



Saksframlegg

Arkivsak
23/03038-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Godkjenning av protokoll

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 15.02.2023 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 15.02.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 15.02.2023



Saksprotokoll

Arivsak
23/03038

Saksbehandler
Jorunn Sørle Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato	Saksnr.
08.03.2023	26/23

Godkjenning av protokoll

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.03.2023 sak 26/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 15.02.2023 godkjennes slik den foreligger.



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
15.02.2023	18:00 – 20:40	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall: Hanne Lisa Matt (MDG)

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert
	Juridisk rådgiver Frode Torvik
	Virksomhetsleder Ingvild Skaset
	Avdelingsleder Jørgen Tysseland
	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 eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

15/23	23/01857-1	Godkjenning av protokoll	3
16/23	22/22337-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. - 1. gangsbehandling	3
17/23	22/22926-1	Reguleringsplan, detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - sluttbehandling	7
18/23	22/23458-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144	8
19/23	23/00341-1	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenget drift på Yggeset, gbnr. 70/3 - Martin Rønning AS.	10
20/23	22/23939-1	Klage på avslag på dispensasjon for etablering av integrert sekundær boenhet, Gudolf Blakstads vei 19A , gbnr. 61/753	12
21/23	23/00096-1	Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Røedsodden 1, gbnr. 338/347	14
22/23	23/00217-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 235/7 Fossumveien 9	14
23/23	23/00722-1	Klage på avslag på søknad om gjenoppføring av hengebrygge, Hermannsbråten 28, gbnr. 343/20	15
24/23	23/01434-1	Klage over opprettelse av nye grunneiendommer med vilkår, Kjøyafaret 46, gbnr. 250/316	16
25/23	23/01437-1	Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av carport, Rustadveien 111B, gbnr. 69/14	17

Referatsaker

Saker til behandling

15/23 Godkjenning av protokoll

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	15/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstilingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

16/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	16/23
2 Formannskapet	28.02.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, datert 6.12.2022, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11

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

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 13.02.2023.

Saksbehandler Sissel Haug innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

1. Utvalg for plan- og byggesak sender forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., datert 6.12.2022, tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse
2. Før ny første gangs behandling skal planforslaget bearbeides slik:
 - a. Boligkonseptet bearbeides videre
 - i. Det skal tilrettelegges for sosiale boformer, med min. fire bofellesskap á min. 8 boenheter, basert på konseptet «morgendagens generasjonssamfunn», samt de føringer som er gitt i forslag til ny kommuneplan, bestemmelsen pkt. 13.2 og retningslinjenes pkt. R 13.2. Bofellesskapene skal ha felles innvendige oppholdsrom og aktivitetsrom, tilrettelagt for barn, unge og voksne. Fellesrommene skal ligge på bakkeplan, tilknyttet felles utearealer.
 - ii. Det skal tilrettelegges for min. 9 ungdomsboliger rettet mot førstegangsetablerere. Alternative eierformer bør vurderes.
 - iii. Det skal tilrettelegges for felles resepsjon, selskapslokale og gjesterom for alle boligene i Atelierhagen. Det skal etableres en felles takterrasse på hus A2, felles for alle boligene i Atelierhagen.

- b. Trafikksikkerheten skal bedres. Følgende forhold, basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening, forutsettes vurdert i denne sammenheng:
- i. Fjerning/reduksjon av innsnevringer i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,
 - ii. Antall fartshumper og fotgjengeroverganger ved veikrysningene mellom bygningene syd og nord i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,
 - iii. Tiltak i forhold til siktlinjer ved avkjørsel fra p-kjeller ut i Bondistranda, kryss mellom kjørevei o_GSV3 og gang/sykkelvei T4. Her skal det vurderes effekten av å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens grunn.
 - iv. Trafikksikkerhetsvurderingen skal også omfatte veiskilting og fartsgrenser.
 - v. Trafikksikkerhetstiltakene legges frem for Bondistranda Huseierforening til uttalelse.
- c. Hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 – A4 og Bondivann skal bedres.
- i. To av bryggene ut i Bondivann fjernes, slik at kun bryggen ved fellesarealet nedenfor kunstnerboligen beholdes. Bryggen skal tilrettelegges med badetrapp og for sjøsetting av kajakk og kano samt nærliggende stativ for oppbevaring av kajakk og kano
 - ii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1- A4 skal forskyves mot øst, spesielt forbi hus A4.
 - iii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1 - A4 tilpasses terreng og omgivelser i forhold til veistandard og stigningsgrad. Universelt utformet gang-/sykkelforbindelse mellom Atelierhagen og Søndre Bondi gård forutsettes ivaretatt internt i boligfeltet.
3. Utvalget anmerker at kommunen som veieier av vei o_GSV3 bør vurdere å bedre vintervedlikeholdet, særlig i forhold til veibredde og deponering av snø i sammenheng med ovenstående punkt b.

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og AP.

Innstilling

1. Utvalg for plan- og byggesak sender forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., datert 6.12.2022, tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse
2. Før ny første gangs behandling skal planforslaget bearbeides slik:
 - A. Boligkonseptet bearbeides videre
 - i. Det skal tilrettelegges for sosiale boformer, med min. fire bofellesskap á min. 8 boenheter, basert på konseptet «morgendagens generasjonssamfunn», samt de føringer som er gitt i forslag til ny kommuneplan, bestemmelsenes pkt. 13.2 og retningslinjenes pkt. R 13.2. Bofellesskapene skal ha felles innvendige oppholdsrom og aktivitetsrom, tilrettelagt for barn, unge og voksne. Fellesrommene skal ligge på bakkeplan, tilknyttet felles utearealer.
 - ii. Det skal tilrettelegges for min. 9 ungdomsboliger rettet mot førstegangsetablerere. Alternative eierformer bør vurderes.
 - iii. Det skal tilrettelegges for felles resepsjon, selskapslokale og gjesterom for alle boligene i Atelierhagen. Det skal etableres en felles takterrasse på hus A2, felles for alle boligene i Atelierhagen.
 - B. Trafikksikkerheten skal bedres. Følgende forhold, basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening, forutsettes vurdert i denne sammenheng:
 - i. Fjerning/reduksjon av innsnevringer i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,
 - ii. Antall fartshumper og fotgjengeroverganger ved veikrysningene mellom bygningene syd og nord i kjørevei o_GSV3, Bondistranda,
 - iii. Tiltak i forhold til siktlinjer ved avkjørsel fra p-kjeller ut i Bondistranda, kryss mellom kjørevei o_GSV3 og gang/sykkelvei T4. Her skal det vurderes effekten av å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens grunn.
 - iv. Trafikksikkerhetsvurderingen skal også omfatte veiskilting og fartsgrenser.
 - v. Trafikksikkerhetstiltakene legges frem for Bondistranda Huseierforening til uttalelse.

- C. Hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 – A4 og Bondivann skal bedres.
- i. To av bryggene ut i Bondivann fjernes, slik at kun bryggen ved fellesarealet nedenfor kunstnerboligen beholdes. Bryggen skal tilrettelegges med badetrapp og for sjøsetting av kajakk og kano samt nærliggende stativ for oppbevaring av kajakk og kano
 - ii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1- A4 skal forskyves mot øst, spesielt forbi hus A4.
 - iii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1 - A4 tilpasses terreng og omgivelser i forhold til veistandard og stigningsgrad. Universelt utformet gang-/sykkelforbindelse mellom Atelierhagen og Søndre Bondi gård forutsettes ivaretatt internt i boligfeltet.
3. Utvalget anmerker at kommunen som veieier av vei o_GSV3 bør vurdere å bedre vintervedlikeholdet, særlig i forhold til veibredde og deponering av snø i sammenheng med ovenstående punkt B.

[Lagre vedtak]

17/23 Reguleringsplan, detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	17/23
2 Formannskapet	28.02.2023	
3 Kommunestyret	07.03.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG, AP).

Innstilling

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

18/23 Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	13/23
2 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	18/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.8.2022 i sak 22/1232 om avslag på søknad om ettergodkjenning av oppført brygge. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

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

1. Utvalg for Plan og byggesak innvilger dispensasjon iht PBL §19-2til reparasjon/gjenoppbygging av brygge i Isrenna 4, gbnr 328/144. Bryggen har

vært oppført siden 1950-tallet, ble vurdert lovlig oppført i 2012 og en dispensasjon setter derfor ikke kommuneplanen vesentlig til side. Bryggen virker ikke privatiserende, ligger ikke i veien for allmenn ferdsel, og er tilgjengelig for, og blir brukt av, allmenheten.

Det forutsettes at eksisterende bunnfester/konstruksjon brukes uendret.

At bryggen kan nyttes av allmenheten ansees som en relevant fordel. En eventuell fjerning av bunninstallasjon vil kunne gjøre skade på omliggende sjøbunn, og det kan slik sett sees på som en fordel å la konstruksjonen stå. Fordeler ansees med dette klart større enn ulemper.

2. Utvalget anfører/oppfordrer på generelt grunnlag eiere av aktuelle brygger i området om å gå sammen for å vurdere regulering og evt bygging av felles båtanlegg med påfølgende sanering av eksisterende brygger.

Forslag fremmet av Sørensen, punkt 1, ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG, AP).
Punkt 2 i forslag fra Sørensen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for Plan og byggesak innvilger dispensasjon iht PBL §19-2 til reparasjon/gjenoppbygging av brygge i Isrenna 4, gbnr 328/144. Bryggen har vært oppført siden 1950-tallet, ble vurdert lovlig oppført i 2012 og en dispensasjon setter derfor ikke kommuneplanen vesentlig til side. Bryggen virker ikke privatiserende, ligger ikke i veien for allmenn ferdsel, og er tilgjengelig for, og blir brukt av, allmenheten.
Det forutsettes at eksisterende bunnfester/konstruksjon brukes uendret.

At bryggen kan nyttes av allmenheten ansees som en relevant fordel. En eventuell fjerning av bunninstallasjon vil kunne gjøre skade på omliggende sjøbunn, og det kan slik sett sees på som en fordel å la konstruksjonen stå. Fordeler ansees med dette klart større enn ulemper.

2. Utvalget anfører/oppfordrer på generelt grunnlag eiere av aktuelle brygger i området om å gå sammen for å vurdere regulering og evt bygging av felles båtanlegg med påfølgende sanering av eksisterende brygger.

[Lagre vedtak]

19/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenget drift på Yggeset, gbnr. 70/3 - Martin Rønning AS.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	19/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 2. november 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Røed (H) fremmet følgende felles forslag:

Utvalg for plan og byggesak innvilger videreføring av midlertidig dispensasjon frem til ny regulering er stadfestet dog ikke utover 3 år.

Saken sendes tilbake til administrasjon for videre behandling. Utvalg for Plan- og byggesak viser til tidligere vedtak av 11 nov 2020 hvor det var en forutsetning at kommunen foresto å utarbeide en plan for hele Yggeset området, for å bringe virksomheten inn i regulerte former, og at dette arbeidet skulle prioriteres.

Utvalget ser ingen annen mulighet for å sikre et lokalt behov for massegjenvinning og å hindre lange fraktavstander med overskuddsmasser i kommunen, enn å videreføre gjeldende dispensasjon. Utvalget ser frem til kommunens arbeide med å sikre en forutsigbar drift på hele Yggeset gjennom et prioritert arbeide med ny reguleringsplan.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Vilkår gitt i dispensasjon fra 2020 videreføres

I tillegg skal det etableres en støyvoll for å begrense ulemper for nabolaget.

Dispensasjonen gis for ett år av gangen

Vilkår til dispensasjon:

Innen ett år gjennomføres det et dialogmøte med berørte parter og innbyggere med formål å finne frem til avbøtende tiltak i henhold til støy, transport, støv mm. Avbøtende tiltak fremlegges for Utvalg for plan og byggesak som behandler dette sammen med spørsmål om utvidelse av dispensasjonen utover 1 år

Fellesforslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 1 stemme (Haugen, MDG)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger videreføring av midlertidig dispensasjon frem til ny regulering er stadfestet, dog ikke utover 3 år.

Saken sendes tilbake til administrasjon for videre behandling. Utvalg for Plan- og byggesak viser til tidligere vedtak av 11 nov 2020 hvor det var en forutsetning at kommunen foresto å utarbeide en plan for hele Yggeset området, for å bringe virksomheten inn i regulerte former, og at dette arbeidet skulle prioriteres.

Utvalget ser ingen annen mulighet for å sikre et lokalt behov for massegjenvinning og å hindre lange fraktavstander med overskuddsmasser i kommunen, enn å videreføre gjeldende dispensasjon. Utvalget ser frem til kommunens arbeide med å sikre en forutsigbar drift på hele Yggeset gjennom et prioritert arbeide med ny reguleringsplan.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Vilkår gitt i dispensasjon fra 2020 videreføres

I tillegg skal det etableres en støyvoll for å begrense ulemper for nabolaget.

Dispensasjonen gis for ett år av gangen

Vilkår til dispensasjon:

Innen ett år gjennomføres det et dialogmøte med berørte parter og innbyggere med formål å finne frem til avbøtende tiltak i henhold til støy, transport, støv mm. Avbøtende tiltak fremlegges for Utvalg for plan og byggesak som behandler dette sammen med spørsmål om utvidelse av dispensasjonen utover 1 år

[Lagre vedtak]

20/23 Klage på avslag på dispensasjon for etablering av integrert sekundær boenhet, Gudolf Blakstads vei 19A , gbnr. 61/753

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	20/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 05.09.22 om avslag på søknad om dispensasjon for etablering av sekundær boenhet på eiendommen gbnr. 61/753, Gudolf Blakstads vei 19A.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 20.09.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse

Behandling

Wear fremmet på vegne av H, V og SP følgende forslag:

Klagen tas til følge. Det innvilges dispensasjon fra Asker kommunes kommuneplan 2018-30 for etablering av integrert hybel/sekundær boenhet på 35 m2. Utvalget er enig med kommunedirektøren som anfører at kommuneplanen ikke settes vesentlig til side. Utvalget finner, som Kommunedirektøren, heller ikke ulemper ved tiltaket. Utvalg for plan og byggesak anfører følgende fordeler:

- Kommunen har nylig akseptert IMDIs anmodning om å ta imot 360 flykninger i 2023. Det betyr at det vil være behov for utleieenheter av god kvalitet for flykninger og andre sårbare grupper. Særlig i sentrale områder av kommunen.
- Tiltaket ligger i umiddelbar avstand til Blakstad nærsenter med butikk og andre servicetilbud -uten behov for bil
- Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til høyfrekvent bussforbindelse til både Oslo, Asker sentrum samt sørover og nordover langs Slemmestadveien.
- Det er ønskelig å legge til rette for at yngre familier bosetter seg i hele kommunen.

Fordelene ved dispensasjon for hybel/integrert sekundær boenhet er ved dette klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2

Dersom det ikke skulle være andre begrunnelser eller behov enn det som så langt har fremkommet ber utvalget kommunedirektøren om å fjerne angjeldende skravur (Hensynssone villalandskap H550_1) i kommende ny førstegangsbehandling av ny kommuneplan for Asker kommune

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Wear.
Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt..

Vedtak

1. Klagen tas til følge. Det innvilges dispensasjon fra Asker kommunes kommuneplan 2018-30 for etablering av integrert hybel/sekundær boenhet på 35 m2. Utvalget er enig med kommunedirektøren som anfører at kommuneplanen ikke settes vesentlig til side. Utvalget finner, som Kommunedirektøren, heller ikke ulemper ved tiltaket. Utvalg for plan og byggesak anfører følgende fordeler:
 - Kommunen har nylig akseptert IMDIs anmodning om å ta imot 360 flykninger i 2023. Det betyr at det vil være behov for utleieenheter av god kvalitet for flykninger og andre sårbare grupper. Særlig i sentrale områder av kommunen.
 - Tiltaket ligger i umiddelbar avstand til Blakstad nærsenter med butikk og andre servicetilbud -uten behov for bil
 - Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til høyfrekvent bussforbindelse til både Oslo, Asker sentrum samt sørover og nordover langs Slemmestadveien.
 - Det er ønskelig å legge til rette for at yngre familier bosetter seg i hele kommunen.

Fordelene ved dispensasjon for hybel/integrert sekundær boenhet er ved dette klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2

Dersom det ikke skulle være andre begrunnelser eller behov enn det som så langt har fremkommet ber utvalget kommunedirektøren om å fjerne angjeldende skravur (Hensynssone villalandskap H550_1) i kommende ny førstegangsbehandling av ny kommuneplan for Asker kommune.

[Lagre vedtak]

21/23 Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Røedsodden 1, gbnr. 338/347

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	21/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.09.22 på søknad om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gbnr. 338/347, Røedsodden 1.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 11.10.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.09.22 på søknad om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gbnr. 338/347, Røedsodden 1.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 11.10.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

[Lagre vedtak]

22/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 235/7 Fossumveien 9

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	22/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 31.08.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 31.08.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

23/23 Klage på avslag på søknad om gjenoppføring av hengebrygge, Hermannsbråten 28, gbnr. 343/20

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	23/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 7. september 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 7. september 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

[Lagre vedtak]

24/23 Klage over opprettelse av nye grunneiendommer med vilkår, Kjøyaforet 46, gbnr. 250/316

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	24/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2022 i sak DS 22/1079. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2022 i sak DS 22/1079. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

[Lagre vedtak]

25/23 Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av carport, Rustadveien 111B, gbnr. 69/14

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	25/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Røed (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opphever vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342, og innvilger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 22.1 jf PBL 19.2.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelsen det dispenseres fra, da område allerede er bebygget, og tiltaket er til erstatning for en underjordisk garasje på samme plassering, som ville medført større trengeinngrep.

Bestemmelsen i kommuneplanen er under revisjon, og det er allerede gitt flere dispensasjoner fra samme bestemmelse i det samme område. Å avslå ville medføre en vesentlig forskjellsbehandling i saksbehandlingen.

Tiltaket det søkes om nå berører ikke matjord eller dyrket mark, og vil likefullt være oppstillingsplass for kjøretøy.

Det vil for et slikt tiltak ikke være hensiktsmessig å måtte gå via en reguleringsplan, når en tidligere har godkjent oppføring av nye boliger.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er på den bakgrunn klart større enn ulempene.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon – Retten til fri ferdsel og om/hvordan dette kan reguleres i planer.
4.	Presentasjon – reguleringsplan for Atelierhagen.

5.	Spørsmål fra Jensen (H) om aktivitetsparken på Nesøya og status i sak som gjelder gbnr. 247/23, Kleiva 9. Begge spørsmålene ble besvart av direktør Eli Aubert.
6.	Wear (H) stilte spørsmål om status i sak vedr. søknad om kårbolig på Gui gård. Spørsmålet vil bli besvart i neste møte.
7.	Haugen (MDG) ønsker en redegjørelse om gebyrberegningen for søknader om solcellepanel. Administrasjonen svarer ut i neste møte.
8.	Røed (H) stilte spørsmål i tilknytning til reguleringsplanen for Sætre sentrum øst, sjøfronten og oppfølging av et politisk vedtak fra tidligere Hurum kommune i 2017 – 2018.
9.	Avdelingsleder Jørgen Tysseland orienterte om status i reguleringsplanen for Linlandveien.



Saksframlegg

Arkivsak
23/01078-1

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

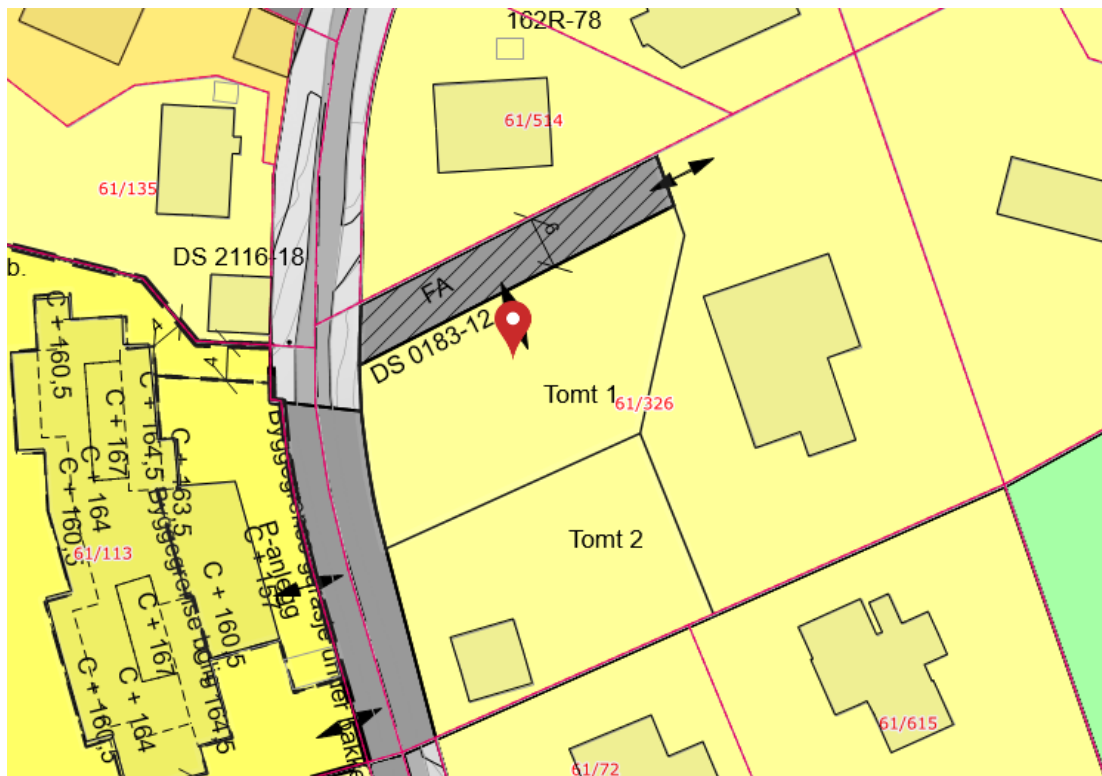
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Klage på avslag på dispensasjon fra regulert felles avkjørsel, gbnr. 61/326 Ringveien 18

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 24. oktober 2022 i delegasjonssak 22/1414. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på kommunens avslag på dispensasjon fra regulert adkomst.

Gbnr. 61/326 er i dag delt opp i tre tomteparseller: tomt 1, tomt 2 og eksisterende boligtomt. Etter reguleringsplanen har tomt 2 direkte adkomst til Ringveien, mens tomt 1 og eksisterende boligtomt har felles adkomstvei.

Tiltakshaver (klager) ønsker imidlertid at alle tomtene skal ha egen adkomstvei.

Før denne klagesaken har tiltakshaver tidligere søkt om en mindre reguleringsendring. Det ble søkt om en endring av regulerte tomtegrenser samt egne adkomster til tomtene. Kommunedirektøren var positiv til endring av tomtegrensene, men kommunedirektøren kunne ikke gi tillatelse til tre adkomster. Søknad om reguleringsendring ble derfor avslått i vedtak av 18. november 2021.

På bakgrunn av manglende klageadgang på reguleringsendring mottok kommunen den 6. april 2022 søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. pbl. § 19-2. Det er søkt om tillatelse til tre selvstendige adkomstveier til Ringveien.

Planavdelingen avsto imidlertid dispensasjonssøknaden i vedtak av 24. oktober 2022, med henvisning til at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. I avslaget har det blitt lagt avgjørende vekt på hensynet til trafikksikkerhet. Det er innhentet en uttalelse fra avdeling Samferdsel som også fraråder tre selvstendige adkomster.

Klager er på sin side uenig i at trafikksikkerhet er et hinder for tre separate adkomster. Klager anfører videre at gjeldende regulering heller er trafikkfarlig, det vises til klage mottatt den 13. desember 2022.

Kommunedirektøren har under sin vurdering ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener at trafikksikkerheten er bedre ivaretatt med felles adkomstvei. Fordelene som påberopes bærer ellers preg av å være personlige og således får de mindre vekt i vurderingen, jf. pbl. § 19-2.

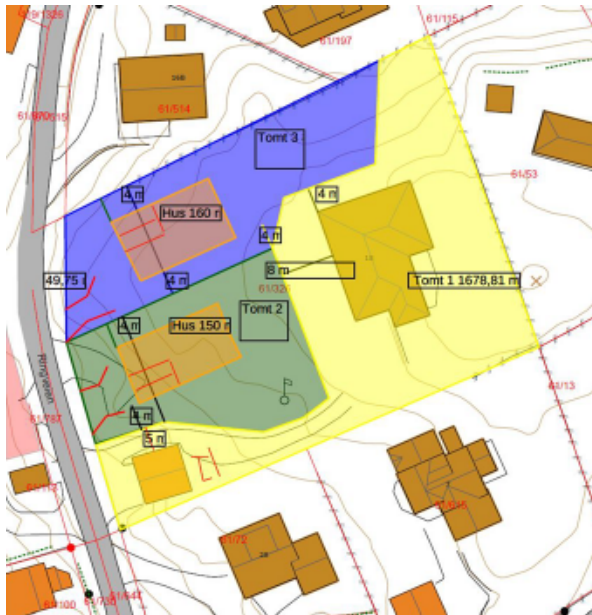
Dersom utvalg for plan- og byggesak er av en annen oppfatning og kommer frem til at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, bes det om at saken sendes tilbake til administrasjon. Administrasjonen må da behandle saken på nytt, slik at også endring av tomtegrenser blir vurdert.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1. Saksgang

Søknad om opprettelse av nye grunneiendommer og reguleringsendring ble mottatt kommunen den 28. april 2021. Kommunen avslo søknaden i vedtak av 18. november 2021. Da avslag på reguleringsendring ikke kan påklages, søkte tiltakshaver om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, se søknad mottatt den 6. april 2022. Dispensasjonssøknaden bygger på tidligere innsendt reguleringsforslag, hvor tomtene skal ha selvstendige adkomster til Ringveien.

Se illustrasjonsbilde hentet fra søknaden:



Kommunedirektøren avslo dispensasjonssøknaden i vedtak av, 24. oktober 2022, jf. pbl. § 19-2. Tiltakshaver påklaget vedtaket i klage mottatt 13. desember 2022, og det er denne saken som nå er til behandling.

2.2. Plangrunnlag

Eiendommen, gbnr. 61/326 er omfattet av reguleringsplan av gnr. 61 bnr. 13 Gullhella Asker kommune, stadfestet av Asker herredsstyre i møte den 13. mai 1935. Kommuneplanen for Asker kommune (2018-2030) får også rettsvirkninger for eiendommen. Her er eiendommen avsatt til boligkategori B.

3. Sakens relevans for FNs bærekraftsmål

Tiltaket får isolert sett mindre betydning for FNs bærekraftsmål. Likevel kan hensynet til trafiksikkerhet trekkes frem.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff den 24. oktober 2022 følgende vedtak:

«Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan avslås da vilkåret for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2».

5. Klagens innhold

Klage er mottatt fra tiltakshaver den 13. desember 2022. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Klager anfører hovedsakelig følgende:

- Vi er uenig i at en felles adkomst gir bedre trafiksikkerhet, det avgjørende er hvor adkomstene plasseres
- Vi opplever at kommunens planavdeling har en forutinntatt holdning
- I planregulering fra 2012 er trafiksikkerheten dårlig løst
- Kommunen tar et feil utgangspunkt når de sammenligner tidligere fradelinger i området
- Trafiksikkerheten er ivaretatt
- Tomtene får en bedre utnyttelse med tre selvstendige adkomster

6. Kommunedirektørens vurdering

Det følger av reguleringsplankartet at tomt 1 og eksisterende boligtomt skal ha felles adkomstvei, mens tomt 2 har egen adkomst. Tiltakshaver ønsker imidlertid at alle tre tomtene skal ha egen adkomstvei til Ringveien.

Tiltaket er strid med reguleringsplan og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne bli godkjent, jf. pbl. § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

De to vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative:

- Blir hensynene bak bestemmelsen, herunder reguleringsplanens utgangspunkt for adkomster vesentlig tilsidesatt?
- Er fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket klart større enn ulempene?

1. Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Når reguleringsplanen har en felles adkomstvei, er det først og fremst av hensyn til trafiksikkerhet. Nettopp fordi oppdeling av en større grunneiendom også gir en økt

trafikkbelastning. En felles adkomst vil således begrense antall avkjørsler ut til offentlig vei.

Kommunedirektøren viser til at felles adkomst til offentlig vei er et grunnleggende trafikkregulerende tiltak. Klager mener på sin side at det avgjørende er hvor adkomsten plasseres og ikke at den i så måte er felles. Kommunedirektøren kan ikke se at klagers påstand får noen selvstendig betydning. Det er ikke sann at det ene utelukker det andre. Kommunedirektøren kan heller ikke se at klager har sannsynliggjort at innregulert adkomst i seg selv representerer en sikkerhetsrisiko. Reguleringsplaner blir til gjennom grundige prosesser og det kan forutsettes at regulering av adkomstvei er løst på en god måte. Motsetningsvis vil klagers forslag heller være en ugunstig løsning. Det vises til befaringsnotat av 23. juni 2021. Kommunens planavdeling skriver følgende etter gjennomført befaringsnotat:

«Topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til ønsket adkomst og avkjørselsløsning. Eiendommen har en bratt stigning på vei fra nord til syd og bratt helning på tomtene fra øst til vest mot vei. Etablering av tre avkjørsler vil føre til betydelig terrenginngrep samt en uheldig trafikal situasjon da foreslått avkjørsel i nord vil være nærmere kurven og stigningen på ringveien i nord»

Det er også innhentet en uttalelse fra avdeling Samferdsel som anbefaler at flest mulig adkomster samles av hensyn til trafikksikkerhet, og for å sikre arealer til grøfter. Også dette fremgår av befaringsnotatet.

Prinsippet om felles adkomstvei ved fradeling av tomter følger ellers av fast forvaltningspraksis. Kommunens planavdeling har i avslagsvedtaket vist til følgende illustrasjonsbilde for området:



Ringveien

Felles
adkomstvei

Klager mener på sin side at praksisen ikke er relevant for hans eiendom. Kommunedirektøren fastholder imidlertid at prinsippet om at felles adkomster bør opprettholdes der det er mulig. Til gjengjeld har klager blitt møtt på at kommunen er positiv til at klager kan få endret de regulerte tomtegrensene, slik at utnyttelsen av tomtearealet effektiviseres.

Konklusjonen er at tiltaket får en negativ innvirkning på trafikksikkerheten. Når trafikksikkerheten foringens er også hensynet bak reguleringsplanen vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

2. Er fordelene klart større enn ulempene?

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

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

Klager anfører hovedsakelig at fradelte tomteparseller ligger direkte mot Ringveien og derfor naturlig bør ha egen adkomst. Klager viser til at det vil være en rasjonell utnyttelse av eiendommene. Videre er det anført at regulert adkomst i liten grad ivaretar hensynet til trafikksikkerhet med tanke på valgt plassering.

Som kommunedirektøren har redegjort for er administrasjonens vurdering at trafikksikkerhet forringes ved en dispensasjon. Det utgjøre en klar ulempe. Klagers

ønske om en bedre utnyttelse av eiendommene anses å være av mer personlig karakter. Alternativt kant tomtegrensene endres til fordel for en bedre arealutnyttelse (i tråd med klagers ønske).

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

7. Konklusjon

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan og byggesak å opprettholde vedtak av 24. oktober 2022 i delegasjonssak 22/1414. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage
2. Avslag på dispensasjon
3. Dispensasjonssøknad
4. Søknad om mindre reguleringsendring
5. Befaringsnotat
6. Uttalelse fra samferdsel
7. Vedlegg til søknad fra klager
8. Avslag på reguleringsendring
9. **Vedlegg:**

Søknad om mindre reguleringsendring
Befaringsnotat
Uttalelse fra samferdsel
Vedlegg til søknad fra klager
Avslag på reguleringsendring
Dispensasjonssøknad
Avslag på dispensasjon
Klage



Saksprotokoll

Arivsak
23/01078

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Saksnr.
27/23

Klage på avslag på dispensasjon fra regulert felles avkjørsel, gbnr. 61/326 Ringveien 18

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.03.2023 sak 27/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 24. oktober 2022 i delegasjonssak 22/1414. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Til Kristin Nilsen

Vedtaket/Avslaget påklages.

Jeg vil at min anke skal til politisk behandling før den sendes til fylkesmannen (statsforvalteren).

Vedlegg til min/vår anke over avslag på forslag om reguleringsendring av 2 nye grunneiendommer.

Utgangspunkt i 2012 for planregulering med felles adkomst var søknaden fra meg, som var utarbeidet i samråd med arkitekt Marlow. I det forslaget var det nødvendig med innkjøring i nord på felles vei til opprinnelig hus og tomt 1 (omtalt som 1 i gammel regulering), se kart planreg.

I det nye forslaget til planregulering er det ikke nødvendig med noen felles adkomst til tomtene. Det nye forslaget, som bedre ivaretar interessene til eksisterende bolig med hensyn til naturlig adkomst, endrer helt forholdene. I det nye forslaget beholder opprinnelig bolig sin «gamle» oppkjøring i syd. Veien i nord fra tidligere regulering faller bort. De 2 nye grunneiendommene (kalt 2 og 3) ligger direkte mot Ringveien og kan naturlig ha hver sin adkomst fra Ringveien. Det opprinnelige huset beholder sin gamle vei fra garasjen opp til huset. Se søknad med vedlegg datert 8.3.21 (innsendt 28.4.21).

Opprinnelig hus på tomt 1 vil ha et tomteareal på ca. 1678 m², tomt 2 blir på ca. 748 m² og tomt 3 ca. 876 m² og vel 200 m² er avsatt til vei regulering.

Jeg sendte en preliminær søknad med en ny tomtereulering til Sissel Haug, som besvarte denne 19.4.21: «Jeg anbefaler at det settes av ett felles avkjørselsareal for tomt 2 og 3, med avkjørselspunkt ca. der hvor det er opparbeidet en midlertidig avkjørsel. Ellers ser det ok ut.»

23.6.21 er det anført fra Plan: «En slik fortetting med muligheter for økt boligsammensetning øker også den trafikale belastningen. Av den grunn er det viktig å ivareta hensikten bak gjeldende regulering med felles adkomst.»

Alle tilsvarende tomter, som har avgrensing direkte mot Ringveien, har egen adkomst. Jeg/vi mener at det ikke vil føre til noen økt eller farligere trafikkbelastning i området med 2 adkomster til de 2 nye grunneiendommene. De 2 adkomstene vil uansett bli en mye bedre trafikkmessig løsning i forhold til den felles adkomsten i den gamle planreguleringen. Ringveien er ingen gjennomkjørings vei. Trafikken er til eiendommene. Ringveien 18 ligger øverst i Ringveien. Eiere av eiendommene, som ligger syd for Ringveien 18, kjører til sine boliger fra syd. Tilsvarende kjører eiere av eiendommene, som ligger nord for Ringveien 18, til sine boliger fra nord. Det er derfor moderat trafikkbelastning forbi Ringveien 18.

Samferdsel: «Anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafiksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter.»

Eventuell problematikk knyttet til grøfter har liten eller ingen betydning når tomtene ligger øverst i Ringveien.

Det er tidligere nevnt betydelige terreng inngrep med 2 avkjøringer. Vel, det blir nok like store inngrep enten det er en eller to atkomster for å ivareta sikkerhet og rasjonell utnyttelse av tomtene, men vi vurderer det som helt ubetydelig i forhold til hva kommunen har akseptert rett over veien – Ringveien 27 (Gullhellapynten).

Omsøkte reguleringsendring er avslått da denne er vurdert å ikke være forenelig med planens intensjon § 12-4 og § 12-14, og opprettelse av nye grunneiendommer nektet med hjemmel §26-1.

Jeg/vi mener dette er feilaktige konklusjoner. En plans intensjon skal være å oppnå best mulig resultat. Endring av tidligere planregulering er en bedring. Tidligere planlagt anlagt vei med adkomst til Ringveien helt i nordre hjørne av tomten, midt i en sving var en dårlig planregulering, spesielt med hensyn til trafikk sikkerhet.

Det nye forslaget til planregulering er en betydelig bedring, og endringen vil ikke påvirke gjennomføring av planen og ikke gå utover hoveddrammene i planen. I loven er det ikke spesifisert noe om at det ønskes felles atkomst ved en tomteregulering. Slik jeg leser ovenstående lovparagrafer er det intet til hinder for gjennomføring av ny planregulering som omsøkt. Det vil her være en rasjonell tomteutnyttelse med 2 nye tomter med hver sine atkomster. Det vil være god og bedre sikt fra disse 2 atkomstene enn fra felles atkomsten i tidligere regulering, spesielt siden felles adkomst i tidligere regulering lå i en sving før en bakketopp. Ingen av naboene har hatt noe negativt å tilføye til det nye forslaget til planregulering. Jeg har diskutert dette med flere arkitekter, som deler mitt syn.

Jeg kan ikke se at 2 nye adkomster gjør trafikk situasjonen i Ringveien farligere og vil sitere **Håvard Vestgren i Budstikka 21.9.21:**

Vil gjøre byggesaker enklere. Det er jo Høyres politikk og ha respekt for eiendomsretten, gjøre det lett å få til ting innenfor lovverket på egen eiendom som å bygge.

Jeg vil nevne at en annen eiendom på Gullhella, Gullhellaveien 27 A og B har fått godkjent rivning av eksisterende bebyggelse og oppføring av tomannsbolig med 2 adkomster. Denne eiendommen er 1045 m2 og hadde 2 utkjørsler tidligere fra en enebolig. Det er her også helt naturlig med egen adkomst til hver bolig. Det blir naturligvis heller ikke her noen økt trafikk belastning pga det er 2 adkomster.

Min datter, som har fått en av planlagt utskilte tomter, er helt klar på at hun ønsker egen adkomst pga tidligere erfaring med felles avkjøring fra eiendom i Heggedal.

Asker, 7.12.21 Johan Peter Torgersen



Ringveien 27, 1386 Asker, mobil 91357195, petertor@online.no

Johan Peter Torgersen
Ringveien 27

1386 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
KNILSEN0
S21/2015

Arkivnr:
GBNR 61/326
L20217/22

Dato:
24.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2015

Delegasjonssak: 22/1414

61/326 Ringveien 18 – Avslag på dispensasjon fra reguleringsplan Hjemmelshaver: Johan Peter Torgersen

Vi viser til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Gullhella samt tidligere avslag på søknad om reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom av 61/326. Sak 21/2015.

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan avslås da vilkåret for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Beskrivelse av søknaden

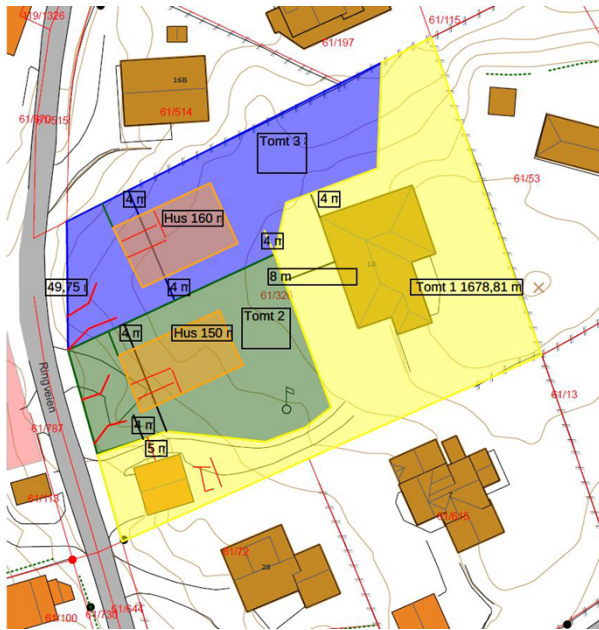
Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Gullhella.

I vedtak av 18.11.2021 ble det gitt avslag på søknad om reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer. Hovedbegrunnelsen for avslaget var at det ikke kunne anbefales at planens forutsetninger, om å samle adkomst til to av eiendommens regulerte tomter til et felles adkomstareal, ble endret til tre separate avkjørsler.

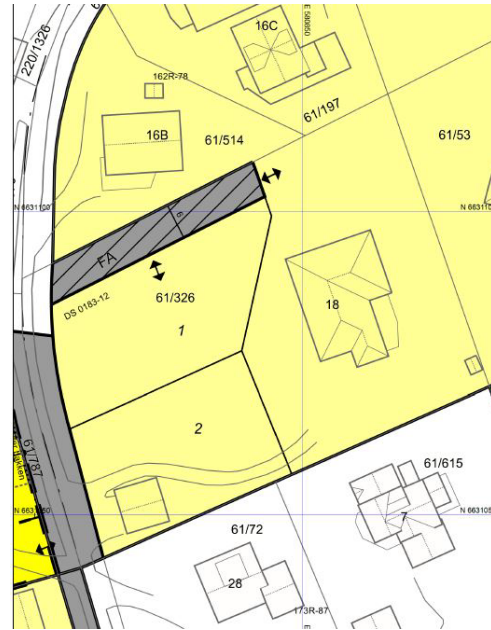
Som et alternativ til reguleringsendring, søkes det nå om en dispensasjon fra reguleringsplanens forutsetninger om felles avkjørsel fra Ringveien.

Søkers begrunnelse til søknaden

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med at det ikke lengre er nødvendig med felles avkjørsel til to av tre parseller og mener det nye forslaget ivaretar interessene til eksisterende bolig med hensyn til adkomst.



Figur 1. Søknad av 28.04.2021



Figur 2. Gjeldende reguleringskart

- *I det nye forslaget beholder opprinnelig bolig sin «gamle» oppkjøring i syd.
Veien i nord fra tidligere regulering faller bort. De 2 nye grunneiendommene (kalt 2 og 3) ligger direkte mot Ringveien.*
- *Atkomsten til opprinnelig hus og ny tomt 1 i planreguleringen fra 2012 er trafikkmessig lite hensiktsmessig. Utkjøringen fra eiendommene ligger på en bakketopp og ganske nært en kurve. Følgelig en vanskelig utkjøring.*
- *Utkjøring fra de 2 nye eiendommene vil trafikkmessig være vesentlig tryggere enn ved reguleringen fra 2012.*
- *Når det gjelder egen avkjørsel fra hver av de 2 nye eiendommene:
Alle tilsvarende tomter, som har avgrensing direkte mot Ringveien, har egen atkomst. Jeg/vi mener at det ikke vil føre til noen økt eller farligere trafikkbelastning i området med 2 atkomster til de 2 nye grunneiendommene, sammenlignet med kun en adkomst.*
- *Ringveien er ingen gjennomkjørings vei; trafikken er til eiendommene. Ringveien 18 ligger øverst i Ringveien. Eiere av eiendommene, som ligger syd for Ringveien 18, kjører til sine boliger fra syd.
Tilsvarende kjører eiere av eiendommene, som ligger nord for Ringveien 18, til sine boliger fra nord. Det er derfor moderat trafikkbelastning forbi Ringveien 18.
I avslaget fra planavdelingen er det anført at topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til etablering av regulert fellesatkomst. Søker mener det vil være mindre utfordrende med det nye forslaget med 2 atkomster i forhold til den opprinnelige planreguleringen.*
- *Det blir nok like store inngrep enten det er en eller to atkomster for å ivareta sikkerhet og rasjonell utnyttelse av tomtene, men vi vurderer det som helt ubetydelig i forhold til hva kommunen har akseptert rett over veien – Ringveien 27 (Gullhellapynten).*

- *Samferdsel: «Anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafikksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter.»
Eventuell problematikk knyttet til grøfter har liten eller ingen betydning når tomtene ligger øverst i Ringveien og minst utsatt for trafikk eller gjennomkjøring.*
- *Omsøkte reguleringsendring er avslått da denne er vurdert å ikke være forenelig med planens intensjon § 12-4 og § 12-14, og opprettelse av nye grunneiendommer nektet med hjemmel §26-1.
Søker mener dette er feilaktige konklusjoner. En plans intensjon skal være å oppnå best mulig resultat. Endring fra tidligere planregulering er en forbedring, slik vi vurderer det. Tidligere planlagt anlagt vei med adkomst til Ringveien helt i nordre hjørne av tomten, midt i en sving var en dårlig planregulering, spesielt med hensyn til trafikk sikkerhet.*
- *Det nye forslaget til planregulering vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. I loven er det ikke spesifisert noe om at det ønskes felles atkomst ved en tomteregulering. Slik jeg leser ovenstående lovparagrafer er det intet til hinder for gjennomføring av ny planregulering som omsøkt. Det vil være god og bedre sikt fra disse 2 atkomstene enn fra felles atkomsten i tidligere regulering, spesielt siden felles adkomst i tidligere regulering lå i en sving før en bakketopp. Ingen av naboene har hatt noe negativt å tilføye til det nye forslaget til planregulering. Jeg har diskutert dette med flere arkitekter, som deler mitt syn.*
- *Jeg kan ikke se at 2 nye adkomster gjør trafikk situasjonen i Ringveien farligere og vil sitere Håvard Vestgren i Budstikka 21.9.21:
Vil gjøre byggesaker enklere. Det er jo Høyres politikk og ha respekt for eiendomsretten, gjøre det lett å få til ting innenfor lovverket på egen eiendom som å bygge.*
- *Min datter og sønn, som får planlagte utskilte tomter, er helt klare på at de ønsker egen adkomst pga tidligere dårlig erfaring med felles avkjøring fra eiendom.*

Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gullhella, planid 150, vedtatt 20.03.1936. Eiendommen er regulert til bolig.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien bolig.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori B: «Boligområder med utfyllende bestemmelser», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.8.

