2, jf. kommunedelplanen for Båtstø §§ 3.1 Krav om detaljregulering, regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25 og tekniske anlegg § 4.1.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende forhold i kommunedelplanen for Båtstø (KDP Båtstø):

§ 3.1 Krav om detaljregulering

Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

Regulert formål boligbebyggelse, jf. arealplankartet og § 25

Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

§ 4.1 Tekniske anlegg

Dispensasjonen kan ikke godkjennes, jf. pbl § 19-2.

5.Klagens innhold

Vedtaket er påklagd av begge tiltakshaverne. I brev av 09.03.23 fra Hilde Myhre-Andersen bes det om at vedtaket må omgjøres til en innvilgelse, da vilkårene for dispensasjon er oppfylt for alle tre forholdene.

- Når det gjelder dispensasjon fra plankravet, vises det i hovedsak til at bruken av hytta og atkomstene vil forbli den samme ved et tilbygg. En dispensasjon for tilbygget vil ikke påvirke veisystemet og har ingen negative konsekvenser for det ytre miljø. Fordelene ved tilkobling til VA vil føre til en miljømessig forbedring og også forbedre estetikken.
- Hva gjelder dispensasjon fra boligformålet i planen, viser klager til at bruken av hytta vil være den samme før, og tilbygget ikke vil føre til utvidet bruk. Tilknytning til VA vil ha en positiv effekt på helse og miljø og alle hytter i området har fått tillatelse til tilbygg for VA-anlegg.
- Når det gjelder dispensasjon fra krav om tekniske anlegg, vises det til at det foreligger tilfredsstillende anlegg og at kravet er oppfylt. De har en skiltet, asfaltert vei med belysning som gjør at nødetater kommer til, og snømåking og søppeltømming skjer jevning uten problemer. Av/påkjøringer til henholdsvis Sundbyveien og Båtstøveien for å komme til Furubergløkka vil som nevnt av både oss og kommunen ikke føre til økt bruk.

I klagen av 09.03.23 fra Sissel Berdal er det i hovedsak anført følgende:

- I begrunnelsen for avslaget er det utelatt hvilke ulemper tilbygget på 30 m² vil medføre. Selv om det er anført å være dårlig infrastruktur i området, vil ikke deres bruk av fritidsboligen endres på grunn av tilbygget. At kommunen har valgt å endre arealformål til boligbebyggelse, må jo innebære at det er infrastruktur av en viss standard.
- Henvisningen i begrunnelsen om at kjøreatkomsten fra Furubergløkka via Kleiva ut på Sundbyveien er utformet med skarp vinkel, er et argument som ikke er relevant da de bor i Oslo og Sandvika og ikke benytter veien for å komme frem og tilbake til Båtstø.
- Kommunedirektøren har i avslaget vist til at man må være varsom med å godkjenne utvidet bruk av fritidsboliger når reguleringsplanen dikterer annen bruk. Å være varsom med å godkjenne kan ikke brukes som et argument for at en sak ikke kan godkjennes.
- Det følger av planbestemmelsenes pkt 18 et krav om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsnett for all bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse. For deres 60 år gamle hytte er det vanskelig å få til uten å oppføre et tilbygg, noe det ville la seg gjøre med litt fleksibilitet og velvilje fra kommunens side

4. Kommunedirektørens vurdering

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

Denne saken dreier seg om ønske om utvidelse i form av tilbygg på en lovlig etablert fritidsbolig, beliggende i et område som i kommunedelplan for Båtstø er avsatt til boligbebyggelse. Dette fordrer ikke bare dispensasjon fra arealformålet, men i tillegg dispensasjon fra plankrav og bestemmelse om tekniske anlegg.

Saken er unntatt sommerfullmakten, siden kommunedirektøren anser at den kan være av prinsipiell betydning for senere, lignende saker. Saken har også likhet med sak nr. 0060/12, som ble behandlet i utvalgets møte den 31.05.23. I den saken ble det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens pkt. 4.1 om tekniske anlegg for bruksendring av uthus, Kleiva 9, gbnr. 247/23. Saken legges derfor frem for utvalg for plan og byggesak for avgjørelse.