Nabovarsel

Det er søkt om fritak fra nabovarsel med følgende begrunnelse: Kommunedirektøren støtter søkers begrunnelse og finner å kunne gi fritak fra nabovarsel om dispensasjon fra reguleringsplan jf. pbl § 21-3

Kommunedirektørens vurdering

Etter søknad ble eiendommen godkjent regulert i 3 parseller i 2012. Gjeldende regulering tilrettelegger for 2 avkjørsler fra Ringveien, henholdsvis en direkte avkjørsel for parsell 2 og en felles adkomst til parsell 1 og parsell for eksisterende bolig.

I april 2021 ble det søkt om en endring av regulerte tomtegrenser samt fjerning av regulert felles adkomst, slik at de tre parsellene fikk egne separate avkjørsler fra Ringveien. Kommunedirektøren stilte seg positiv til en endring av de regulerte tomtegrensene og en reduksjon av regulert felles adkomstareal. Det ble imidlertid forutsatt at to av tomtene samlet sin avkjørsel til et felles adkomstareal for å begrense antall avkjørsler ut til Ringveien. Dette blant annet av hensyn til trafikk sikkerhet og forutsigbarhet i samsvar med forutsetningene i gjeldende reguleringsplan. Søker ønsket ikke dette og søknad om reguleringsendring (og opprettelse av nye grunneiendommer) ble dermed avslått. Det visers her til dialog i sakens anledning.

Med tilsvarende begrunnelse som ble fremsatt for en reguleringsendring er det nå fremmet en søknad om dispensasjon.

Det er innhentet uttalelse fra samferdsel i saken. Samferdsel anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafikk sikkerhet og for å sikre arealer til grøfter. Begrensning av antall avkjørsler vil også begrense «gråareal».

Vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan, en tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

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

Hensynene bak plan / bestemmelsen.

Hensynet bak regulert felles avkjørsel er et trafikkregulerende tiltak som følge av oppdeling av eiendommen og dermed økt trafikk. Dette for å begrense antall avkjørsler ut til offentlig vei.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunedirektøren vil vise til tidligere vurdering hvor det er uttrykt forståelse for at topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til etablering av regulert fellesatkomst. Kommunedirektøren har stilt seg positiv til en endring av de regulerte tomtegrensene og en reduksjon av regulert felles atkomstareal. Det er dog gitt signaler om at det ikke kan anbefales å øke antall avkjørsler til Ringveien.

Det vi si at det er anbefalt å se på en løsning hvor to av parsellene deler adkomst fra Ringveien. Dette er særlig med tanke på å bidra til forutsigbarhet og trafikk sikkerhet. Det vises for øvrig til at dette er et prinsipp som er fult opp for mange eiendommer i området. Dvs. fradelte eiendommer er sikret felles avkjørsel med sekundær stikkvei ved tomtedeling. Se figur under.

Ringveien 18



Stikkveier i området

En tilrettelegging for økt antall dirkede avkjørsler vil etter kommunedirektørens vurdering ikke ivareta reguleringsplanens intensjon/tidligere forutsetninger og kan ikke anbefales.

Hensynet vurderes å bli tilsidesatt da omreguleringen går bort ifra felles regulert avkjørsel.

Vurdering av fordeler og ulemper.

For at det skal være adgang til å dispensere er det videre et vilkår om at «fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. Plan og bygningsloven §19-2 andre ledd andre punktum. Det skal foretas en interesseavveining, der fordelene ved å dispensere må veies opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensynene som taler for dispensasjon.

Søker begrunner søknaden muntlig og skriftlig med ønsket om å ha privat avkjørsel da dette er en preferanse for arvtagere. Fordelene anses å være av personlig karakter. Etter statsforvalterens dispensasjonsveileder kan dispensasjonsvedtak i liten grad ikke begrunnes med slektskapsforhold samt andre privatrettslige og personlige grunner.

Ulempene knytter seg blant annet til trafiksikkerhet. Det er en anbefaling fra Asker kommunes samferdselsavdeling at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafiksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter. Begrensning av antall avkjørsler vil også begrense «gråareal».

Konklusjon.

En tilrettelegging for økt antall dirkede avkjørsler vil etter kommunedirektørens vurdering ikke ivareta reguleringsplanens intensjon/tidligere forutsetninger og kan ikke anbefales. Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene er klart større enn ulempene. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.

Opplysninger

Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Kristin Nilsen på e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2015.

Klage

Avslag på søknad om dispensasjon kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/2015. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Saksbehandlingen har overskredet tidsfrist og er med det fritatt fra gebyr.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Kristin Nilsen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til:
Johan Peter Torgersen, Ringveien 27, 1386 ASKER

Til Planavdelingen Asker kommune.

Søknad om dispensasjon i delegasjonssak 21/2665.

Jeg søker om endring fra gjeldende reguleringsplan for 61/326.

I 2012 ble det søkt om deling av eiendommen med opprettelse av to nye grunneiendommer. Mitt forslag til oppdeling og regulering ble godkjent og førte til gjeldende reguleringsplan. I dette forslaget var det nødvendig med innkjøring i nord på felles vei til opprinnelig hus og tomt 1 (omtalt som 1 i gammel regulering), se kart planreg.

Nå har jeg søkt om en omregulering, da den opprinnelige oppdelingen av tomten ikke er hensiktsmessig.

I det nye forslaget til planregulering er det ikke nødvendig med noen felles atkomst til tomtene. Det nye forslaget, som bedre ivaretar interessene til eksisterende bolig med hensyn til naturlig adkomst, endrer helt forholdene. I det nye forslaget beholder opprinnelig bolig sin «gamle» oppkjøring i syd. Veien i nord fra tidligere regulering faller bort. De 2 nye grunneiendommene (kalt 2 og 3) ligger direkte mot Ringveien. De kan naturlig ha hver sin atkomst fra Ringveien. Det opprinnelige huset beholder sin gamle vei fra garasjen opp til huset. Se søknad med vedlegg datert 8.3.21(innsendt 28.4.21).

Atkomsten til opprinnelig hus og ny tomt 1 i planreguleringen fra 2012 er trafikkmessig lite hensiktsmessig. Utkjøringen fra eiendommene ligger på en bakketopp og ganske nært en kurve. Følgelig en vanskelig utkjøring.

I forslaget til regulerings endring trekkes atkomstene til de 2 nye eiendommene mot syd. Ringveien er her flatet ut og det er lengre avstand til kurven i nord. Utkjøring fra de 2 nye eiendommene vil trafikkmessig være vesentlig tryggere enn ved reguleringen fra 2012.

Når det gjelder egen avkjørsel fra hver av de 2 nye eiendommene:

Alle tilsvarende tomter, som har avgrensing direkte mot Ringveien, har egen atkomst. Jeg/vi mener at det ikke vil føre til noen økt eller farligere trafikkbelastning i området med 2 atkomster til de 2 nye grunneiendommene, sammenlignet med kun en atkomst. De 2 atkomstene vil uansett bli en mye bedre trafikkmessig løsning i forhold til den felles atkomsten i den gamle planreguleringen. Ringveien er ingen gjennomkjørings vei. Trafikken er til eiendommene. Ringveien 18 ligger øverst i Ringveien. Eiene av eiendommene, som ligger syd for Ringveien 18, kjører til sine boliger fra syd. Tilsvarende kjører eiene av eiendommene, som ligger nord for Ringveien 18, til sine boliger fra nord. Det er derfor moderat trafikkbelastning forbi Ringveien 18.

I avslaget fra planavdelingen er det anført at topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til etablering av regulert fellesatkomst. Jeg mener det vil

være mindre utfordrende med det nye forslaget med 2 adkomster i forhold til den opprinnelige planreguleringen.

Det blir nok like store inngrep enten det er en eller to atkomster for å ivareta sikkerhet og rasjonell utnyttelse av tomtene, men vi vurderer det som helt ubetydelig i forhold til hva kommunen har akseptert rett over veien – Ringveien 27 (Gullhellapynten).

Samferdsel: «Anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafiksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter.»

Eventuell problematikk knyttet til grøfter har liten eller ingen betydning når tomtene ligger øverst i Ringveien og minst utsatt for trafikk eller gjennomkjøring.

Omsøkte reguleringsendring er avslått da denne er vurdert å ikke være forenelig med planens intensjon § 12-4 og § 12-14, og opprettelse av nye grunneiendommer nektet med hjemmel §26-1.

Jeg/vi mener dette er feilaktige konklusjoner. En plans intensjon skal være å oppnå best mulig resultat. Endring fra tidligere planregulering er en forbedring, slik vi vurderer det. Tidligere planlagt anlagt vei med adkomst til Ringveien helt i nordre hjørne av tomten, midt i en sving var en dårlig planregulering, spesielt med hensyn til trafikk sikkerhet.

Det nye forslaget til planregulering vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. I loven er det ikke spesifisert noe om at det ønskes felles atkomst ved en tomteregulering. Slik jeg leser ovenstående lovparagrafer er det intet til hinder for gjennomføring av ny planregulering som omsøkt. Det vil her være en rasjonell tomteutnyttelse med 2 nye tomter med hver sine atkomster. Det vil være god og bedre sikt fra disse 2 atkomstene enn fra felles atkomsten i tidligere regulering, spesielt siden felles adkomst i tidligere regulering lå i en sving før en bakketopp. Ingen av naboene har hatt noe negativt å tilføye til det nye forslaget til planregulering. Jeg har diskutert dette med flere arkitekter, som deler mitt syn.

Jeg kan ikke se at 2 nye adkomster gjør trafikk situasjonen i Ringveien farligere og vil sitere **Håvard Vestgren i Budstikka 21.9.21:**

Vil gjøre byggesaker enklere. Det er jo Høyres politikk og ha respekt for eiendomsretten, gjøre det lett å få til ting innenfor lovverket på egen eiendom som å bygge.

Min datter og sønn, som får planlagte utskilte tomter, er helt klare på at de ønsker egen adkomst pga tidligere dårlig erfaring med felles avkjøring fra eiendom.

Jeg søker derfor om dispensasjon, slik at det kan gjøres en regulerings endring som omsøkt.

Asker, 6.4.22





Søknad om deling av eiendom (opprettelse av ny eiendom), arealoverføring mellom eiendommer m.m.

Skjemaet gjelder for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 1. ledd bokstav m)

1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)			
Gnr. 61	Bnr. 326	Fnr.	Adresse Ringveien 18, 1386 Asker
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om
Tiltak etter pbl § 20-1 m): ☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring
Tiltaket er i henhold til: ☒ Reguleringsplan ☒ Privat forslag ☐ Annet
Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette) ☐ Ja ☒ Nei
Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette) ☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til
Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m ²) tomter for 2 hus. Tomtene beregnes til ca. 876 m2 og 748 m2
Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m ²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43
☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg
☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
☐ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1
☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2☒ Offentlig avløpsanlegg☐ Privat enkeltanlegg.
Beskrivelse vedlegges.☐ Privat fellesanlegg.
Beskrivelse vedlegges.**7. Bestilling av oppmålingsforretning.** Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.☒ Alternativ 1: Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.☐ Alternativ 2: Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd.

Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.

☐ Alternativ 3: Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25.

Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg☒ Gjenpart av/kvittering for nabovarsel (må vedlegges)☒ Kart/situasjonsplan (må vedlegges)☐ Søknad om reguleringsendring☐ Søknad om dispensasjon☐ Beskrivelse av vannforsyning/avløpsanlegg☐ Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning☐ Uttalelser fra andre offentlige myndigheter☐ Fullmakt og/eller firmaattest☐ Annen dokumentasjon (f. eks. avtaler)**9. Opplysninger**

eldende reguleringsplan 150 fra 1936. Status i kommuneplan: Fortetningsområde.□

Referer til S11/1554 og delegasjonssak 12/183 og 14/1104.

Jeg har kommet frem til en bedre løsning for oppdeling av eiendom 61/326.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)Navn
Johan Peter TorgersenAdresse
Ringveien 27Postnr
1386Poststed
AskerTelefon
91357195E-post adresse
peterfor@online.no

Sted

Asker

Dato

8.3.21

Underskrift



Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.

Bnr.

Navn

Underskrift

Gnr.

Bnr.

Navn

Underskrift

Søknaden sendes til: Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller post@asker.kommune.no

Fra: Johan Peter Torgersen [peter@online.no]

Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 28.04.2021 18:19:44

Emne: Søknad om deling av tomt

Vedlegg: Søknad om deling av eiendom.pdf; Nabovarsel, 6.3.21.zip; Regulering for Gullhella 1936.zip; Grunnboksutskrift61326, 4.10.20.pdf; Nytt forslag til oppdeling.pdf; Reguleringsplankart_A4S_01.06.2017_17.43.pdf; Ringveien med teknisk 9.3.21.pdf; Situasjonsskart_A4S_01.06.2017_17.43.pdf; Temakart_A4S_01.06.2017_17.43.pdf; Temakart2_A4S_01.06.2017_17.43.pdf

Til Asker kommune.

Søknad om fradeling av 2 tomter fra Eiendom gnr. 61 bnr. 326, Ringveien 18, 1386 Asker. Nabovarsel har beskrevet 2 forhold, som går frem av vedleggene. Det er ikke mottatt noen merknader på nabovarsel.

Det er et uttalt ønske fra de 2 arvingene, som utskilte tomter overdras til, at de har hver sin utkjørsel fra sine hus. Det er mye bedre utkjøring fra eiendommene i dette forslaget til oppdeling enn det som ligger i tidligere plantegning. Der er utkjøringen i en uoversiktlig sving i en bakketopp. Nesten alle boliger i Ringveien har sin egen ut/avkjørsel.

Med vennlig hilsen

Johan Peter Torgersen

peter@online.no

Ringveien 27

1386 Asker

Mobil 91357195

Kommune: 3025 ASKER

Gnr: 61 Bnr: 326

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1970/8997-1/100
03.11.1970**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
TORGENSEN JOHAN PETER
F.NR: 210140

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1964/5747-1/100
06.10.1964**VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser**1974/9311-1/100**
26.06.1974**ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr felles privat vann- og kloakkledninger**1980/27537-1/100**
23.12.1980**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver Asker Elverk**1988/22622-1/100**
14.07.1988**ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.**2017/241514-1/200**
20.03.2017**PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 6 500 000
PANTHAVER: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT**2019/410420-1/200**
05.04.2019 21.00**KJØPEKONTRAKT**
RETTIGHETSHAVER: TORGENSEN ANNA-CARIN B
F.NR: 180475
RETTIGHETSHAVER: TORGENSEN VIDAR PETER S
F.NR: 210274

GRUNNDATA

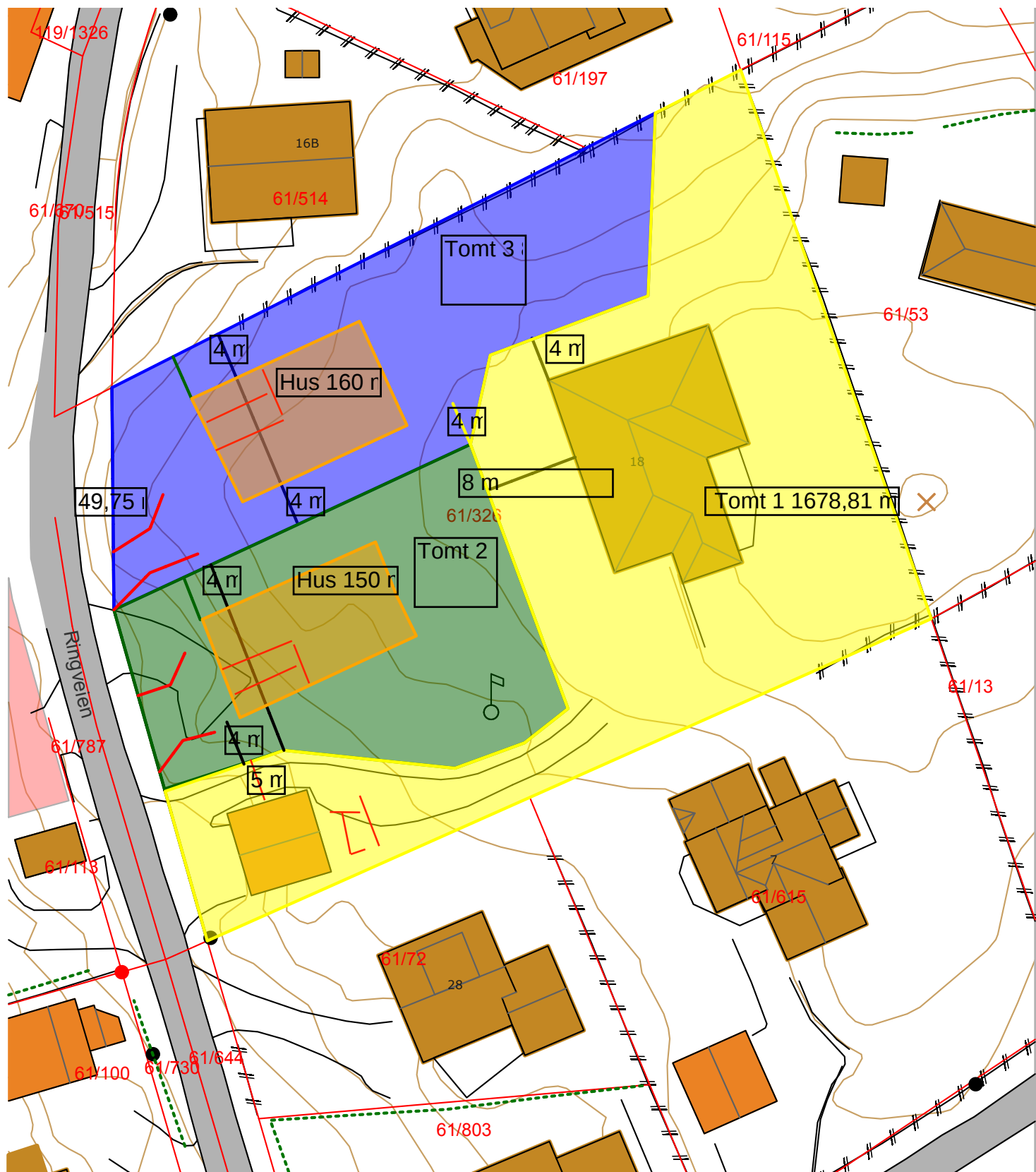
1964/4979-1/100
26.08.1964**REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3025 GNR:61
BNR:13**2020/68863-1/200**
01.01.2020 00.00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
TIDLIGERE: KNR:0220 GNR:61 BNR:326

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

Kommune: 3025 ASKER

Gnr: 61 Bnr: 326

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.





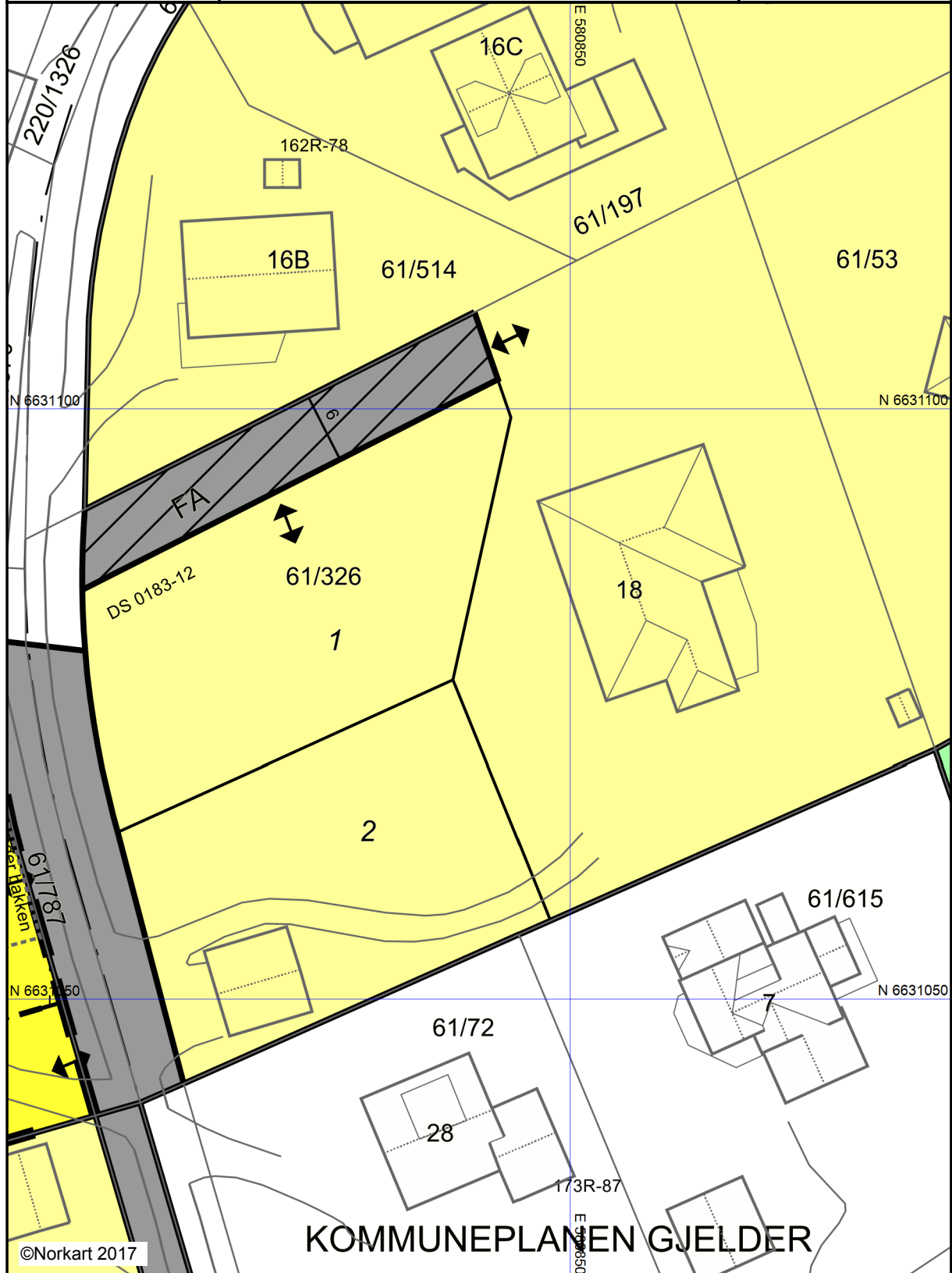
Asker

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/326
Dato: 01.06.2017
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2017

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Park
	Skiløype
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde-Arealer, bygninger og a

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Ahc	Tomtenummer

	Planens begrensning
	Reguleringsplan under arbeid

Bygninger

- Bygning
- Takoverbygg

Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkjent tiltak, usikker innlegging
	Godkjent tiltak, usikker innlegging

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrense - oppmålt
	Eiendomsgrense - usikker

Ahc Gårds- og bruksnummer

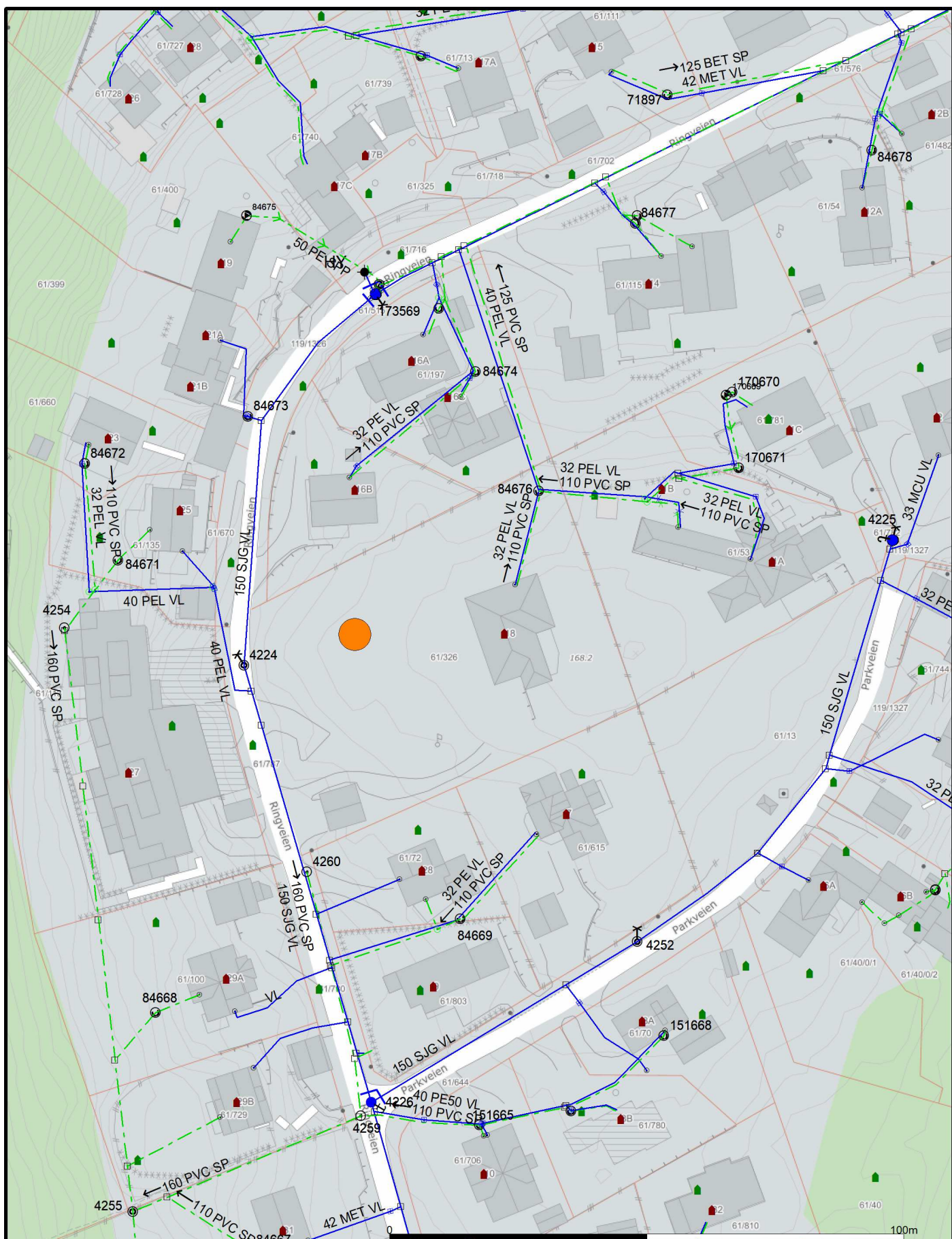
Innsjøer og vassdrag

Vegsituasjon

Adresser

Jernbanedata

Stedsnavn og andre tekster



- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| — Drensledning | ◆ Hydrant | ▶ Pumpestasjon va |
| — Overvannsledning | ■ Bekkeinntak m. rist | ▢ Septiktank |
| — Spillvannsledning | □ Kran | ▢ Sluk med sandfar |
| — Spillvann pumpeledning | ○ Kum | ▢ Utslippspunkt |
| — Spillvann tunnel | ◻ Nødoverløp | ● Andre punkt |
| — Vannledning | ◻ Pumpekum, privat | |
| — Andre | ◻ Pumpestasjon spillvann | |



Asker kommune
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende

Dato: 2021.03.09

Sign: KNI



Målestokk
1:1000



Asker

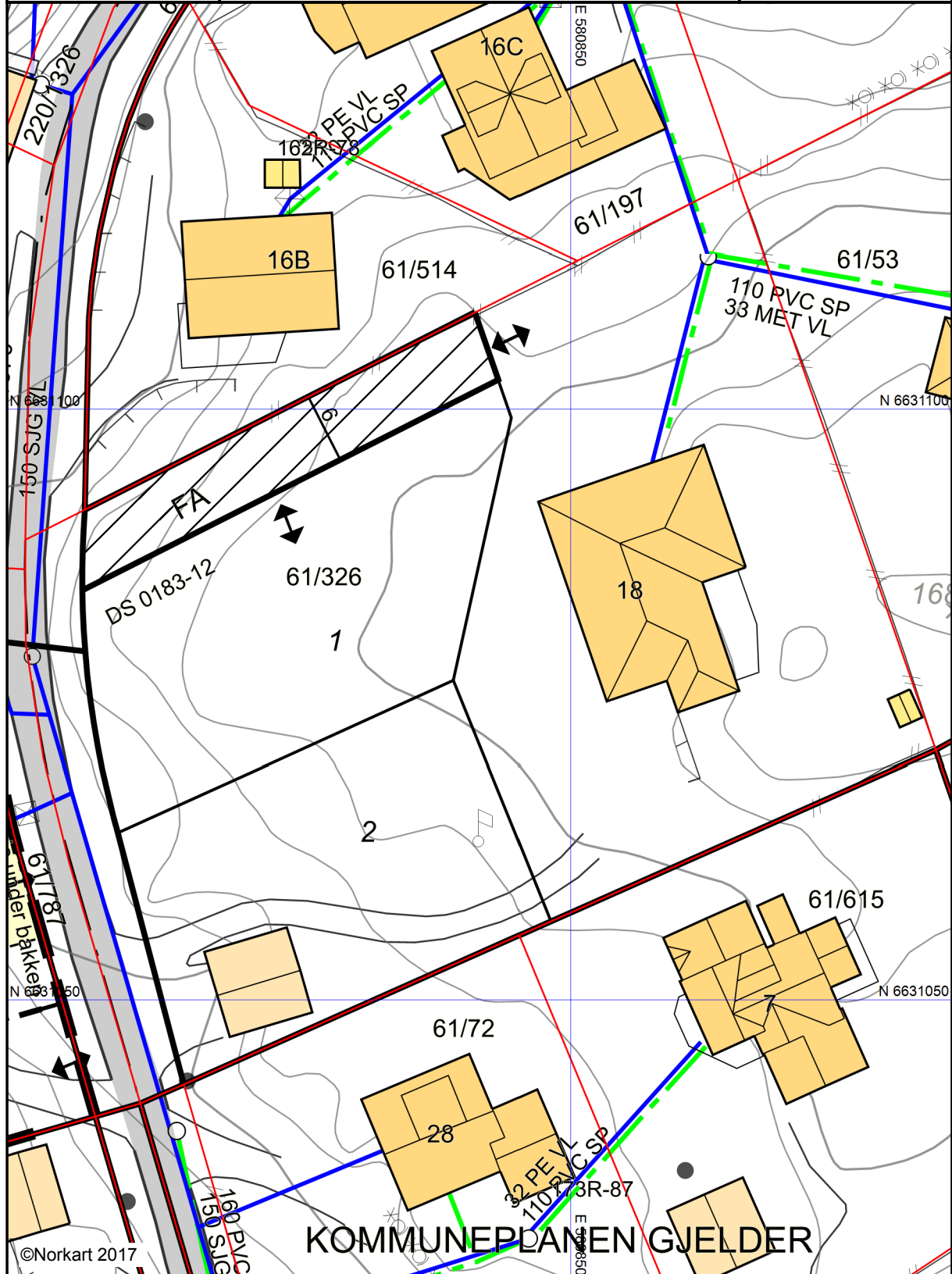
Situasjonskart

Eiendom: 61/326
Dato: 01.06.2017
Målestokk: 1:500

N

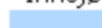


UTM-32

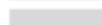


Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

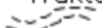
-  Innsjø
-  Elv/Bekk
-  Kanal/Grøft

Vegsituasjon

-  Veg
-  Parkeringsplass

Jernbanedata

Traktorveg/Sti

-  Traktor/Kjerreveveg midt
-  Sti

Høydeinformasjon

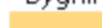
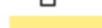
-  **Ahc** Høydetall på tellekurve
-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  **Ahc** Terrengpunkt tekst
-  x Toppunkt

Ledningsnett VA

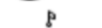
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning, nedlagt
-  Vannledning
-  Kum
-  Kran
-  **Ahc** Utslipp

Ledningstekst

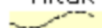
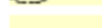
Bygninger

-  Boligbygg
-  Andre bygg
-  Bygning punkt
-  Annen bygning
-  Takoverbygg
-  Fiktiv bygningsavgrensning

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Loddrett forstøtningsmur

Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkjent tiltak, usikker innlegging
-  Godkjent tiltak, usikker innlegging
-  Godkjent tiltak

Ledningsnett EL

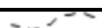
- Fordelingsskap
- Mast Liten stolpe
- Mast
- Belysningspunkt

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense

-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Angittthensyngrense - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  **Ahc** Påskrift feltnavn
-  **Ahc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  **Ahc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  **Ahc** Påskrift utnyttning
-  **Ahc** Påskrift bredde
-  **Ahc** Påskrift bredde
-  **Ahc** Påskrift radius
-  **Ahc** Tomtenummer
-  **Ahc** Påskrift plantilbehør

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense - usikker
-  Eiendomsgrense - oppmålt
-  **Ahc** Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

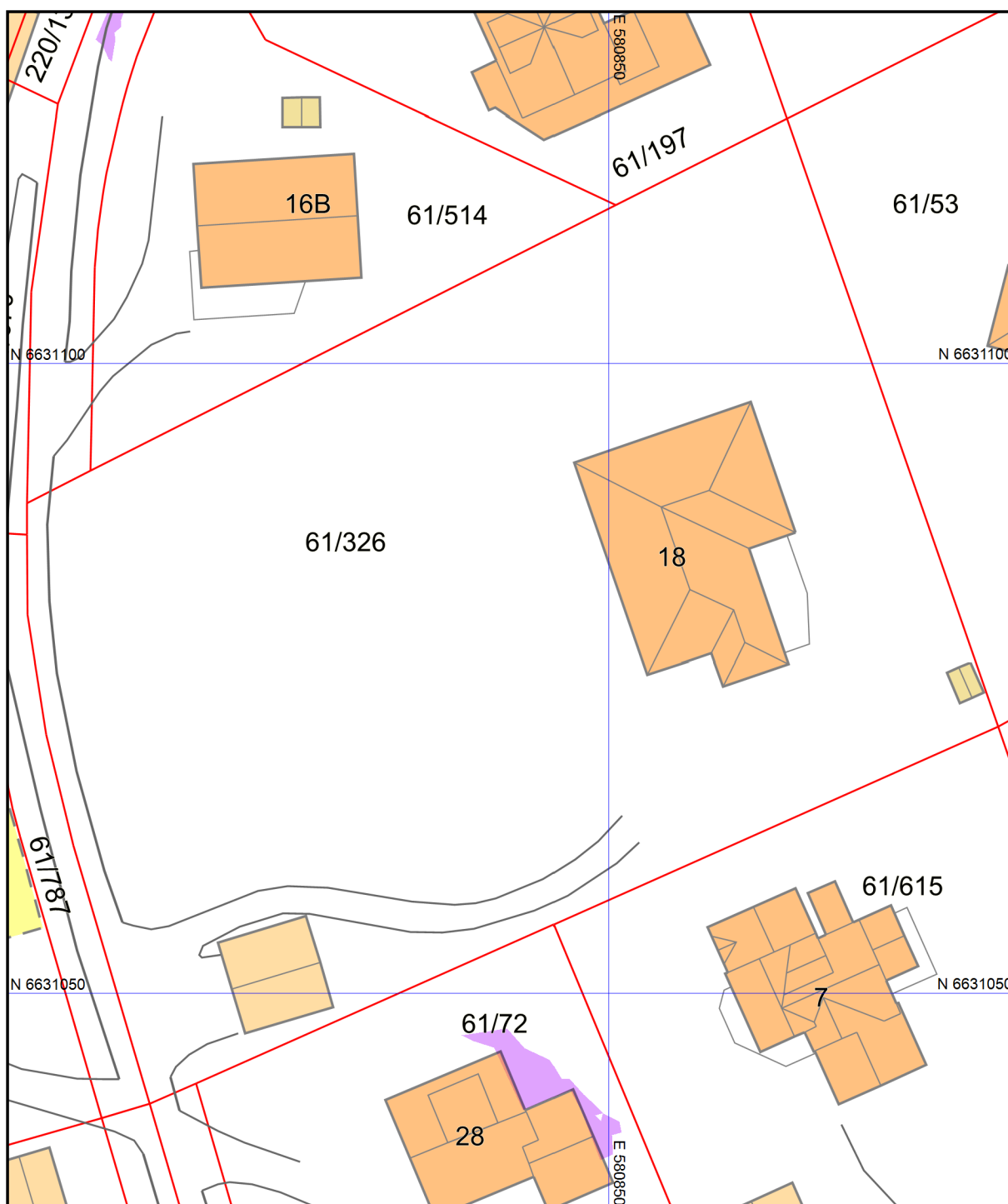
Adresser

Stedsnavn og andre tekster

 Asker	Temakart	
	Eiendom: 61/326 Dato: 01.06.2017 Målestokk: 1:500	

Temakart kulturminner, natur og flom/erosjon

Dersom ett eller flere av disse temaene finnes på eiendommen, vises disse her.



Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag



Innsjø
Elv/Bekk
Kanal/Grøft



Avgrensning terrenghelningsflate



Terrenghelningsflate



Forsenkning



Flomvei



Flomsone



Flomsone avgrensning

Bygninger



Boligbygg



Andre bygg



Bygning punkt

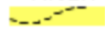


Annen bygning

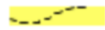


Takoverbygg

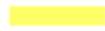
Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)



Godkjent tiltak, usikker innlegging



Godkjent tiltak, usikker innlegging



Godkjent tiltak

Kulturminner vernestatus



Automatisk fredet kulturminne - flate

Kulturminner



Bygning fra før 1950

Kulturminner

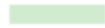


Automatisk fredet (Ikke bygg)



Lokalt kulturminne

Naturtyper - DN-håndbøker



Naturtyper

Arter



Artsforekomst

Eiendomsinformasjon



Eiendomsgrense - usikker



Eiendomsgrense - oppmålt



Gårds- og bruksnummer

Vegsituasjon

Adresser

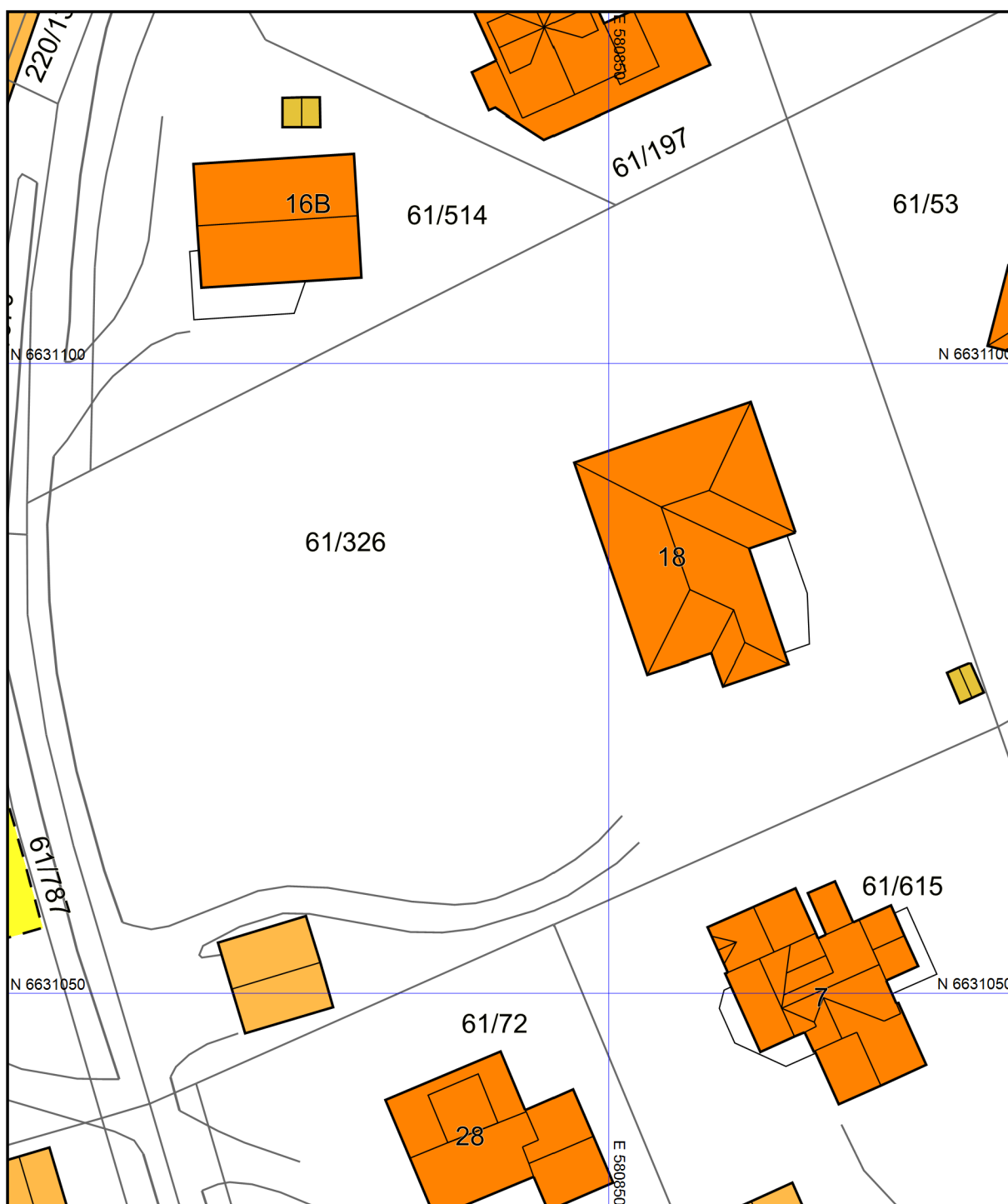
Jernbanedata

Stedsnavn og andre tekster

 Asker	Temakart2 - Støy	
	Eiendom: 61/326 Dato: 01.06.2017 Målestokk: 1:500	

Støyberegning vei, 2012

Beregnet av Statens vegvesen. Dersom det finnes støydata for eiendommen, vises disse her.



Tegnforklaring

Støysoner 2012

-  Støy 55-59 dBA
-  Støy 50-54 dBA

Bygninger

-  Boligbygg
-  Andre bygg
-  Bygning punkt
-  Annen bygning
-  Takoverbygg

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense - oppmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
-  Gårds- og bruksnummer

Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkjent tiltak, usikker innlegging
-  Godkjent tiltak, usikker innlegging
-  Godkjent tiltak

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Elv/Bekk
-  Kanal/Grøft

Vegsituasjon

Adresser

Jernbanedata

Stedsnavn og andre tekster

Kvittering for nabovarsel

Søker: TORGERSEN JOHAN PETER

Altinnreferanse: AR419299846

Eiendom/byggested

Adresse: Ringveien 18 , 1386 ASKER

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
61	326	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Situasjonskart.pdf
Situasjonsplan	SituasjonsplanBruksendring.pdf
Situasjonsplan	Modell bruksendring.pdf
Situasjonsplan	Eksisterende fasade og plantegninger.pdf
Situasjonsplan	Planlagte endringer_fasade.pdf
Situasjonsplan	Planlagte endringer_romløsning.pdf
Situasjonsplan	Snitt.pdf
Følgebrev	Følgebrev til nabovarsling_med vedlegg.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	61	13	0	0
	61	644	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.15.35

Eier/fester av naboeiendom: EDVARD CHAPSANG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Parkveien 1A, 1386 ASKER	61	53	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.15.35

Eier/fester av naboeiendom: PANTEA SALEHIMEHRABAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Parkveien 1A, 1386 ASKER	61	53	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.15.39

Eier/fester av naboeiendom: MORTEN BRØRBY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 28, 1386 ASKER	61	72	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.15.43

Eier/fester av naboeiendom: JULIA LYKKE GYBERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 28, 1386 ASKER	61	72	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.15.46**Eier/fester av naboeiendom: MONA ROXRUD**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 29A, 1386 ASKER	61	100	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.15.50**Eier/fester av naboeiendom: HELGE SVEIN BIRKEFLET**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 29A, 1386 ASKER	61	100	0	0
	61	730	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.15.54**Eier/fester av naboeiendom: SIRI STEINE**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	6
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.15.58**Eier/fester av naboeiendom: EIVIND HAUGEN**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	1
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.16.02**Eier/fester av naboeiendom: ELISABETH MOE HOLSTAD**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	10
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.16.07**Eier/fester av naboeiendom: CAMILLA BEATE NYGAARD**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	5
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.16.11**Eier/fester av naboeiendom: CHRISTINA SINDING ROTHE**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	4
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg**Nabovarsel sendt:** 06.03.2021 15.16.15**Eier/fester av naboeiendom: KJETIL STEINE**

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	6

	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.20				
Eier/fester av naboeiendom: CONSTANCE ØRBECK-NILSSEN				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	9
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.24				
Eier/fester av naboeiendom: EGIL GOSSE				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	3
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.28				
Eier/fester av naboeiendom: ANN KRISTIN GOSSE				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	3
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.33				
Eier/fester av naboeiendom: MAY-LINN SANNE HALVORSEN				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	7
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.37				
Eier/fester av naboeiendom: JAN-OLA HEDBLAD				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	4
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.42				
Eier/fester av naboeiendom: HEGE DØVING				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	8
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.46				
Eier/fester av naboeiendom: JØRN THOMAS S NYGAARD				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	5
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.51				
Eier/fester av naboeiendom: LENE KARINE HIPPE ALAM				
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	2
	61	787	0	0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.16.56

Eier/fester av naboeiendom: JOHAN PETER TORGERSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	11
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.00

Eier/fester av naboeiendom: AASMUND ØRBECK-NILSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	9
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.05

Eier/fester av naboeiendom: PÅL AGDESTEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	8
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.09

Eier/fester av naboeiendom: JOAKIM MOESTUE HALVORSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 27, 1386 ASKER	61	113	0	7
	61	787	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.15

Eier/fester av naboeiendom: EYVIND HAALAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 14, 1386 ASKER	61	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.19

Eier/fester av naboeiendom: NINA BIRGITHE HAALAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 14, 1386 ASKER	61	115	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.23

Eier/fester av naboeiendom: BÅRD MAGNE HEGGSET

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 25, 1386 ASKER	61	135	0	0
	61	670	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.28

Eier/fester av naboeiendom: KATHRINE TVEIT HEGGSET

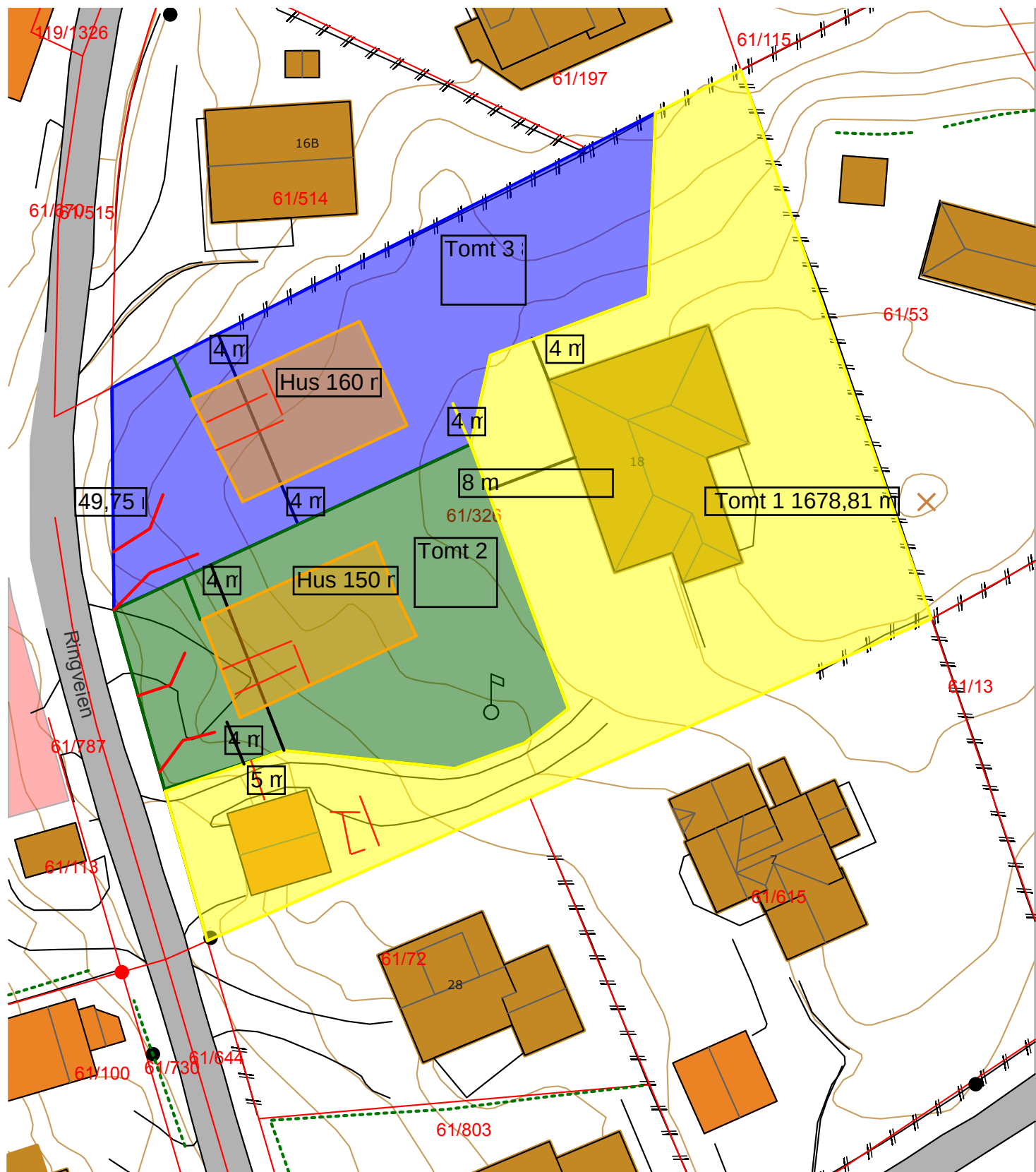
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Ringveien 25, 1386 ASKER	61	135	0	0
	61	670	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.33

Eier/fester av naboeiendom: KARIN BOJSEN

Adresse: Ringveien 16C, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 197	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 2
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.37				
Eier/fester av naboeiendom: ESPEN MICHAEL FARSTAD				
Adresse: Ringveien 16A, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 197	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 1
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.42				
Eier/fester av naboeiendom: HEIDI FALCH ECKLUND				
Adresse: Ringveien 16A, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 197	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 1
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.46				
Eier/fester av naboeiendom: HÅKON HANSTEEN LILAND				
Adresse: Ringveien 16C, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 197	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 2
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.51				
Eier/fester av naboeiendom: DAG AABY				
Adresse: Ringveien 16B, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 514	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.55				
Eier/fester av naboeiendom: SOLVEIG CHRISTOPHERSEN				
Adresse: Ringveien 16B, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 514	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.17.59				
Eier/fester av naboeiendom: EGIL SKAVANG				
Adresse: Parkveien 7, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 615	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.18.04				
Eier/fester av naboeiendom: BRITH HELEN SJØVOLD				
Adresse: Parkveien 7, 1386 ASKER	Gårdsnr.: 61	Bruksnr.: 615	Festenr.: 0	Seksjonsnr.: 0
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt: 06.03.2021 15.18.08				



Følg brev til nabovarsling

Hjemmel til eiendomsrett for Ringveien 18 med gårds og bruksnummer 61/326 tilhører Johan Peter Torgersen. Del av eiendom med Eksisterende enebolig med tilhørende garasje er solgt til Anna-Carin Torgersen og Vidar S. Torgersen med tinglyst kjøpekontrakt.

Dette nabovarslet har to formål:

- 1) Varsel om bruksendring i eksisterende enebolig
- 2) Varsel om deling av eiendom

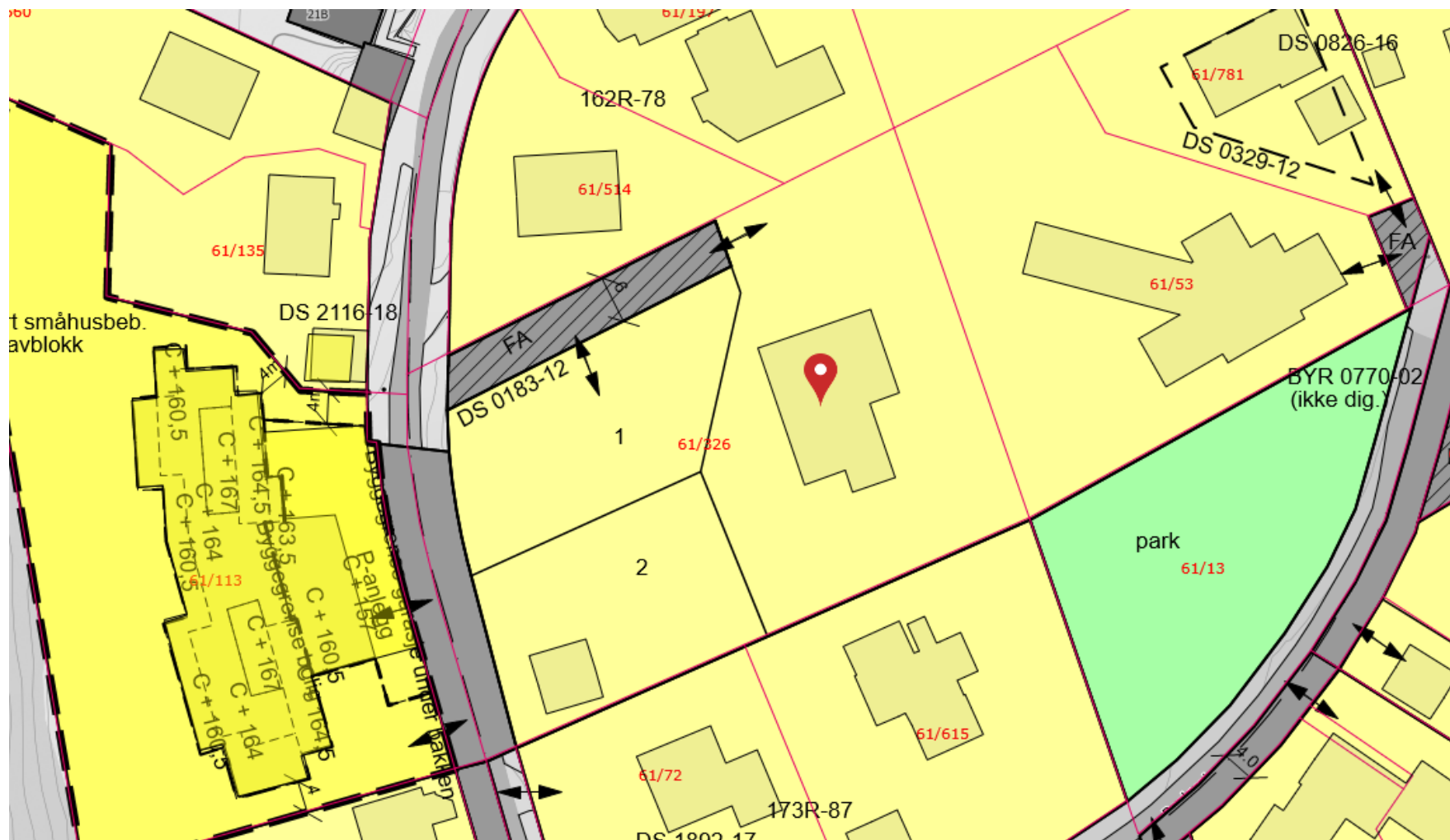
Varsel om bruksendring i eksisterende enebolig

Det varsles om endring av tilleggsdel (hobbyrom og disponibelt rom) til hoveddel (soverom, oppholdsrom og bad). Denne delen av boligen vender mot nord og fasadeendringen består ny dør som erstatter gammelt vindu (mot nord) og nytt vindu (mot vest), som vist i vedlagte tegninger. Det vil ikke være øvrige fasadeendringer utover dette. Endringen vil være i boligens underetasje.

Varsel om deling av eiendom

Gjeldende reguleringsplan for deling av eiendommen er angitt i vedlegg "Gjeldende reguleringsplan", med adkomstvei til eksisterende bolig langs eiendomsgrense i nord. Forslag om ny tomteinndeling innebærer at eksisterende bolig beholder eksisterende adkomst vei langs eiendomsgrense i sør. Forslag om ny tomteinndeling med skisser til mulig fremtidig hus plassering er vist i vedlegg "Nytt forslag".

Endringene beskrevet over sendes inn som separate søknader til Asker kommune.



Skrivelse fra Arbeidsdepartementet

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfestes den av Asker herredsstyre, Akershus fylke, i møte 13. mai 1935 vedtatte regulering av **gnr. 61 bnr. 13 "Gullhella" i Asker** på betingelse av at anslutningene mellom veien utformes med R.min. = 10 m.

I henhold til § 3 i nevnte lov stadfestes de av herredsstyret i samme møte i forbindelse med reguleringsplanen vedtatte *vedtekter for utparsellering og bebyggelse av eiendommen*.

Vedtektene har følgende ordlyd:

1. De alminnelige bestemmelser for utparsellering i Asker gjøres gjeldende for feltet med sådanne innskrenkninger i veiopparbeidelsen m.v. som nedenfor anført.
2. Veiene A – B – D og G – H – L og B – C reguleres og opparbeides i 5,0 m effektiv bredde og maks. stigning 1:15, minste R – 50. Til denne bredde kommer i tillegg de banketter, skråninger og grøfter som er nødvendige for opparbeidelsen. Veilovens gjerdeavstand befølges og veiene gis sådan utførelse og utstyr, som fylkeskontoret til enhver tid forlanger for offentlige veier. Stikkveien H – M reguleres og opparbeides i 4,0 m effektiv bredde og stikkveiene E – F og O – P reguleres og opparbeides i 3,0 m effektiv bredde, samtlige med maks. stigning 1:10.
Veiene K – E reguleres og opparbeides i 2,0 m effektiv bredde og maks. stigning 1:5. Til gangstiene M – N og H – E avsettes min. 2,5 m grunn mellom gjerdene.
3. *Midlertidig opparbeidelse:* Veiene A – B – D, G – H – K – L og H – M tillates opparbeidet midlertidig i 3,0 m effektiv bredde, stikkveiene E – F og O – P i 2,5 m effektiv bredde, samtlige med maks. stigning 1:10. Veien B – C opparbeides midlertidig i 4,0 m effektiv bredde ved eventuelt anlegg av jernbanestasjon ved C. Inntil så skjer, opprettholdes den som gangsti og som kjørevei for søppel. Inntil opparbeidelse i full regulert bredde er utført, overtas veienes vedlikehold av grunneieren eller hvis tilliggende parseller selges av vedkommende parsellkjøpere. Dette vedlikehold gjelder adkomstveien til feltet (Gullhellaveien) hvor parselleierne må delta forholdsmessig i vedlikeholdet. Ingen tomt kan tillates bebygget før veien til og langs tomten er opparbeidet i overensstemmelse med den ovenfor nevnte midlertidige opparbeidelse. Blir ikke de midlertidige opparbeidede veier eller adkomstveien til feltet (Gullhellaveien) etter bygningsrådets skjønn tilfredsstillende vedlikeholdt, kan videre bebyggelse av tomtene nektes. Når halvparten av tomtene er solgt og/eller halvparten av de til en vei liggende tomter er solgt, kan veiene (veien) forlanges opparbeidet i sin helhet før bebyggelse langs samme finner sted. Ved eventuell regulering av naboeiendommene må parselleierne finne seg i at feltets veier tilknyttes annen ny regulering. Kommunens fremtidige overtagelse av veivedlikeholdet gjelder ikke veien K – E, stikkveiene og gangstiene.
4. Parsell nr. 49 utlegges til park når halvparten av parsellene er solgt.
5. Bebyggelsen skal være villamessig eller hyttebebyggelse.
6. Asker kommune skal ha uhindret adgang til å anlegge, inspisere og reparere vann-, kloakk-, telefon- og elektriske ledninger mot å erstatte forvoldt skade.
7. Den på kartet viste søppelplass (ved Bondivannet) anvises til bruk for parsellkjøperne. Disse må holde den i pyntelig og sanitær stand etter helserådets bestemmelser.

8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter. Reguleringsplanen med vedtekt kan ikke fravikes eller forandres uten Asker bygningsråds samtykke.



Johan Peter Torgersen
Ringveien 27

1386 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
KNILSEN
S21/2015

Arkivnr:
GBNR 61/326
L18853/21

Dato:
23.06.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S21/2015**.

61/326 Ringveien 18 - Befaring
Hjemmelshaver: Johan Peter Torgersen

Søknaden

Viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom samt befaring på eiendommen tirsdag 15.06.2021.

Tiltakshaver Johan Peter Torgersen og saksbehandlere i kommunens planavdeling Marianne Solberg Strandseter og Kristin Nilsen var tilstede under befaringen.

Under befaringen redegjorde søker for ønske om en mindre reguleringsendring hvor foreslått løsning viser at alle parseller har direkte avkjørsle til Ringveien.

Det ble presisert, fra planavdelingens side at hensikten bak gjeldende regulering skal ivaretas ved videre utvikling, som blant annet er antall avkjørsler på og av Ringveien.

Eiendommen ble åpnet for fortetting i 2012. Eiendommen ble delt i 3 parseller med felles adkomst på eiendommens nordlige side.

En slik fortetting med muligheter for økt boligsammensetning øker også den trafikale belastningen. Av den grunn er det viktig å ivareta hensikten bak gjeldende regulering med felles adkomst. Topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til ønsket adkomst og avkjørselsløsning. Eiendommen har en bratt stigning på vei fra nord til syd og bratt helning på tomtene fra øst til vest mot vei. Etablering av tre avkjørsler vil føre til betydelig terrenginngrep samt en uheldig trafikal situasjon da foreslått avkjørsel i nord vil være nærme kurven og stigningen på ringveien i nord.

Det er innhentet uttalelse fra samferdsel i saken. Samferdsel anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafiksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter.

Planavdelingen opprettholder tidligere uttalelser om redusert antall avkjørsler.

Det gis mulighet for å endre omsøkt regulering etter anbefalt løsning.

Vi ber om en tilbakemelding på hvorvidt søknaden ønskes behandlet slik den er

innsendt (som sannsynligvis vil medføre et avslag), alternativt om søknaden ønskes bearbeidet etter våre anbefalinger. Vi avventer et svar og en eventuell revidert søknad innen to måneder etter at dette brevet er mottatt.

Saksbehandlingstid

Forventet saksbehandlingstid for delesaker er for tiden 12 uker fra komplett søknad foreligger, inkl. korrekt utfylt søknadsskjema, nabovarslingsskjema og kart. Saksbehandlingen kan ta lengre tid bl.a. dersom søknaden avviker fra gjeldende planer og lover/regelverk, må avklares med andre offentlige instanser, eller det foreligger vesentlige nabomerknader. Den tiden søker bruker til komplettering av mangelfull dokumentasjon, herunder nødvendig oversendelse til andre fagmyndigheter, regnes ikke med i kommunens behandlingstid.

Ytterligere opplysninger

Muntlige henvendelser om saken kan rettes til saksbehandler Kristin Nilsen på direkte telefon 916 83 037.

Hvis du har spørsmål, kan du kontakte vår innbyggerservice i Knud Askers vei 24 på telefon 66 70 00 00 eller send en mail til post@asker.kommune.no. Innbyggerservice er åpent mandag til onsdag kl. 08.00-15.30, torsdag 10.00-15.30 og fredag 08.00-15.30.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Fagansvarlig

Kristin Nilsen
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Johan Peter Torgersen, Ringveien 27, 1386 ASKER

Fra: Kristin Nilsen
Sendt: 25. juni 2021 08:35
Til: Johan Peter Torgersen
Kopi: Jørgen Tysseland
Emne: SV: Ny grunneiendom

Avdelingsleder og trafikkansvarlig er Jørgen Tysseland.

Med vennlig hilsen

Kristin Nilsen
Arkitekt
Samfunnsutvikling
(+47) 916 83 037
kristin.nilsen@asker.kommune.no



Fra: Johan Peter Torgersen <petertor@online.no>
Sendt: 24. juni 2021 15:51
Til: Kristin Nilsen <Kristin.Nilsen@asker.kommune.no>
Kopi: Siv Le Page <siv.s.lepage@gmail.com>; Andreas Støfring Torgersen <at@forsikringsportalen.no>; Vidar Peter Støfring Torgersen <vidar.torgersen@gmail.com>; Sissel Haug <Sissel.Haug@asker.kommune.no>; Johan Peter Torgersen <petertor@online.no>
Emne: Re: Ny grunneiendom

Vel.

Jeg skjønner at dette er drøftet, men ingen skriftlig uttalelse fra samferdsel. Høres løst ut. Jeg ønsker navn på avdelingsleder og trafikkansvarlig på planavdelingen.

Med vennlig hilsen

Johan Peter Torgersen
petertor@online.no
Ringveien 27
1386 Asker
Mobil 91357195

24. jun. 2021 kl. 13:50 skrev Kristin Nilsen <Kristin.Nilsen@asker.kommune.no>:

Hei

Under følger samferdsels uttalelse.

Samferdsel: Anbefaler å følge planen som er skissert i "situasjonskart", og ikke akseptere løsningen skissert i "nytt forslag"/"nytt forslag til oppdeling". Det er ønskelig å samle flest mulig avkjørsler av hensyn til trafikksikkerhet, og for å sikre arealer til grøfter.

Saken er drøftet med avdelingsleder og trafikkansvarlig på planavdelingen.

Med vennlig hilsen

Kristin Nilsen
Arkitekt

Samfunnsutvikling
(+47) 916 83 037
kristin.nilsen@asker.kommune.no

<image003.png>

Fra: Johan Peter Torgersen <petertor@online.no>

Sendt: 24. juni 2021 12:40

Til: Kristin Nilsen <Kristin.Nilsen@asker.kommune.no>; Siv Le Page <siv.s.lepage@gmail.com>; Andreas Støfring Torgersen <at@forsikringsportalen.no>; Vidar Peter Støfring Torgersen <vidar.torgersen@gmail.com>; Joakim Starholm <joakim@plisseeksperten.no>

Kopi: Johan Peter Torgersen <petertor@online.no>

Emne: Ny grunneiendom

Hei.

Jeg ønsker å få oversendt "innhentet uttalelse fra samferdsel i saken». Jeg regner med at det er skriftlig uttalelse fra samferdsel o m aktuell sak.

Med vennlig hilsen

Johan Peter Torgersen
petertor@online.no
Ringveien 27
1386 Asker
Mobil 91357195

Vedlegg til søknad, referer til samtale med Kristin Nilsen 28.9.21.

Utgangspunkt i 2012 for regulering med felles innkjøring var søknaden fra meg, som var utarbeidet i samråd med arkitekt Marlow. Det var da nødvendig med innkjøring i nord på felles vei til opprinnelig hus og tomt 1 (se kart planreg.)

Jeg sendte en preliminær søknad med en ny tomteregulering til Sissel Haug, som besvarte denne 19.4.21: «Jeg anbefaler at det settes av ett felles avkjørselsareal for tomt 2 og 3, med avkjørselspunkt ca. der hvor det er opparbeidet en midlertidig avkjørsel. Ellers ser det ok ut.»

23.6.21 er det anført fra Plan: «En slik fortetting med muligheter for økt boligsammensetning øker også den trafikale belastningen. Av den grunn er det viktig å ivareta hensikten bak gjeldende regulering med felles adkomst.»

Det nye forslaget (innsendt 28.4.21), som bedre ivaretar interessene til eksisterende bolig med hensyn til naturlig adkomst, endrer helt forholdene. I det nye forslaget, som er innsendt, beholder opprinnelig bolig sin «gamle» oppkjøring i syd. Veien i nord på tidligere regulering faller bort. Nye tomter kalt 2 og 3 blir nå liggende direkte mot Ringveien og kan naturlig ha hver sin inn/avkjøring fra Ringveien.

Alle tilsvarende tomter, som har avgrensing direkte mot Ringveien, har egen avkjørsel. Jeg mener at dette ikke vil føre til noen økt eller farligere trafikkbetlastning i området. Jeg har diskutert dette med arkitekter, som er enig mitt synspunkt. De 2 avkjøringene vil uansett bli en bedre løsning trafikkmessig i forhold til den felles utkjøringen i den gamle planreguleringen. Eventuell problematikk knyttet til redusert grøfter har liten eller ingen betydning når tomtene er plassert øverst i Ringveien.

Det er nevnt betydelige terreng inngrep med 2 avkjøringer. Vel, det blir uansett betydelig inngrep enten det er en eller to avkjøringer for å ivareta sikkerhet, men vi vurderer det som helt ubetydelig i forhold til hva kommunen har akseptert rett over veien – Gullhellapynten.

Jeg kan ikke se at 2 nye utkjørsler gjør trafikk situasjonen i Ringveien farligere og vil sitere Håvard Vestgren i Budstikka 21.9.21:

Vil gjøre byggesaker enklere. Det er jo Høyres politikk og ha respekt for eiendomsretten, gjøre det lett å få til ting innenfor lovverket på egen eiendom som å bygge.

Min datter, som har fått en tomt, er absolutt innstilt på egen avkjøring pga tidligere erfaring med felles avkjøring fra eiendom i Heggedal.

Jeg håper ut fra mine betraktninger og våre ønsker at Samfunnsutvikling/Plan endrer sitt standpunkt i denne saken, slik at vi ikke behøver å påklage et vedtak opp til politikerne.

Asker, 30.9.21



Johan Peter Torgersen

Ringveien 27, 1386 Asker, 91357195 petertor@online.no



Johan Peter Torgersen
Ringveien 27

1386 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
KNILSEN0
S21/2015

Arkivnr:
GBNR 61/326
L33542/21

Dato:
18.11.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2015

Delegasjonssak: 21/2665

61/326 Ringveien 18 - Avslag på søknad om reguleringsendring og opprettelse av nye grunneiendommer **Hjemmelshaver: Johan Peter Torgersen**

Vi viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 61/326 mottatt Asker kommunes avdeling for Arkiv og informasjonsforvaltning 28.04.2021, samt etterfølgende befarings, brev og korrespondanse i saken.

-
- 1) En reguleringsendring som omsøkt avslås da denne er vurdert å ikke være forenelig med planens intensjon, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 og § 12-14.**
 - 2) Opprettelse av nye grunneiendommer som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1.**
-

Beskrivelse av søknaden

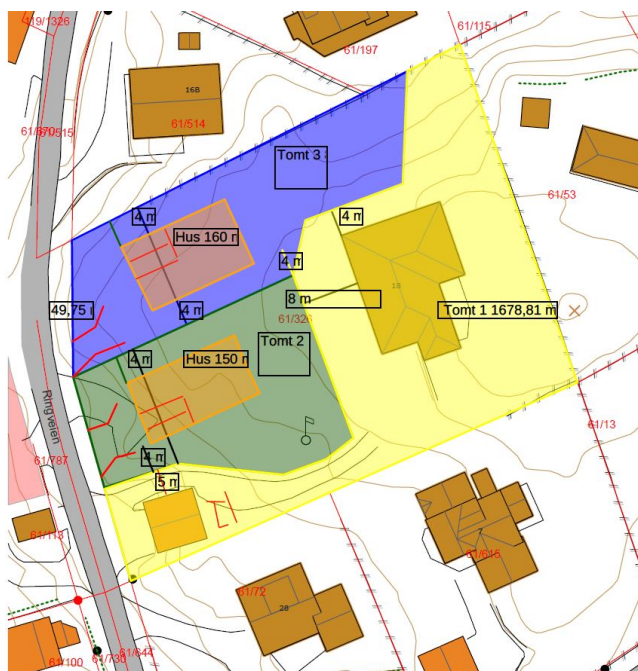
Det søkes om opprettelse av to grunneiendommer fra 61/326. Totalt areal på eiendommen er 3529,7m². De nye eiendommene er vil være på ca. 925,4m² hver. Resterende boligtomt er oppgitt å utgjøre ca. 1 678,81m²

Opprettelsen innebærer en endring av gjeldende reguleringsplan for 61/326. Omsøkt situasjon er i strid med gjeldende regulering som forutsetter felles avkjørsel for to av tre parseller på eiendommen.

Søkers begrunnelse til søknaden

Søker skriver at det nye forslaget beholder opprinnelig bolig sin eksisterende adkomstløsning med oppkjøring i syd. Felles adkomstvei i nordvest faller bort. Nye tomter kalt 2 og 3 blir liggende direkte mot Ringveien. Det hevdes at egen avkjørsel for de to fradelte parsellene ikke vil føre til noen økt eller farligere trafikkbelastning i området. Det sies også at de to avkjørslene uansett vil bli en bedre trafikkløsning og at en eventuell problematikk knyttet til reduserte grøfter har liten eller ingen betydning når tomtene er plassert øverst i Ringveien. Det

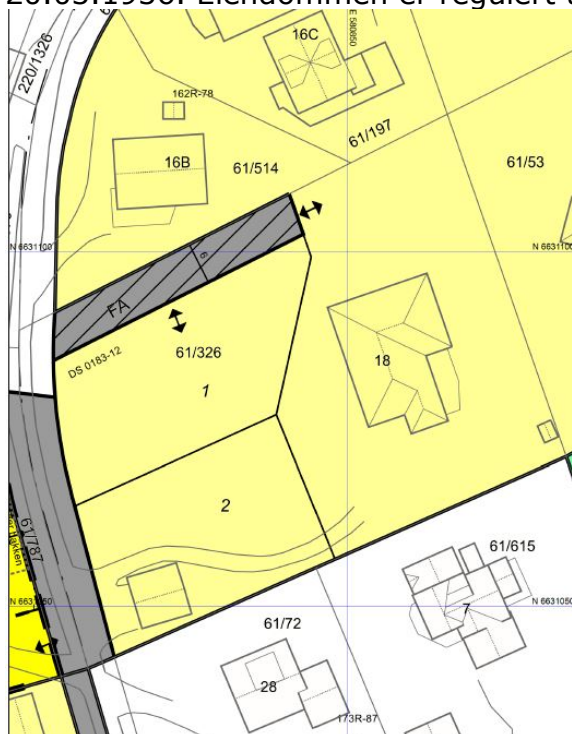
bemerkes også at inngrepet er ubetydelig i forhold til hva kommunen har akseptert rett over veien – Gullhellapynten.



Figur 1. Vedlagt situasjonskart til søknaden.

Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gullhella, planid 150, vedtatt 20.03.1936. Eiendommen er regulert til bolig.



Figur 2. Eksisterende reguleringskart.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien bolig.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori B: «Boligområder med utfyllende bestemmelser», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.8.

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Kommunedirektørens vurdering

Reguleringsendring.

Tiltaket er i strid med gjeldende regulering.

Eiendommen ble åpnet for fortetting i 2012. Eiendommen ble regulert i 3 parseller med felles adkomst for eksisterende parsell og parsell 1 på eiendommens nordlige side. Gjeldende regulering tilrettelegger mao for 2 avkjørsler fra Ringveien, henholdsvis en direkte avkjørsel for parsell 2 og en felles adkomst til parsell 1 og parsell for eksisterende bolig. Omsøkt endring viser en endring av regulerte tomtegrenser og en endring (fjerning av) regulert felles atkomst. Det søkes om tre direkte avkjørsler fra Ringveien.

Eiendommen har en bratt stigning på vei fra nord til syd og bratt helning på tomtene fra øst til vest mot vei. Topografien på eiendommen er utfordrende med hensyn til etablering av regulert fellesatkomst. Kommunedirektøren har stilt seg positiv til en endring av de regulerte tomtegrensene og en reduksjon av regulert felles atkomstareal. Det er dog gitt signaler om at det ikke kan anbefales å øke antall avkjørsler til Ringveien. Det vises her til dialog i sakens anledning.

Det vi si at det er anbefalt å se på en løsning hvor to av parsellene deler adkomst fra Ringveien. Dette er særlig med tanke på å bidra til forutsigbarhet og trafiksikkerhet.

Det er innhentet uttalelse fra samferdsel i saken. Samferdsel anbefaler at flest mulig avkjørsler samles av hensyn til trafiksikkerhet og for å sikre arealer til grøfter. Begrensning av antall avkjørsler vil også begrense «gråareal».

En tilrettelegging for økt antall dirkete avkjørsler vil etter kommunedirektørens vurdering ikke ivareta reguleringsplanens intensjon/tidligere forutsetninger og kan ikke anbefales.

Opprettelse av ny grunneiendom

I og med at omsøkt reguleringsendring ikke kan anbefales kan følgelig heller ikke omsøkt opprettelse av nye boligtomter anbefales.

Opplysninger

Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Kristin Nilsen e-postadresse kristin.nilsen@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/2015.

Klage

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/2015. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x 2 antall tomter)	25 440,-
2.4	Reguleringsendring (2M)	6 360,-
	Sum beregnet av fullt gebyr	31 800,-
4.2	4.2 Avslag og avvisning For delesaker som ikke godkjennes betales 70 % av fullt gebyr.	22 260,-
	Sum	22 260,-

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt hjemmelshaver i eget brev.

Vi gjør oppmerksom på at bestemmelsene om tidsfrister og redusert gebyr kun omfatter tiltak som er i samsvar med gjeldende planbestemmelser, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Kristin Nilsen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til:
Johan Peter Torgersen, Ringveien 27, 1386 ASKER



Saksframlegg

Arkivsak
23/01775-1

Saksbehandler
Siri Margrethe Nilsen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

40/146 Østre vei 32A - Klage på avslag på søknad om påfylling av skjellsand

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak om avslag av 08.01.2021 i sak DS 21/61. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om ettergodkjenning for påfylling av skjellsand. Saken ble oppdaget under ulovlighetsoppfølging, da kommunen ikke har funnet noen tillatelse til etablering av sandstrand eller påfylling av sand på denne eiendommen tidligere. Tiltakshaver har dermed søkt om ettergodkjenning for tiltaket, og viser til at det er lagt ut 2 m³ skjellsand der det tidligere har vært naturlig sandstrand.

Søknaden ble avslått grunnet manglende tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren og to manglende dispensasjoner fra plangrunnlaget, herunder byggeforbudet i strandsonen og reguleringsplanens § 12.3 om forbud mot inngrep i strandsonen.

Tiltakshaver har påklaget vedtaket og viser til at det kun er gjort vedlikehold av sandstranden, at det ligger utenfor alminnelig høyvann og ikke omfattes av byggeforbudet samt at tiltaket er unntatt søknadsplikt.

Kommunedirektøren anbefaler Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtaket om avslag. Tiltaket er søknadspliktig og omfattes av byggeforbudet i strandsonen og det er ikke søkt om dispensasjon for dette.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om ettergodkjenning for fylling av skjellsand på 2 m³ på sandstrand på en boligeiendom. Av følgebrevet til søknaden fremgår følgende:

«Det søkes om etterfylling av sand på min eiendom i Østre vei 32 a. Etterfyllingen har skjedd der det naturlig har vært sand på eiendommen.

Det er brukt ren og naturlig skjellsand. Skjellsanden er testet for å tilfredsstille de strenge kravene i Miljødirektoratet's veileder for tildekkingsmasse. Vedlagt følger testresultat av renheten til sanden.

Påfyllingen er ikke nabovarslet ettersom tiltaket i liten grad berører naboene, og påfyllingen allerede er utført. Avstand til nærmeste nabogrenser er ca. 30 meter.

Det har blitt etterfylt med ett tilhengerlass, ca 2 kubikk, på området vist i kartutsnitt. Sanden har til hensikt å dekke over skarpe stener på området, og er på 0-4 cm i høyde. Påfyllingen ble utført sommeren 2017.»



Bilde innsendt fra tiltakshaver, som viser sandstranden ved lavvann.

Videre følger det av søknaden at tiltaket kun omfatter vedlikehold og dermed ikke er søknadspliktig, samt at det vurderes at tiltaket uansett er i tråd med reguleringsplanens arealformål. Vedrørende plassering er det vist til at påfyllingen av sand er gjort utenfor alminnelig høyvann og at det er 20 meter fra tiltaket til nærmeste bygning:



Bilde fra søknaden som viser plassering.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplan for Asker avsatt til boligformål. Videre omfattes den av reguleringsplan for Østre vei, Storengveien, hvor den også er regulert til bolig. Deler av eiendommen ligger utenfor byggegrensen mot sjø.

Etter mottakelse av klagen rettet Kommunedirektøren henvendelse til tiltakshaver tidlig vår 2021 for å få mer informasjon om tiltaket. Saken ble satt i bero, og tiltakshaver sendte over bildedokumentasjon den 22. juni 2021. Kommunen direktøren oppfattet det slik at det skulle sendes over ytterligere dokumentasjon, og klagesaksbehandlingen ble derfor ikke gjenopptatt før nå.

I forbindelse med at tiltakshaver ble informert om at saken nå vil bli behandlet, har Kommunedirektøren mottatt opplysninger om at den etterfylte sanden nå er nesten borte.

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 saken er særlig Askers mål nr. 11 om bærekraftige byer og samfunn relevant. Dette fordi fylling av skjellsand har en påvirkning på det ytre miljøet og naturmiljøet. Fylling av skjellsand medfører risiko for spredning av fremmede arter, noe som er viktig å unngå for å bevare det naturlige biologiske mangfoldet.

4. Tidligere behandling

Den 08.01.2021 fattet kommunedirektøren følgende vedtak i sak DS 21/61:

Søknaden avslås. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, reguleringsplan for Østre vei - Storengveien § 12.3, samt forurensningsloven. Dispensasjon er ikke omsøkt.

Pålegg om retting vil bli vurdert dersom det ulovlige forholdet ikke er fjernet/tilbakeført innen 01.05.2021, jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Frist for uttalelse settes til: 01.03.2021

5. Klagens innhold

Bjørn Løvland har på vegne av tiltakshaver anført følgende:

- Saksfremstillingen fremstår overfladisk og mangelfull og det er også feil at tiltaket fordrer dispensasjon fra pbl. § 1-8 og gjeldende reguleringsplan.
- Konklusjonen i saken samsvarer ikke med en tilsvarende klagesak på gbnr. 58/366
- Kommunen har gått utenfor sitt kompetanseområde ved å kreve søknad etter forurensningsloven.
- Tiltaket er ikke søknadspliktig fordi det er snakk om normalt vedlikehold av en ubetydelig mengde skjellsand på en eksisterende strand og utgjør en mindre vesentlig terrengendring etter SAK 10 § 4-1 c) nr. 6. Tiltaket strider heller ikke mot noen planer i området.
- Dersom kommunen fastholder at tiltaket er søknadspliktig legges det til grunn at det ikke er hjemmel eller saklig grunn til å nekte vedlikeholdsarbeidet ut fra følgende forhold basert på at tiltaket hverken er i strid med pbl. § 1-8 eller bestemmelser i reguleringsplanen.

Det vises for øvrig til klagen som ligger vedlagt.

6. Kommunedirektørens vurdering

Forholdet til forurensningsloven

Kommunen har ingen avslagshjemmel for tiltak som strider med forurensningsloven eller andre områder hvor annen myndighet også må gi tillatelse. Kommunen har riktignok en samordningsplikt og en adgang til å utsette behandlingen for å gi mulighet for å søke tillatelse hos annen myndighet. Den adgangen strekker seg imidlertid ikke så langt at det er hjemmel for å avslå et tiltak. Kommunedirektøren finner derfor at bruken av forurensningsloven som avslagshjemmel i dette vedtaket er feil.

Vedrørende søknadsplikt og tiltaksbegrepet

Klager har vist til at tiltaket kun utgjør vedlikehold av eksisterende strand.

Kommunedirektøren kan ikke finne at tiltaket kan begrenses til å anses som

vedlikehold. Selv om det ut fra bildedokumentasjon gjennom tidene kan se ut som det har vært naturlig strand på området, medfører fyllingen av skjellsand etablering av en kunstig sandstrand. Det er ikke tvilsomt at dette utgjør et terrenginngrep som er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 jf. § 1-6 fordi det er en fylling som medfører at det fysiske landskapet endrer seg.



Flyfoto fra 2016



Flyfoto fra 2018

Kommunedirektøren finner ikke at det er godkjent etablering av strand tidligere, og det er derfor slik at hele tiltaket må godkjennes for å kunne anses lovlig.

Det er uansett ikke tvil om at området som er dekket med skjellsand er av en viss størrelse og utgjør påvirkning på strandsonen og sjøen. Det aktualiserer spørsmålet

om tiltaket er å anse som et «vesentlig terrenginngrep». I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det åpnet opp for at vesentlighetsvurderingen ikke bare går på størrelse isolert, men også på virkningen et tiltak kan ha i et område. Som eksempel er det vist til at det skal mindre til i strandsonen før et inngrep anses vesentlig enn for andre områder. Selv om tiltaket isolert sett høres lite ut med tanke på antall kubikkmeter som berøres, fører det til etablering av en ny og større kunstig sandstrand, og utgjør dermed en vesentlig endring i området. Dette følger også av retningslinjene til kommuneplanen hva gjelder strandsonen:

«Strandsonen i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles. Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes «vesentlig terrenginngrep» etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.»

Følgelig er tiltaket å anse som et «vesentlig terrenginngrep» etter pbl. § 20-1 bokstav k) og søknadspliktig.