Kommunedelplan for Båstø er en arealplan av nyere dato (2017) som fortsatt er gjeldende ved siden av kommuneplanen, og som har bestemmelser som har til hensikt å ivareta området spesielle karakter og egenart. Kommunedirektøren vurderer at dispensasjonsvurderingen hva gjelder samtlige tre forhold må ta utgangspunkt i hensikten med en egen kommunedelplan for Båstø og de enkelte planbestemmelsene som er utformet i lys av disse forutsetningene.

Av planens planbeskrivelse fremgår det:

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting samt noe utbygging av eneboliger og tomannsboliger i Båstø, samtidig som en tar vare på områdets identitet og historie. Planen skal også legge føringer for teknisk infrastruktur samt sikre muligheter for påkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg, sammenhengende grønnstrukturer og lett tilgang for allmennheten til strandområdene i området.

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en vurdering av teknisk infrastruktur. Konklusjonen av vurdering av teknisk infrastruktur er at infrastrukturen er mangelfull i planområdet. Kravet til brannvann på 50 l/s er ikke dekket til barnehagen og det er manglende spillvannløsning i området. Videre har de eksisterende lokale veiene en lavere standard enn det som er krav i vei og gatenormalen. Flere av påkoblingspunktene til Sundbyveien er ikke i tråd med veiloven. Videre mangler det gang- og sykkelvei gjennom hele planområdet. Det er foreslått bestemmelser som skal ivareta at teknisk infrastruktur er sikret ved etablering av ny bebyggelse i Båstø. Videre er det foreslått noen unntaksbestemmelser som åpner for at det kan gjennomføres tiltak etter pbl. § 20-1 i områder avsatt til nåværende bolig i planforslaget.

Dette innebærer at foruten et område nord i planområdet, som er avsatt til fritidsbebyggelse, er det forutsatt at det skal etableres boliger. Videre er det gjennom bestemmelsene forutsatt at det må etableres tekniske anlegg før videre utbygging, og her er det understreket at utbygging også omfatter tilbygg/påbygg. Videre er det fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplaner før videre byggetiltak i områder avsatt til boligformål, så fremt teknisk infrastruktur ikke er opparbeidet.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren vurderer at det i klagen ikke er fremført forhold som tilsier at dispensasjonsvurderingen i avslaget av 20.02.23 må omgjøres, og dispensasjon må gis for noen av de tre forholdene det er søkt om dispensasjon for. Dette begrunnes nærmere nedenfor.

Plankravet

Når det gjelder klagers anførsel om at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plankravet, vises det til saksfremleggets pkt. 2.1.1.

I klagen er det i hovedsak under dette punktet vist til at tiltaket er lite, og at bruken av hverken hytta eller veinettet vil øke ved en dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan for området.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, se Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-4292.

Kommunedirektøren vurderer at selv om omsøkte tiltak er forholdsvis lite og virkningen for omgivelsene ikke vil bli vesentlig påvirket, er det likevel forutsatt og viktig spesielt i dette planområdet at infrastrukturen skal fastsettes gjennom detaljplan som sikrer en helhetlig vurdering av bl.a. veinettet. Av den grunn opprettholdes vurderingen av at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Sett hen til planbeskrivelsen, vil det nettopp for dette området være behov for et juridisk bindende styringsdokument i form av detaljplan.

Når det gjelder interesseavveiningen av fordeler og ulemper, er vurderingstemaet hvilke fordeler og ulemper det gir å fravike den fastsatte fremgangsmåten i planprosesser i denne konkrete saken, og om fordelene ved å fravike plankravet er klart større enn ulempene. En fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess for et lite tiltak som et tilbygg til en fritidsbolig. Ulempene ved å dispensere er først og fremst at man tillater å se spørsmålet om utvidelse av eksisterende bebyggelse som et isolert forhold, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Kommunedirektøren anser at tiltaket, selv om det er lite, ikke bør ses isolert men i sammenheng med videre utvikling av området i form av detaljplan. Vilkåret om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene, anses derfor heller ikke for oppfylt.