Forholdet til byggeforbudet i strandsonen

Klager har vist til at plan- og bygningsloven § 1-8, som er lovens generelle byggeforbud, ikke kommer til anvendelse. Dette med begrunnelsen at tiltaket ligger utenfor alminnelig høyvann, og dermed ikke medregnes.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke har betydning hvorvidt tiltaket ligger utenfor alminnelig høyvann, all den tid det i kommuneplan for Asker er inntatt et byggeforbud i strandsonen som uttrykkelig også gjelder både på land og i sjø/vann:

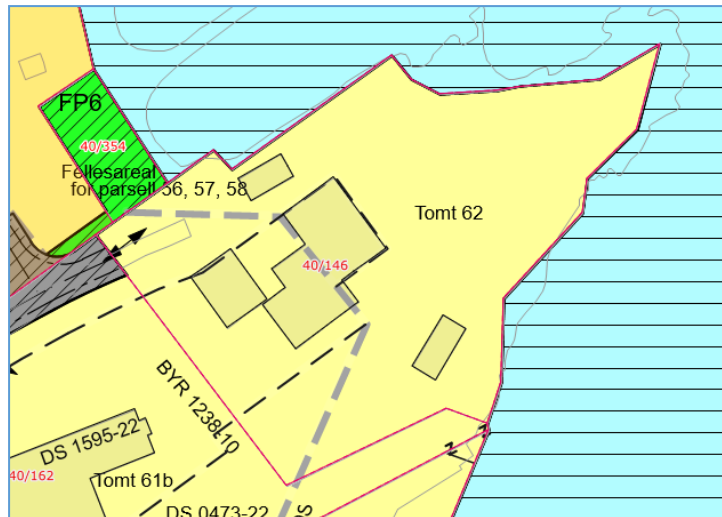
«8.1 Generelt forbud mot tiltak i strandsonen (pbl. § 1-8 og § 11-11, nr. 5)

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

Strandsonen omfatter arealer både på land og i sjø/vann, jf. definisjonen gitt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen».

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-2, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.»

Når kommunen har satt egen byggegrense mot sjø i kommuneplanen gjelder denne i stedet for det alminnelige forbudet etter loven jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere om et tiltak er innenfor eller utenfor alminnelig høyvann for å konstatere at det rammes av byggeforbudet etter kommuneplanen.



Utklipp fra Askerkart som viser byggegrensen mot sjø på eiendommen (grå stiplede linje)

Klager hevder imidlertid at tiltaket ikke er i strid med reguleringsplanen og derfor må tillates. Ettersom området i sjøen i reguleringsplanen er avsatt til «spesialområde for ferdsel, fiske, friluftsliv, havbruk og tilflott til tiliggende eiendommer», er det grunn til å stille spørsmålet om det er reguleringsplanens arealformål eller kommuneplanens bestemmelse om byggeforbud som gjelder i denne saken.

Kommuneplanens punkt 8.1 har egne bestemmelser om når byggegrensen skal gjelde, avhengig av i hvilken grad reguleringsplanen gir uttrykk for å ha hensyntatt byggeforbudet i strandsonen. Det er reguleringsplanens bestemmelser som gjelder dersom den har «særskilt angitt grense for strandsonen» og «i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen».

I dette tilfellet har reguleringsplanen allerede angitt en strandsonегrense i plankartet, men den er identisk med kommuneplanen sin. Kommunedirektøren finner dermed ikke at det er en særskilt strandsonегrense i planen. Ei heller finne kommunedirektøren at det er bestemmelser om bygge- og anleggstiltak i strandsonen», all den tid det ikke foreligger bestemmelser i reguleringsplanen som åpner opp for bygging eller lignende tiltak utenfor byggegrensen mot sjø. Det er kun inntatt et generelt forbud også i denne planen.

Kommuneplanens byggeforbud går derfor foran reguleringsplanens bestemmelser.

Da tiltaket omfattes av byggeforbudet i strandsonen, foreligger det forhold i strid med plangrunnlaget som krever dispensasjon for å kunne godkjennes. Det er ikke søkt

om i denne saken, og kommunen har dermed ikke anledning til å vurdere om det er grunn til å gi dispensasjon.

Forholdet til saken på gbnr 58/366

Klager har anført at avslaget ikke samsvarer med Fylkesmannen i Buskerud sitt vedtak på gbnr 58/366. Kommunedirektøren finner ikke at dette er relevant å sammenligne med, da tiltakene var ulike både i størrelse og i omfang, og plangrunnlaget den gang var annerledes.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 08.01.2021 i sak DS 21/61. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Vedtak om avslag
2. Klage på avslag
3. Ytterligere korrespondanse med tiltakshaver etter klage
4. Foto
5. Foto
6. Ytterligere korrespondanse med tiltakshaver
7. Tilleggsdokumentasjon
8. Varsel om avslag
9. Korrespondanse med søker og uttalelse fra Statsforvalteren
10. Brev fra fiskeridirektoratet
11. Uttalelse fra Statsforvalteren
12. Uttalelse fra Fylkeskommunen.
13. Søknad



Saksprotokoll

Arivsak
23/01775

Saksbehandler
Siri Margrethe Nilsen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Saksnr.
28/23

Klage på avslag på søknad om påfylling av skjellsand, Østre vei 32A, gbnr. 40/146

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.03.2023 sak 28/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak om avslag av 08.01.2021 i sak DS 21/61. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak.



Thomas Alexander Fjeld
Østre vei 32 A

1397 NESØYA

Deres ref.:

Vår ref.:

PKRAG
S20/3973

Arkivnr:

GBNR 40/146
L518/21

Dato:

08.01.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3973

Delegasjonssak: 21/61

**40/146 Avslag på søknad om ettergodkjenning - Etterfylling av sand
Østre vei 32 A Tiltakshaver: Thomas Alexander Fjeld**

Vi viser til søknad om ettergodkjenning av sandpåfylling mottatt 24.05.2020, og revidert dokumentasjon mottatt 08.09.2020. Det er sendt ut mangelbrev fra kommunen 18.08.2020 der det anmodes om at det søkes dispensasjon fra pbl. § 1-8, og at det søkes Fylkesmannen om dispensasjon fra forurensningsloven. Dette er ikke etterfulgt av tiltakshaver.

Søknaden avslås. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, reguleringsplan for Østre vei - Storengveien § 12.3, samt forurensningsloven. Dispensasjon er ikke omsøkt.

Pålegg om retting vil bli vurdert dersom det ulovlige forholdet ikke er fjernet/tilbakeført innen 01.05.2021, jf. plan- og bygningsloven § 32-3.

Frist for uttalelse settes til: 01.03.2021

Oppsummering av saken

Saken gjelder søknad om etterfylling av sand på gbnr 40/146. Det opplyses i saksdokumentene at tiltaket ble gjennomført sommeren 2017 og at påfyllingen utgjør ca. 2m³ skjellsand.

Kommunen har mottatt et brev fra Sivilingeniør Bjørn Løvland som uttaler seg på vegne av tiltakshaver. Det påstås at tiltaket med å fylle på skjellsand ikke er søknadspliktig, subsidiært at det ikke kan nektes.

Kommunen vil som tilsvarende på dette vise til uttalelsene fra de aktuelle myndigheter i saken. Det er bred enighet om at skjellsand ikke bør tillates. Dette gjelder uavhengig av om sanden fylles på under alminnelig høyvannsnivå. Konsekvensene for havbunnen er de samme, og hensynene som skal ivaretas er tilsvarende.

Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jfr. pbl § 1-8, eller fra strandsoneavgrensningen i gjeldende reguleringsplan.

Videre er tiltakshaver blitt anmodet av kommunen om å søke Fylkesmannen om tillatelse etter forurensningsloven. Dette har tiltakshaver ikke imøtekommet.

Uttalelser fra aktuelle myndigheter:

Fiskeridirektoratet

«Utlegging av skjellsand i områder hvor dette ikke forekommer naturlig, vurderer vi som svært lite ønskelig i forholdet til bløtbunnsområdet og deres betydning sett i en større økologisk sammenheng. Det er fordi all naturlig vegetasjon og naturlig bunnforhold med stein m.m. blir borte. Ut i fra totalbildet når det gjelder bestander av villfisk i Oslofjorden og på Skagerrakkysten er alle gruntvannsområder og det naturlige habitatet svært viktig å bevare. Det er satt i gang tiltak for å bevare kysttorsken i Oslofjorden og da er det spesielt viktig at slike inngrep ikke tillates»

Viken Fylkeskommune

«Viken fylkeskommune er i utgangspunktet negative til søknader om påfylling av skjellsand på strender. Dette fordi kunstige sandstrender kan gi negative effekter for naturmangfold og virke privatiserende overfor allmennheten. Det er videre fare for en vanskelig håndterbar praksis å tillate slike tiltak gjennom dispensasjonsbehandling. Kommunen må i omsøkte tilfelle blant annet benytte naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 i sin myndighetsutøvelse. Vi vil spesielt vise til § 9 føre-var-prinsippet og § 10 om samlet belastning.

Av Miljødirektoratets elektroniske veileder som omhandler etablering av kunstige sandstrender: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/friluftsliv/etablere-kunstigesandstrender/motta-soknad-eller-ta-initiativ-til-tiltak-om-a-etablere-eller-vedlikeholde-en-kunstigsandstrand/> fremgår det at dette er et tiltak som i mange saker krever tillatelse etter forurensningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven, 2 skal tiltakshaver sende en søknad til Fylkesmannen i Oslo og Viken, i tillegg til den som sendes til kommunen.

Konklusjon

Viken fylkeskommune vil fraråde kommunen å gi dispensasjon dersom søknaden krever dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vi frykter for en vanskelig håndterbar praksis og uheldige presedensvirkninger ved å tillate slike tiltak gjennom dispensasjonsbehandling.»

Fylkesmannen i Oslo og Viken

«Vi gjør oppmerksom på at skjellsand ikke naturlig hører hjemme på strender i Oslofjorden og at påfylling og utfylling av skjellsand medfører risiko for spredning av fremmede arter, noe som er viktig å unngå for å bevare det naturlige biologiske mangfoldet i regionen vår. Vi anser det som skjerpende at det i nærheten av området hvor påfyllingen er foretatt ligger et lokalt viktig bløtbunnsområde (C-verdi).

Vi vil signalisere at dersom søknaden betinger dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven, vil vi fraråde kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.»

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er ikke nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3.

Kommunedirektørens vurdering

Tiltaket er ikke lovlig omsøkt, og en dispensasjon vil ikke kunne gis.

Varsel om pålegg

Kommunen kan sammen med et eventuelt vedtak om pålegg fastsette tvangsmulkt, jamfør plan- og bygningsloven § 32-5.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **20/3973**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

<i>Beskrivelse</i>	<i>Antall(M)</i>	<i>Beløp</i>
§ 3.3.5 – terrengarbeider	2M	
§ 3.4.4, avslag- 70 % av fullt gebyr skal betales	0,7x6200,00	4340,00
Totalt gebyr å betale ved avslag		Kr. 4340,00

Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Helena Langeland
Avdelingsleder, Byggesak Nord

Pia Charlotte Krag
Saksbehandler, Byggesak Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Thomas Alexander Fjeld, Østre vei 32 A, 1397 NESØYA

Sivilingeniør Bjørn Løvland
Nordre Tjernagel 28
5550 Sveio
Tlf. 90932330, e-post: bjornrlovland@gmail.com

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 Moss

**Asker kommune -vedlikehold av sandstrand- gnr. 40 bnr. 146 - tiltakshaver
Thomas Alexander Fjeld – klage på Asker kommunes vedtak i delegasjonssak 21/61,
kommunens ref. S20/3973.**

Bakgrunn for saken

Eier av eiendommen gnr. 40 bnr. 146 foretok i 2017 vedlikehold av sandstranden utenfor eiendommen sin ved påfylling av ca. 2m³ skjellsand.

Arbeidet ble fra tiltakshavers side betraktet som et normalt vedlikehold av en strand der det fra før var skjellsand.

Skjellsanden ble lagt ut under alminnelig høyvannsnivå utenfor den regulerte boligeiendommen, og i et sjøområde som i den gjeldende reguleringsplanen er vist som område for ferdsel/fiske/friluftsliv/havbruk.

Asker kommune mente tiltaket var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og stilte krav om at søknad ble innsendt.

Tiltakshaver etterkom kommunens krav, og sendte inn søknad om godkjenning.

I brev datert 18.08.2020 varslet kommunen om avslag på den innsendte søknaden.

Tiltakshaver anmodet undertegnede om bistand i saken, og jeg oversendte ut fra dette brev til Asker kommune den 08.09.2020.

I brevet ble det primært reist tvil om tiltaket i det hele tatt er søknadspliktig, og dersom søknadsplikt foreligger, ble det vist til at det verken i plan- og bygningsloven eller i den gjeldende reguleringsplanen er hjemmel for å nekte tiltaket.

Jeg har ikke mottatt noe svar fra kommunen på mitt brev, men tiltakshaver har underrettet meg om at han har mottatt brev fra kommunen datert 08.01.2021, der det orienteres om at kommunen har fattet følgende vedtak i delegasjonssak 21/61:

«Søknaden avslås. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8, reguleringsplan for Østre vei - Storengveien § 12.3, samt forurensningsloven. Dispensasjon er ikke omsøkt. Pålegg om retting vil bli vurdert dersom det ulovlige forholdet ikke er fjernet/tilbakeført innen 01.05.2021, jf. plan- og bygningsloven § 32-3. Frist for uttalelse settes til: 01.03.2021»

På vegne av tiltakshaver påklages kommunens vedtak til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Begrunnelse for klagen

Når det gjelder begrunnelse for klagen, vises det i all hovedsak til det som er anført i mitt brev datert 08.09.2020, idet jeg forutsetter at dette brevet legges ved dokumentene når saken videresendes til Statsforvalteren.

Saksfremstillingen som ligger til grunn for vedtaket i delegasjonssak 21/61 fremstår som særdeles overfladisk og mangelfull, idet den ikke inneholder noen form for drøfting av problemstillingene som reises i mitt brev, og til overmål helt feilaktig konkluderer med at tiltaket krever dispensasjon fra § 1-8 i pbl, samt fra gjeldende reguleringsplan.

Konklusjonen er særdeles overaskende sett på bakgrunn av avgjørelsen i klagesaken knyttet til tilsvarende forhold på gnr. 58 bnr. 366 i Asker kommune, en sak som jeg viste til i mitt brev av 08.09.2020.

I denne saken var det tale om påfyll av ca. 120m³ skjellsand under alminnelig høyvannsnivå, i et område der sjøområdet i kommuneplanens arealdel var lagt ut til «flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv og tilflot»

Fylkesmannen i Buskerud foretok i brev datert 10.08.2015 en grundig drøfting av de problemstillingene knyttet til søknadsplikt og hjemmel som jeg tok opp i klagen.

Når det gjaldt spørsmålet om søknadsplikt konkluderte fylkesmannen med følgende:

Fylkesmannen vil bemerke at det aktuelle tiltaket omfatter opptylling av 120m³ skjellsand på et forholdsvis lite sted. Tiltaket vil medføre en vesentlig endring av terrenget under høyvannsmerket på stedet. Etter vårt syn er tiltaket av en slik størrelse at det omfattes av begrepet «vesentlig terrenginngrep, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav k). Vi kan ikke se at tiltaket er å anse som et «mindre tiltak utendørs». Unntaket i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav c) pkt. 6, kommer ikke til anvendelse.

Tiltaket er dermed søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Som det fremgår av fylkesmannens vurdering, var det mengden av utfylling (120m³) som var utslagsgivende for konklusjonen i forhold til søknadsplikt.

I saken knyttet til gnr. 40 bnr. 146 er det tale om kun 2m³.

I tilknytning til spørsmålet om søknadsplikt, og forholdet til § 1-8 i plan- og bygningsloven uttalte fylkesmannen følgende:

I forarbeidene til bestemmelsen er det i Innst.O (2007-2008) uttalt at:

«Flertallet vil peke på at det i strandsonen, innenfor 100-metersbeltet, er foretatt en rekke terrenginngrep som vil være irreversible. Et eksempel på dette er kunstig anlagte strender, og som er å oppfatte som tiltak etter § 1-6. Flertallet vil påpeke at slike tiltak, kun unntaksvis, skal kunne bli godkjent i strandsonen.»

Denne uttalelsen forutsetter at tiltak som omfattes av § 1-6 og som søkes lagt innenfor 100-metersbeltet, omfattes av plan- og bygningsloven § 1-8. Uttalelsen sier ikke noe om vurderingen av tiltak som legges utenfor strandlinjen og det ikke er bestemmelser eller plankart som angir begrensninger på hvilke tiltak som tillates der.

I den aktuelle saken skal skjellsanden påfylles utenfor strandlinjen. Fylkesmannen legger derfor til grunn at § 1-8 ikke kommer til anvendelse på det omsøkte tiltaket.

Som det fremgår ovenfor, bekrefter Fylkesmannen i Buskerud at tiltak under alminnelig høyvannsnivå ikke rammes av § 1-8 i pbl.

Ordlyden i nevnte paragraf skulle forøvrig være klar nok i seg selv.

I saken knyttet til gnr. 58 bnr. 366 drøftet fylkesmannen videre om arealformålet i kommuneplanens arealdel var til hinder for at tiltaket ble gjennomført.

Fylkesmannen uttalte i den forbindelse bl.a:

Når det gjelder kommunens anførsel om at utlegging av skjellsand vil få en særskilt privatiserende effekt, er Fylkesmannen av den oppfatning at dette er et moment som skal inn ved vurderingen av om det kan gis dispensasjon etter § 19-2. Dette er derfor ikke relevant ved vurderingen av om tiltaket er i strid med arealformålet som sådan.

Etter Fylkesmannen oppfatning er kommuneplanens arealformål ikke utformet på en slik måte at utlegging av skjellsand er i strid med formålet. Beskrivelsen «flerbruksområde» omfatter også bruken av stranda som badeplass, noe utlegging av skjellsand helt klart legger opp til. Det er derfor tvilsomt at en henvisning til arealformålet er tilstrekkelig til å kunne gi avslag på søknaden. Slik bestemmelsen er utformet, er det heller ikke holdepunkter for at en slik tilrettelegging for badeplass er i strid med arealformålet, da oppramsingen i bestemmelsen omfatter «friluftsliv».

Fylkesmannen er etter dette kommet til at tiltaket ikke kan avslås, og omgjør derfor kommunens vedtak.

Forskjellen mellom den saken fylkesmannens vurdering gjelder, og den saken som omfattes av vedtaket i sak 21/61, er at det i den siste saken er tale om et regulert sjøområde, men arealformålet er tilsvarende.

Det er skuffende og ikke så lite overraskende at Asker kommune ikke har sett hen til den klare avgjørelsen fra Fylkesmannen i Buskerud i saken som gjaldt gnr. 58 bnr.366, til tross for at jeg viste til denne avgjørelsen i mitt brev av 08.09.2020.

At kommunen som tilsvar viser til diverse uttalelser fra andre myndigheter, der disse gir uttrykk for en viss skepsis mht. å fylle ut skjellsand, er selvfølgelig helt irrelevant både i forholdet til søknadsplikt og i forhold til om det foreligger hjemmel for å nekte tiltaket.

Slik Fylkesmannen i Buskerud peker på i sitt brev, vil slike forhold være relevant dersom det skal

vurderes å dispensere i fra en lovbestemmelse, noe som ikke er tilfelle i denne saken. Legalitetsprinsippet fordrer at det foreligger en klar hjemmel for å kunne avslå søknad om et tiltak, og slik hjemmel finnes ikke i denne saken. Følgelig kan det heller ikke stilles krav om innsending av dispensasjonssøknad, da det ikke er noen bestemmelse i pbl. eller reguleringsplan som det er behov for å dispensere fra i forbindelse med tiltaket.

Når det gjeldet vedtakets henvisning til at påfylling av 2m³ skjellsand er avhengig av dispensasjon fra forurensingsloven, innebærer dette at kommunen går ut over sitt kompetanseområde. Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som sitter med denne myndigheten, jfr. den uttalelsen fra Viken Fylkeskommune som er sitert i kommunens brev av 08.01.2021. Som det fremgår av mitt brev av 08.09.2020, vil søknad etter forurensingsloven bli innsendt, dersom Statsforvalterens miljøvernaveiding skulle kreve dette. Stasforvalteren (tidligere Fylkesmannen) ble orientert om dette ved tilsendning av kopi av mitt brev av 08.09.2020, og det er ikke mottatt noe krav om at tiltaket krever søknad etter forurensingsloven.

Konklusjon

Oppsummert ser jeg saken som følger:

- Saksbehandlingen knyttet til delegasjonssak 21/61 er ufullstendig og tilfredsstillende ikke lovens krav.

Det er ikke foretatt en grundig, reell og individuell vurdering av saken og hjemmelsgrunnlaget for vedtaket basert på de faktiske forhold knyttet til konkrete stranden og de opplysninger som gis i søknaden

Primært legges det til grunn at tiltaket ikke er søknadspliktig ut fra følgende forhold:

- Det er tale om normalt vedlikehold med påfylling av en ubetydelig mengde skjellsand (ca.2m³) på en eksisterende sandstrand, og ingen søknadspliktig nyetablering.
- Det er tale om en mindre vesentlig terrengendring i relasjon til § 4-1c.6. i SAK10, og tiltaket strider ikke mot reguleringsplanen for området.
- Vedlikeholdsarbeidet strider ikke mot noen bestemmelser i plan- og bygningsloven eller den gjeldende reguleringsplanen.

Dersom kommunen fastholder at det er søknadsplikt, legges det subsidiært til grunn at det ikke foreligger hjemmel eller saklig grunn for å nekte vedlikeholdsarbeidet ut fra følgende forhold:

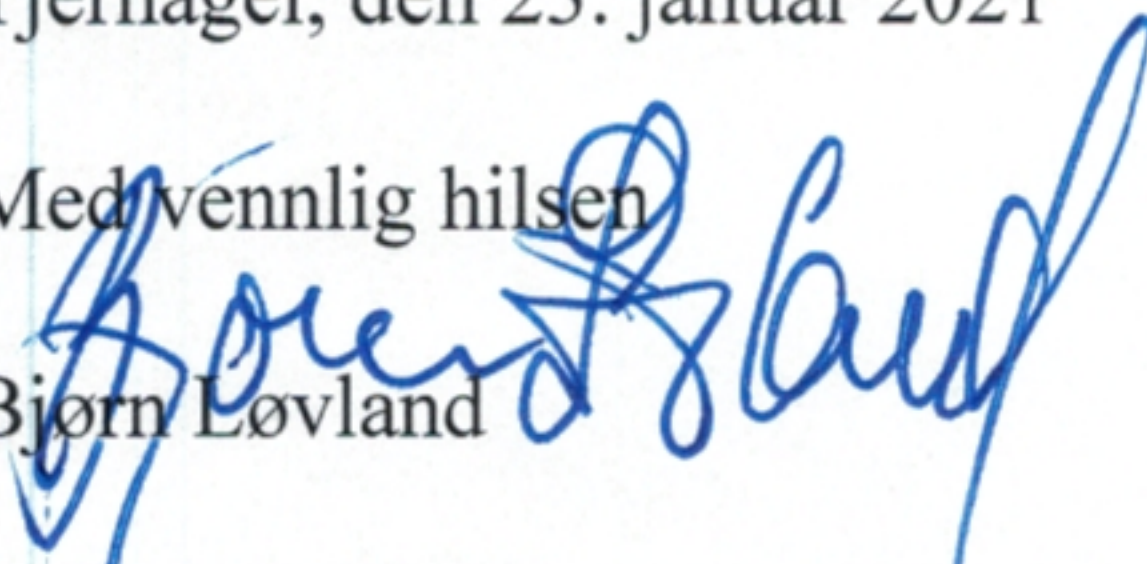
- Vedlikeholdsarbeidet omfatter etterfylling av sand i sjøen under alminnelig høyvannsnivå, dvs. utenfor virkeområdet for § 1-8 i pbl.
- Vedlikeholdsarbeidet er ikke i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser når det gjelder sjøområdet, og krever derfor ikke dispensasjon fra denne.

På vegne av tiltakshaver vil det derfor hevdes at det ikke foreligger hjemmel for å kreve at det søkes dispensasjon fra noen bestemmelse i pbl, eller å nekte arbeidet utført.

På bakgrunn av det som er anført ovenfor og i mitt brev av 08.09.2020, anmodes det om at Statsforvalteren i Oslo og Viken omgjør Asker kommune sitt vedtak i delegasjonssak 21/61, og aksepterer at utfyllingen av 2m3 skjellsand som ble foretatt i 2017 blir liggende, uten ytterligere saksbehandling, ettersom tiltaket ikke medfører søknadsplikt i forhold til pbl., og at det uansett ikke foreligger hjemmel verken i § 1-8 i pbl. eller i gjeldende reguleringsplan for å avslå tiltaket.

Tjernagel, den 23. januar 2021

Med vennlig hilsen


Bjørn Løvland

Kopi: Thomas Alexander Fjeld, Østre vei 32 A, 1397 Nesøya

Vedlegg: Brev av 08.09.2020 til Asker kommune

Fra: [Thomas Fjeld](#)
Til: [Siri Margrethe Nilsen](#)
Emne: SV: Sand strand - Østre vei 32a, Nesøya
Dato: 22. juni 2021 10:37:30

Hei, beklager at jeg ikke har kommet tilbake til deg tidligere. Sender som avtalt bilde av stranden ved alminnelig høyvannstand, samt et bilde med lavere vannstand (kommer i egen e-post). Som du kan se er hele stranden under vann ved høyvann. Jeg har også en video som viser den opprinnelige sanden som ligger der. Jeg tror ikke jeg får sendt den filmen på epost, mulig jeg kan sende den på sms til deg?

Mvh
Thomas Fjeld
90 91 91 00
T.A.F. Holding AS

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Siri Margrethe Nilsen <Siri.Margrethe.Nilsen@asker.kommune.no>
Sendt: onsdag 26. mai 2021 17:07
Til: Thomas Fjeld <thomas.fjeld@maritim.no>
Emne: SV: Sand strand - Østre vei 32a, Nesøya

Fint, takk for beskjed.

Siri

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Thomas Fjeld <thomas.fjeld@maritim.no>
Sendt: 26. mai 2021 15:13
Til: Siri Margrethe Nilsen <Siri.Margrethe.Nilsen@asker.kommune.no>
Emne: Re: Sand strand - Østre vei 32a, Nesøya

Så bra! Da skal jeg få sendt deg bilder. Fikser det i dag eller i morgen

Mvh
Thomas Fjeld
90 91 91 00
T.A.F. Eiendom as

Sendt fra min iPhone

> 26. mai 2021 kl. 15:06 skrev Siri Margrethe Nilsen <Siri.Margrethe.Nilsen@asker.kommune.no>:

>

> Hei, det stemmer - det er jeg som har klagesaken din og ringte deg tidligere i vår!

>

> Siri

>

> -----Opprinnelig melding-----

> Fra: Thomas Fjeld <thomas.fjeld@maritim.no>

> Sendt: 26. mai 2021 15:05

> Til: Siri Margrethe Nilsen <Siri.Margrethe.Nilsen@asker.kommune.no>

> Emne: Sand strand - Østre vei 32a, Nesøya

>

> Hei, jeg ble oppringt av en hyggelig jurist fra Asker kommune tidlig i våres en gang vedr. påfylling av sand i Østre vei 32a på Nesøya. Jeg skulle sende dere et bilde av stranden ved høyvann. Jeg noterte e-post adressen til juristen på en lapp, men den lappen forsvant. Har jeg nå klart å spore opp rett person som ringte meg?

>

> Mvh

> Thomas Fjeld

> 90 91 91 00

- > T.A.F. Eiendom as
- >
- > Sendt fra min iPhone





Fra: [Thomas Fjeld](#)
Til: [Sveinbjørn Skjold](#)
Emne: 30. Sandstrand - Østra vei 32A, Nelsøya
Dato: 22. juni 2021, 10:38:47

Her er bildet fra lav vann: (fikk ikke til å legge ved forrige mail)

Mvh
Thomas Fjeld
90 91 91 00
T.A.F. Holding AS

Fra: Thomas Fjeld <thomas.fjeld@maritim.no>
Sendt: tirsdag 22. juni 2021 10:35
Til: Thomas Fjeld <thomas.fjeld@maritim.no>
Emne:



Mvh
Thomas Fjeld
90 91 91 00
T.A.F. Eiendom as
Sendt fra min iPhone

Sivilingeniør Bjørn Løvland
Nordre Tjernagel 28
5550 Sveio
Tlf. 90932330, e-post: bjornrlovland@gmail.com

Asker kommune
Samfunnsutvikling
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

**Asker kommune -vedlikehold av sandstrand- gnr. 40 bnr. 146 - tiltakshaver
Thomas Alexander Fjeld – Deres ref. S20/3973.**

Det vises til tidligere korrespondanse mellom Asker kommune og Thomas Alexander Fjeld vedr. vedlikehold av sandstranden på ovennevnte eiendom, sist kommunens brev av 18.08.2020, der det varsles avslag på innsendt søknad.

Begrunnelsen synes å være at det ikke er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 i pbl.

Fjeld har anmodet meg om bistand i saken.

Slik jeg vurderer saken ut fra den foreliggende korrespondansen og opplysningene fra Fjeld, er det særdeles tvilsomt om etterfylling av 2m³ skjellsand i dette området i det hele tatt er søknadspliktig etter pbl, og dersom søknadsplikt etter en konkret vurdering kan sies å foreligge, er det under enhver omstendighet ikke hjemmel i pbl. og den gjeldende reguleringsplanen for å avslå tiltaket.

Jeg skal begrunne dette nærmere nedenfor.

Forholdet til søknadsplikt

Arbeidet som ble utført i 2017, ble fra tiltakshavers side betraktet som et normalt vedlikehold av en strand der det fra før var skjellsand

Påføring av 2 m³ skjellsand må betraktes som et meget beskjedent vedlikehold av en allerede eksisterende sandstrand, der landområdet er lagt ut til boligformål i reguleringsplanen. Sjøområdet er i planen vist som område for ferdsel/fiske/friluftsliv/havbruk og tilflott til tiliggende eiendommer.

Vedlikeholdsarbeid er normalt ikke søknadspliktig, dette gjelder også sandstrender.

Det er etablering av kunstige sandstrender som etter en konkret vurdering er søknadspliktige, jfr. bl.a. rundskriv H-1/10 fra Kommunal- og regionaldepartementet samt brev av 07.06.2013 fra fylkesmannen i Vestfold vedr. regelverk ved etablering og vedlikehold av sandstrender.

I dette konkrete tilfellet er det tale om et meget beskjedent vedlikehold av en etablert sandstrand, og ikke en søknadspliktig etablering av en kunstig sandstrand.

Bl.a. påpeker også fylkesmannen i Vestfold at mindre vesentlige terrengendringer ikke er søknadspliktige.

Dette meget beskjedne vedlikeholdsarbeidet innebærer en uvesentlig terrengendring i relasjon til bestemmelsen i § 4-1c.6. i SAK10, og også ut fra denne bestemmelsen, er tiltaket unntatt søknadsplikt.

Etter nevnte bestemmelse kan terrenget endres inntil 3,0 m i spredtbygd strøk, og inntil 1,5 m i tettbygd strøk, uten at tiltaket kan karakteriseres som et vesentlig terrenginngrep.

Vedlikehold med med påfylling av 2m³. skjellsand er ut fra dette åpenbart et uvesentlig terrenginngrep, som kan utføres uten søknad, ettersom det neppe kan sies å stride mot den gjeldende reguleringsplanen.

Vedlikehold av stranden må tvert imot sies å bygge opp under arealformålet i sjø, og er derfor i samsvar med reguleringsplanen på dette punktet.

Dersom kommunen konkluderer med at søknadsplikt foreligger

Selv om kommunen skulle konkludere med at søknadsplikt foreligger, vil vedlikeholdsarbeidet ikke stride mot bestemmelser i plan- og bygningsloven eller reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser, men tvert imot bygge opp under formålet med planen.

Kommunen viser til byggeforbudet i § 1-8 som hjemmel for et evt. avslag, og krever at tiltakshaver må sende inn en grunnlagt dispensasjonssøknad.

Dette er åpenbart en feil fortolkning av virkeområdet for byggeforbudet.

Som det klart fremgår av lovteksten, gjelder byggeforbudet kun landområdet 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

I denne konkrete saken er vedlikeholdet foretatt i sjøen under alminnelig høyvannsnivå, dvs. utenfor forbudsbestemmelsen i § 1-8 i pbl.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet gir følgelig ikke hjemmel til å avslå søknad om fylling av 2m³ skjellsand i sjøen, som denne saken gjelder.

Jeg viser i den forbindelse til Fylkesmannen i Buskerud sin avgjørelse i en tilsvarende sak på gnr. 58 bnr. 366 i Asker kommune.

I denne saken er det foretatt en grundig vurdering av virkeområdet for § 1-8 i plan- og bygningsloven, der konklusjonen samsvarer med det jeg har anført i saken.

Slik jeg ser det, må derfor en eventuell nekting av vedlikeholdsarbeidet være hjemlet i klare bestemmelser knyttet til selve sjøområdet.

Etter det jeg kan se, omfattes den aktuelle eiendommen av reguleringsplanen for Østre vei – Storengveien, gnr. 40 bnr. 104 m.fl.

I planen ligger angjeldende eiendom innefor et område som er lagt ut til boligformål, mens sjøområdet er vist som område for ferdsel/fiske/friluftsliv/havbruk og tilflott til tiliggende eiendommer.

Reguleringsbestemmelsene inneholder klare bestemmelser knyttet til bruk av sjøområdet, bl.a. at området kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygger.

Bestemmelsen inneholder imidlertid ingen bestemmelser som gir hjemmel for å nekte påfyll av 2m³ sand.

Dersom vedlikeholdsarbeidet hadde vært i strid med arealplanen, ville heller ikke dette i seg selv vært tilstrekkelig til at kommunen kunne nekte tiltaket. Det måtte i så fall påvises at

vedlikeholdsarbeidet vil gi vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø eller andre allmenne interesser som planverket er ment å ivareta.

I dette konkrete tilfellet, er det tale om en meget beskjeden etterfylling av sand utenfor en bebyggt eiendom. Landarealet er regulert til boligareal.

Vedlikeholdet vil derfor ikke representere noen privatiserende effekt av sjøområdet utover nåværende situasjon.

Forholdet til friluftslovens bestemmelser med hensyn til ferdsel på sjøen, vil åpenbart ikke berøres av det påtenkte vedlikeholdsarbeidet.

Påfylling av sand vil tvert imot forbedre områdets bruk til formålet friluftsliv, ferdsel og fiske, og således bygge opp under arealformålet.

Vedlikeholdet strider derfor åpenbart ikke mot bestemmelser i plan- og bygningsloven eller reguleringsplanen for området, og det foreligger derfor ingen hjemmel i pbl. for det avslaget kommunen bebuder.

Forholdet til forurensingsloven

Kommunen viser til at Fylkesmannen har stilt krav om at det må søkes dispensasjon i forhold til forurensingsloven.

Slik jeg leser Fylkesmannens uttalelse, er krav om dispensasjonssøknad betinget av at tiltaket rammes av forurensingslovens §11.

Etterfylling av 2m³ skjellsand i sjøen utgjør neppe noen forurensingsfare av betydning, som krever tillatelse etter forurensingsloven,

Det må i den forbindelse vektlegges at sanden er testet for å tilfredsstille de strenge kravene i Miljødirektoratets veileder for tildekkingsmasse. Testresultatene er innsendt sammen med søknaden.

Under enhver omstendighet er det innlysende at en utfylling som allerede er utført for flere år siden, ikke representerer noen form for forurensingsfare i dag.

Dersom derimot kommunen mot formodning skulle finne på å stille et uhjemlet krav om at sanden som ble påfylt i 2017 nå skal fjernes, vil dette åpenbart kunne føre til lokal forurensing, ved at sedimenter hvirvles opp og spres i vannmassene.

Ut fra en vurdering av en evt. forurensingsfare, vil det derfor selvfølgelig være best å la sanden ligge urørt.

Dersom Fylkesmannens miljøvernavdeling likevel forlanger en søknad om tillatelse etter forurensingsloven for de utlagte 2m³ skjellsand, vil selvfølgelig en slik søknad bli innsendt.

Fylkesmannen orienteres ved kopi av dette brevet, og en tilbakemelding om at søknad kreves, vil bli etterkommet.

Forholdet til Naturmangfoldsloven

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldsloven, fremgår det av Miljøverndepartementets brev datert 06.10.2011 at omfanget av dokumentasjon, vurdering og vektlegging må tilpasses forholdene i den enkelte sak.

Dette innebærer at saker som i liten grad berører naturmangfold, eller naturmangfoldet som berøres ikke har stor verdi, kan virkningen for naturmangfoldet omtales på en enklere måte.

Ut fra opplysningene i www.naturbase.no berører den beskjedne lokale utfyllingen ikke sårbare marine naturområder.

Sanden som ble benyttet vil ikke gi tilførsel av nye arter, forurensningsproblemer eller annet som er

skadelig for det biologiske mangfoldet.

Ut fra dette, samt forholdende på stedet, burde ytterligere dokumentasjon og undersøkelser i forhold til naturmangfoldsloven være unødvendig.

Dette særlig sett i forhold til den beskjedne massen som ble utfylt, og at en aksept for at denne blir liggende, ikke vil føre til noen endring i forhold til de interesser naturmangfoldsloven skal ivareta. En fjerning av massene vil som ovenfor nevnt, føre til at sedimentene opphvirvles, med de lokale ulemper dette kan ha, også for naturmangfoldet.

Forholdet til fiskerimyndighetene sitt ansvarsområde

Det virker umiddelbart noe søkt å hevde at utlegging av 2m³ skjellsand på dette stedet representerer noen ulempe for fiskeriinteressene i området i dag, særlig sett i forhold til at dette er en eksisterende utfylling.

Fiskeridirektoratet vil bli orientert ved gjenpart av dette brevet, og dersom det fastholdes at det må sendes en egen søknad til Fiskeridirektoratet, vil dette selvsagt bli etterkommet.

Oppsummering

Oppsummert ser tiltakshaver saken som følger:

Primært legges det til grunn at tiltaket ikke er søknadspliktig ut fra følgende forhold:

- Det er tale om normalt vedlikehold av en eksisterende sandstrand, og ingen søknadspliktig nyetablering.
- Det er tale om en beskjedne mengde skjellsand, - kun 2m³, -som kun førte til en mindre vesentlig terrengendring av sjøbunnen i relasjon til § 4-1c.6. i SAK10, og tiltaket strider ikke mot reguleringsplanen for området.
- Vedlikeholdsarbeidet strider ikke mot noen bestemmelser i plan- og bygningsloven eller i reguleringsplanen.

Dersom kommunen fastholder at det er søknadsplikt, legges det subsidiært til grunn at det ikke foreligger hjemmel eller saklig grunn for å nekte vedlikeholdsarbeidet ut fra følgende forhold:

- Vedlikeholdsarbeidet omfatter etterfylling av sand i sjøen under alminnelig høyvannsnivå, dvs. utenfor virkeområdet for § 1-8 i pbl.
- Vedlikeholdsarbeidet er ikke i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser når det gjelder sjøområdet, og krever derfor ikke dispensasjon fra denne.
- Vedlikehold av sandstranden vil gjøre den bedre egnet til friluftsmål, noe som bygger opp under arealformålet i sjø. Arbeidet er følgelig i tråd med reguleringsplanen for sjøområdet, og det som antas å være intensjonen bak planene.

På vegne av tiltakshaver hevdes det derfor at det ikke foreligger hjemmel for å kreve at det aktuelle vedlikeholdsarbeidet er avhengig av dispensasjon fra noen bestemmelse, eller å nekte arbeidet utført.

Det er følgelig heller ingen hjemmel for å kreve de utfylte 2m³ fjernet.

Kommunen anmodes derfor om å akseptere at utfyllingen av 2m³ skjellsand som ble foretatt i 2017 blir liggende, uten ytterligere saksbehandling.

Tjernagel, den 08. september 2020

Med vennlig hilsen

Bjørn Løvland

Kopi: Thomas Alexander Fjeld, Østre vei 32 A, 1397 Nesøya
Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 Moss
Fiskeridirektoratet, Forvaltningsseksjonen i region Sør, Postboks 185, 5804 Bergen



Thomas Alexander Fjeld
Østre vei 32 A

1397 NESØYA

Deres ref.:

Vår ref.:
PKRAG
S20/3973

Arkivnr:
GBNR 40/146
L22602/20

Dato:
18.08.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3973

40/146 Varsel om avslag - Ufullstendig søknad - Etterfylning av sand Østre vei 32 A Tiltakshaver: Thomas Alexander Fjeld

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 24.05.2020. Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Mangler i søknaden

- **Forurensningsloven**
Vi har fått tilbakemelding fra Fylkesmannen i denne saken. De påpeker at dere må søke om dispensasjon fra forurensningsloven. Se vedlagte brev.
- **Dispensasjon**
Søknaden er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8. Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

Status på din byggesak

Vi har fått en henvendelse fra Fiskeridirektoratet. De ønsker at vi oversender saken til høring hos dem. Se vedlagte brev.

Fylkeskommunen har fremdeles saken til vurdering hos sin Miljøvernavdeling.

Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 20/3973 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon

Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid

Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jmfør plan- og bygningslovens § 21-2.

Med vennlig hilsen

Nils Hjermann
Saksbehandler
Asker, Byggesak Nord

Pia Charlotte Krag
Saksbehandler
Asker, Byggesak Nord

Dokumentet er elektronisk godkjent

Thomas Alexander Fjeld, Østre vei 32 A, 1397 NESØYA



Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Vår dato:
21.07.2020

Vår ref:
2020/22989

Deres dato:
25.06.2020

Deres ref:

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sigurd Lenes, 69247591

Asker - 40/146 - Østre vei 32 a - Nesøya - tilbakemelding på forespørsel - påfylling av skjellsand

Vi viser til e-post fra Asker kommune av 25. juni 2020.

Saken gjelder

Saken gjelder søknad om etterfylling av sand på gbnr 40/146. Det opplyses i saksdokumentene at tiltaket ble gjennomført sommeren 2017 og at påfyllingen utgjør ca. 2m³ skjellsand. Hensikten med påfyllingen var å dekke over skarpe steiner. Kommunen har i oversendelsen ikke redegjort for historikk, saksgang/regelverk eller gjeldende plangrunnlag.

Foreløpig vurdering og videre saksgang

Vi minner om at etablering og vedlikehold av sandstrender må vurderes opp mot gjeldende arealplaner. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med arealformål, hensynssoner eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra plan. Etablering og vedlikehold av sandstrandstrender vil ofte rammes av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningsloven § 1-8, dersom ikke byggegrense mot sjø er fastsatt i plan. Vi kan av oversendelsen ikke se at det er foretatt en vurdering av plangrunnlaget og ber kommunen redegjøre for dette.

Påfyll av sand som her omsøkt krever som regel tillatelse etter forurensningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven, skal tiltakshaver sende en søknad til fylkesmannen, i tillegg til den som sendes til kommunen.

Informasjon om hva fylkesmannen trenger av opplysninger for å behandle søknaden finnes i Miljødirektoratets veileder [Handtering sediment m350.pdf](#) (PDF)

For ytterligere veiledning viser vi til Miljødirektoratets elektroniske veileder: *Etablere kunstige sandstrender* - <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/friluftsliv/etablere-kunstige-sandstrender/motta-soknad-eller-ta-initiativ-til-tiltak-om-a-etablere-eller-vedlikeholde-en-kunstig-sandstrand/>

Vi gjør oppmerksom på at skjellsand ikke naturlig hører hjemme på strender i Oslofjorden og at påfylling og utfylling av skjellsand medfører risiko for spredning av fremmede arter, noe som er viktig å unngå for å bevare det naturlige biologiske mangfoldet i regionen vår. Vi anser det som

skjerpende at det i nærheten av området hvor påfyllingen er foretatt ligger et lokalt viktig bløtbunnsområde (C-verdi).

Vi vil signalisere at dersom søknaden betinger dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven, vil vi fraråde kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Sigurd Lenes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
FISKERIDIREKTORATET REGION SØR	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Fra: Pia Krag [Pia.Krag@asker.kommune.no]

Til: 'thomas@maritim.no' [thomas@maritim.no]

Kopi:

Sendt: 30.07.2020 13:03:05

Emne: Uttalelse fra Fylkesmannen vedrørende skjellsand

Vedlegg: _k2_200000068087_23; image001.png

Hei

Forsøkte å nå deg på telefonen.

Vedlagt er uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken. De fraråder en godkjenning av søknaden din.

Jeg tenker det er hensiktsmessig at vi tar en liten prat om saksgangen videre. Ta gjerne kontakt med meg på telefon.

Med vennlig hilsen

Pia Charlotte Krag

Byggesaksbehandler

Samfunnsutvikling – Byggesak

Tlf: 66 70 00 00/9417 62 15

pia.charlotte.krag@asker.kommune.no

www.asker.kommune.no



Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Mottatt kopi av tilbakemelding vedrørende etterfylning av skjellsand Østre vei 32 a gnr40 bnr146 Nesøya- Asker kommune Viken

Fiskeridirektoratet region Sør har mottatt kopi av uttalelse om ovennevnte fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 21.07.2020. Vi kan ikke se å ha mottatt henvendelse fra Asker kommune om innhenting av uttalelse fra berørte myndigheter når det gjelder eventuell dispensasjonssøknad for dette tiltaket.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave når det gjelder arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - fiskeri og akvakultur - herunder å ta vare på marint biologisk mangfold. Dette oppnås best ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning i saker etter plan- og bygningsloven

Fiskeridirektoratets regionskontor har som en viktig oppgave å medvirke i kommunal planlegging etter plan og bygningsloven (pbl) når fiskeri- og havbruksinteresser i kyst- og sjøområder berøres, deriblant avgi uttalelse i dispensasjonssaker etter lovens kap. 19, for tiltak i, eller berøring med, sjø. Vi viser bl.a. til pbl § 1-4 om at plan- og bygningsmyndighetene skal samarbeide med, og innhente uttalelse fra, andre offentlige myndigheter som har saksinteresse samt til forvaltningsloven § 17 første ledd om utredningsplikt, som også gjelder for kommunale dispensasjonsvedtak.

Kommunen skal, slik Fiskeridirektoratet region Sør ser det, legge til rette for uttalelse ved å oversende aktuelle dispensasjonssaker, mens Fiskeridirektoratets regionskontorer er forpliktet til å avgi uttalelse, der vårt saksområde blir berørt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver følgende i «Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven» av 1. juli 2009 (Tidligere Miljøverndepartementet):

(...) regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggingen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt.

Dersom dette ikke gjennomføres i praksis, kan vedtak om dispensasjon bli ugyldig.

Fiskeridirektoratet region Sør ber om snarlig tilbakemelding fra kommunen om det vurderes å gi, eller allerede er gitt, dispensasjon i dette tilfellet. Vi ber også om tilbakemelding på hvorfor Fiskeridirektoratet ikke har fått denne saken til høring.

Med hilsen

Erik Ludvigsen
seksjonssjef

Lena Longva-Stavem
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.



Mottakerliste:

Asker kommune

Katrineåsveien 20

3440

RØYKEN

Kopi til:

Fiskerlaget Sør

Stenersgata 2

0184

OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Postboks 325

1502

MOSS

Kystverket Sørøst

Postboks 1502

6025

ÅLESUND





Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

21.07.2020

Vår ref:

2020/22989

Deres dato:

25.06.2020

Deres ref:

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sigurd Lenes, 69247591

Asker - 40/146 - Østre vei 32 a - Nesøya - tilbakemelding på forespørsel - påfylling av skjellsand

Vi viser til e-post fra Asker kommune av 25. juni 2020.

Saken gjelder

Saken gjelder søknad om etterfylling av sand på gbnr 40/146. Det opplyses i saksdokumentene at tiltaket ble gjennomført sommeren 2017 og at påfyllingen utgjør ca. 2m³ skjellsand. Hensikten med påfyllingen var å dekke over skarpe steiner. Kommunen har i oversendelsen ikke redegjort for historikk, saksgang/regelverk eller gjeldende plangrunnlag.

Foreløpig vurdering og videre saksgang

Vi minner om at etablering og vedlikehold av sandstrender må vurderes opp mot gjeldende arealplaner. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med arealformål, hensynssoner eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra plan. Etablering og vedlikehold av sandstrandstrender vil ofte rammes av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningsloven § 1-8, dersom ikke byggegrense mot sjø er fastsatt i plan. Vi kan av oversendelsen ikke se at det er foretatt en vurdering av plangrunnlaget og ber kommunen redegjøre for dette.

Påfyll av sand som her omsøkt krever som regel tillatelse etter forurensningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven, skal tiltakshaver sende en søknad til fylkesmannen, i tillegg til den som sendes til kommunen.

Informasjon om hva fylkesmannen trenger av opplysninger for å behandle søknaden finnes i Miljødirektoratets veileder [Handtering sediment m350.pdf](#) (PDF)

For ytterligere veiledning viser vi til Miljødirektoratets elektroniske veileder: *Etablere kunstige sandstrender* - <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/friluftsliv/etablere-kunstige-sandstrender/motta-soknad-eller-ta-initiativ-til-tiltak-om-a-etablere-eller-vedlikeholde-en-kunstig-sandstrand/>

Vi gjør oppmerksom på at skjellsand ikke naturlig hører hjemme på strender i Oslofjorden og at påfylling og utfylling av skjellsand medfører risiko for spredning av fremmede arter, noe som er viktig å unngå for å bevare det naturlige biologiske mangfoldet i regionen vår. Vi anser det som

skjerpende at det i nærheten av området hvor påfyllingen er foretatt ligger et lokalt viktig bløtbunnsområde (C-verdi).

Vi vil signalisere at dersom søknaden betinger dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven, vil vi fraråde kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Sigurd Lenes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
FISKERIDIREKTORATET REGION SØR	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Vår ref.: 478683/2020 - 2020/123522

Deres ref.:
Dato: 04.09.2020

Uttalelse - Byggesak - Østre vei 32 a - Påfylling av skjellsand på en strand på Nesøya - Asker kommune

Vi viser til oversendelse fra Asker kommune av 25.06.2020 vedrørende påfylling av skjellsand.

Saken gjelder søknad om etterfylling av sand på gbnr 40/146. Det opplyses i saksdokumentene at tiltaket ble gjennomført sommeren 2017 og at påfyllingen utgjør ca. 2m3 skjellsand. Hensikten med påfyllingen var å dekke over skarpe steiner.

Etablering og vedlikehold av sandstrender må vurderes opp mot gjeldende arealplaner. Dersom tiltaket ikke er i samsvar med arealformål, hensynssoner eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, må det søkes om dispensasjon fra plan. Etablering og vedlikehold av sandstrandstrender vil ofte rammes av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningsloven § 1-8, dersom ikke byggegrense mot sjø er fastsatt i plan.

Vi kan av oversendelsen ikke se at det er foretatt en vurdering av plangrunnlaget. Hvis etablering av sandstrand etter en konkret vurdering ikke krever tillatelse etter plan- og bygningsloven eller annet regelverk, så er det viktig å huske på at aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 likevel gjelder.

Den pålegger enhver å opptre aktsomt, til å gjøre seg kjent med hvilke naturverdier som kan bli skadelidende og til å gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med forvaltningsmålene i naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

Viken fylkeskommune er i utgangspunktet negative til søknader om påfylling av skjellsand på strender. Dette fordi kunstige sandstrender kan gi negative effekter for naturmangfold og virke privatiserende overfor allmennheten. Det er videre fare for en vanskelig håndterbar praksis å tillate slike tiltak gjennom dispensasjonsbehandling. Kommunen må i omsøkte tilfelle blant annet benytte naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 i sin myndighetsutøvelse. Vi vil spesielt vise til § 9 føre-var-prinsippet og § 10 om samlet belastning.

Av Miljødirektoratets elektroniske veileder som omhandler etablering av kunstige sandstrender: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/friluftsliv/etablere-kunstigesandstrender/motta-soknad-eller-ta-initiativ-til-tiltak-om-a-etablere-eller-vedlikeholde-en-kunstigsandstrand/> fremgår det at dette er et tiltak som i mange saker krever tillatelse etter forurensningsloven. Dersom tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven,

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

skal tiltakshaver sende en søknad til Fylkesmannen i Oslo og Viken, i tillegg til den som sendes til kommunen.

Konklusjon

Viken fylkeskommune vil fraråde kommunen å gi dispensasjon dersom søknaden krever dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vi frykter for en vanskelig håndterbar praksis og uheldige presedensvirkninger ved å tillate slike tiltak gjennom dispensasjonsbehandling.

Vi ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Mads Jørgen Lindahl

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Uttalelse - etterfylling av skjellsand Østre vei 32 A gnr40 bnr146- Asker kommune- Viken

Vi viser til oversendelse datert 09.01. 2020 om overnevnte søknad. Tiltaket ble gjennomført sommeren 2017 og utgjør ca. 2m³ skjellsand. Hensikten med påfyllingen var å dekke over skarpe steiner.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave når det gjelder arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - fiskeri og akvakultur - herunder å ta vare på marint biologisk mangfold. Dette oppnås best ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Orientering om Fiskeridirektoratets rolle i plan- og arealsaker

Asker kommune ber om en tilbakemelding på hvorvidt Fiskeridirektoratet ønsker å være en fast høringsinstans i disse sakene, og svaret på det er ja. Etter plan- og bygningsloven skal Fiskeridirektoratet medvirke til planer og saker som berører kommunenes sjøområder eller som for øvrig kan berøre fiskeri- og akvakulturnæringen. Det innebærer blant annet at vi skal involveres ved oppstart i planprosesser. Vi skal også avgi høringsuttalelser til søknader etter annen lovgivning, hvor det er planlagt tiltak i, eller med virkning i sjø, eksempelvis akvakulturloven, energiloven, havbunnsmineralloven, forurensningsloven og havne- og farvannsloven. Hvis nasjonale og vesentlige regionale verdier på fiskeri- og havbruksområdet blir negativt påvirket, kan Fiskeridirektoratet fremme innsigelse mot tiltaket.

Kommunen skal, slik Fiskeridirektoratet region Sør ser det, legge til rette for uttalelse ved å oversende aktuelle saker, mens Fiskeridirektoratets regionskontorer er forpliktet til å avgi uttalelse, der vårt saksområde blir berørt. Dersom Asker kommune er i tvil om en plan, mulighetsstudie eller sak angår de interesser Fiskeridirektoratet skal ivareta så vil vi at den oversendes til oss slik at vi kan gjøre denne vurderingen.

Merknader og vurderinger

Fiskeridirektoratet region Sør skal ivareta marine ressurser i vår region samt bidra til at det er gunstige og bærekraftige rammevilkår for fiskeri- og havbruksnæringen. Vi har på denne bakgrunn vurdert søknaden og tiltaket ut fra fiskeri- og havbruksinteresser i området, deriblant marint biologisk mangfold.

Det er registret ålegras, klassifisert som viktig, i tillegg til bløtbunnsområder, i dette området, se <https://portal.fiskeridir.no/plan> for nærmere informasjon.

Naturtypene ålegress og bløtbunn er svært viktige i en større økologisk sammenheng. Områder med ålegress har stor betydning som leverandør av viktige økosystemtjenester. De kjennetegnes av stor biologisk produksjon og er viktige oppvekst- og beiteområder for blant annet torsk og andre fiskearter, som igjen er viktige for både yrkes- og fritidsfisket langs kysten. Ålegresset er samtidig sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet, og det bør unngås mudring ved eller nær ålegressenger. Summen av mange små inngrep medfører dessverre et sterkt press på ålegrasengene våre.

Gruntvannsområder med bløtbunn har stor betydning som beiteområder for fugl og fisk og levested for akvatiske organismer. Et stort antall arter er å finne i bløtbunnsområder i strandsonen og biologisk produksjonen i vannmassene er ofte høy. Disse artene utgjør en viktig del av næringskjeden. Bløtbunnsarter er i hovedsak stasjonære og påvirkes av faktorer direkte på de stedene hvor de befinner seg. Naturtypen er derfor også en viktig miljøindikator.

Fiskeridirektoratet ser det som negativt at viktige naturverdier ødelegges eller at miljøgifter slippes ut eller spres i naturmiljøet.

Utlekking av skjellsand i områder hvor dette ikke forekommer naturlig, vurderer vi som svært lite ønskelig i forholdet til bløtbunnsområdet og deres betydning sett i en større økologisk sammenheng. Det er fordi all naturlig vegetasjon og naturlig bunnforhold med stein m.m. blir borte. Ut i fra totalbildet når det gjelder bestander av villfisk i Oslofjorden og på Skagerrakkysten er alle gruntvannsområder og det naturlige habitatet svært viktig å bevare. Det er satt i gang tiltak for å bevare kysttorsken i Oslofjorden og da er det spesielt viktig at slike inngrep ikke tillates

Vi ønsker også å påpeke at skjellsand regnes som en ikke-fornybar ressurs innenfor overskuelige tidsrammer, og uttak av skjellsand regnes som en av de største truslene. Disse ressursområdene er viktige blant annet for rekruttering av nye individer til bestander av utnyttbare fiske- og skalldyrarter. Områdene er også viktige i en større økologisk sammenheng. Det er fordi skjellsand fungerer som gyte- og oppvekstområder for mange fiskearter, som næringsområde og parringsplasser for fisk og sjøfugl, samt matfat og skallskifte for større krepsdyr.

Vi ber om kopi av vedtak i saken.



Med hilsen

Erik Ludvigsen
seksjonssjef

Lena Longva-Stavem
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Asker kommune

Katrineåsveien 20

3440

RØYKEN

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Postboks 325

1502

MOSS



Fra: Thomas Fjeld [thomas.fjeld@maritim.no]

Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 24.05.2020 16:38:45

Emne: Søknad om etterfylling av sand - Østre vei 32a

Vedlegg: Søknadskjema.pdf; Skjellsand.pdf; Kartutsnitt.PNG; Følgebrev.docx

Hei.

Viser til sak: 20/1010. Vedlagt følger søknad om etterfylling av sand. Jeg beklager at denne søknaden ikke har blitt sendt før, men dette er pga. personlige årsaker.

Mvh

Thomas Fjeld

90 91 91 00

Søknad om etterfylling av sand

Det søkes om etterfylling av sand på min eiendom i Østre vei 32 a. Etterfyllingen har skjedd der det naturlig har vært sand på eiendommen.

Det er brukt ren og naturlig sjellsand. Sjellsanden er testet for å tilfredsstille de strenge kravene i Miljødirektoratet's veileder for tildekkingsmasse. Vedlagt følger testresultat av renheten til sanden.

Påfyllingen er ikke nabovarslet ettersom tiltaket i liten grad berører naboene, og påfyllingen allerede er utført. Avstand til nærmeste nabogrenser er ca. 30 meter.

Det har blitt etterfylt med ett tilhengerlass, ca 2 kubikk, på området vist i kartutsnitt. Sanden har til hensikt å dekke over skarpe stener på området, og er på 0-4 cm i høyde. Påfyllingen ble utført sommeren 2017.

Mvh.

Thomas Fjeld





RÅDGIVANDE AGRONOMAR AS

Consultative agronomists

N-6964 Korssund

Tel.: +47-57737790/fax 57737791

Tel. (p): +47-57737750/fax 57737751

e-mail: firma@raadgivande-
agronomar.no

www.raadgivande-agronomar.no

**SKJELSAND FRÅ STORØY OG MANDAL
RISIKOVURDERING
FOR MASSAR TIL BRUK FOR TILDEKKING
AV FORUREINA SEDIMENT**



Korssund, 31. oktober 2016

OPPDRAGSGIVAR:

BOSTON AS

POSTBOKS 537

4291 KOPERVIK

WORD-dok.:

BostonRisikovurderingTA2143-2005MassarTildekkingForureinaSediment201Oktober.doc

SAMANDRAG

2 skjelsandvarer frå Boston AS var analyserte for metall og organiske forureiningar i 2008-2010 etter spesifikasjonar i *Veiledende testprogram for masser til bruk for tildekking av forurensede sedimenter (TA 2143/2005)* frå SFT. Det er etter nye prøvetakingar i 2010 og 2016 gjennomført også omfattande biologiske toksisitetstestar, og desse analysane på skjelsandvarene viste at det ikkje er denne type forureining til stades som gir biologisk hemming for skjelsandvare frå verken Killingøy eller Mandal. Begge skjelsandvarene frå Boston AS møter alle kriterium for høgste krav til reinleik.

SUMMARY

2 types of shell sand delivered by Boston AS were analysed with respect to metals and organic contaminants in 2008-2010 according to 'Guidelines for risk assessment of masses intended to cover contaminated sediments' (TA 2143/2005, Norwegian Pollution Control Authority).

Following a second and third sampling in 2010 and 2016 extensive biological tests of toxicity have been carried out, and these analyses on the shell sands demonstrated that there was none of this type of contamination inducing biological retardation in the shell sand material neither from Killingøy nor from Mandal.

Both types of shell sand from Boston AS are declared to be clean and non-contaminated, as they meet all set requirements.

INNLEIING

Denne risikovurderinga baserer seg på SFT (no KLIF) sitt *Veiledende testprogram for masser til bruk for tildekking av forurensede sedimenter (TA 2143/2005)*.

Dei fleste metallar førekjem naturleg i sedimenta, og dei tilrådde grenseverdiane gir ein maksimalt tillaten konsentrasjon inkludert den naturlege bakgrunnskonsentrasjonen. Øvre grense for bakgrunnskonsentrasjon tilsvarer grensa mellom Klasse I og II i den reviderte versjonen av SFT si klassifisering (TA 2229/2007) av miljøkvalitet for marine sediment med omsyn til miljøgifter (SFT 2007a). TA 2143/2005 peikar mot TA 1467/1997 (SFT 1997), men denne er no avløyst av nett TA 2229/2007.

Grenseverdiane for heilt liten risiko i Trinn 1 baserer seg på kunnskap om toksisitet av dei ulike stoffa og nivå for akseptabel eksponering for miljøet. Slike toksisitetstestprogram vert stadig meir standardisert og harmonisert internasjonalt. Grenseverdiane i Trinn 1 tilsvarer grensa mellom Klasse II og Klasse III i den nemnde TA 2229/2007. Det vert understreka at desse grenseverdiane er basert på økologiske effektar av stoffa, ikkje effektar på human helse. Risikovurdering knytt til human helse vert gjennomført etter metodikken på Trinn 2.

MATERIALE OG METODIKK

Skjelsandane er tatt ut frå hamnelager på Storøy (Ryfylke) og Mandal (Vest-Agder), og er representative for konsesjonsområda (inntil 75 daa areal sjøbotn) som ligg i skjergarden ikkje langt unna dei nemnde lagerområda, og vil gi god tilstandsvurdering for vedkommande areal.

Konsesjonsområda ligg langt frå hamneområde og verft som kan vere kjelde for utslepp, og desse felte til sjøs er generelt vurdert som svært reine.

Prøvene er samleprøver for fleire tusen tonn, tatt frå overflate ned til 1-2 meter i konsesjonsområda v.h.a. sugestyr. Risikovurderingssystemet bygger på at forureiningar gjerne er knytt til fraksjonane leire og silt, og vidare organisk slam på sjøbotnen, men i fall det skal vise seg å vere forureiningar i eit marint område, har også skjelsand stor absorpsjonsevne for dette, grunna store indre porøsitet.

Dei uttatte prøvene er analysert hos Eurofins Analycen AS i 2008-2010 og Eurofins Norsk Miljøanalyse AS i 2016 på oppdrag for Boston AS.

Analyserapportane har følgande ref.nr. hos laboratoria:

Kjemiske analysar -

Lab.nr. NOV041455-08 Skjelsand Lager Mandal

Lab.nr. NOV041456-08 Skjelsand Lager Storøy

Toksisitetsundersøkingar etter Rettleiar 2230 – testar på porevatn algar (*Skeletonema costatum*) – organisk ekstrakt ikkje relevant –

Lab.nr. 436-TOX09-067 Skjelsand Lager Storøy

Lab.nr. 439-2016-08260365 Skjelsand Lager Mandal

RISIKOANALYSE FOR SKJELSAND SOM SEDIMENT – TRINN 1

GENERELL KARAKTERISERING AV FYSISKE OG KJEMISKE EIGENSKAPAR

Trinn 1 bygger utrykkeleg på *økologiske* effektar av stoffa, ikkje effektar på human helse.

A. GENERELL OMTALE AV MASSANE

Massekategori

- ***Tildekkingsmassane – produsent / leverandør***

Boston AS, Postboks 537, 4291 KOPERVIK

- ***Massane sitt geografiske opphav***

Skjelsand Killingøy: Konsesjonsområde Killingøy ved Karmøy

Skjelsand Mandal: Konsesjonsområde i skjergarden utanfor Mandal

- ***Prosess for handsaming og handtering***

Opptak med skjelsandskute (pumping), føring til land

- ***Lagringsforhold***

Mellomlagring i hamnelager før bruk

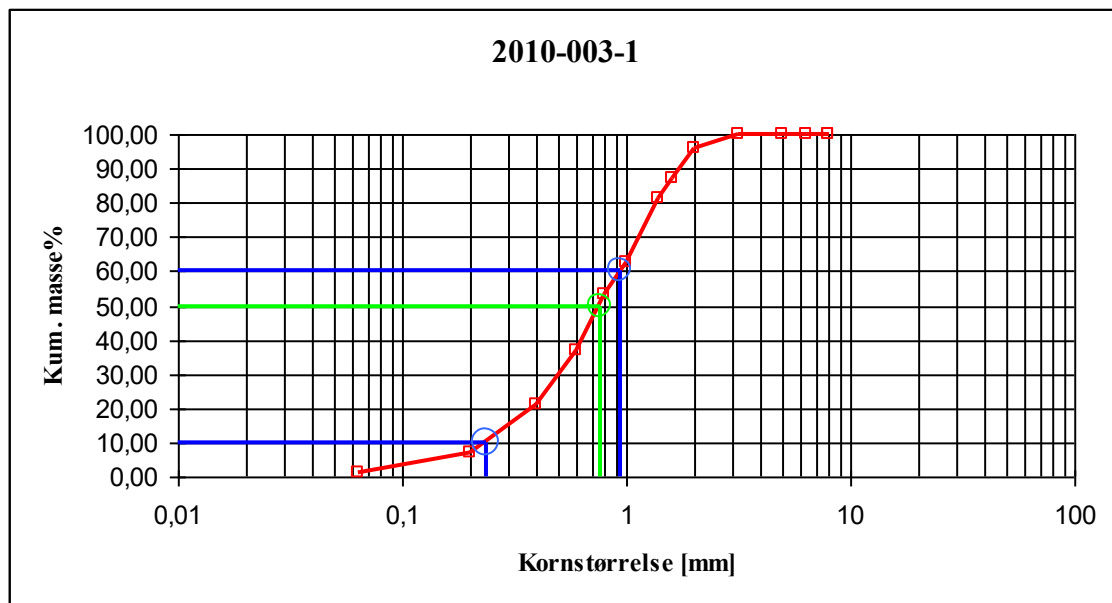
- ***Eventuell prosessering***

Naturprodukt, inga vidare prosessering aktuell.

• Kornfordeling

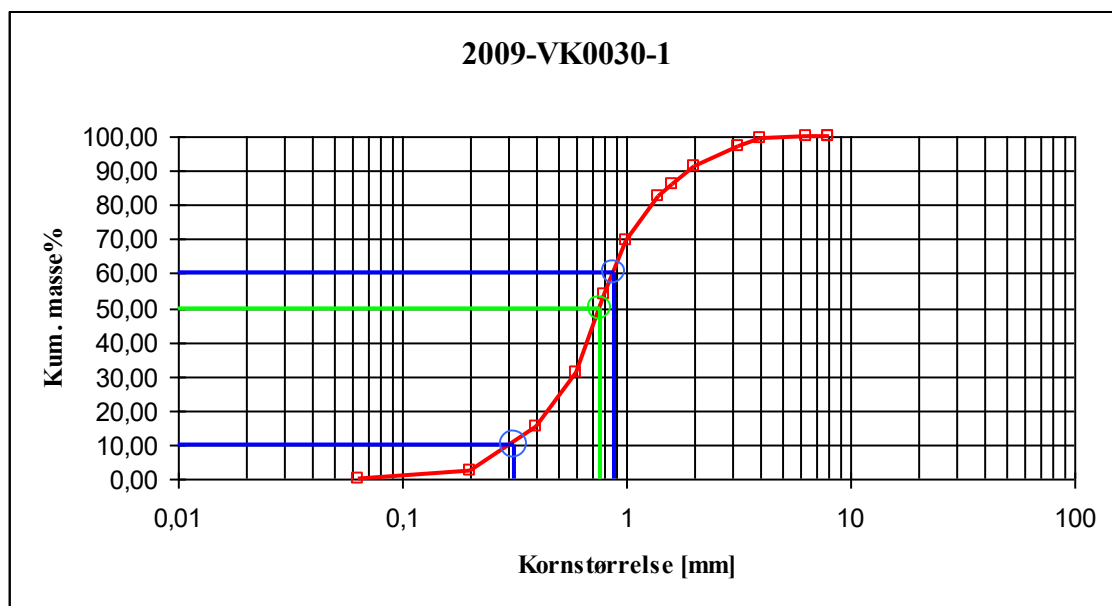
Skjelsand er eit naturprodukt som kan variere litt, med normal variasjon på d90 (90%-percentil) på 20% av måltal, men typisk siktekurve er som følgande:

Skjelsand Killingøy fin (analysert okt. 2010):



D-verdier :	D-10 =	0,239	Sorterings- grad =	3,93
	D-50 =	0,761		
	D-60 =	0,941		
			D-10/D-60	

Skjelsand Mandal fin (analysert 26.06.2009, Molab AS):



D-verdier :	D-10 =	0,318	Sorterings- grad =	2,77
	D-50 =	0,767		
	D-60 =	0,880		
			D-10/D-60	

• **Densitet og korndensitet**

Varedensitet (volumvekt), tørr vare: $0,85 \pm 0,1 \text{ kg /dm}^3$

Korndensitet: $1,40 \pm 0,2 \text{ kg /dm}^3$

• **Permeabilitet for skjelsandmassane som filter og tildekkingsmateriale**

Fordi tildekkingslaget normalt ikkje er utsett for store trykkskilnader og vasstraumar vil SFT (KLIF) tilrå følgande relasjon (TA 2143/2005, Vedlegg B):

$$2 \cdot d_{15} (\text{sediment}) < d_{15} (\text{filter}) < 5 \cdot d_{85} (\text{sediment})$$

der d_{15} og d_{85} er den korndiameteren som 15 %, respektive 85 % (vekt) av korna er mindre enn.

Desse verdiane vert lest ut av kornfordelingskurvene for materiala.

Kravet $d_{15} (\text{filter}) < 5 \cdot d_{85} (\text{sediment})$ sikrar mot utvasking av finstoff gjennom tildekkingslaget mens kravet

$2 \cdot d_{15} (\text{sediment}) < d_{15} (\text{filter})$ skal sikre at tildekkingslaget har tilstrekkeleg permeabilitet til å hindre overtrykk i sedimentet.

Måling av permeabilitet

For de aktuelle problemstillingane er det eit tilfredsstillende nøye overslag å rekne ut permeabiliteten til tildekkingsmaterialet ved hjelp av Hazen sin formel:

$$k = C_1 \cdot d_{10}^2$$

der C_1 er ein empirisk faktor som ligg i området 100 – 150 (eining $\text{cm}^{-1}\text{sek}^{-1}$). For utrekningar av tildekkingsmaterialet sin permeabilitet skal $C_1 = 100 \text{ cm}^{-1}\text{sek}^{-1}$ brukast.

d_{10} er den korndiameteren som 10 % (masse) av materialet er mindre enn. d_{10} les ein ut av kornfordelingskurva, og skal verte gitt i cm for bruk i formelen ovanfor.

Utrekningar for skjelsanden:

Killingøy fin: **0,0571** cm sek-1

Mandal fin: **0,1011** cm sek-1

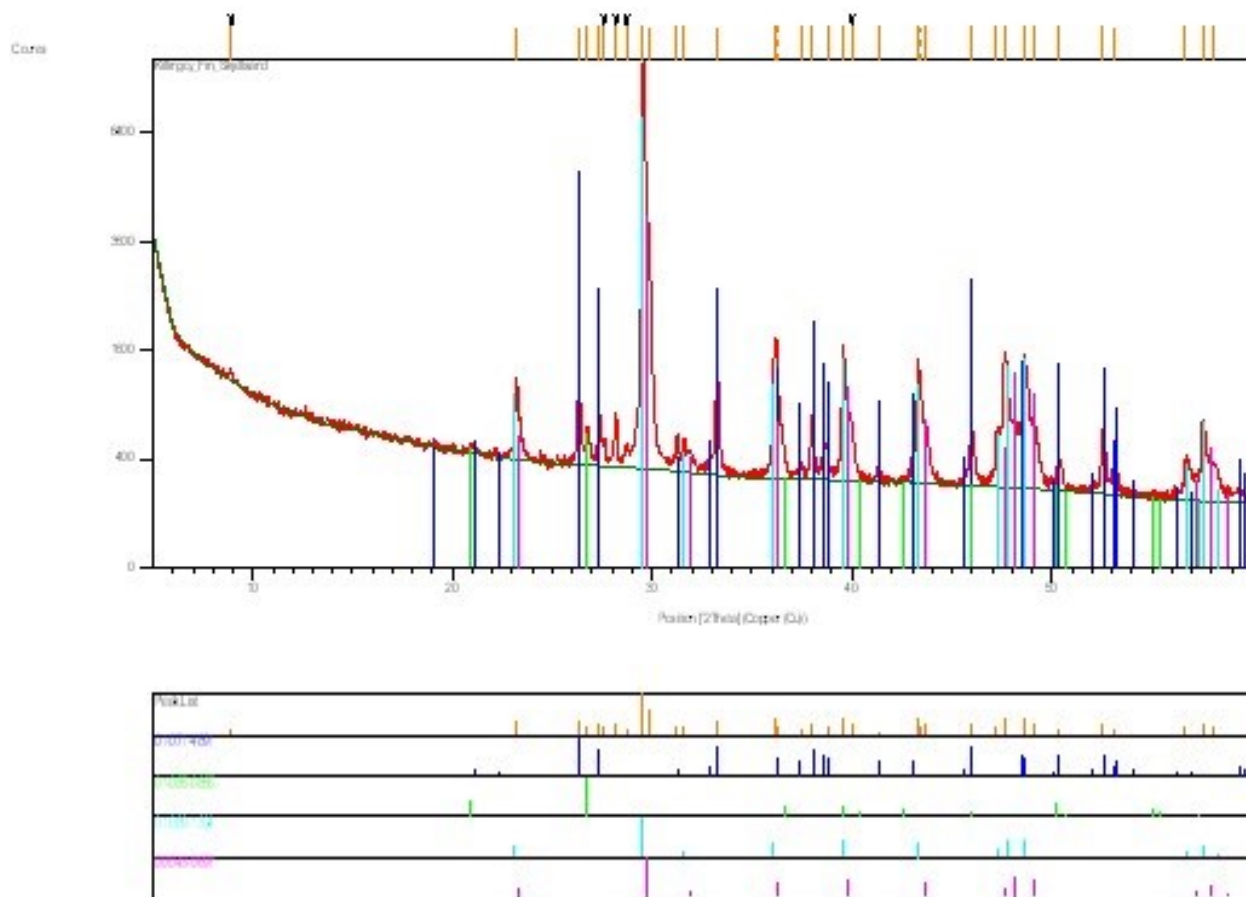
Desse data for permeabilitet må for kvar lokalitet vurderast mot krav til forsegling mot vandrane finpartiklar frå sedimentet som skal forseglast, som gitt i formelen over. Dette vil vere avhengig av sedimentet sine eigenskapar på kvar lokalitet for tildekking.

• **Massens mineralsamansetnad**

Identisk analyseresultat for begge skjelsandkvalitetane:

Hovudsakleg karbonat av Ca, med og utan Mg-substitusjon.

Litt SiO₂ (kvarts) i storleiksorden +/- 1 %.



Mønsterliste

Ref.kode	Namn sambinding	Kjemisk formel
01-071-4891	Aragonitt	CaCO_3
01-085-0865	Kvarts	SiO_2
01-089-1304	Lågmagnesiumkalsitt	$(\text{Mg}_{0.03}\text{Ca}_{0.97})(\text{CO}_3)$
00-043-0697	Lågmagnesiumkalsitt	$(\text{Ca}, \text{Mg})\text{CO}_3$

• Kjemisk karakterisering:

- Minimumskrav totalt innhold av uorganiske element: jern, mangan, kadmium, kvikksølv, bly, sink, nikkel, kobber, krom og arsen.

Tab. 1 viser innhold og klassifisering av skjelsandtypane vurdert som sediment m.o.t. metall og organiske stoff, vurdert etter *Veileder Risikovurdering for forurenset sediment (TA-2230/2007)* frå SFT (2007b) – og *Rettleiar TA-2229/2007* frå SFT (2007a).

Tab. 1. Innhald og klassifisering av skjelsandtypane vurdert som sediment m.o.t. metall og organiske stoff, etter risikovurdering Trinn 1, i samsvar med Rettleiar TA-2230/2007 frå SFT (2007b) og Rettleiar TA-2229/2007 frå SFT (2007a).

Stoff	CAS nr.	Skjelsand Mandal	Boston Storøy	Grenseverdi = Grense Klasse II/III
Metall				
Arsen (mg As/kg)		<3.1	<2.8	52
Bly (mg Pb/kg)		2.8	1.7	83
Kadmium (mg Cd/kg)		<0.31	<0.28	2,6
Kobber (mg Cu/kg)		<0.31	0.89	51
Krom (mg Cr/kg)		2.7	3.8	560
Kvikksølv (mg Hg/kg)		<0.0068	<0.0061	0.63
Nikkel (mg Ni/kg)		3.4	3.7	46
Sink (mg Zn/kg)		13	9.5	360
PAH				
Naftalen (µg/kg)	91-20-3	<10	<10	290
Acenaftylen (µg/kg)	208-96-8	<10	<10	33
Acenaften (µg/kg)	83-32-9	<10	<10	160
Fluoren (µg/kg)	86-73-7	<10	<10	260
Fenantren (µg/kg)	85-01-8	<10	<10	500
Antracen (µg/kg)	120-12-7	<10	<10	31
Fluoranthen (µg/kg)	206-44-0	<10	<10	170
Pyren (µg/kg)	129-00-0	<10	<10	280
Benzo[a]antracen (µg/kg)	56-55-3	<10	<10	60
Chrysen (µg/kg)	218-01-9	<10	<10	280
Benzo[b]fluoranten (µg/kg)	205-99-2	<10	<10	240
Benzo[k]fluoranten (µg/kg)	207-08-9	<10	<10	210
Benzo(a)pyren (µg/kg)	50-32-8	<10	<10	420
Indeno[123cd]pyren (µg/kg)	193-39-5	<10	<10	47
Dibenzo[ah]antracen (µg/kg)	53-70-3	<10	<10	590
Benzo[ghi]perylene (µg/kg)	191-24-2	<10	<10	21
PAH16 ¹⁾ (µg/kg)		<200	<200	2000
Andre organiske				
PCB-7 ²⁾ (µg/kg)		<0.2	<0.2	17
PCDD/F ³⁾ (TEQ) (µg/kg)		--	--	--

Tab. 1. framhald.

Stoff	CAS nr.	Skjelsand Boston		Grenseverdi	
		Mandal	Storøy	= Grense Klasse II/III	
ΣDDT⁴⁾ (µg/kg)		<1	<1	1.1	
Lindan (µg/kg)	608-73-1, 58-89-9	<10	<10	17	
Heksaklorbenzen (HCB) (µg/kg)	118-74-1	<10	<10	400	
Pentaklorbenzen (µg/kg)	608-93-5	<10	<10	56	
Triklorbenzen (µg/kg)	12002-48-1	<100	<100	49	
Hexaklorbutadien (µg/kg)	87-68-3	<100	<100	1000	
SCCP ⁶⁾ (µg/kg)	85535-84-8	<9.7	<9.5	4600	
MCCP ⁷⁾ (µg/kg)	85535-85-9	75.7	28.5	12	
Pentaklorfenol (µg/kg)	87-86-5	<10	<10	3.3	
Oktylfenol (µg/kg)	1806-26-4 og 140-66-9	<2	<2	18	
Nonylfenol (µg/kg)	84852-15-3 og 25154-52-3	<10	<10	11	
Bisfenol A (µg/kg)	80-05-7	<10	<10	63	
TBBPA ⁸⁾ (µg/kg)	79-94-7	<10	<10	62	
PBDE ⁹⁾ (µg/kg)	32534-81-9	<70	<70	86	
HBCDD ¹⁰⁾ (µg/kg)	25637-99-4	<10	<10	220	
PFOS ¹¹⁾ (µg/kg)	-	<10	<10	0,71	
Diuron (µg/kg)	330-54-1	<0.1	<0.1	0.08	
Irgarol (µg/kg)	28159-98-0	<0.1	<0.1	35	
Grenseverdiar for TBT					
TBT ¹²⁾ (µg/kg)	688-73-3 (36643-28-4)	<0.5	<0.5	<1	
Toksisitetstestar					
Porevatn	Skeletonema – TU-verdi EC ₅₀	TU < 1,0 100%	TU < 1,0 100%	TU < 1,0 ekv. 100%	
Organisk ekstrakt	Skeletonema	--	--	TU < 0,5 (liter/gram)	
	DR CALUX	--	--	TEQ < 50 ng/kg	

I	II	III	IV	V
Bakgrunn	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig
Bakgrunnsnivå	Ingen toksiske effekter	Kroniske effekter ved langtids-eksponering	Akutt toksiske effekter ved kort-tidseksponering	Omfattende akutt-toksiske effekter

1) PAH: Polysykliske aromatiske hydrokarbon

2) PCB: Polyklorete bifenyli

3) PCDD/F: Polyklorete dibenzodioksinar/furanar

4) DDT: Diklordifenyiltrikloretan. ΣDDT gitt som sum av DDT og nedbrytningsprodukta DDE og DDD

- 5) HCB: Heksaklorbenzen
- 6) SCCP: Kortkjeda (C10-13) polyklorerte paraffinar
- 7) MCCP: middelkjeda (C14-17) polyklorerte paraffinar
- 8) TBBPA: Tetrabrombisfenol A
- 9) PBDE: Pentabromdifenyleter
- 10) HBCDD: Heksabromsyklododekan
- 11) PFOS: Perfluorert oktylsulfonat
- 12) TBT: Tributyltinn

- Innhald av organiske stoff dokumenterast dersom opplysningane om massane sitt opphav, produksjon, lagring og eller handtering gir grunn til mistanke om at massane kan innehalde slike kjemikalie. Analyseprogrammet må tilpassast kvart enkelt tilfelle.

• **pH**

Normal pH = 8,0-8,5 (9,0).

pH kan i denne type karbonatisk materiale vere litt høgre dersom det er undermetting mot CO₂ i luft, men over tid styrast alt dette av karbonatlikevekt, med gitt pH-intervall.

• **Totalt organisk karbon (TOC)**

Identisk analyseresultat for begge skjelsandkvalitetane:

0,3 g/100 g tørr vare – krav på trinn 1 er TOC <0,5 g/100 g tørr vare.

KONKLUSJON

Skjelsand Boston Storøy:

Tildekkingsmassen er vurdert å utgjere ingen risiko, vurdert etter Trinn 1:

- Gjennomsnittskonsentrasjon for kvar miljøgift over alle prøvene (minst 5) er lågare enn grenseverdien for Trinn 1, og ingen enkeltkonsentrasjon er høgare enn den høgste av:
 - 2 x grenseverdien,
 - grensa mellom klasse III og IV for stoffet.
- Toksisiteten av sedimentet tilfredsstiller grenseverdiane for alle testane.

Skjelsand Boston Mandal:

Tildekkingsmassen møter like så alle krav til risiko på Trinn 1:

- Gjennomsnittskonsentrasjon for kvar miljøgift over alle prøvene (minst 5) er lågare enn grenseverdien for Trinn 1, og ingen enkeltkonsentrasjon er høgare enn den høgste av:
 - 2 x grenseverdien,
 - grensa mellom klasse III og IV for stoffet.
- Toksisiteten av sedimentet tilfredsstiller grenseverdiane for alle testane.

Toksisitetstestar som også er gjennomført, og viser at desse materiala ikkje skulle vere utsett for dioksin og dioksinliknande PCB. Dette er då påvist parallelt med at andre analyseparametrar (PAH og spesielt PCB) ikkje gir mistanke om denne type forureining;

Skjelsanden som sediment ligg i, er svært reine, ytre kystområde, med liten menneskeleg aktivitet.

Dei undersøkte skjelsandprøvene representerer fleire tusen tonn skjelsand, og må vurderast som like representative som 5 delprøver som nemnd i rettleiaren.

Skjelsandvarene frå Boston Killingøy og Boston Mandal møter krava for reine sediment, og kan nyttast for tildekkingsføremål, etter at krav andsynes risiko som vurdert etter Trinn 1 er fullstendig oppfylt.

LITTERATUR

Statens Forurensningstilsyn (SFT) 2005. Veileder for Klassifisering av miljøkvalitet i fjorder og kystfarvann. TA-2143/2005. 44 s.

Statens Forurensningstilsyn (SFT) 2007a. Veileder for Klassifisering av miljøkvalitet i fjorder og kystfarvann. TA-2229/2007. 36 s.

Statens Forurensningstilsyn (SFT) 2007b. Veileder for klassifisering av miljøgifter i vann og sediment. TA-2229/2007. 12 s.

Statens Forurensningstilsyn (SFT) 2007c. Veileder Risikovurdering for forurenset sediment. TA-2230/2007. 75 s.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☒ Ja	☐ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☒ Ja	☐ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	40	146					Asker
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Østre vei 32 a				1397	Nesøya	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)						
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet		☐ Grunn-eiendom	☐ Anleggs-eiendom	☐ Festegrunn over 10 år	☐ Arealoverføring	
	☒ Annet:		Etterfylling av sand				
	Planlagt bruk/formål		Beskriv				

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☒ Arealdel av kommuneplan		☒ Reguleringsplan		☐ Bebyggelsesplan		
	Navn på plan						
	Østre vei, Storengveien						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						
	Ingen endring						

Plassering					
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?			☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr.
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				Q –
	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?			☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr.
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert				Q –
Avstand	Minste avstand til nabogrense	30	m		
	Minste avstand til annen bygning	20	m		
	Minste avstand til midten av vei	100	m		
	Dette skal vises på situasjonsplanen				

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☒ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>		
Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomte ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Thomas Fjeld	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon 90919100
Adresse Østre vei 32 a	Postnr. 1397	Poststed Nesøya
Dato 24.05.2020	Underskrift thomas@maritim.no	
Gjentas med blokkbokstaver THOMAS FJELD	Eventuelt organisasjonsnr.	



Saksframlegg

Arkivsak
23/03034-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Klage på avslag på søknad om tilbygg og bruksendring, gbnr. 279/43 Bjørndalåsen 14

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 4. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder

Denne saken gjelder søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig og bruksendring til helårsbolig. Det er søkt om dispensasjon fra krav til reguleringsplan (plankrav) i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 4. oktober 2022. Vedtaket er påklaget i brev 24. oktober 2022 av Tønsbergadvokatene på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det fremkommer nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak, og da først og fremst om det skal gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon fra plankravet vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad. Hensynet bak plankravet er å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes. Plankravet skal sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert. En reguleringsplan fastsetter bl.a. utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares. Innen dette området er det i tillegg spesielt viktig å vurdere arealformål (bolig eller ikke) og sikkerhetshensyn i forbindelse med Orica sitt sprengstofflager.