Tekniske anlegg

Klagerne har anført at det foreligger tilfredsstillende tekniske anlegg i form av kjøreveier i området og at kravet er oppfylt. Klagerne kan ikke høres med dette. Det fremgår av planens § 4.1 at tekniske anlegg skal være etablert og sikret i samsvar med veiloven og kommunens til enhver tid gjeldende krav. Avdeling for samferdsel har påpekt store utfordringer med veinettet i området, herunder felles kjøreveier, og behov for oppgraderinger.

Kommunedirektøren anser at mange av vurderingstemaene som gjelder for dispensasjon fra plankravet, også er gjeldende i vurderingen av dispensasjon fra krav om at tekniske anlegg skal være etablert for videre utbygging.

I og med at bestemmelsen i § 4.1 spesifiserer at ved utbygging også menes påbygg/tilbygg til eksisterende bebyggelse, vurderer kommunedirektøren at ved å se bort fra dette kravet i form av dispensasjon, vil dette undergrave hensikten med bestemmelsen. En dispensasjon anses derfor å vesentlig tilsidesette hensynene bak kravet om tekniske anlegg.

Ulempene ved en dispensasjon vil i hovedsak være at området bygges videre ut uten at man på forhånd har sikret et tilfredsstillende veinett mv. Relevante fordeler ved dispensasjon menes først og fremst allmennyttige fordeler, og det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig karakter som vektlegges. Fordeler knyttet til god areal- og ressursdisponering er også relevant. I denne saken anses fordelene ved dispensasjon fra kravet om etablering av tekniske anlegg på forhånd, først og fremst å være av personlig, økonomisk karakter for tiltakshaver, noe som tillegges liten vekt i dispensasjonsvurderingen. Fordelen ved tilknytning til avløp vil selvsagt være positivt, men kan gjøres uten dispensasjon for oppføring av tilbygg og vil ikke være en fordel ved dispensasjon fra § 4.1 som sådan. Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen i avslaget av 20.02.23 om at fordelene ved en dispensasjon fra kravet i § 4.1 ikke er klart større enn ulempene

Arealformål boligbebyggelse

Når det gjelder dispensasjon fra avsatt boligformål for omsøkte tilbygg, er det først og fremst bruken av eiendommen som er sentral. Rettsvirkningen av arealplaner inntreffer fra det tidspunkt de blir endelig vedtatt. Reguleringen griper ikke inn i den eksisterende bruken av en eiendom, og fritidsboligen i Furubergløkka 14 er lovlig etablert. Planen tar imidlertid sikte på å hindre videreutvikling av bruk som ikke er i samsvar med arealplanen. Ved å avsette eiendommen til boligformål, har man søkt å unngå at eiendommen utvikles videre som en fritidseiendom som bidrar til et annet bomiljø enn for boligområder.

I kommunedelplanen for Båtstø ligger det en omfattende planprosess, med stor grad av medvirkning fra innbyggerne. I planen fremgår det klart at det er tillatt med utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, men dette gjelder kun i områder avsatt til fritidsbebyggelse. En dispensasjon ville derfor kun bidratt til å forsterke en eksisterende situasjon som ikke er ønskelig.

Dersom man åpner opp for å innvilge dispensasjon for videreutvikling av eiendommen som fritidseiendom, anser kommunedirektøren at det vil være med på å undergrave kommunedelplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. I den forbindelse vises det til at også i ny kommuneplan for Asker er området videreført som boligområde. Konklusjonen i avslaget av 20.02.23 om at ingen av vilkårene i pbl § 19-2 for å dispensere fra arealformålet er oppfylt for omsøkte tilbygg.

Når det gjelder klagers anførsel om at alle hytter i området har fått tillatelse til tilbygg for VA-anlegg, kan ikke kommunedirektøren se at dette medfører riktighet. Tvert imot har kommunen, hittil ført en restriktiv praksis i området pga. utfordrende infrastruktur, spesielt hva gjelder utvidelse av hytter. Tilkobling til VA er ønskelig, men fortrinnsvis innenfor eksisterende bebyggelse.

Avslutningsvis viser kommunedirektøren også til at det er relevant å se hen til at omsøkte tiltak er avhengig av flere dispensasjoner for ett og samme tiltak, noe som forsterker konklusjonen for hvert av forholdene.

5. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for omsøkte tilbygg til fritidsbolig, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klager av 09.03.23
- Avslag av 20.02.23
- Søknad av 23.02.22 m/ vedlegg
- Mangelbrev av 16.05.22
- Søknad om dispensasjon av 04.10.22 m/ vedlegg



Saksprotokoll

Arivsak
23/14071

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
77/23

Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Furubergløkka 14, gbnr. 248/32

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 77/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.02.23, delegasjonssak 23/290, på dispensasjon for oppføring av tilbygg på fritidsbolig på Furubergløkka 14.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaverne som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
23/14332-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

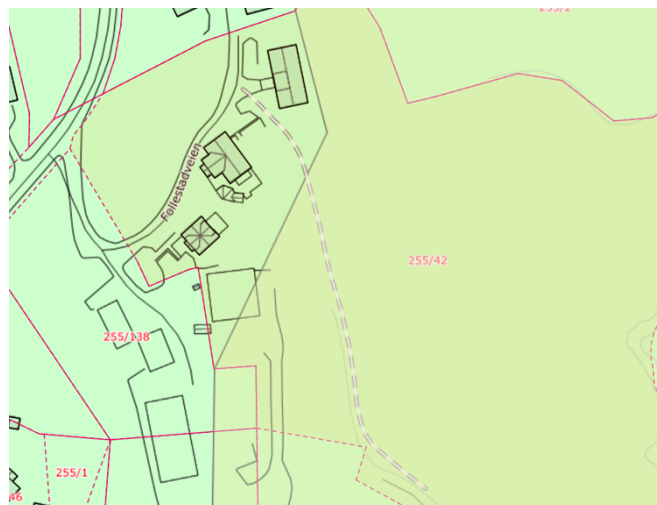
Møtedato
16.08.2023

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 07.02.23, delegasjonssak 23/100, på dispensasjon for bruksendring fra lager/kontor til ny boenhet på landbrukseiendommen Follestadveien 4.

Det fremkommer ingen nye momenter i klager av 09.03.23 fra tiltakshaver som gir grunnlag for å endre avslaget. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon for å bruke deler av kontorbygning til egen boenhet på landsbrukseiendommen Follestadveien 4. Kontorbygningen ligger på tunet ved siden av nåværende bolighus. Bygningens 2. etasje samt loft benyttes i dag til lager og kontor tilknyttet gården, og det er søkt om bruksendring til egen boenhet. Bakgrunnen er at både far og sønn er fulltids sysselsatt med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på gården, og at det er ønske om at flere generasjoner skal kunne bli boende på gården.

Omsøkte boenhet er ikke å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken § 14.4 om forbud mot etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse. En tillatelse vil også være avhengig av dispensasjon fra plankravet i planens § 3.1.

Søknaden ble avslått i vedtak av 07.02.23, delegasjonssak 23/100. I avslaget ble det vist til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. I begrunnelsen for avslaget ble det i hovedsak vist til at ny boenhet ikke er ønskelig i områder som hverken er egnet eller avsatt og tilrettelagt for det.

Avslaget er påklaget av tiltakshaver. Klager er uenig i vurderingen av at bygningen ikke er å anse som en kårbolig, og viser til at det både er et sterkt ønske og behov for en ekstra boenhet på gården. Bygningen er godt tilrettelagt for boligformål, og vil benytte seg av etablert infrastruktur.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av til følge. Eiendommen ligger i et område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter, og en ny boenhet vil ha innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Tiltakshaver ønske om dispensasjon er forståelig, men vil være fordeler av personlig art, som ikke skal tillegges vekt av betydning i dispensasjonsvurderingen.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Planstatus

Eiendommen Follestadveien 4 er uregulert, og den delen av eiendommen der kontorbygningen ligger, er i kommuneplanen for Røyken, ikraft 01.10.15, som var gjeldende på vedtakstidspunktet, avsatt til Landbruks-, natur og friluftareal (LNF) for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Resten av teigen er avsatt til LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Teigen lengre sør er en del av Follestad næringspark. Her er deler avsatt til næring, og resten er avsatt til LNF med hensynssone nedslagsfelt drikkevann.