Utvikling av boligeiendommer i dette området må vurderes mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling i den enkelte sak. I tillegg kan verken Orica eller DSB anbefale omsøkte bruksendring, jf. deres uttalelser i saken.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 4. oktober 2022 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

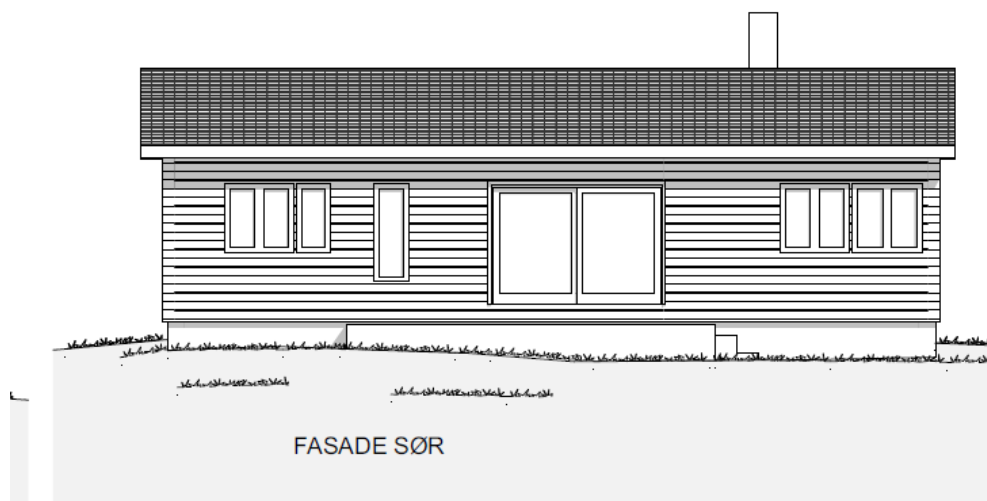
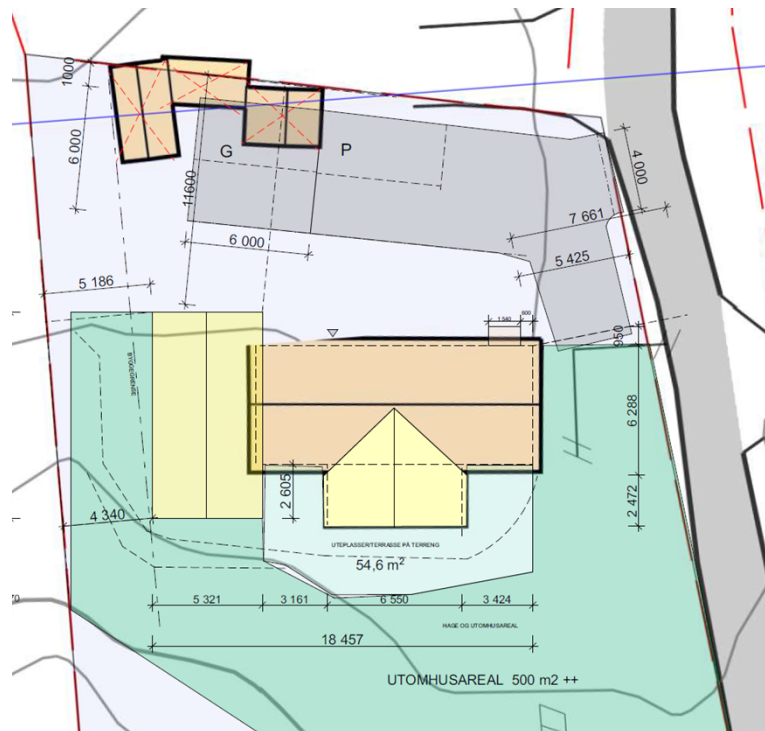
2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av tilbygg i to etasjer mot vest og i en etasje mot syd. Samlet bruksareal øker fra ca. 68 kvm til 168 kvm. Det er også søkt om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig. Diverse uthus skal også rives. BYA er beregnet til 150 kvm med tillegg av garasje/parkering på 54 kvm (204 kvm totalt).

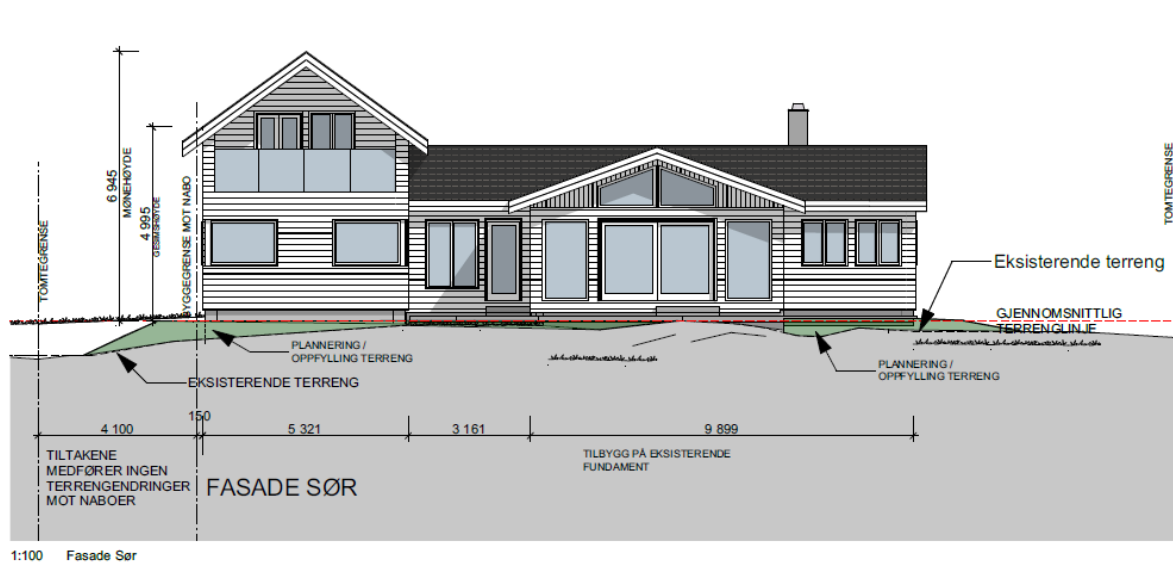
Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra:

- Kommuneplanbestemmelsene § 3.1 om plankrav
- Kommuneplanbestemmelsene § 14.4 om tillatt utnyttelse 150 kvm BYA

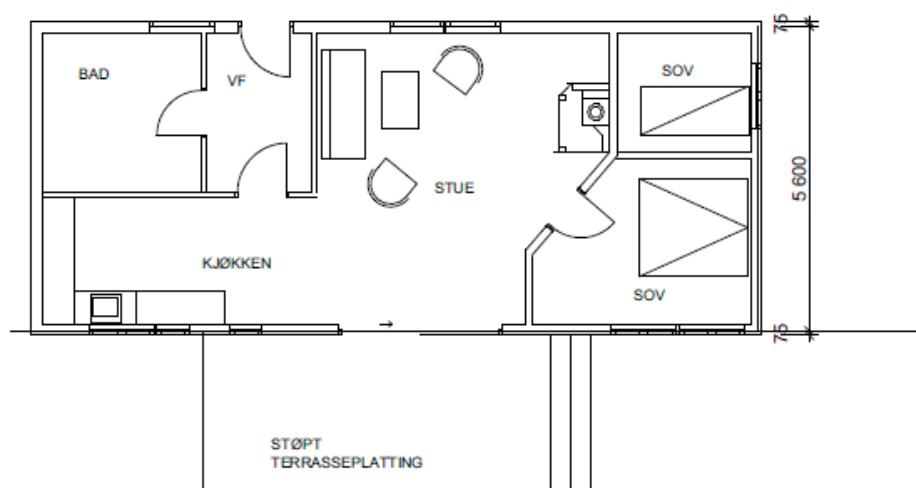
Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:



Eksisterende fasade sør



Ny fasade sør



Eksisterende plan

4. Tidligere behandling

4. oktober 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/1911:

«Søknaden avslås med hjemmel i pbl § 28-1.

Grunnen har ikke tilstrekkelig sikkerhet for fare på grunn av eksplosivanlegget i Bjørndalen, jfr. «miljøforhold» i bestemmelsen.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i kommuneplanen § 3.2 og tillatt utnyttelse i kommuneplanen § 14.4.

Dispensasjonene kan ikke gis.»

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Vedtaket er mangelfullt begrunnet jf. fvl. § 25
- Det er ikke hjemmel for avslag i kommuneplanbestemmelsene § 3.2 og 14.4
- Det er gitt uriktig veiledning fra kommunens side i saken
- En forutsetning for kjøpet i 2019 var at fritidsboligen kunne bli godkjent som bolig
- Tilbygg og bruksendring omfattes ikke av forbudet mot «ny bebyggelse» i kommuneplanbestemmelsene § 5.10
- Pbl. § 28-1 gir ikke hjemmel for avslag. Her er det tilstrekkelig sikkerhet til at det er tillatt oppført en fritidsbolig tidligere
- Hensynene bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon
- Vilåårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt
- Kommunens begrunnelse for avslag etter kommuneplanen § 14.4 holder ikke mål

6. Kommunedirektørens vurdering

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

Kommunedirektøren er enig med klageren i at vedtaket er mangelfullt begrunnet, jf. fvl. § 25. Kommunen anser imidlertid at denne feilen er rettet opp ved behandlingen i utvalg for plan og byggesak. Kommunedirektøren kan ikke se at mangelfull begrunnelse har kunnet virke inn på utfallet av saken, jf. fvl. § 41. Etter kommunens syn er det ikke tvilsomt at hensynene bak plankravet blir tilsidesatt på en slik måte at det ikke er adgang til å innvilge søknaden om tilbygg og bruksendring.

6.1 Vurdering av dispensasjon fra plankravet

Det bærende elementet i avslaget er dispensasjonsvurderingen fra kravet om reguleringsplan i kommuneplanbestemmelsene § 3.1.

Hensynet bak plankravet er å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes. Hensynet bak denne bestemmelsen er også å vurdere/forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre en framtidig regulering i området. Plankravet skal sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert. En reguleringsplan fastsetter bl.a. utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares. I dette området er det i tillegg spesielt viktig å vurdere arealformål (bolig eller ikke) og sikkerhetshensyn i forbindelse med sprengstofferlageret i området.

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

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

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt hensynet bak kravet om reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, fastholder kommunedirektøren at dette er tilfellet i denne saken. Ved vurderingen av om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en detaljregulering for området vil kunne avklare. En reguleringsplan er ment å gi en detaljert vurdering av arealformål, bebyggelsen, visuelle kvaliteter, infrastruktur, atkomst, byggegrenser, uteoppholdsarealer, parkering mv. I dette området vil det være særlig påkrevet å ta hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS, jf. pbl § 19-2 tredje ledd), grunnet sprengstofferlageret i Bjørndalen. Ved en planprosess vil særlig avstanden til sprengstofferlageret måtte vurderes særskilt ut ifra hensynet til samfunnssikkerhet. Hensynet til offentlighet og medvirkning fra naboer og berørte interesser (særlig Orica og DSB) tilsier også at videre utvikling av boliger i området må skje gjennom en planprosess.

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes tilbygg og bruksendring til bolig uten at det foreligger reguleringsplan. Det er flere bygninger i området og det er derfor behov for å vurdere området mer helhetlig i plansammenheng. Det er da sentralt å se på særlig størrelsen og bruken av bebyggelsen. Videre er det en ulempe at en dispensasjon ikke legger opp til samme medvirkningsprosess som en planbehandling gjør.

Både Orica og DSB har uttalt seg til søknaden, og ingen av dem kan anbefale en bruksendring som omsøkt. Ved vurderingen av dispensasjon skal det legges særlig vekt på hensynet til sikkerhet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Det er i uttalelsene vist til nærheten til sprengstofflageret, som er ca. 540 meter:



Fordelen ved en dispensasjon er først og fremst at tiltakshaver slipper en ressurskrevende planprosess. En dispensasjon vil kunne spare både tiltakshaver og kommunen for ressurser i form av både tid og penger. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at denne fordelen er tungtveiende nok til å veie opp for ulempene ved en dispensasjon.

Kommunedirektøren fastholder derfor at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren kan ikke se at klagerens anførsler medfører at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Det er selvsagt beklagelig dersom det er gitt feilaktig veiledning. Samtidig er det først og fremst kjøper sitt ansvar å sette seg grundig inn i plangrunnlaget ved kjøp av bolig med tanke på videreutvikling. Så lenge planen er en betydelig oppgradering og videreutvikling av bygningsmassen påløper det også en større risiko ved kjøpet enn vanlig. Det at kjøper ikke får oppfylt sine forutsetninger kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen etter plan- og bygningsloven.

6.2 Forbudet mot ny bebyggelse i kommuneplanbestemmelsene § 5.10

Kommuneplanbestemmelsene § 5.10 annet ledd lyder:

«Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2)».

Bestemmelsen retter seg etter sin ordlyd mot «ny bebyggelse». Kommunedirektøren anser at tiltaket må vurderes helt konkret opp imot ordlyden i bestemmelsen. I dette tilfellet blir eksisterende fritidsbolig vesentlig utvidet, bl.a. med nytt kjøkken, nytt bad og flere nye soverom. Deler av bebyggelsen blir i to etasjer, og bruksarealet øker med 100 kvm (fra 68 kvm til 168 kvm). I tillegg blir bygningen bruksendret fra fritidsbolig til helårsbolig.

Areal for beboelse øker betydelig. Språklig sett er det naturlig å anse at tiltaket innebærer «ny bebyggelse», selv om eiendommen faktisk er bebygget også fra tidligere. Kommunedirektøren ser at det kan stilles spørsmål ved tolkingen slik klageren gjør, men anser at en slik tolking er best i samsvar med hensynet bak bestemmelsen, nemlig å begrense bebyggelsen, og bruken, til et minimum grunnet skadepotensialet til sprengstofflageret. Dette forholdet får imidlertid ingen betydning for utfallet av saken så lenge det ikke er gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

6.3 Øvrig begrunnelse i vedtaket

I avslaget er det også vist til pbl. § 28-1 om sikker byggegrunn. Det fremgår av bestemmelsen at eiendom bare kan endres eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Med miljøforhold menes fysiske tiltak i det ytre miljø, og kommunedirektøren mener at sprengstofflageret utgjør et slikt forhold. Kommunedirektøren anser at dette utgjør et selvstendig grunnlag for avslag på søknaden. Men dette er uansett underordnet selve plankravet, siden nettopp krav til trygg byggegrunn og samfunnssikkerhet vil være sentralt i en planprosess.

Det er også i avslaget vist til kommuneplanbestemmelsene § 14.4 og tillatt utnyttelse på maksimalt 150 kvm BYA. Etter kommunedirektørens syn er ikke dette så relevant i saken siden det uansett gjelder et plankrav. Størrelsen på bebyggelsen (og parkering) er sentrale tema under planprosessen. Så lenge bebyggelsen overskrider det tillatte så gjelder i utgangspunktet et byggeforbud i LNFR-områdene. Byggeforbudet vil utgjøre et selvstendig grunnlag for avslag på byggesøknaden. Det er derfor ikke relevant å vurdere dispensasjon fra tillatt utnyttelse i denne saken. Når det gjelder spørsmålet om eventuell dispensasjon fra LNFR-formål viser kommunen til vedtaket, der det i begrunnelsen fremkommer at hensynet bak LNFR-formål blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Kommunen fastholder dette.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 04.10.2022
klage 24.10.2022
søknad om tillatelse til tiltak
Uttalelser DSB og Orica
brev DSB 26.09.2022
epost 19.09.2022
epost 03.10.2022
epost 27.06.2022
epostkorrespondanse sommer 2022
varsel om avslag 18.05.2022
møtereferat 05.09.2022
korrespondanse om geoteknisk rapport
epost 06.05.2022 fra søker
brev 10.02.2022



Saksprotokoll

Arivsak
23/03034

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.03.2023

Saksnr.
29/23

Klage på avslag på søknad om tilbygg og bruksendring, gbnr. 279/43 Bjørndalåsen 14

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.03.2023 sak 29/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 4. oktober 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S22/216

Arkivnr:
GBNR 279/43
L27181/22

Dato:
04.10.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/216

Delegasjonssak: 22/1911

**279/43 Avslag på søknad om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Bjørndalsåsen 14
Tiltakshaver: Tord Meeg**

Vi viser til søknad om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig mottatt 13.01.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 06.05.2022. Saken var komplett til behandling etter at DSB og Orica Norway hadde uttalt seg til saken den 16.06.2022.

Det ble sendt varsel om avslag den 19.05.2022 og saken ble igjen registrert som mangelfull i påvente av tiltakshavers endelige tilbakemelding til hvordan saken skulle behandles videre. Det ble avholdt et møte mellom byggesaksavdelingen, tiltakshavere og ansvarlig søker den 01.09.2022. Der opplyste tiltakshaver om at han ønsket å opprettholde søknaden for slik å beholde klageretten. Etter avtale blir avslaget sendt ut etter at Orica Norway AS, DSB og kommunens planavdeling nå har fått anledning til å kommentere tiltakshavers brev om benevnning av hensynssoner og risikoanalysen.

Søknaden avslås med hjemmel i pbl § 28-1.

Grunnen har ikke tilstrekkelig sikkerhet for fare på grunn av eksplosivanlegget i Bjørndalen, jfr. «miljøforhold» i bestemmelsen.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om detaljregulering i kommuneplanen § 3.2 og tillatt utnyttelse i kommuneplanen § 14.4.

Dispensasjonene kan ikke gis.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Samtidig søkes det om tilbygg mot vest og mot sør.

Det avsettes plass til ny garasje, og når den bygges rives eksisterende uthus på eiendommen.

Samlet BRA for eiendommen er oppgitt til 168m² BRA.

Samlet BYA for eiendommen skal da tilsvare 150m² i tillegg til 54m² parkeringsareal, totalt 204m² BYA som gir en utnyttelse på 9,2% BYA.

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse hos Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, DSB og hos Orica Norway AS. De hadde følgende merknader til tiltaket:

Orica Norway AS konkluderer i sitt brev datert 09.06.2022 med at eiendommen Bjørndalsåsen 14 ligger innenfor den fastsatte hensynssonen for bolig, 350_3 (Midtre sone) og i tillegg tett opp til hensynssone 350_1 (Indre sone). På generelt grunnlag vil Orica fraråde å omgjøre bruken av bygninger fra fritidsbolig til bolig innenfor hensynssonene 350_1 og 350_3 som er tegnet i plankartet.

Orica Norway AS vil på bakgrunn av dette, ikke anbefale den ønskede bruksendringen av eiendommen Bjørndalsåsen 14, fra fritidsbolig til bolig.

I tillegg bekrefter Orica Norway AS i e-post datert 19.09.2022 at tilbakemeldingen i denne saken og andre tilsvarende saker, baserer seg på den faktiske beliggenheten til objektet og dermed også den faktiske avstanden til nærmeste lager.

Hensynssonenes nummerering eller benevnelse er av underordnet betydning. Eksplosivforskriften gir avstandskrav basert på mengder eksplosiver lagret, og hensynssonene rundt hvert lager blir etablert på bakgrunn av disse avstandskravene.

Forskriften inneholder avstandskrav for tre ulike objekttyper:

- Offentlig vei/jernbane o.l (Indre hensynssone),
- Bolighus (Midtre hensynssone) og
- Skole, barnehage sykehus o.l (Ytre hensynssone)

Hensynssonene tar ikke hensyn til topografiske forhold eller tilstedeværelse, de fremkommer direkte av avstandskravene i forskriften

DSB skriver i brev datert 14.06.2022 blant annet at «*fritidsboligen i Bjørndalsåsen 14 ligger innenfor den fastsatte hensynssonen til boliger og ligger i midtre sone. Utenfor midtre sone kan det normalt etableres bolighus. Fritidsboligen ligger derfor innenfor den avstanden som ikke lenger anses som et område hvor det automatisk er akseptabelt å etablere nye boliger. Den ligger også tett på indre sone. Utenfor indre sone kan det etableres nye veier. Den etablerte fritidsboligen som ligger i området har allerede vært gjenstand for særskilte vurderinger, hvor faktisk tilstedeværelse også er et av kriteriene som er vurdert. Utgangspunktet for hensynssonen for boliger er at det ikke skal tilføres nye aktiviteter, dvs. nye boliger/boenheter innenfor disse som vil øke risikoen for befolkningen.*

DSB skal påse at sikkerheten til omgivelser og befolkningen er ivaretatt, slik at disse ikke utsettes for fare som følge av håndtering med farlige stoffer herunder eksplosiver. DSB kan derfor ikke anbefale den ønskede endringen av eiendommen fra fritidsbolig til bolig innenfor Asker kommunes fastsatte hensynssone for boliger. I forhold til sikkerhet for befolkningen anses det som trygt å etablere nye offentlige veier utenfor hensynssonen til vei (utenfor indre sone) og likeledes trygt å etablere nye bolighus utenfor hensynssonen til bolighus (utenfor midtre sone).»

DSB har i tillegg skrevet et brev til Asker kommune datert 27.09.2022 der grunnlaget for risikoanalysen gjennomgås.

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Samtidig søkes det om tilbygg mot vest og mot sør.

Tilbygg

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for Brann- og eksplosjonsfare, H350_3. Innenfor denne hensynssonen tillates ikke «ny bebyggelse og anlegg», ifølge kommuneplanen for Røyken § 5.10.

Ut fra denne bestemmelsen ser vi at tilbyggene det søkes om ikke kan oppføres uten at det gis dispensasjon fra bestemmelsen.

Bruksendring

Kommuneplanen gir likevel ikke hjemmel for å avslå bruksendringen alene, da bruksendring ikke inngår i «ny bebyggelse og anlegg», jf. kommuneplanen § 5.10.

Pbl. § 28-1 kan benyttes som avslagshjemmel i denne saken. Dette begrunnes med at vi finner at grunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet for fare på grunn av nærhet til eksplosivanlegget i Bjørndalen, jfr. «miljøforhold» i bestemmelsen.

En eventuell dispensasjon kan heller ikke gis, fordi vi finner at grunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanen § 14.4 Spredt boligbebyggelse (i LNFR) og dermed også med kravet om detaljregulering som følger av kommuneplanen § 3.1. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jamfør plan- og bygningslovens § 19 – 2.

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

1. Søknad om dispensasjon fra § 3.1 Plankrav

Søkers begrunnelse

- I følge kommuneplanens §3.2.5 kan enkelte tiltak tillates slik det fremgår av bestemmelsen i §14.4 der det i spredt boligbebyggelse kan tillates utvidelser, under forutsetning at eiendommen er knyttet til offentlig- vann og avløpsanlegg og at BYA ikke overstige 150 m².
- Byggearealet berører hverken fredede kulturminner, viktige naturverdier eller områder som benyttes av barn eller unge. Tiltaket vil heller ikke medføre negativer påvirkninger på miljø eller nabobebyggelse.
- Fordeler med tiltaket er at eiendommen endres fra fritidsbolig til bolig, får innvalgt vann og avløp, og får et tilbygg som gjør den til en fullverdig boligeiendom.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikre en helhetlig utbygging av områder hvor samfunnssikkerhet, arealdisponering etc. ivaretas gjennom en reguleringsplan.

Orica Norway AS og DSB fraråder – eller kan ikke anbefale bruksendring på eiendommen på grunn av den korte avstanden til sprengstoffsloperet. Tiltaket kommer i konflikt med eksplosivforskriften. Det synes derfor klart at hensynet til samfunnssikkerhet ikke er ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen skulle bli gitt.

2. Søknad om dispensasjon fra § 14.4 Spredt boligbebyggelse (i LNFR)

Søkers begrunnelse

- Det søkes om dispensasjon for 54 m² parkeringsareal som kommer i tillegg til 150 m² for boligen:
Tomten størrelse er 2228,3 m². Etter utbygging av boligen til 150 m² og med 3 parkeringsplasser à 18 m², sum 204,00 m² vil utnyttelsen være 9,2 % av tomtens størrelse. Altså, fortsatt rikelig med plass til utomhusformål.
Så vidt vi kan se vil disse vilkårene ikke settes til side, men være oppfylt selv om det gis dispensasjon for parkeringsareal.
Ut fra det vi har vist her mener vi at hensynene bak bestemmelsen med tilstrekkelig parkeringsarealer er ivaretatt, og at det i tillegg er det mer enn nok areal til øvrige utomhusformål som åpenhet rundt bygningene, lek og uteopphold. Det er god avstand til nabobebyggelse.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen om spredt boligbebyggelse i LNFR blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelsen er at det ikke skal foregå nedbygging av landbruk eller områder for natur og friluftsliv.

I dette konkrete tilfellet er tomten/området allerede bebygget med en fritidsbolig. Bruksendring til bolig vil trolig føre til at tilstedeværelsen og graden av privatisering øker.

Det er ikke gitt tilsvarende bruksendringer i nærområdet, og det konkluderes med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen skulle bli gitt.

Etter dette konkluderes det med at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er tilstede.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **22/216**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr

Gebyr bortfaller pga overskridelse av tidsfristen i byggesaken.

Faktura vil bli sendt tiltakshaver – se vedlegg.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedtak sendes:

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten, Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL
Tord Meeg, Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD

Asker kommune (samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Asker

Oslo, 24.10.2022

post@asker.kommune.no

Deres ref: 22/1911
Vår sak nr: 51025
Ansvarlig advokat:
Siri Kallum Vestby

KLAGE PÅ VEDTAK – 279/43 AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILBYGG OG BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG – BJØNNDALÅSEN 14

Undertegnede, Siri Kallum Vestby, representerer Tord Meeg.

Vi vil med dette påklage kommunens vedtak av 04.10.2022 hvor søknad om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig, avslås. Klagen er rettidig.

Søknaden er avslått med hjemmel i pbl § 28-1. Kommunen vurderer at grunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet for fare på grunn av eksplosivanlegget i Bjønndalen, jfr. «miljøforhold» i bestemmelsen. Kommunen vurderer også at det ikke kan gis dispensasjon fra kravet om detaljregulering i kommuneplanen § 3.2 og tillatt utnyttelse i kommuneplanen § 14.4.

Vi kan ikke se at kommunen har hjemmel til å avslå søknaden i de nevnte bestemmelser. Etter vårt syn er vedtaket beheftiget med flere innholdsmangler og det er også mangelfullt begrunnet, jf. fvl. § 25. Som del av denne klagen ligger et støtteskriv fra Bente Skari, tidligere senior spesialistingeniør i Aker Solutions. Støtteskrivet angir at det er nødvendig å oppdatere gjeldende risikoanalyse og soneinndeling i dette området (under hensynssone brann og eksplosjonsfare). Se nærmere begrunnelse i det videre.

Plangrunnlaget

Det er kommuneplan for Røyken 2015-2027 som gjelder for eiendommen. Eiendommen er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse mv. Videre ligger eiendommen under hensynssone 350: brann-/eksplosjonsfare/underkategori 704. Eiendommen er registrert som et fritidsbygg og det er søkt om bruksendring fra fritidsbolig til bolig og tilbygg.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen, skal Orica Norway AS (Orica) og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket, jf kommuneplanens § 5.10.

Innenfor hensynssone H350_1-2 tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).

Adresse
Postboks 8913, St. Olavs plass
0028 Oslo

Sentralbord
22 82 84 40

Driftskonto
1503 35 79745
Klientkonto
1503 35 93306

Foretaksregisteret
980 059 081 MVA

Hjemmeside
<https://osloadvokatene.no>

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).
Innenfor hensynssone H350_4 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

Ellers gjelder følgende planbestemmelser:

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.5 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m² BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass. Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

Faktum og bakgrunnen for søknaden

Forut for at Tord Meeg kjøpte eiendommen i 2019 ble det gitt opplysninger fra kommunen om at det ikke var noe regulativt i veien for at han ville få innvilget en søknad om bruksendring fra bolig til fritidsbolig og arealutvidelse (tilbygg). Det foreligger uttalelser fra både DSB og kommunen om at det ville være mulig å få godkjent en søknad om bruksendring i hensynssone H350_3, samt arealutvidelse. (DSB har forutsatt i sitt svar i 2019 at H350_3 er i ytre sone). Kommunen har tidligere svart at det ikke er restriksjoner i H350_3.

Nå er det gitt avslag på søknaden og historikken viser at saksbehandler i kommunen har gitt Tord Meeg mangelfull og feil veiledning tidligere når det har blitt uttalt at det ikke var noe regulativt i veien for at en søknad om bruksendring og arealutvidelse kunne bli innvilget. At det er gitt uriktig veiledning fra kommunen i denne saken, er også erkjent av saksbehandler. Hvis avslaget til kommunen står seg, vil det innebære at Tord Meeg har hatt store utgifter til etablering av kloakkanlegg og arkitekt til ingen nytte. En forutsetning for kjøpet av fritidsboligen i 2019 var at fritidsboligen kunne bli godkjent som bolig for Tord Meeg og familien hans. Tord Meeg har varslet et erstatningskrav mot kommunen.

Klage på vedtaket av 17.10.2022

Vi vil i det videre begrunne hvorfor vi klager på vedtaket.

1. Avslag begrunnet i pbl. 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.**1.1. Tilbyggene**

Når det gjelder tilbyggene så viser kommunen til at eiendommen ligger innenfor hensynssone for Brann og eksplosjonsfare, H350_3. Det vises til at det innenfor denne hensynssonen ikke tillates «ny bebyggelse og anlegg» ifølge kommuneplanen § 5.10. Kommunen skriver videre at det ikke kan gis tillatelse til tilbyggene uten at det gis dispensasjon fra bestemmelsen.

Prinsipalt er vi uenig i at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra KP § 5.10. Etter vårt syn har ikke kommunen grunnlag til å kategorisere de omsøkte tilbyggene som "ny bebyggelse eller anlegg" jf. kommuneplanen § 5.10. Vi leser planbestemmelsen slik at forbudet gjelder ny bebyggelse i området eller anlegg og ikke tilbygg/påbygg på eksisterende bebyggelse. Etter vårt syn kan ikke bestemmelsen tolkes så utvidende at tilbygg/påbygg på eksisterende bebyggelse faller innenfor bestemmelsen. At forbudet også rammer tilbygg/påbygg kan ikke leses ut av bestemmelsen eller noen forarbeider, og vi kan heller ikke se at kommunen kan vise til noen ensartet og lang praksis ift. til sin fortolkning av bestemmelsen. Det er her et poeng at kommunen i sine tilbakemeldinger til Tord Meeg i 2020 (tilbakemelding på anmodning om forhåndskonferanse) ikke ga noe informasjon om at tiltaket (tilbyggene) var avhengig av dispensasjon fra § 5.10 – noe kommunen nå hevder. Også den gangen var det klart at søknaden gjaldt tilbygg. Heller ikke i brev fra kommunen av 10.02.2022 hvor det ble tatt opp mangler i søknaden, ble det hevdet at tiltaket var betinget av dispensasjon fra KP § 5.10. Her blir det kun nevnt at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra § 3.1 og 14.4.

Kommunen må ha tilstrekkelig klar hjemmel for å avslå søknaden. Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Det vil si at det må foreligge hjemmel i plan eller regler i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Det ligger grunnleggende rettssikkerhetsmessige hensyn bak dette hjemmelskravet. En hovedtanke er at enkeltindividet skal kunne forutse og innrette seg etter sin rettsstilling og ikke uventet bli møtte med regulering eller sanksjoner fra forvaltningen. Så lenge planbestemmelsens ordlyd i KP § 5-10 er utformet slik som i dag, kan vi ikke se at påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse faller inn under bestemmelsen. Kommunen har heller ikke belegg for å hevde at det ikke kan innvilges dispensasjon fra denne bestemmelsen slik de har gjort.

Konklusjon:

Kommunen har ikke rettslig grunnlag for å avslå søknaden om tilbygg i KP § 5.10. Kommunen kan heller ikke legge til grunn at det ikke kan gis dispensasjon fra bestemmelsen. Plan og bygningsloven er en ja-lov og det kreves klar hjemmel for å avslå en søknad. Kommunens vedtak er beheftet med innholdsmangler og må oppheves.

1.2. Bruksendring

I vedtaket skriver kommunen at de ikke har hjemmel til å avslå søknaden om bruksendring i kommuneplanens § 5.10 siden bruksendring ikke kan sies å være «ny bebyggelse og anlegg». Kommunen vurderer dog at de kan benytte pbl. § 28-1 som avslagshjemmel i saken. I pbl. § 28-1 står det følgende: «Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. «

Kommunen skriver at de vurderer at grunnen (eiendommen) ikke har tilstrekkelig sikkerhet for fare på grunn av nærhet til eksplosivanlegget i Bjørndalen, jfr. «miljøforhold» i bestemmelsen. Kommunen sier videre at en dispensasjon fra bestemmelsen heller ikke kan gis fordi grunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet.

Vi bestrider at søknaden kan avslås med hjemmel i pbl. § 28-1. Vi mener det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare for grunnen (eiendommen) på tross av nærheten til eksplosivanlegget i Bjørndalen. Vi viser her til at det allerede er gitt tillatelse til oppføring av en fritidsbolig på eiendommen og boligbebyggelse er i tråd med arealformålet. En bruksendring fra fritidsbolig til bolig vil dermed ikke være i strid med pbl. § 28-1. Her er det tilstrekkelig sikkerhet mot fare og det er tillatt oppført en fritidsbolig tidligere.

Tiltaket kan ikke avslås av hensyn til sikkerheten til omgivelsene og befolkningen. Tiltaket vil ikke føre til noen økt fare fra sprengstoffanlegget.

Begrunnelsen for avslaget er bygget på økt tilstedeværelse, men det foreligger ikke grunnlag for å avslå søknaden etter de akseptkriteriene som DSB og Orica viser til. Se også støttebrev til denne klagen som underbygger svakhetene ved gjeldende risikoanalyse og soneinndeling som danner grunnlaget for uttalelsene fra DSB og Orica Norway AS.

Det er også relevant å nevne at det bor folk fast på mange hytter i området, noe kommunen har tillatt i mange år ved å hente bla. barn med drosje for å gå på skole.

Konklusjon:

Kommunen har ikke rettslig grunnlag for å avslå søknaden om bruksendring etter pbl. § 28-1. Kommunen har heller ikke belegg for å hevde at det ikke kan innvilges dispensasjon fra bestemmelsen. Kommunens vedtak er beheftet med innholdsmangler og må oppheves.

2. Avslag begrunnet i at det ikke kan gis dispensasjon fra plankravet

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene bak bestemmelsen lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal gis.

Kommunen har i vedtaket konkludert med at vilkårene for dispensasjon fra plankravet ikke er oppfylt.

Kommunen begrunner dette med at Orica Norway AS og DSB fraråder, eller kan ikke anbefale bruksendring på eiendommen på grunn av den korte avstanden til sprengstofflageret. Kommunen skriver videre at tiltaket kommer i konflikt med eksplosivforskriften og at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Kommunen viser også til at samfunnssikkerheten ikke blir ivaretatt om dispensasjon gis.

Etter vårt syn vil ikke hensynene bak plankravet bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Hensikten med et plankrav er å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor et planområdet skal benyttes. Her er eiendommen avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen og tiltaket det søkes om er sammenfallende med formålet «spredt boligbebyggelse». Det er således ikke nødvendig at området må reguleres nærmere før det omsøkte tiltak kan godkjennes.

Årsaken til at det her gjelder et plankrav, er fordi det søkes om en dispensasjon fra KPA 14.14. Hvis ikke det var tilfellet, ville det vært et unntak fra plankravet i kommuneplanen. Vi viser her til at det står følgende i KPA 3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF: «For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.»

I lys av at det er søknaden om dispensasjon fra utnyttelseskravet i § 14.4 som gjør at plankravet kommer til anvendelse, er det momenter vedrørende tiltakets utnyttelsesgrad som er relevante å vurdere i om det skal innvilges dispensasjon fra plankravet.

Etter vårt syn har kommunen begrunnet avslaget i momenter som ikke har med hensynet bak plankravet å gjøre. Videre er anførselene i dispensasjonssøknaden ikke kommentert slik at vedtaket også er mangelfullt begrunnet.

Vi vil også poengtere det som står i søknaden om hvorfor dispensasjon kan gis; Tiltaket innebærer ikke et nytt større bygg, men et tilbygg til et eksisterende bolig/fritidsbolig. Eiendommen er avsatt til spredt boligbebyggelse, og byggearealet berører hverken fredede kulturminner, viktige naturverdier eller områder som benyttes av barn eller unge. Tiltaket vil heller ikke medføre negative påvirkninger på miljø eller nabobebyggelse.

Konklusjon:

Fra denne side synes det klart at vilkårene for innvilge dispensasjon fra plankravet er oppfylt. Videre er kommunens vedtak mangelfullt begrunnet.

Avslag begrunnet i at det ikke kan gis dispensasjon fra krav om utnyttelse i § 14.4

Det er søkt om dispensasjon for 54 m2 parkeringsareal som kommer i tillegg til 150 m2 for boligen.

Kommunen skriver i vedtaket at hensynet bak bestemmelsen er at det ikke skal foregå nedbygging av landbruk eller områder for natur- og friluftsliv. Kommunen viser til at tomten/området allerede er bebygget med en fritidsbolig, men begrunner avslaget i at en bruksendring til bolig trolig vil føre til at tilstedeværelsen og graden av privatisering øker.

Etter vårt syn holder ikke kommunens begrunnelse mål og vi kan ikke se at hensynene bak § 14.4 bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Vi viser her til begrunnelsen i dispensasjonssøknaden som underbygger hvorfor vilkårene er oppfylt:

«Hensikten bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig parkeringsareal på eiendommer i område for spredt boligbebyggelse, slik at det er nok parkering inne på tomten for eiere og besøkende. Hensikten med å medta parkeringsarealet i BYA er også å sikre at det gjenstår tilstrekkelig areal for uteopphold og lek, sikre åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Tomten størrelse er 2228,3 m². Etter utbygging av boligen til 150 m² og med 3 parkeringsplasser à 18 m², sum 204,00 m² vil utnyttelsen være 9,2 % av tomtens størrelse.

Så vidt vi kan se vil disse vilkårene ikke settes til side, men være oppfylt selv om det gis dispensasjon for parkeringsareal. Altså, fortsatt rikelig med plass til utomhusformål.

Så vidt vi kan se vil disse vilkårene ikke settes til side, men være oppfylt selv om det gis dispensasjon for parkeringsareal.

Ut fra det vi har vist her mener vi at hensynene bak bestemmelsen med tilstrekkelig parkeringsarealer er ivaretatt, og at det i tillegg er det mer enn nok areal til øvrige utomhusformål som åpenhet rundt bygningene, lek og uteopphold. Det er god avstand til nabobebyggelse. Vår vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulemperne.»

I lys av ovennevnte, er det klart at hensynene bak § 14.4 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Vi kan heller ikke se at kommunen har vurdert samtlige av anførselene i dispensasjonssøknaden og vi mener at kommunens begrunnelse er mangelfull.

Også her mener vi at kommunen har lagt vekt på momenter som ikke er relevante ift. søknaden. I denne vurderingen er det ikke relevant å legge vekt på at en bruksendring vil føre til økt tilstedeværelse og økt privatisering. Siden eiendommen allerede er bebygget, vil ikke hensynet om å forhindre nedbygging av landbruk eller områder avsatt for natur og friluftsliv, heller bli tilsidesatt.

Her vil målet i § 14.4 om tilstrekkelig parkeringsarealer være ivaretatt og i tillegg vil det være mer enn nok areal til øvrige utomhusformål som åpenhet rundt bygningene, lek og uteopphold. Det er god avstand til nabobebyggelse og hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

De arealmessige fordelene ved tiltaket er at man får en bedre tomteutnyttelse/arealdisponering på eiendommen dersom dispensasjon gis. Eiendommen endres fra fritidsbolig til bolig, får innlagt vann og avløp, og får et tilbygg som gjør den til en fullverdig boligeiendom. Tomten er stor og dispensasjon for BYA ikke vil gå på bekostning av areal som kunne vært benyttet til andre formål. Vi viser til begrunnelsen i søknaden når det gjelder dette temaet.

Etter vårt syn er det i fravær av ulemper i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjon:

Fra denne side synes det klart at vilkårene for innvilge dispensasjon fra kravet om utnyttelse i § 14.4 er oppfylt, og vi mener at kommunens vedtak er mangelfullt begrunnet.

I lys av ovennevnte, ber vi om at klagen tas til følge. Vi viser ellers til fvl § 33 (2) hvoretter kommunen har anledning til å omgjøre egne vedtak før de oversendes til klageinstansen: *"Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet."*

Hvis noe her skulle fremstå som uklart bes det om at undertegnede kontaktes på telefon +4792012109 eller på epost siri.kallum.vestby@advokat.no.

Med vennlig hilsen
OSLOADVOKATENE AS



Siri Kallum Vestby
Advokat
siri.kallum.vestby@advokat.no
+4792012109

Støttebrev til advokat Siri Kallum Vestby's klage på vedtak 279/43 Avslag om søknad om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Vi viser til e-mailer og brev skrevet fra tiltakshaver Tord Meeg og/eller ansvarlig søker, arkitekt Randi Slåtten i perioden 26/5-2019 til 4/10-2022, med svar i e-mailer og brev fra Røyken/Asker kommune, DSB og Orica.

Saken dreier seg om

- Feilinformasjon fra kommunen om soner og areal
- Avslag om bruksendring i hensynssone H350_3/704
- Avslag om dispensasjon for tilbygg
- Mangel i DSBs praksis for bruk av avstandskrav rundt eksplosivanlegg i forhold til nyere risikoanalyse metoder der reell risiko og risikoreduserende barrierer er ivaretatt
- Unøyaktighet i Orica's svar og mulighet for å styre kommunens politikk i området
- Kommunens ansvar i forhold til lover og veiledninger som gir krav til ny risikoevaluering

1 Feilinformasjon fra kommunenes side

1.1 Arealkartet viser for Bjønndalsåsen 14, hensynssone H350_3/704. Området er omdisponert og regulert til LNF spredt boligbebyggelse 30/10-2018, hvor det ikke tillates ny bolig eller anlegg, og hvor DSB og Orica skal få mulighet til å uttale seg i byggesaker. Sannsynlig behov for sikringstiltak av f. eks vindu pga trykk ved evt ulykke/hendelse.

Tord spurte før kjøp av eiendommen i e-mail:

- 1.1.1 til eiendomsmegler 19/3-19 om det var restriksjoner på eiendommen, noe eiendomsmegler sier de ikke hadde noe informasjon om fra kommunen.
- 1.1.2 til DSB i e-mail 26/5-19 om det var restriksjoner på eiendom i sone H350_3, hvorav han får bekreftelse 7/6-19 at det ikke er restriksjoner (ikke kunne han vite at Røyken kommune bruker annen betegnelse på sonene enn pålagt av DSB)
- 1.1.3 til Røyken kommune som svarer i brev 11/7-19 at det ikke er restriksjoner ift omgjøring fra hytte til bolig innenfor H350_3, men påpeker at tiltaket må være i tråd med bestemmelser i "plan og kommuneplan".

1.2 Ansvarlig søker arkitekt Randi Slåtten blir kontaktet av Tord i november 19 for å starte prosessen med å søke om påbygg og bruksendring. Randi starter kommunikasjon med Asker kommune.