Kommuneplanens § 14.4 er bestemmelsen som omhandler spredt boligbebyggelse i LNF, og her fremgår det at det under visse forutsetninger tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse. Av bestemmelsens siste ledd fremgår det at det ikke

er tillatt med etablering av sekundære boenheter i disse områdene. I og med at omsøkte bruksendring innebærer etablering av ny/sekundær boenhet, er tillatelse avhengig av at det gis dispensasjon fra § 14.4.

Videre fremgår det av planens § 3.2.5 at innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i ovennevnte § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan. Antitetisk innebærer dette at det generelle plankravet som følger av planens § 3 gjelder, og at en tillatelse til omsøkte bruksendring er avhengig av dispensasjon fra plankravet.

I nylig vedtatt kommuneplan for Asker, ikraft 13.06.23, er eiendommen videreført som LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.

2.2. Dispensasjonssøknaden

Det ble i brev mottatt 08.06.22 fremsatt søknad om å bruke kontorbygning til egen boenhet. Kontorbygningen ligger på tunet ved siden av nåværende bolighus. Bygningens 1. etasje er garasje, mens 2. etasje samt loft i dag benyttes til lager og kontor tilknyttet gården. Det er søkt om å bruke denne delen til egen boenhet. Bakgrunnen er ifølge søknaden familiens og eiendommens behov grunnet naturlige årsaker, samt at tiltakshaver ønsker at flere generasjoner skal kunne bli boende på gården. Søknaden ble fremsatt uten dispensasjon.

Med bakgrunn i søknaden ble det innhentet uttalelse fra Natur, Miljø og landbruk den 08.06.22. I uttalelsen fremgår det at ettersom den dyrka jorda er av begrenset størrelse og forpaktet bort, vurderes det at kårbolig ikke er nødvendig av hensyn til landbruksdriften på gården. Landbruksavdelingen har for øvrig ikke innvendinger til at bygningen brukes til bolig, men understreker at det ikke er kurant å senere få fradelt bygningen.

I kommunens brev av 22.08.22 ble det varslet avslag under henvisning til at det ikke var nødvendig med kårbolig på eiendommen. Tiltakshaver utdypet i brev mottatt 23.09.22 behov for en kårbolig på eiendommen. Det ble vist til at både far og sønn er mer enn fulltids sysselsatt med det som inngår av drifts- og arbeidsoppgaver på eiendommen. Dette gjelder både eiendommens skog, industriområder og dyrka mark. Tiltakshaver har videre ingen intensjon om, senere, å fradele kårboligen.

Kommunen gjorde i brev av 08.11.22 oppmerksom på at omsøkte bruksendring var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen, og den 20.02.23 ble det fremsatt søknad om dispensasjon. I dispensasjonssøknaden vises det til merknadene i brev av 23.09.22, og i tillegg ble det anført:

Tillatelse til særbolig på eiendommen vil være positivt for det lokale næringslivet som samarbeider, er ansatte og som benytter seg av tiltakshavers forretninger. Rask respons og kortreist utførelse fra far og sønn da de begge vil være tett på.

Det er ingen ulemper knyttet til tiltaket. Endringen er energieffektiv og kan rettmessig beskrives som gjenbruk av en delvis uvirksom bygningsmasse som på forhånd allerede innehar alle de funksjoner en bolig vil inneholde. Med uttalelsen fra landbrukskontoret friskt i minne hvor behovet, i landbrukssammenheng, for en kårbolig ikke ble akseptert, søkes det derfor om å få tillatelse til en sekundærbolig på tross av bestemmelsen da det antas at næringslivet og nærmiljøet er positive til tillatelsen.

2.3. Nabovarsling og faglige uttalelser

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

Avdeling for Natur, Miljø og landbruk har i e-post av 17.10.22 bekreftet konklusjonen i sin uttalelse av 09.08.22, jf. ovennevnte.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. Pbl § 1-1. Bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak, både i byene, tettstedene og områdene ellers.

I denne saken er målet om bærekraftige samfunn relevant, da eiendommen ligger i et uregulert område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter og en ny boenhet vil ha innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Nye boenheter vil således påvirke et område langt mer enn en mindre utvidelse av eksisterende boliger, som tillates i samme bestemmelse.

4. Vedtaket som er påklagd

Kommunen fattet den 07.02.23 som delegasjonssak 23/100 følgende vedtak:

Søknad om ny boenhet avslås jamfør plan- og bygningsloven § 20-2, jf. kommuneplan for Røyken 2015-2027 § 14.5 og § 3.2.5.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra § 14.5 og § 3.2.5 ny boenhet i kommuneplan for Røyken 2015-2027 for følgende tiltak: - bruksendring til ny boenhet

I begrunnelsen for avslaget ble det i hovedsak vist til at ny boenhet ikke er ønskelig i områder som hverken er egnet eller avsatt og tilrettelagt for det.

I brev av 20.02.23 opplyste tiltakshaver at det manglet en side i dispensasjonssøknaden, og denne var vedlagt brevet. Kommunen opplyste i brev av 06.03.23 at i og med at vedtaket var truffet, så kunne det enten søkes på nytt eller fremsettes klage på vedtaket.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklagd av tiltakshaver i brev av 17.03.23. I klagen er det anført følgende momenter:

- Klager er uenig i landbruksavdelingens vurdering av at det ikke er behov for en kårbolig på eiendommen, da gårdens driftstiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bygningen fra 2009/2010 er vedlikeholdt, i god stand og tilfredsstillende til sikkerhet, helse og miljø. Det er ikke planlagt å gjøre bygningsmessige endringer på bygningen. Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Biloppstillingsplasser skissert på innsendt situasjonskart. Kårboligen vil benytte seg av etablert infrastruktur.
- Tiltakshaver og familien har et sterkt ønske og behov for en kårbolig på gården, som vil ha både en økonomisk og helserelatert verdi på kort og lang sikt.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Saken er unntatt sommerfullmakten, siden kommunedirektøren anser at den kan være av prinsipiell betydning for senere, lignende saker. Saken legges derfor frem for utvalg for plan og byggesak for avgjørelse

Saken dreier seg om et ønske om å etablere en sekundær boenhet på en landbrukseiendom beliggende i et område som i kommuneplanen for Røyken er avsatt til LNF-område med spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Kommuneplanen har tatt stilling til at det er tillatt med en viss utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, men sekundære boenheter i slike områder er ikke tillatt. Dette fordrer derfor dispensasjon for dette forholdet, men også dispensasjon fra plankravet.

Kommunedirektøren har foretatt en vurdering av klagers anførsler, men kan ikke se at det er fremført forhold som tilser en annen dispensasjonsvurdering.

Landbruksavdelingens vurdering av at ny boenhet ikke er å anse som en kårbolig som er nødvendig av hensyn til landbruksdriften på gården, er lagt til grunn i saken og kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen.

I avslaget er det vist til at hensikten bak planbestemmelsen i § 14.4 om at sekundære boenheter ikke er tillatt, vil være vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommunedirektøren opprettholder denne vurderingen. Selv om det er snakk om én sekundærbolig på én landbrukseiendom, vil dette være en problemstilling som er påregnelig også for senere dispensasjonssaker. Eiendommen ligger i et område som ikke er tilrettelagt for flere boenheter og en ny boenhet vil ha

innvirkning på forhold som vei, trafikkforhold og skolekapasitet, barnehage mv. Nye boenheter vil således påvirke et område langt mer enn en mindre utvidelse av eksisterende boliger, som tillates i samme bestemmelse. Selv om landbruksavdelingen ikke har innvendinger til etablering av ny boenhet på eiendommen, viser kommunedirektøren til at byggesak må se dispensasjonen i et større perspektiv enn det rent landbruksfaglige.