- 1.2.1 Første saksregistrering hos kommunen datert 9/6-20 der søknaden datert 4/6-20 blir fremmet og det blir anmodet om forhåndskonferanse. Det blir spurt om det utløser plankrav for eiendommen, og det opplyses at det jobbes med å søke om privat renseanlegg.
- 1.2.2 Asker kommune svarer 30/6-20 at plankravet ikke utløses og at tiltaket vil være avhengig av positiv uttalelse fra Orica og DSB, at TEC 17 gjelder, men kan søkes avvik fra.
- 1.2.3 På forespørsel fra arkitekt Randi (for å være **helt sikker** på gjeldende begrensinger) 3/7-20 bekreftes det **nok en gang** i e-mail fra kommunen datert at tomten kan bebygges med 150 m² bolig + garasje

- 1.2.4 Asker kommune svarer i e-mail til Randi 13/7-20 at tolkning av kommuneplanen §14.4 er at det kan bygges **bolig** inntil 150m², men eiendommen kan ikke bebygges med mer enn 20% BYA inkludert p-areal. Det sies også at det har vært gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse på vilkår om at minirensanlegg godkjennes. Det vil ikke gis brukstillatelse uten at dette er på plass.
- 1.2.5 Derfor ble det satt i gang søknad om minirensanlegg 28/12-20 som ble godkjent 24/3-21.
- 1.2.6 Randi henvendte seg **igjen** til Asker kommune om areal og fikk svar i e-mail 4/10-21 at de bekrefter det er lov å bygge 150m² bolig, men eiendommen kan ikke bebygges med mere enn 20% BYA inkludert p-areal.
- 1.2.7 19/1-22 kommer ferdig byggesøknad fra arkitekten
- 1.2.8 10/2-22 spør kommunen arkitekten om noen avklaringer og mangelfull søknad, og sier bl.a «Vi har foretatt en avklaring internt i kommunen og det er bred enighet om at all målbar bebyggelse etter gjeldende regler samt parkering skal medregnes i 150 m2 BYA. Det må derfor søkes dispensasjon fra både plankravet i kommuneplanen § 3.1 og fra kravet til utnyttelse i § 14.4 når bebyggelsen overgår 150 m2. Dette er i tråd med dagens regelverk og nåværende praksis. «Dette fraviker dessverre fra beskjeden dere tidligere har fått», og vi beklager de ulemper dette medfører for dere.
- 1.2.9 10/3-22 spør kommunen om krav om geoteknisk rapport
- 1.2.10 11/3-22 sender arkitekten bilder av geologien rundt tilbygget
- 1.2.11 27/4-22 ber arkitekten om utsettelse av svarbrev datert 10/2-22
- 1.2.12 18/5-22 sendes svar på mangelbrev og dispensasjonssøknad
- 1.2.13 19/5-22 Asker kommune sender varsel om avslag på søknad

Oppsummert har kommunen gitt feil opplysninger i totalt 2,5 - 3 år. Dette har medført at Tord ikke får førstegangsetablert seg i bolig som forutsatt før eiendommen ble kjøpt. Han har kastet bort 3 år av livet sitt på noe som ikke gir varig bolig. Han har hatt utgifter til oppussing av en totalt kondemnerbar hytte, utgifter til kloakkanlegg, utgifter til arkitekt og advokat, selvinnsats gjennom 3 år, gjentatte nye momenter å ta stilling til med tilhørende tidsforbruk, som kommunene har kommet med suksessivt - alt påført av feilopplysninger fra kommunen. Foruten at eiendommen vil være vanskelig å få solgt siden den ligger i dette området. Røyken/Asker kommune har brukt feil sonedefinisjon ift DSB's og derav skapt uklarheter. Erstatningskrav kommer i eget vedlegg.

Vi ser av offentlig tilgjengelige papirer fra kommunen at da arealplankartet og kommuneplanen ble laget i 2015 og arealene omdisponert til LNF med spredt boligbebyggelse i 2018 at hensikten med omdisponeringen er avkloakkisering av området, noe som ikke er forenlig med DSBs krav til soneinndeling. Dvs kommunen med rådmannen i spissen har bevisst innført en regulering som de har visst ikke vil være gjennomførbar og ført beboere i området bak lyset ved å si at først må kloakkanlegg godkjennes før man kan gå videre i søknad om bruksendring. Dette har kostet beboere masse tid og penger, og er en uetisk måte å opptre på for en kommune. Tord er ikke den første som opplever dette, det er flere saker omtalt i Røyken og Hurum avis.

Kommunen har visst om at DSB gir avslag på bruksendring i 704 området siden 2020. Allikevel fortsetter de å fortelle alle som søker at de har rett til bruksendring, men at de må ordne med kloakk først, så søke. Senest har de fulgt denne praksisen i september 2022 til en hyttebeboer som søkte om kommunen kunne gi henne en uttalelse om at hun har lov til å bo på hytta for å få strømstøtte. Det er regelrett lureri overfor beboere i området.

2 Avslag om bruksendring i hensynssone H350_3/704

Som sagt over og fremhevet av advokaten, er det ikke hjemmel i å avslå søknaden ift reguleringsplanen. Det kan stilles spørsmål om tilstedeværelsen som DSB og Orica sier noe om og er noe vi vil utfordre. Foruten vil vi påpeke at kommunen vet det bor fastboende på mange av hyttene og dette gir feil grunnlag i risikoanalysen som Orica har gjennomført og derav underminerer begrunnelsen som Orica og DSB kommer med i avslaget. Se punktene under for detaljering.

Orica sier selv i sitt svarbrev at omgjøring av denne enheten alene IKKE er et problem ut fra sikkerhetshensyn. De henviser kun til "presedens". Å benytte «presedens» i denne sammenhengen synes merkelig. Bør det ikke være kommunen og ikke Orica som gjør en slik vurdering?

3 Avslag om dispensasjon for tilbygg

Begrunnelsen er bygget på tilstedeværelse. Se kommentarer om hensynssone over og om uttalelsene til DSB og Orica under.

4 Mangel i DSBs praksis for bruk av avstandskrav rundt eksplosivanlegg i forhold til nyere risikoanalyse metoder der reell risiko og risikoreduserende barrierer er ivaretatt

4.1 Sonene er gitt ut fra avstand fra eksplosivanlegget til boligområder og de er basert på gammel informasjon om sfærisk trykkspredning i flatt terreng. DSB begrunner å bruke avstandskrav til boliger med at dette er praksis i hele «verden». Generaliseringer er gjort for enkelhetsskyld og sikrer at det er sikkert for folk utenfor gitte avstander. Avstandene er konservative. Nyere lover og regler, også i DSBs egne veiledere, sier at man kan gjøre en reell risikovurdering i stedet. Og da skal lokale forhold med risikoreduserende faktorer ivaretas, som den ca 100m høye granittveggen som ligger mellom sprengstofflageret og bl.a Bjørndalsåsen. Det betyr at man ikke må beslaglegge så store arealer. Det må gjøres en CFD analyse, som er en trykkspredningsberegning, som ivaretar bl.a topologien rundt anlegget. En slik analyse kan sørge for mere optimal arealutnyttelse ift farepotensialet, og det kan vise seg at det er greit å ha fastboende enkelte steder innen det som pr nå er «båndlagt». Vi legger merke til at DSB unngår å nevne og svare på direkte spørsmål stilt til dem om ansvaret for å ha oppdatert risikoanalyse og ivareta barrierer som risikoreduserende faktorer. Alt dette står det i deres egne relativt nye veiledninger skal gjøres. Se også referanser i punkt 6.

Kommunen sier også i sin definisjon av 704 områdene at det kan være snakk om sikkerhetstiltak på boligene. Dette vil redusere risikoen for de som bor der og endre tilstedeværelsen i form av at de som bor der er beskyttet mot skader. F. eks kan en murt vegg mot trykksone og vinduer som ikke går i tusen knas være sikkerhetstiltak.

4.2 Tilstedeværelse. DSB sier at boligene og hyttene innenfor sonene er nøye vurdert ift akseptkriterier om hvor mange personer kan være til stede – og det er akseptabelt at de som bor der gjør det og de som er på hyttene kan være der. Siden det allerede er mange fastboende på hyttene som nevnt over, er risikoanalysen utdatert. Pr dagens praksis og beregning sier Orica at akseptkriteriene ikke er oversteget og at bruksendring av denne eiendommen ikke vil gjøre at man går over akseptkriteriene. DSB nevner ikke dette, men sier at økt aktivitet ikke kan anbefales. Akseptkriterier er akseptkriterier og man skal forholde seg til de til de er nådd. Først når akseptkriterier er nådd kan man avslå søknader. Det er ikke riktig å vise til presedens for lignende saker og avslå på grunnlag av det. DSB svarer ikke på spørsmålet om hvor mange som fremdeles kan

få tillatelse ift akseptkriteriene. Dvs at det virker som at DSB og kommunen ikke har kontroll på antallet, og det må ettergås med oppdatert risikoanalyse hvor risikoreduserende faktorer tas hensyn til. Sonene vil endre seg og derav tilstedeværelsen. Og man bør vurdere hvilke tiltak som kan være ytterligere risikoreduserende/konsekvensreduserende og som vil påvirke tilstedeværelsen, som det står i Røyken kommunes beskrivelser at kan bli snakk om.

5 Unøyaktighet i Orica's svar og mulighet for å styre kommunens politikk i området

Orica svarer i brev datert 9/6-22 at risikoanalysen er basert på kvantitativ analyse der faktiske personers tilstedeværelse er en viktig parameter. I e-mail 19/9-22 sier de derimot at hensynssonene **ikke** tar hensyn til topografiske forhold eller tilstedeværelse. Sonene **fremkommer kun av avstandskravene**.

Vi vil påpeke at tilstedeværelse er beregnet ut ifra hvor mange mennesker som kan oppholde seg innenfor sonene. Utenfor er det ingen fare. Så en revurdering av reell utstrekning av sonene basert på en trykkspredningsanalyse vil gi et annet svar på tilstedeværelse.

Vi stiller spørsmål ved Orica's innflytelse på kommunen her. Orica kan vel ikke bestemme over kommunen og fremheve presedens. Det er akseptkriterier som gjelder, som diskutert over.

Med en oppdatert risikoanalyse og et riktig beslutningsgrunnlag er det ingen grunn til at DSB og Orica skal uttale seg fra sak til sak, slik dagens praksis er. Dette skal kommunen kunne opplyse søkere om på forhånd.

6 Kommunens ansvar med noen referanser til lover og veiledninger som gir krav til ny risikoevaluering

Lover og regler stiller kommunen til ansvar for sikkerhet i sitt område. Den skal ikke skyve ansvaret over på DSB eller Orica, som er et privat selskap med egeninteresser. Se referanser i DSB's Veiledning til oppbevaring av eksplosiver kap 5 §7 i Eksplosjonsforskriften, og DSB's temarapport 2012 *Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer*, kriterier for akseptabel risiko §2.4.

Vi reagerer sterkt på at kommunens representanter i planavdelingen ikke vil møte oss og diskutere dette temaet. Kommunen er tjent med en reell risikoanalyse utført av en 3.part. Det virker som at kommunen bare prioriterer eksplosivanlegget og ikke bryr seg om sine egne innbyggere. Det fremgår av saksbehandlingen at kommunen, DSB og Orica er lite villige til å rette seg etter nyere krav satt flere steder enn i DSB's *Veileder om sikkerheten rundt storulykker*. Kontinuerlig ønske om forbedring av rutiner og bruk av nyere metoder er fraværende.

I DSB's *Veileder til eksplosjonsforskriften kap 5 (2017)* seksjon for sikkerhetsavstander og risikoanalyse av eksplosivanlegg s 13/14/16/17 står det at risikoanalyse kan brukes når analysen anses å gi et bedre grunnlag for å avgjøre om en virksomhet skal kunne tillates eller ikke og at det skal legges vekt på å dokumentere sannsynligheten eller konsekvensene ved en eventuell eksplosjon av lageret.

Granittveggen vil endre risikonivået siden den er konsekvensreduserende.

Under er diverse utdrag fra DSB's veiledere og Statens lovverk:**Ref DSB's Oppbevaring av eksplosiver: Veiledning til kapittel 5 Publisert august 2017**

Seksjon for Sikkerhetsavstander og risikoanalyse av eksplosivlagre side 13/14:

Generelt om risikoanalyse

Risikoanalyse kan brukes istedenfor sikkerhetsavstander når analysen anses å gi et bedre grunnlag for å avgjøre om en virksomhet skal kunne tillates eller ikke. Risiko i forbindelse med oppbevaringen skal sees i sammenheng med alternative måter å drive virksomheten på, og de kostnader og risiki det vil medføre.

Det må spesielt legges vekt på å dokumentere de tiltak som reduserer sannsynligheten for eller konsekvensen ved en eventuell detonasjon av lageret.

Innhold i en fullstendig risikoanalyse

Risikoanalysen skal presenteres slik at den kan etterprøves og den skal minimum inneholde følgende:.....

§ 38 Krav til lager side 16/18**Barrikader**

For en kunstig eller naturlig barrikade skal en linje trukket fra toppen av eksplosivene i et lager til toppen av eksplosivene i det andre lageret gå gjennom minst 2,4 meter masse, uavhengig av hvor målingene tas.

DSB kan også akseptere andre utførelser av barrikader enn nevnt ovenfor. I slike tilfeller må det dokumenteres at de valgte løsninger er minst like gode.

Ref til Eksplosjonsforskriften §7 Strategi for å forebygge og begrense storulykker

Den ansvarlige for virksomheten skal regelmessig gjennomgå og om nødvendig oppdatere strategien, ... minimum hvert 5 år.

Vedlegg III Krav til storulykkevirksomhetens styringssystem og organisering for å forebygge og begrense storulykker

2 Identifikasjon og vurdering av risiko for storulykke....

6 Evalueringkorrigerende tiltak ved avdekking av avvik.

7 Ledelsens gjennomgåelse: systematisk overvåking av styringssystemet og strategi for å forebygge og begrense storulykker for å sikre at disse er egnet.....

DSB's Temarapport 2012:

Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer

Kriterier for akseptabel risiko

2.4 Utstrekning av hensynssoner

Utstrekning av hensynssonene skal enten følge sikkerhetsavstander gitt i relevante forskrifter/veiledninger eller beregnes ved hjelp av risikovurdering.

Oppsummering av tidligere spørsmål til DSB/kommunen som ikke er besvart (a – e, forutsatt at risikoanalysen forblir som den er – det holder ikke bare å svare at sonene er ihht avstandsnormer gitt av DSB):

- a. Hva sier ORICAs risikoanalyse om akseptkriteriet for hvor mange personer som kan oppholde/være fastboende i sonen? De sier dette er grundig vurdert.
- b. Hvor langt unna er man å «fylle» denne akseptgrensen? Orica har jo svart at boligen som er søkt om ikke i seg selv vil føre til at risikoen blir for stor.
- c. Hvor mange personer kan man tillate de som har søkt om bruksendring i rekkefølge etter søknadsdato, og deretter si akseptgrensen er nådd?
- d. Kan man akseptere endring til hytte til bolig med eventuelt kompenserende bygningsmessige tiltak for de som har søkt fram til ny kommuneplan er vedtatt? Det står jo i Bestemmelsene til kommuneplanen at dette er mulig for 704 områdene. Dette kan også være risikoreduserende tiltak gitt at man setter relevante krav, for eksempel til vinduer.
- e. Hva er kommunens begrunnelse for å sette strengere krav til antall folk som kan bo i området så lenge akseptkriterier ikke er nådd? Akseptkriterier er satt konservativt og man skal kunne fylle opp til denne grensen, hvis ikke undergraver man risikoanalysen.
- f. Vil kommunen påta seg oppgaven om å skaffe fram ny trykkberegningsspredning/oppgradere risikoanalysen/utarbeide egen risikoanalyse som ivaretar kompenserende tiltak – alt etter bl.a DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017 der det fremheves mange steder at det skal kartlegges eksisterende barrierer og konsekvensreduserende faktorer skal ivaretas?
- g. Hvordan skal vi få gjennomslag for dette forslaget som er faglig begrunnet og har hjemmel i mange dokumenter utgitt av myndighetene og dessuten er fornuftig, praktisk gjennomførbart og vil være en fordel for kommunen å gjennomføre, og ikke bare bli «feid av banen» med gjentatte skriftlige utbroderinger av «gamle» utdrag av

vanlig praksis og kommunens uttalelser at de bare kan forholde seg til det DSB og Orica sier, noe som tilsier at de ikke tar det ansvaret for sikkerheten til kommunens innbyggere som det er lovpålagt at de skal gjøre? Kommunen skal jo hjelpe sine medborgere.

Som privatpersoner kan vi ikke gjøre noe med dette siden risikoanalysen er unntatt offentligheten, så det er bare kommunen som har ansvar for å ta tak i dette.

- h. Kommunen vet at det er mange i det aktuelle området som benytter «hyttene» sine som boliger. De har ikke noe alternativt bosted. Ungdommer, barnefamilier og pensjonister. Hvordan har kommunen tenkt å ivareta deres sikkerhet på en forskriftsmessig måte?

Det er viktig å fremheve her at målet vårt ikke er å sette sikkerhetskrav til side, men å ta inn momenter som man etter lover og retningslinjer har mulighet til å påpeke, for å møte krav om kartlegging av konsekvensreduserende faktorer som vil påvirke risikobildet og som mest sannsynlig vil påvirke utfallet av utstrekning av sonene. Dvs kommunen vil mest sannsynlig vinne på å ikke måtte båndlegge så store arealer som i dag og Orica kan fortsette som før uten å redusere mengden av sprengstoff. Resultatet vil framkomme av et eget standardprogram for dynamisk analyse for trykkspredning, utført av et uavhengig risikoanalysefirma, f.eks Scandpower eller Vysus Group.

Vi har kontaktet VYSYS selv og fått en uttalelse som støtter våre kommentarer og spørsmål. Dette svaret kan oversendes hvis det er ønskelig.

Helt til slutt ønsker vi å få tilsendt kontaktinformasjonen til ansvarlig for mottak av erstatningskrav.

Mvh

Tord Meeg

Bente Skari (mor, og tidligere senior spesialistingeniør i Aker Solutions, automatisering og sikkerhetssystemer)

Anders Meeg (far og spesialrådgiver i Norsk Energi, automatisering og sikkerhetssystemer)

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
279	43	0	0

Kommune Asker

Adresse Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Tord Meeg Skari

Telefon: 99153131

E-postadresse: tmskari@gmail.com

Adresse: Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD

Kontaktperson

Navn: Randi Slåtten

Telefon: 91128907

E-postadresse: randi@dinark.no

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: Tord Meeg Skari

Adresse: Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD

Organisasjonsnummer:

Bestiller referanse: Bjørndalsåsen 14

Prosjektnummer: 2019.22 Bjørndalsåsen 14

13.01.2022 15:05:51 AR469023504

ANSVARLIG SØKER

Navn: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Telefon: 66900293

91128907

E-postadresse: randi@dinark.no

Adresse: Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL

Organisasjonsnummer: 983936989

Kontaktperson

Navn: Randi Slåtten

Telefon: 91128907

E-postadresse: randi@dinark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Røyken 2015-2027

Reguleringsformål: LNFR, areal for spredt bolig- fritids -eller næringsbebyggelse.

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Bebygd areal (BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 150 m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan 150 m²

Areal eksisterende bebyggelse 102,5 m²

- Areal som skal rives 25 m²

+ Areal ny bebyggelse 72,5 m²

+ Parkeringsareal 0 m²

= Sum areal 150 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 150 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn): Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Ja

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Finnes det avløpssystem for overvann? Nei

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

RANDI SLÅTTEN på vegne av SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

13.01.2022 15:05:51 AR469023504

13.01.2022 15:05:51 AR469023504

Filvedlegg:

A10-01 SITUASJONSKART 1_500.pdf
Q_2 Bjørndalsåsen 14, 18 og 20 - Utslippstillatelse _ vedlegg.pdf
A40-01 Fasader nord og sør.pdf
A40-02 Fasade Øst og Vest.pdf
A20-01 Plan 1. Etasje.pdf
A20-02 Plan 2. Etasje.pdf
A30-01 Snitt AA og BB.pdf
A30-02 Snitt CC og DD.pdf
Følgerev Bjørndalsåsen 14.pdf
E20 Plan og snitt EKSISTERENDE BYGG.pdf
E40 Fasader EKSISTERENDE BYGG.pdf
A10-02 Utomhusplan 1 200.pdf
C1_ Kvittering for nabovarsling.pdf
Selvbygger 1erklæring 12-12-2021.pdf
Medhjelper Vitnemål Gjøvik Tekn Skole.pdf
CVfor UTF_Rolf Meeg_09.18.pdf
Godkjenningsbevis 2020 -2024.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett.pdf
C2_Tekst nabovarsel 18_10-2021.pdf
AREALER BJØNNDALSASEN 14.pdf

Asker kommune
Samfunnsutvikling

13.01.2022

Gbnr. 279/43 Bjørndalsåsen 14, 3430 Spikkestad
Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Tilbygg til bolig.
Tiltakshavere: Silje Sommerstad og Tord Meeg

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Samtidig søkes det om tilbygg mot vest og mot sør.

Det avsettes plass til ny garasje, og når den bygges rives eksisterende uthus på eiendommen.

Eiendommen ligger i område avsatt til spredt boligbebyggelse / LNF område, og kommuneplan bestemmelser §14.4 **Spredt boligbebyggelse** ligger til grunn.

Vi har fått kommunens tilbakemelding på at plankrav ikke utløses, vedlegg Q_1.

§ 6.24 Avkloakking/vann- og avløpsanlegg

Det er gitt tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra GBNr 279/43, 57 og 37 – Bjørndalsåsen 14, 18 og 20. Vedlegg Q_3.

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til bolig med enkelte unntak fra Tek 17.

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det at eksisterende fritidsbolig bruksendres til bolig, under forutsetning av at tiltaket er i tråd med § 14.4 og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§14 Energi, 14.4

Den eksisterende, eldre fritidsboligen tilfredsstiller ikke alle kravene i TEK 17, når det gjelder energikrav.

Eksisterende fritidsbolig er oppført i laft ca. 1950 tallet. Det er senere kommet til et tilbygg på 1980-tallet.

Laftveggen er oppført i ca 10 x 10 cm tømmer, isolert med 2 cm isopor innenfor ytterkledning. Denne del av fritidsboligen er i senere år betydelig påkostet og etterisolert med 10 cm glava på innside vegg.

Tilbygget fra 1980- tallet har 15 cm glava i yttervegger.

Av økonomiske grunner vil noe arbeider måtte utsettes. Men i løpet av en 5 års periode skal eksisterende eldre bygning få nye vinduer der det fortsatt er gamle vinduer og yttervegger får ny kledning i forbindelse med at det skal etterisoleres utvendig.

Gulvet er forsøkt etterisolert, men det står på fjell og det er dessverre ikke plass til mer isolasjon under gulvet. Det er 10 cm isolasjon i bjelkelaget.

Loftet er isolert med 15 cm glava. Det skal etterisolere med ytterligere 25 cm.

Det er heller ikke mulig å etterkomme kravet til balansert varmegjenvinning og luftlekkasje tall da eldre del av boligen ikke er bygget etter Tek 17.

Det søkes derfor kommunen om fritak fra de tekniske kravene i Tek 17, jf. Plan- og bygningsloven §31-2.

Tiltaket krever søknad om bruksendring med nødvendig ombygging og rehabilitering, der tiltaket skal gjennomføres innenfor et økonomisk forsvarlig omfang, og der kravene anses å være urimelige sett i forhold til den energibesparelsen det vil gi tiltaket.

Boligen har skorstein og mulighet for vedfyring.

Kap.12.7 krav til utforming av rom og annet oppholdsareal - romhøyde

Takhøyden i den eksisterende fritidsboligen er 2,3 m. Det er for omfattende og svært kostbart å endre på eksisterende tak for å oppnå 2,4 m i takhøyde.

Det er derfor forsøkt å skape en bolig med god romfølelse der det er lagt vekt på å skape nok lys og romslighet i tilbyggene. Så ved hjelp av kontraster i takhøyden mellom den litt mer lukkede delen av den eldre boligen, og til stuen som åpner seg mot utsikten og har takhøyde til opp under mønet i tilbygg A, mener vi at dette vil gi en fin opplevelse og god romfølelse i oppholdsrommene.

Alle nye rom i de to tilbyggene tilfredsstiller kravet til romhøyde og det er disse rommene som vil bli boligens hoved oppholdsrom som kjøkken, nye soverom og bad, i tillegg til stuen i tilbygg A.

Det søkes derfor om fritak fra krav om takhøyde på 2,4 m i den eksisterende del av boligen, på lik linje som om det ved bruksendring i en boenhet fra tilleggsdel til hoveddel kan tillates at romhøyden kan være lavere enn 2,4 m. I omsøkte prosjekt er romhøyden minimum 2,4 m i nye rom og vi mener at variasjon mellom lavere takhøyde og høyde opp til møne i stue oppholdsrom gir en god og spennende romfølelse.

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Tillatelse til avkloakking/vann- og avløpsanlegg er gitt.

Omsøkte tiltaket holder seg innenfor tillatt BYA på 150 m² / 20% BYA, gesimshøyde på under 5 m og mønehøyde under 7 m.

Nabovarsling

Tiltakene ble nabovarslet 18.10.21. Det er ikke kommet inn merknader.

Selvbygger

Tiltakshavere ønsker å være selvbyggere, med innleid hjelp.

Det er vedlagt erklæring fra selvbygger/ tiltakshaver og dokumentasjon for praksis og utdanning for en av medhjelperne.

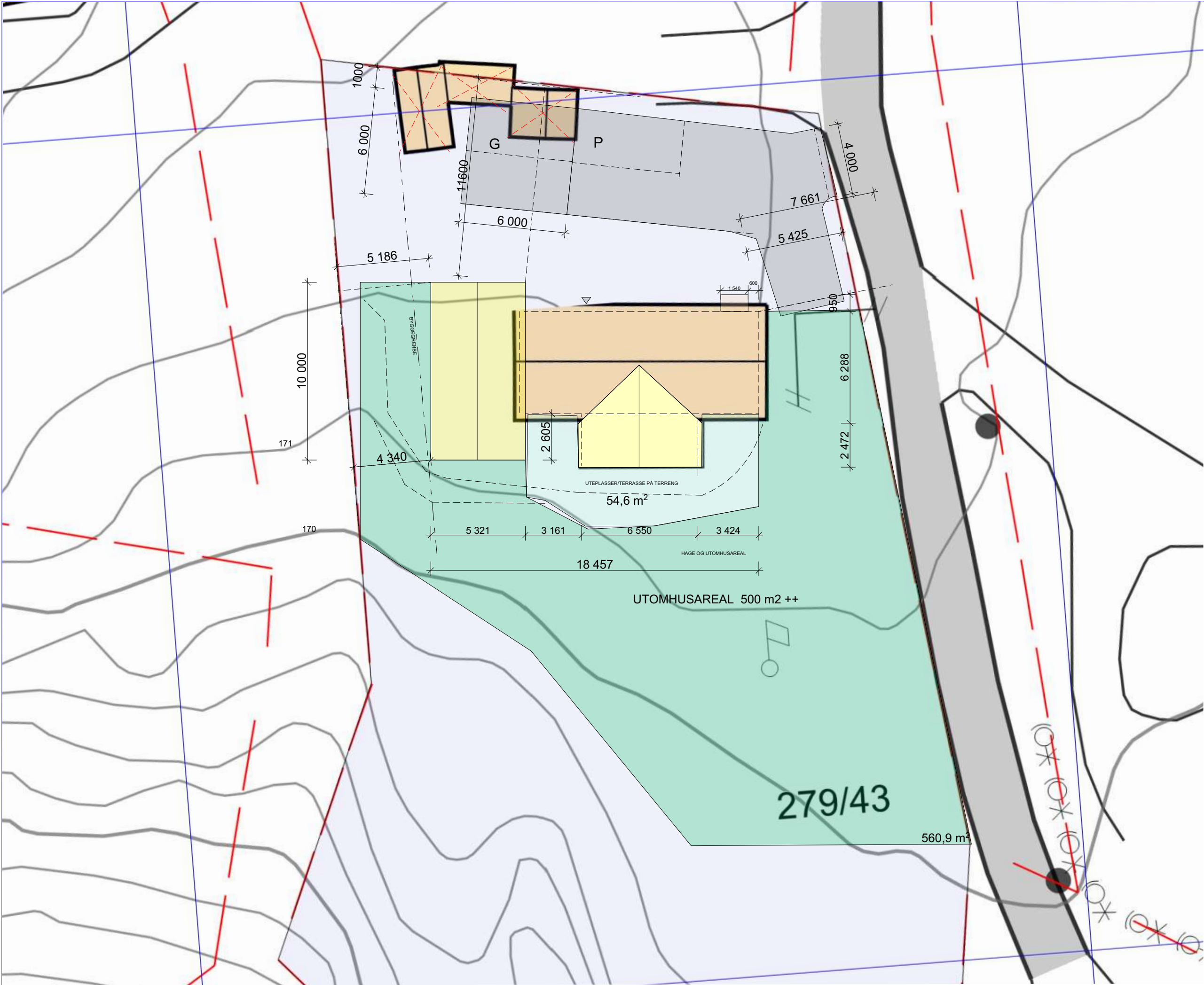
Ansvarsrett for prosjekterende

Undertegnede har sentral godkjenning, men ser nå at det av en eller annen grunn står at jeg ikke har det på skjema for erklæringsrett. Legger derfor ved godkjenningsbeviset.

Mvh,
Randi Slåtten



Ansvarlig søker



B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten		
Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal		
Mobil 91 12 89 07		
Tegner: RS	Dato: 02.07.2020	
Målestokk 1:200	Kontroll: RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
UTOMHUSPLAN		
Prosjektnr. 2019.22	Tegn. nr A10-02	Bfr. B

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



18.10.2021 11:34:52 AR451141842

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Bjørndalsåsen 14, Asker, 3430 SPIKKESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
279	43	0	0

Eier: JOHANSEN SILJE SOMMERSTAD, MEEG TORD

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Dette nabovarsel er identisk med det som ble sendt ut 21.04.2020. Grunnen til nytt varsel er at det har gått ut på dato i påvente av at minirensanlegget skulle bli godkjent og bygd.

Det søkes om bruksendring for eksisterende fritidsbolig til boligformål. Det søkes om et tilbygg i to etasjer mot fasade vest, og ett tilbygg mot sør på eksisterende betongterrasse. Størrelsen, BYA, på tilbygg mot vest er 54 m2.

Div. uthus rives.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Røyken 2015-2027

18.10.2021 11:34:52 AR451141842

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN
E-post: randi@dinark.no
Telefon: 91128907

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN
Organisasjonsnummer: 983936989
Telefon: 91128907
E-post: randi@dinark.no
Postadresse: Øvre Gjellumvei 8b, 1389 Hegedal

Nabovarselet er signert av

RANDI SLÅTTEN på vegne av SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A10 Situasjonsskart 2021.pdf

A40 Fasader.pdf

A30 Snitt.pdf

A40 Fasader EKSISTERENDE BYGG.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Altinnreferanse: AR451141842

Eiendom/byggested

Adresse: Bjørndalsåsen 14, Asker , 3430 SPIKKESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
279	43	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10 Situasjonskart 2021.pdf
TegningNyFasade	A40 Fasader.pdf
TegningNyttSnitt	A30 Snitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	A40 Fasader EKSISTERENDE BYGG.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: GUNNAR ANDRE HAGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 12, 3430 SPIKKESTAD	279	36	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.20

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTIAN STØYL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 20, 3430 SPIKKESTAD	279	37	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.22

Eier/fester av naboeiendom: PÅL STEFFEN JOHANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.24

Eier/fester av naboeiendom: JANNICKE TØMMERAAS SØRVIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.26

Eier/fester av naboeiendom: DAG ESBEN FOLLESTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 10, 3430 SPIKKESTAD	279	94	0	0
	279	128	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.28

Eier/fester av naboeiendom: PER ANDERS LØHNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	279	106	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.30

Eier/fester av naboeiendom: JIMMY OLAFSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	279	122	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.33



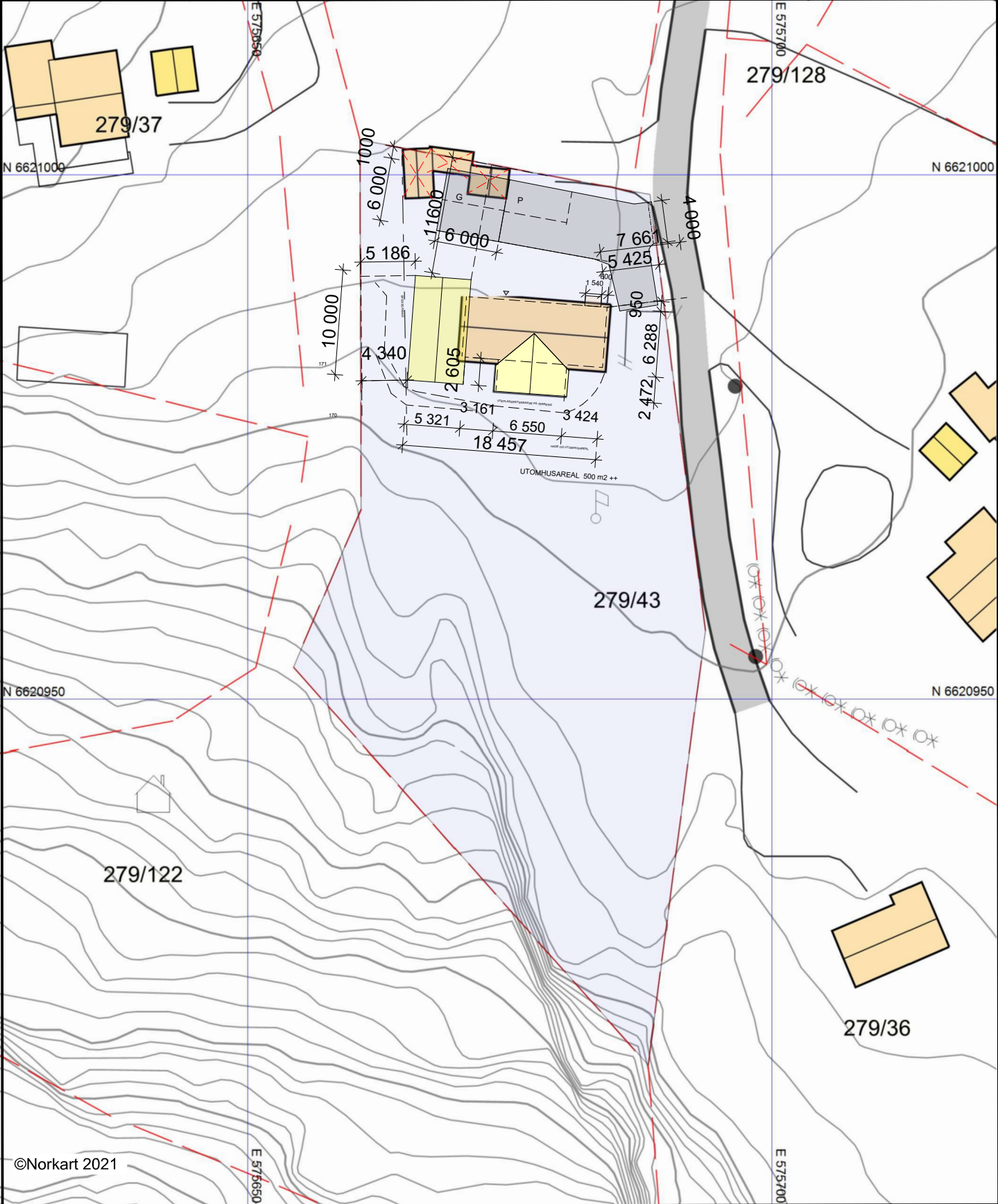
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 279/43
Adresse: Bjørndalsåsen 14
Dato: 04.10.2021
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2021

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:500	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
KART		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A10-01	B

Asker kommune
Samfunnsutvikling

Gbnr 279/43
Arealberegninger Bjørndalsåsen 14

Tomtestørrelse: 2228,3
Tiltatt utnyttning 150 m²
Garasje 36 m²

Eksisterende bebyggelse: bolig	77,5 m ²
Uthus ca	25,0 m ²
Rive uthus	- 25,0 m ²

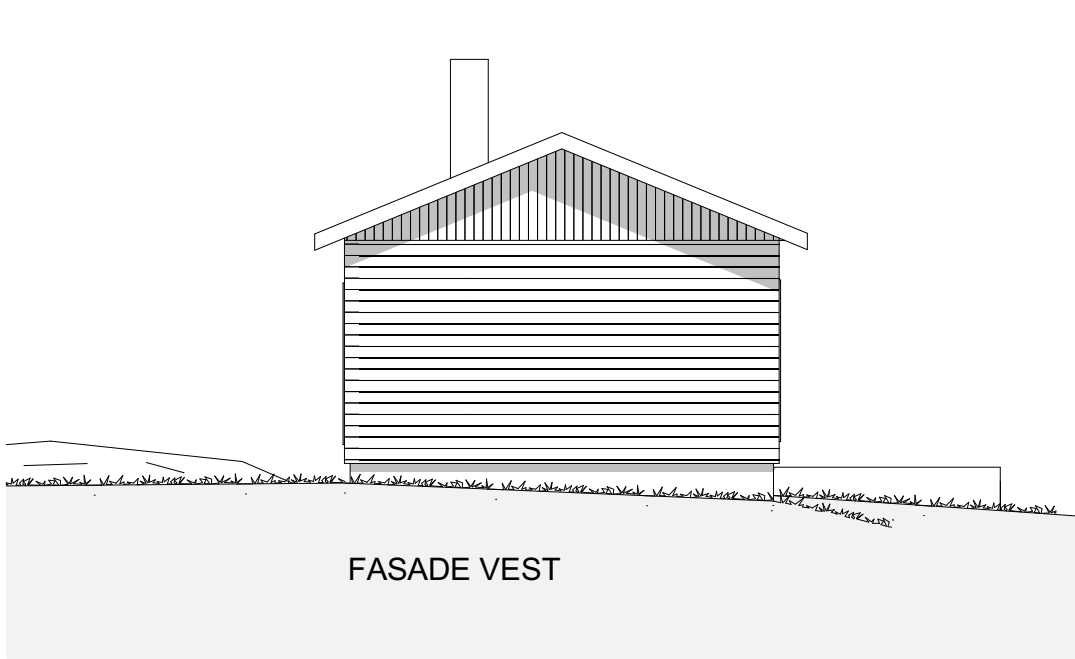
Tilbygg A	19,5 m ²
Tilbygg B	51,5 m ²
Bod	1,5 m ²
SUM BYA	150,0 m²

BRA

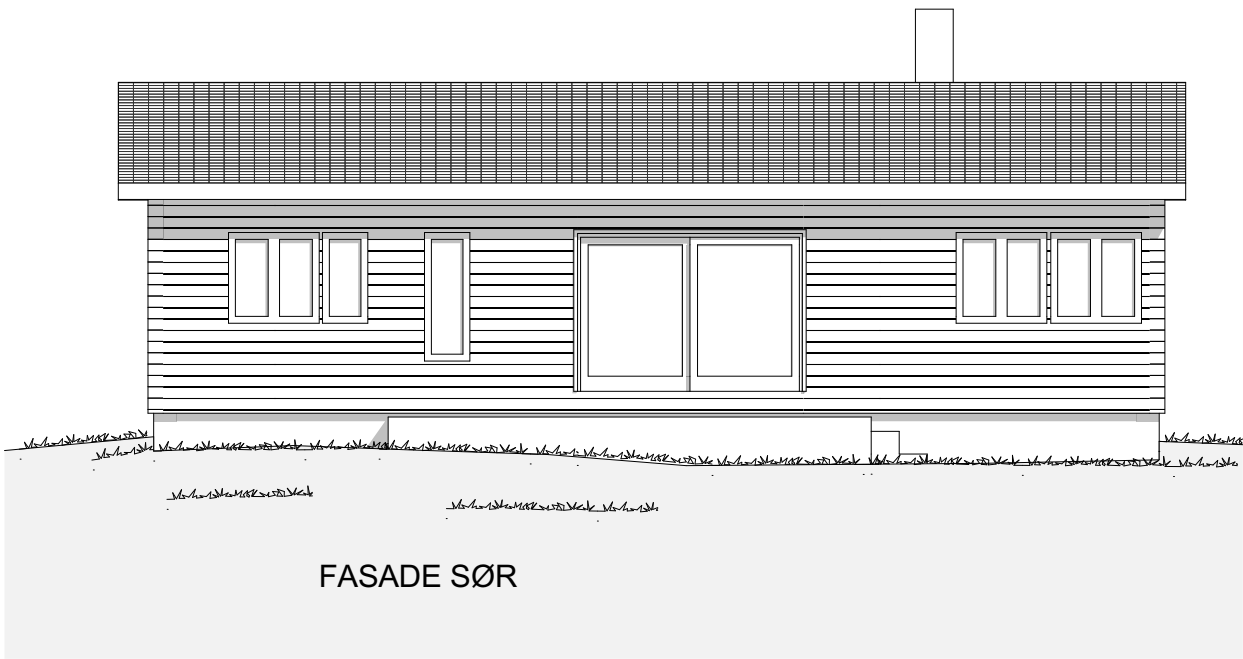
Eksisterende fritidsbolig bruksendres	68,3 m ²
Tilbygg A stue	17,0 m ²
Tilbygg B 1. etg	43,9 m ²
Tilbygg B 2. etg	38,8 m ²
Sum BRA etter utbygging	168,0 m²