Ulempene ved en dispensasjon vil foruten at det er snakk om å dispensere fra en planbestemmelse som eksplisitt tar stilling til forholdet, nettopp være at området ikke er tilrettelagt og egnet for ytterligere boenheter. Kommunedirektøren har forståelse for ønsket om at familien kan bo samlet, og at det også er ønskelig av praktiske grunner som kort reisevei til familiens næringsområder. Dette vil imidlertid være fordeler av personlig art, som ikke skal tillegges vekt av betydning i dispensasjonsvurderingen. Det er først og fremst fordeler av ressurs- og arealdisponeringshensyn som er relevante fordeler. Ulempene ved en dispensasjon vurderes derfor å overstige fordelene ved å dispensere, og ingen av vilkårene i pbl § 19-2 anses oppfylt for å dispensere fra § 14.4.

Når det gjelder dispensasjon fra plankravet i planens § 3, er kommunedirektøren enig i det som fremgår av avslaget, nemlig at hensynene bak bestemmelsen i § 14.4 og § 3 i stor grad går er de samme. Videre opprettholdes konklusjonen om at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. Selv om det dreier seg om én ekstra boenhet i området, er det likevel forutsatt og viktig at i LNF-områder med spredt bebyggelse skal forhold som videre utbygging og infrastruktur fastsettes gjennom detaljplan som sikrer en helhetlig vurdering. Av den grunn opprettholdes vurderingen av at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

En fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess. Ulempene ved å dispensere er først og fremst at man tillater å se spørsmålet om å etablere en sekundærbolig som et isolert forhold, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området. Kommunedirektøren anser at tiltaket ikke bør ses isolert men i sammenheng med videre utvikling i form av en bred planprosess som munner ut i en detaljplan.

7. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak om avslag på søknad om bruksendring av bygning fra lager/kontor til ny boenhet, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage av 17.03.23
2. Avslag av 07.02.23
3. Søknad om bruksendring m/ vedlegg
4. Uttalelse av 09.08.22 fra Landbrukskontoret
5. Varsel om avslag av 22.08.22
6. Merknader av 23.09.22 til varsel
7. Kommunens brev av 08.11.22
8. Dispensasjonssøknad mottatt 15.12.22
9. Supplering av dispensasjonssøknad av 20.02.23 m/ vedlegg
10. Kommunens brev av 06.03.23



Saksprotokoll

Arivsak
23/14332

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
16.08.2023

Saksnr.
78/23

Klage på avslag på dispensasjon for bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet, Follestadveien 4, gbnr. 255/42

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.08.2023 sak 78/23

Behandling

Flater (SP) hadde bedt om en habilitetsvurdering. Flaters mann jobber for FFF Hage og Miljø som eies av søker. Representanten har ingen bindinger eller omgang med søker utover å treffes i selskapelige sammenhenger i en utvidet sosial krets.

Juridisk avdeling foretok en habilitetsvurdering som konkluderte med at Flater ikke er inhabil og utvalget sluttet seg enstemmig til denne konklusjonen.

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

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10

mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m² i én bygning beregnet for 2 boenheter».

Alternativt forslag, fremmet av Buttingsrud, ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

Vi kan ikke se at det er noen saklig grunn til å nekte tiltakshaver å kunne ha en kårbolig på gården, og ønsker derfor å sende saken tilbake slik at den kan behandles som søknad om kårbolig slik den opprinnelig var, og at den deretter behandles i Hovedutvalg for samfunnstjenester. Huset slik det ligger nå kan ikke defineres som en sekundærenhet i henhold til de nye bestemmelsene.

Det anføres i saksfremlegget at boenheten ikke er å anse som en kårbolig tilknyttet gårdens drift, og er derfor i strid med kommuneplanen for Røyken om etablering av sekundære boenheter i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Landbruksavdelingen har vurdert at man ikke trenger kårbolig på en gård hvor jorden forpaktes bort. Det er også anmerket at andelen dyrket mark på denne eiendommen er liten. Vi er uenige i Landbruksavdelingens definisjon av hva som er landbruksrelatert drift. Hvilken type næringsdrift det er på eiendommen er underordnet, og hvorvidt jorden er forpaktet bort eller ikke er også irrelevant så lenge tiltakshaver og driver av gården anser at man trenger å ha to boenheter for å kunne drive gården slik de ønsker hensyntatt det ressursgrunnlaget de har. Skogdrift, som er svært aktuelt på denne eiendommen, anser vi også for å være landbruksrelatert drift. Også måking/snøbrøyting er en type næringsdrift som svært mange gårdsbruk har i sitt næringsgrunnlag. Dagens aktivitet er underordnet, det som må være førende er hvilket potensiale eiendommen har.

Hva om det til neste år kommer en ny søknad om kårbolig hvor tiltakshaver anfører at han ikke lenger forpakter bort den dyrka marka, men driver den selv? Vil det da være greit å omdisponere bygningen, uavhengig av hva man bruker den dyrka marka til? Vil det være krav om kornproduksjon, potetproduksjon eller annen mer ressurskrevende produksjon, eller kan man få kårbolig om man bruker matjorda til å produsere dyrefor – altså høyproduksjon 3 uker om sommeren? Vil det være en «bedre grunn» til å kunne få ha en kårbolig, enn dagens drift hvor man hele vinterhalvåret ofte må ut midt på natten for å starte brøyting – en virksomhet som svært mange bønder har som en del av sin næringsvirksomhet. Andelen dyrket mark utgjør 14 dekar av denne store eiendommen, på ca 1700 dekar.

Vi ser mange likhetspunkter mellom denne saken og saken på gården Strømnes som vi behandlet i fjor høst. Der var det også eiere av en gård som ønsket å bruke et av husene på gården som «kårbolig» - og faktisk i tillegg kunne leie ut litt for å øke inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten av gården, noe som ville gi dem mulighet til å fortsette å drive gården.

I begge disse to sakene dreier det seg om et hus som allerede står der, et hus som ikke naturlig kan skilles ut fra gården pga beliggenheten midt på tunet, og i begge sakene er det etter tiltakshavers vurdering behov for boligen i næringsdriften på gården.

Et gårdsbruk er pr definisjon en næringseiendom. Hvilken type næring som drives i det ganske land er ekstremt variert og helt avhengig av den enkelte gårdens ressursgrunnlag. Vi kan ikke se at hvilken type næring man driver alene skal kunne avgjøre hvorvidt man har behov for en kårbolig eller ikke, og heller ikke hvorvidt man forpakter bort matjorda eller ikke.

Dersom man skal ta inn i vurderingen at type næringsdrift skal være avgjørende, beveger vi oss ut i en hengemyr av problemer. Hvor mange mål må

være i bruk til korn- eller potetproduksjon før man anser at man trenger en kårbolig? Trenger man kårbolig hvis man driver høy/dyrefor-produksjon? Trenger man det om man har 10 mål, eller må det være 30? Eller mer? Hvor mye skog, eller hvor mange kubikk tømmer må man ta ut av skogen hver vinter? Hvor mange vinterforede melkekyr eller kjøttfe på båsen?

Dette blir veldig vilkårlig og lite forutsigbart for innbyggerne. Vi må klare å være mer objektive og prinsipielle enn dette.

Vi kan ikke se at det er noen grunn til å nekte denne tiltakshaveren en omdisponering fra lager/kontor til boligformål, ettersom bygningen allerede er oppført, tilknyttet kommunalt vann og kloakk, det er biloppstillingsplasser på egen tomt, og det vil medføre en svært begrenset økning i trafikk og behov for skolekapasitet.

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

«Bolig som er nødvendig av hensyn til driften av gården. Boligen kan være en enebolig, leilighet, del av tomannsbolig eller sekundærenhet til hovedbruksenheten».

Sekundær boenhet er definert slik:

«Med sekundær boenhet menes i denne plan boenhet på inntil 60 m² i én bygning beregnet for 2 boenheter».



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/14887-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
03.08.2023

Referatsak utvalg for plan og byggesak 16.08.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.