Mvh,

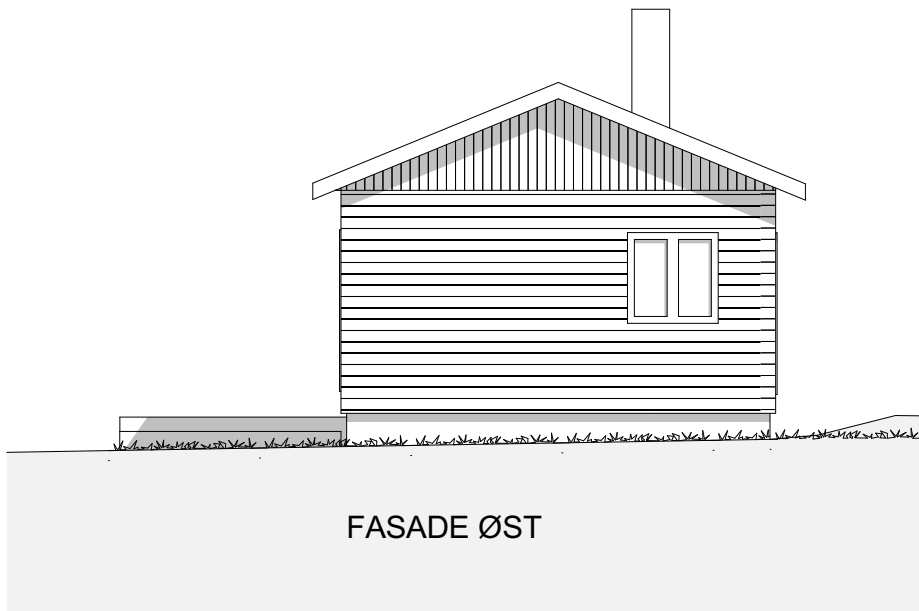

Randi Slåtten



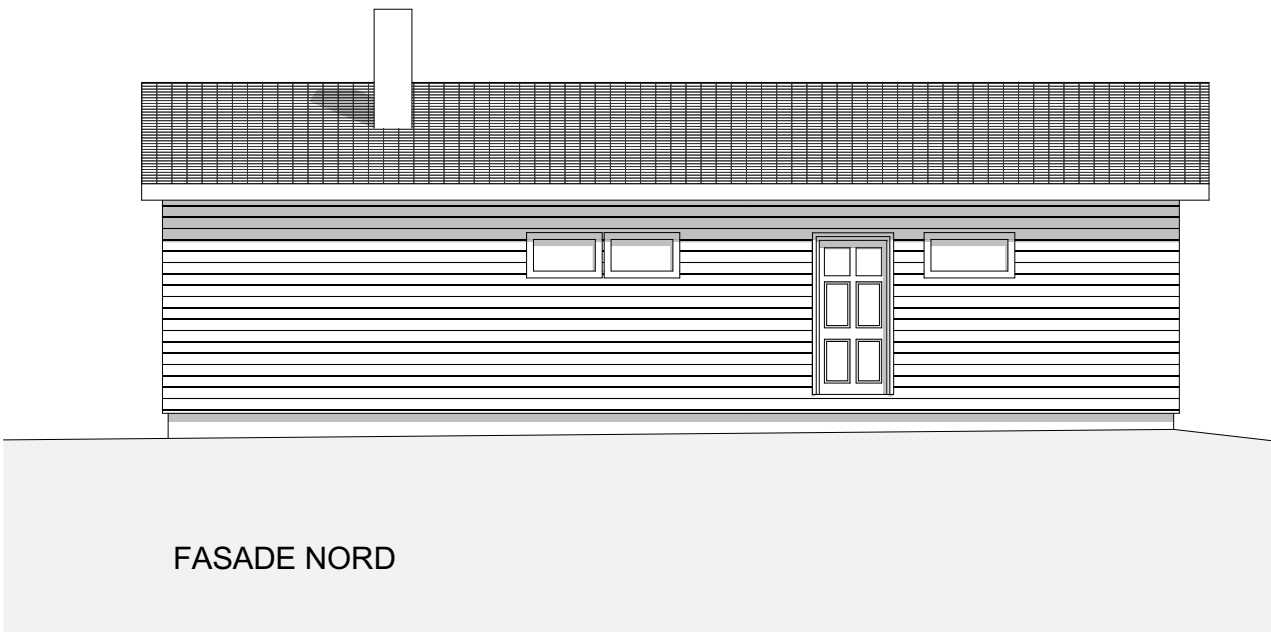
1:100 Fasade Vest



FASADE SØR



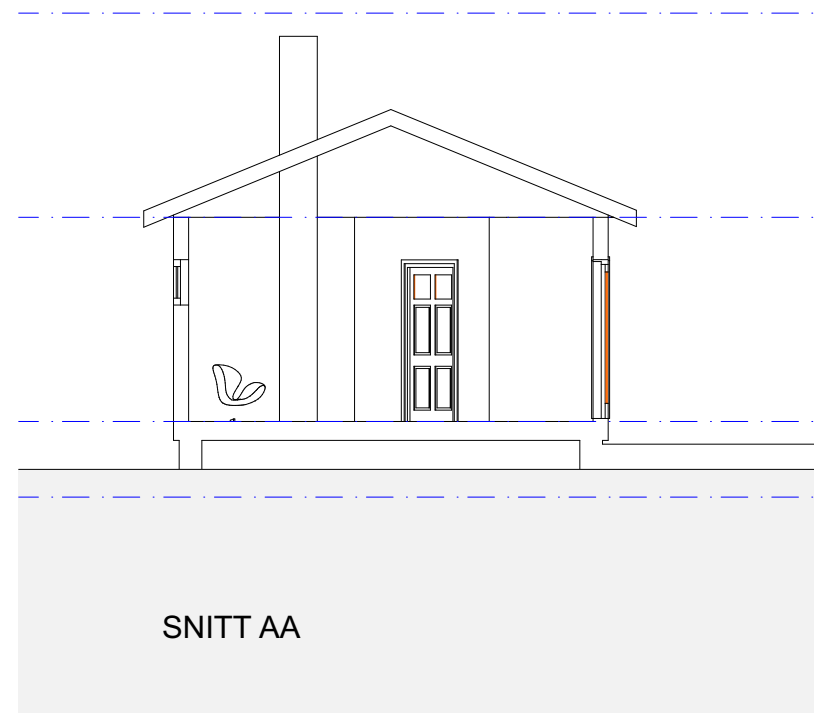
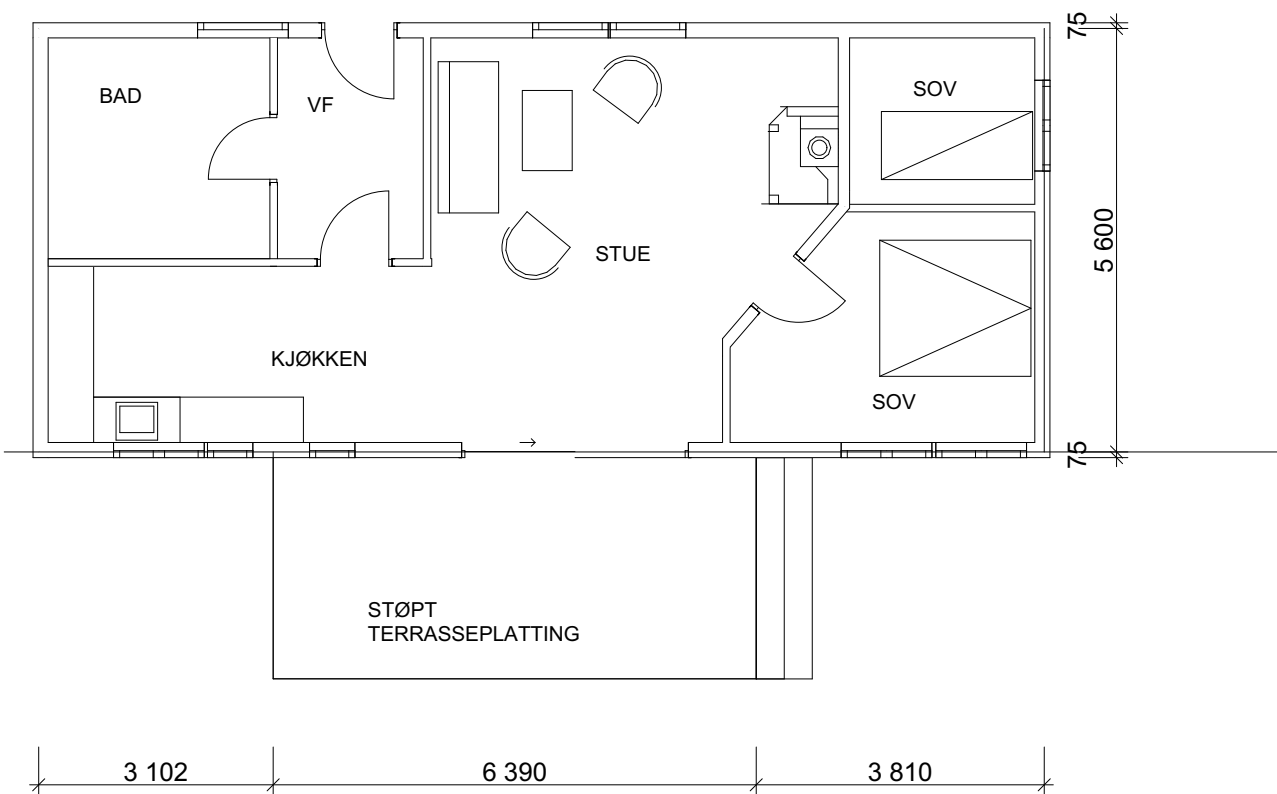
FASADE ØST



1:100 Fasade Nord

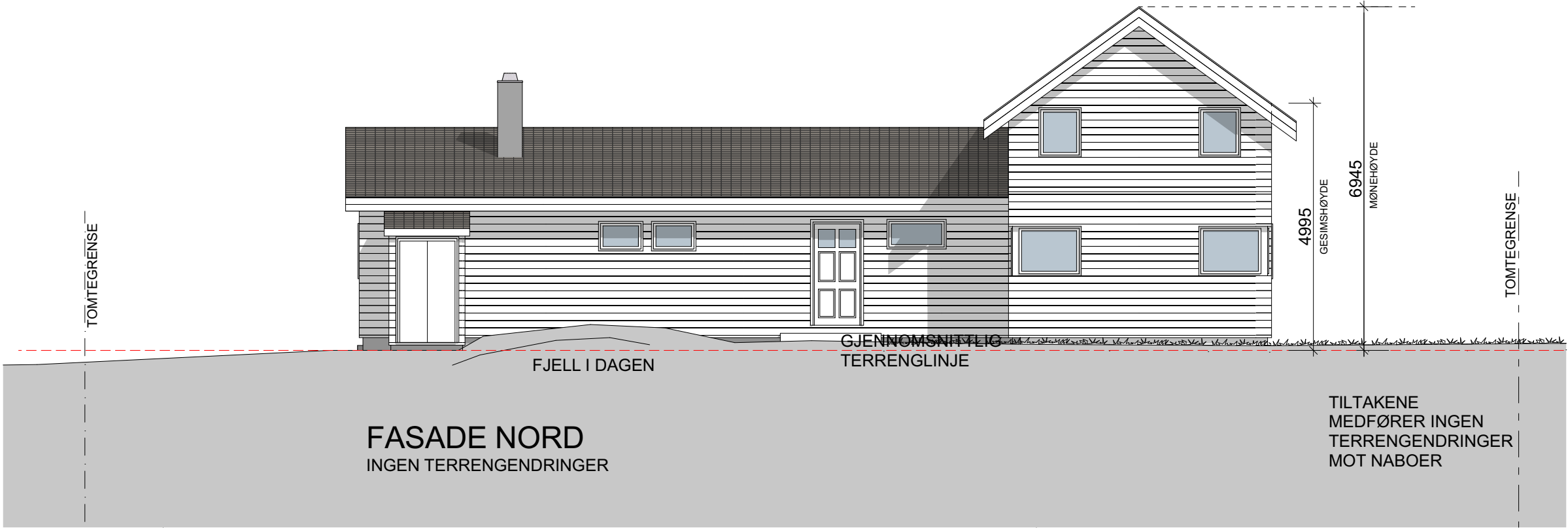
Eksisterende fritidsbolig er ikke nøyaktig oppmålt. Tilpasning på stedet er nødvendig.
Utføres ihht godkjente tegninger, Byggeteknisk forskrift og Sintefs Byggforsks byggdetaljblader

Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
TEGNING AV EKSISTERENDE HYTTE		
Tiltakshavere: Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr 79/43		
Adresse: Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
Heggedalsveien 350 Post adr. Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner: RS	Dato: 18.11.2019	
Målestokk 1:100	Kontroll: RS	
Tegninger gjelder:		
EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG Fasade Nord, Fasade Vest, Fasade Sør, Fasade Øst		
Prosjektnr. 2019.22	Tegn. nr A40-1	Rev. nr.

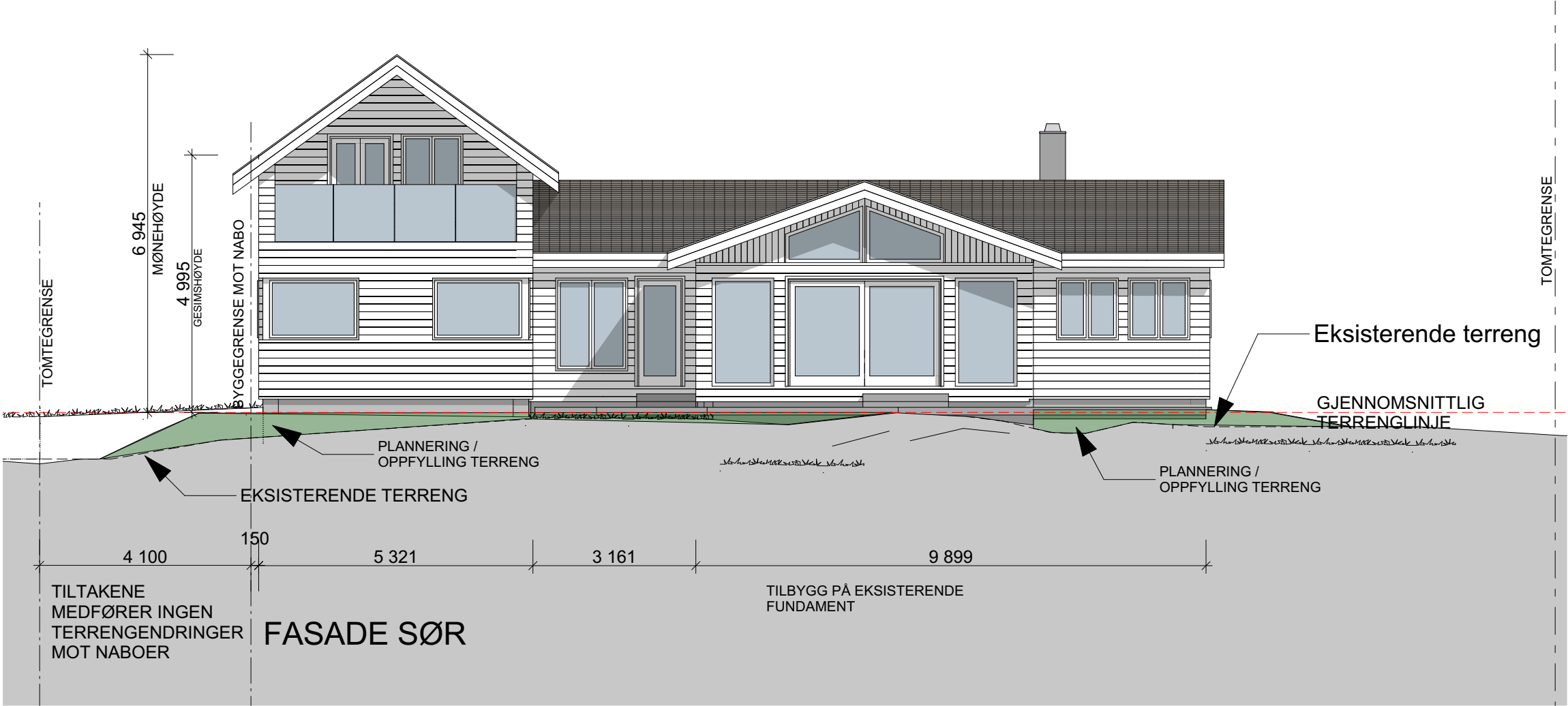


Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
TEGNING AV EKSISTERENDE HYTTE		
Tiltakshavere: Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr 79/43		
Adresse: Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
Heggedalsveien 350 Post adr. Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner: RS	Dato: 18.11.2019	
Målestokk 1:100	Kontroll: RS	
Tegninger gjelder:		
EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG 1. Etasje , Snitt A		
Prosjektnr. 2019.22	Tegn. nr A20-1	Rev. nr.

Eksisterende fritidsbolig er ikke nøyaktig oppmålt. Tilpasning på stedet er nødvendig.
Utføres ihht godkjente tegninger, Byggeteknisk forskrift og Sintefs Byggforsks byggdetaljblader

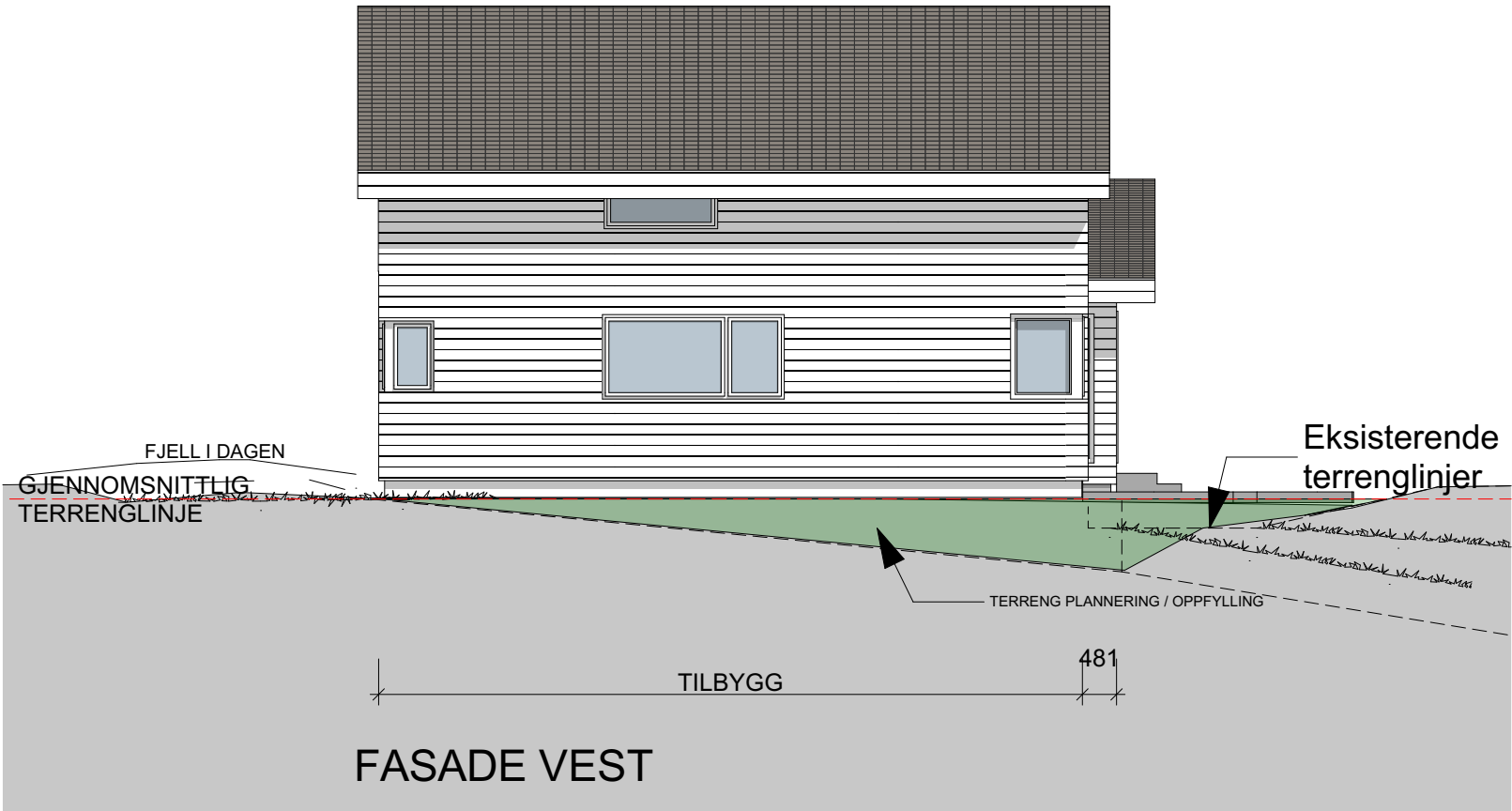
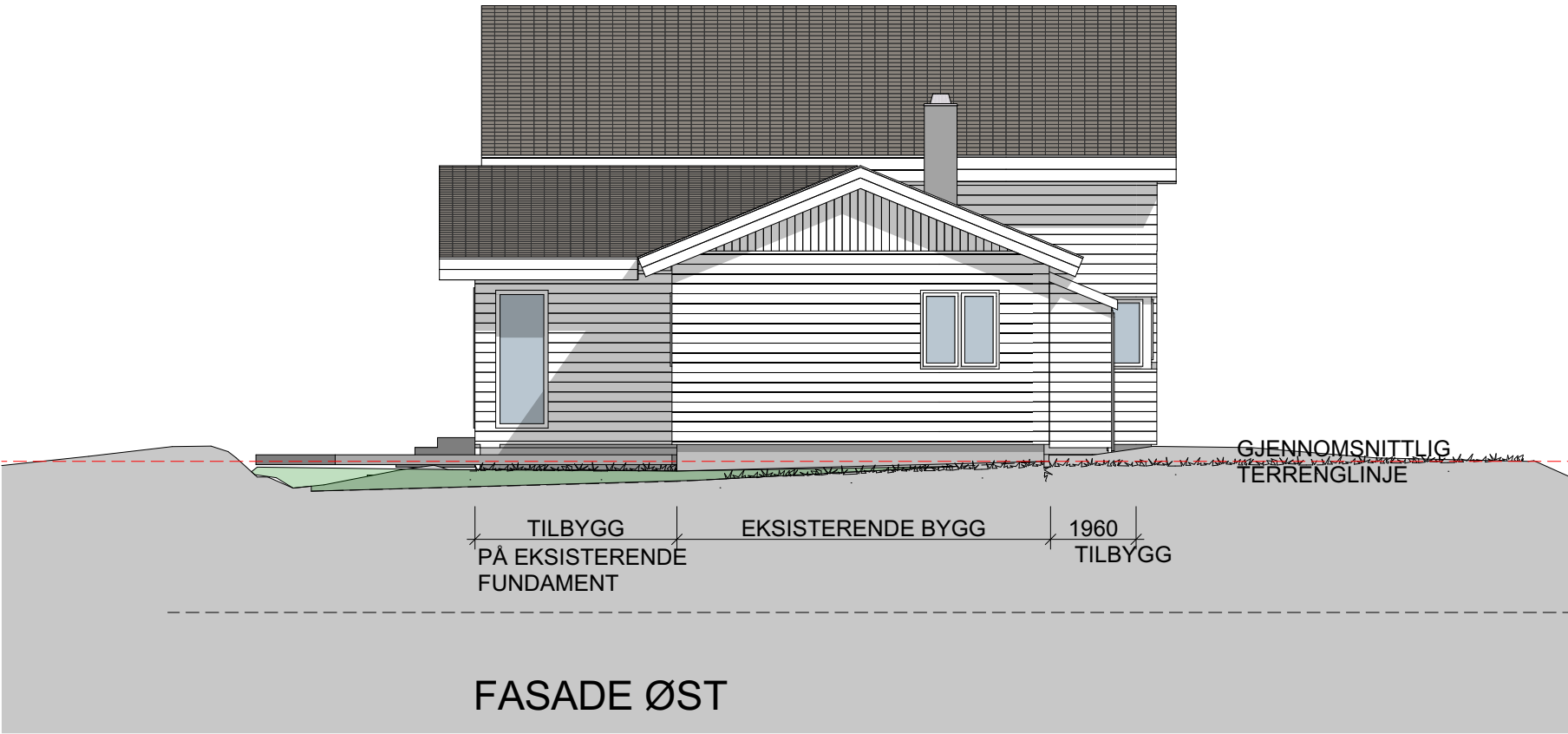


1:100 Fasade Nord



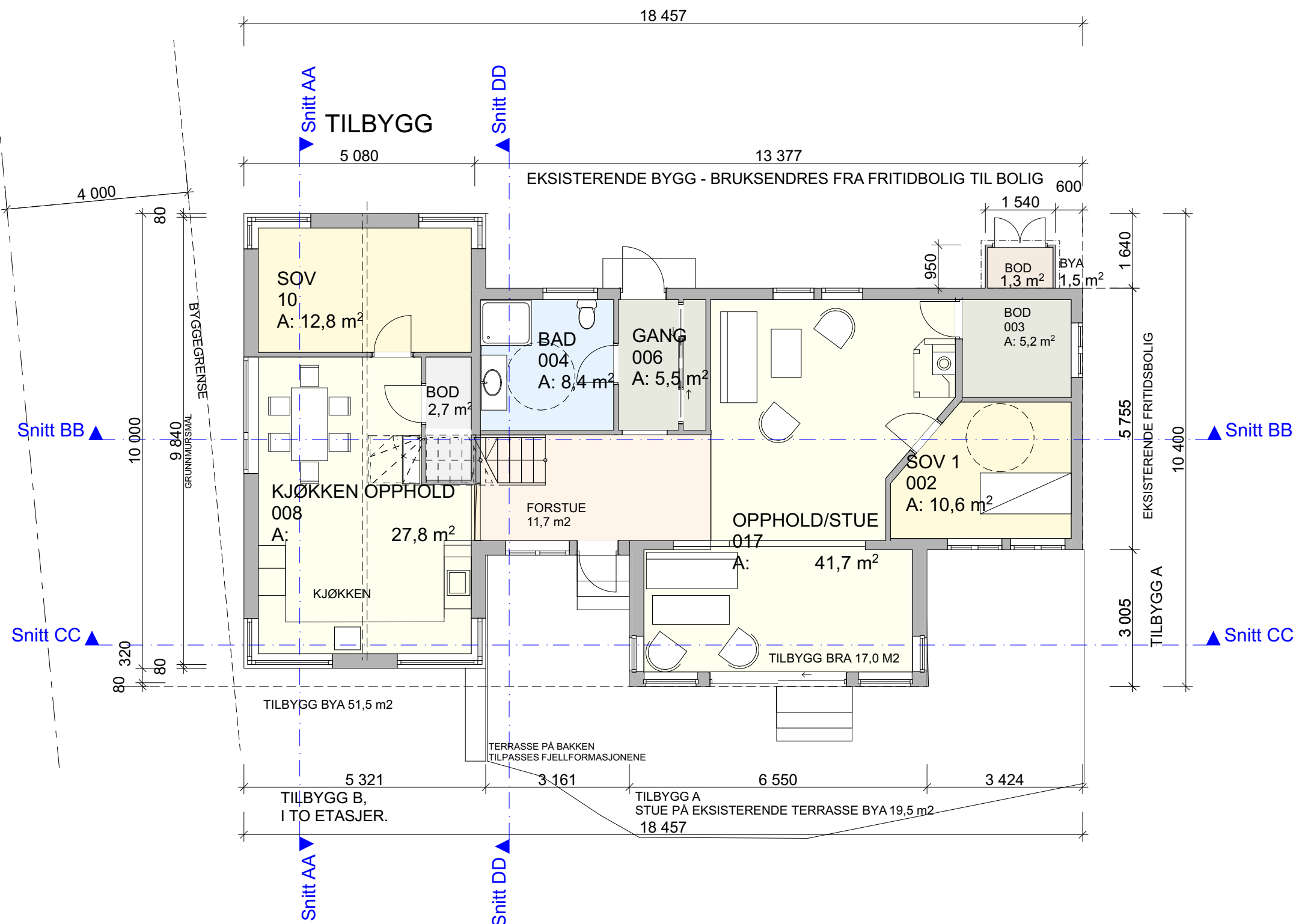
1:100 Fasade Sør

B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivillarkitekt MNAL Randi Slåtten Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:100	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
Fasade Nord, Fasade Sør		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A40-01	B



1:100 Fasade Vest

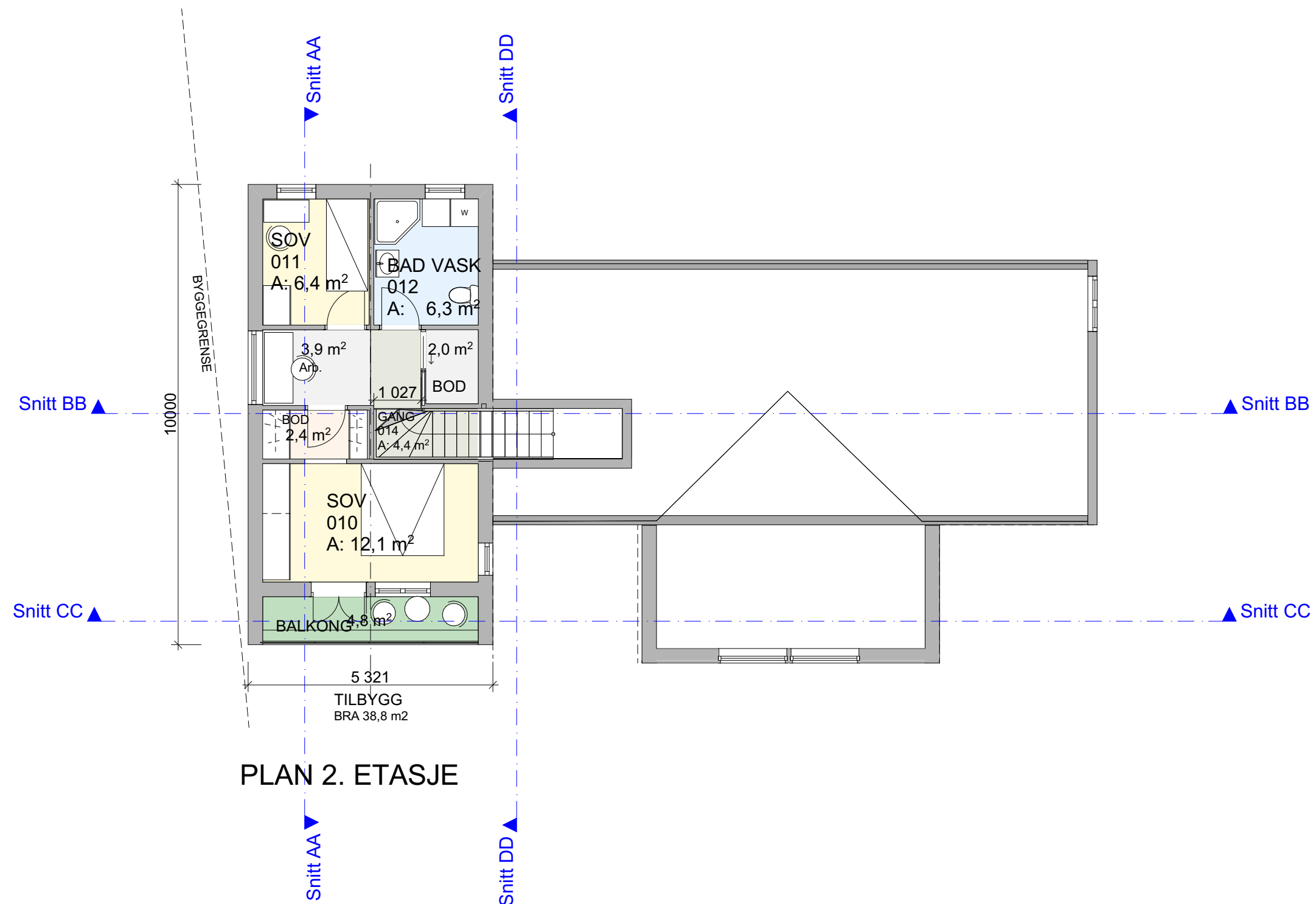
B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:100	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
Fasade Vest, Fasade Øst		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A40-02	B



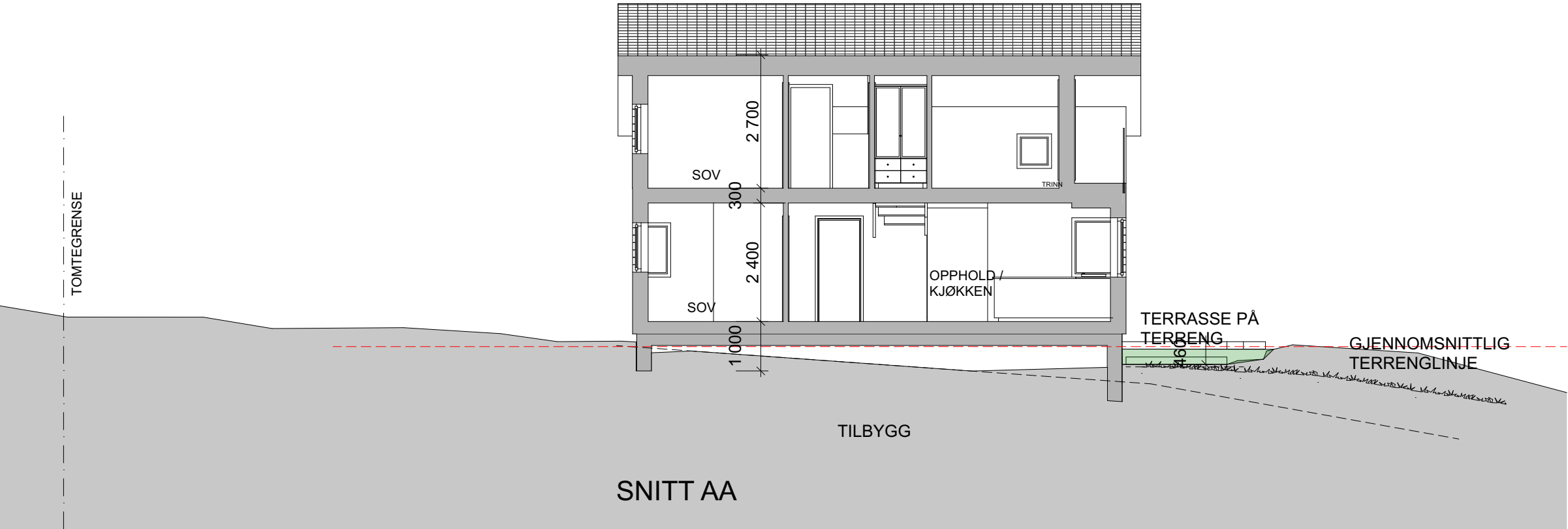
PLAN HOVEDETASJE

BRUKSENDRING AV EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG TIL BOLIG		
EKSISTERENDE BRA	68,3 m2	BYA 77,5 m2
TILBYGG A NY STUE	17,0 m2	BYA 19,5 m2
TILBYGG B BRA 1. ETG.	43,9 m2	BYA 51,5 m2
----- " ----- BRA 2. ETG.	38,8 m2 eksl. balkong	
SUM BRA ETTER UTBYGGING 168,0 m2		
UTNYTTELSE ETTER UTBYGGING: BYA 148,5 m2 + BOD 1,5 m2= 150 m2		

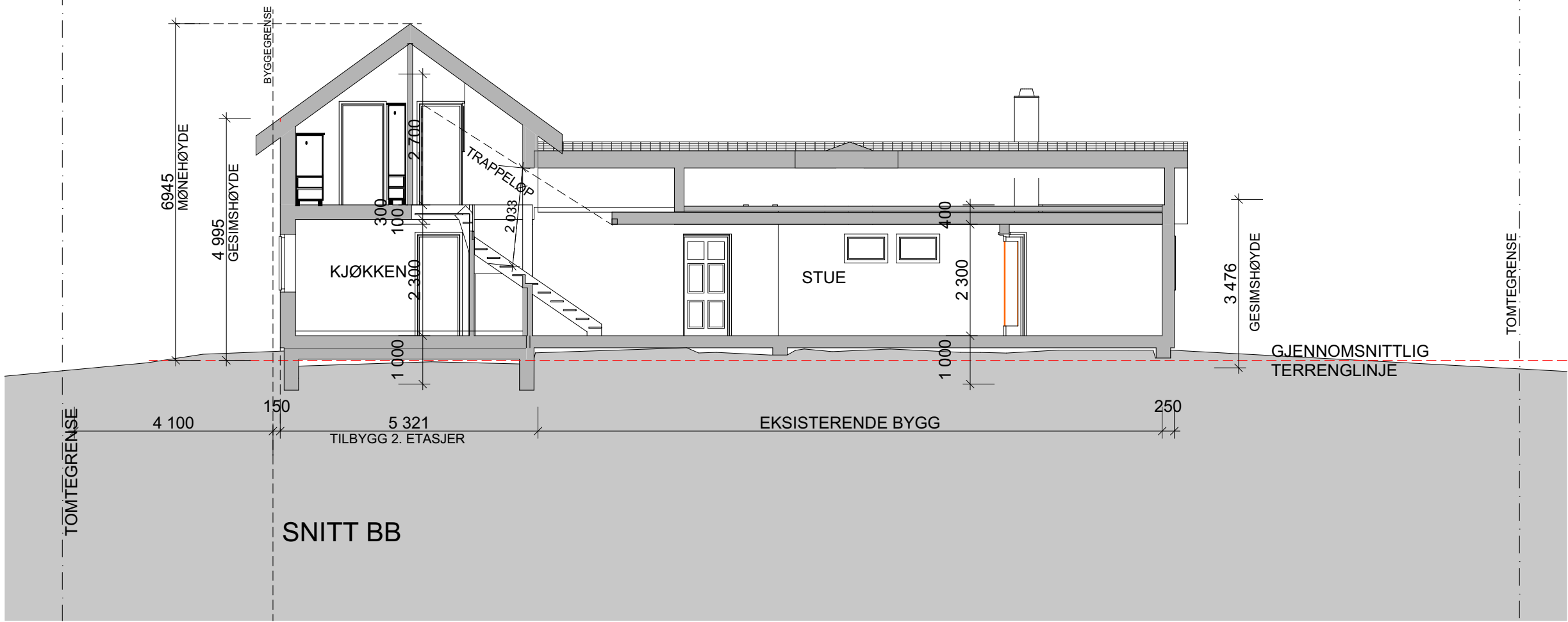
B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten		
Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal		
Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:100	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
1. Etasje		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A20-01	B



B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten		
Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal		
Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:100	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
2. Etasje		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A20-02	B

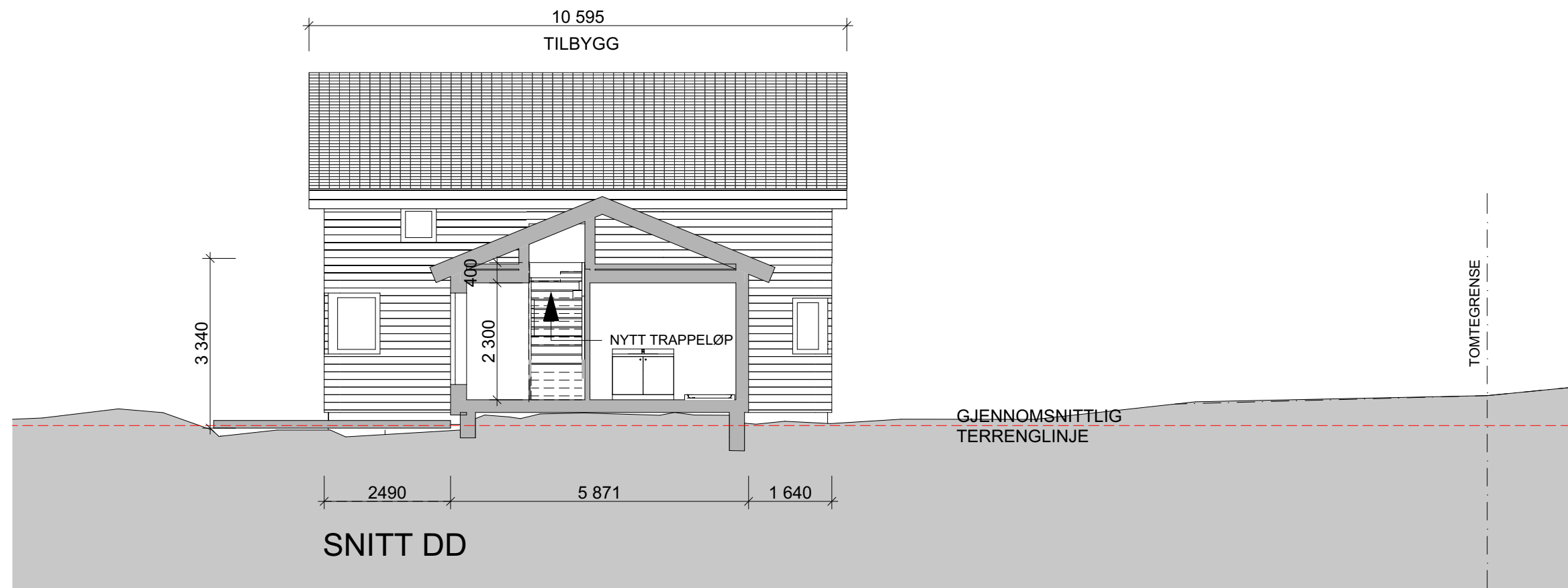
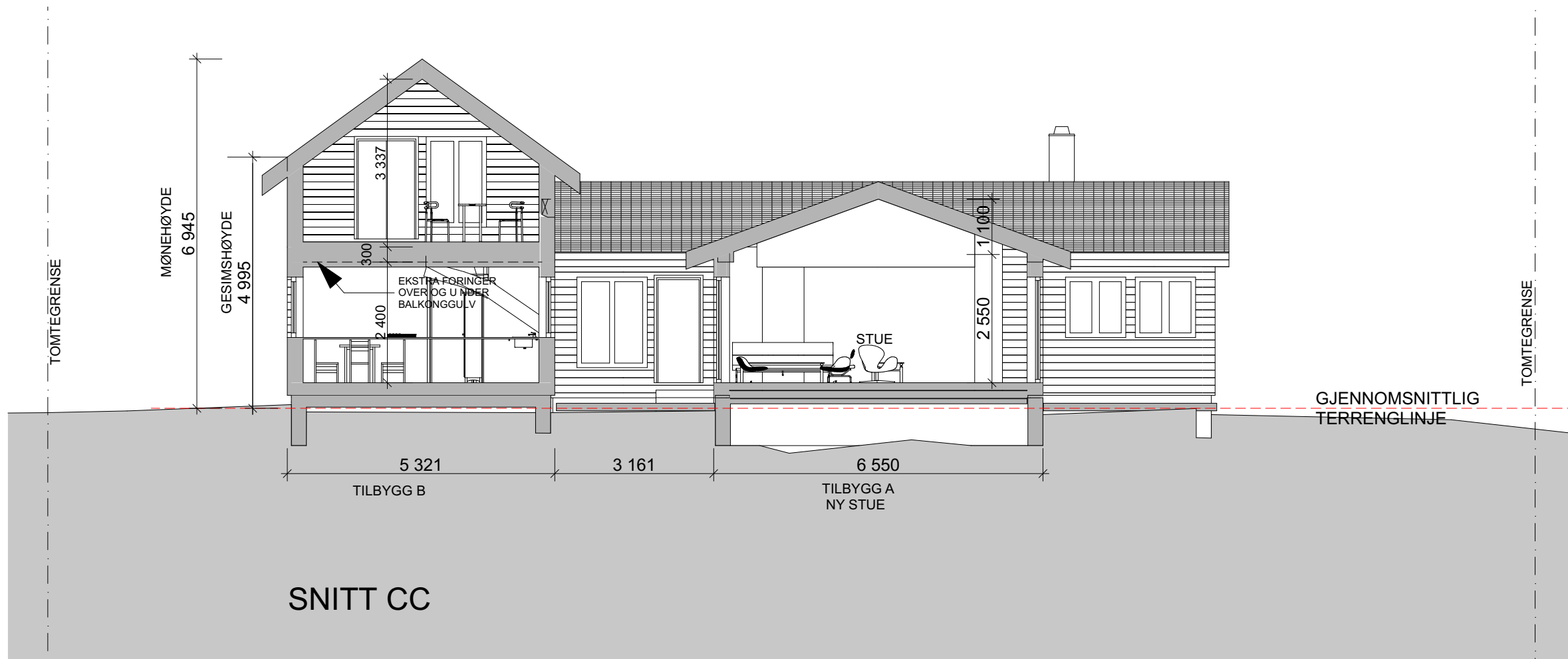


1:100 Snitt AA



1:100 Snitt BB

B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner:		Dato:
RS		02.07.2020
Målestokk		Kontroll:
1:100		RS
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
Snitt AA, Snitt BB		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A30-01	B



B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt: Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere: Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr 279/43		
Adresse: Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt: din ark sivil arkitekt MNAL Randi Slåtten Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	RS	Dato: 02.07.2020
Målestokk	1:100	Kontroll: RS
Tegninger gjelder: TEGNINGER FOR SØKNAD		
Snitt CC, Snitt DD		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A30-02	B

Kvittering for nabovarsel

Søker: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Altinnreferanse: AR451141842

Eiendom/byggested

Adresse: Bjørndalsåsen 14, Asker , 3430 SPIKKESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
279	43	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10 Situasjonskart 2021.pdf
TegningNyFasade	A40 Fasader.pdf
TegningNyttSnitt	A30 Snitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	A40 Fasader EKSISTERENDE BYGG.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: GUNNAR ANDRE HAGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 12, 3430 SPIKKESTAD	279	36	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.20

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTIAN STØYL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 20, 3430 SPIKKESTAD	279	37	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.22

Eier/fester av naboeiendom: PÅL STEFFEN JOHANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.24

Eier/fester av naboeiendom: JANNICKE TØMMERAAS SØRVIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.26

Eier/fester av naboeiendom: DAG ESBEN FOLLESTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 10, 3430 SPIKKESTAD	279	94	0	0
	279	128	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.28

Eier/fester av naboeiendom: PER ANDERS LØHNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	279	106	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.30

Eier/fester av naboeiendom: JIMMY OLAFSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	279	122	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 18.10.2021 11.35.33

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



18.10.2021 11:34:52 AR451141842

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Bjørndalsåsen 14, Asker, 3430 SPIKKESTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
279	43	0	0

Eier: JOHANSEN SILJE SOMMERSTAD, MEEG TORD

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Dette nabovarsel er identisk med det som ble sendt ut 21.04.2020. Grunnen til nytt varsel er at det har gått ut på dato i påvente av at minirensanlegget skulle bli godkjent og bygd.

Det søkes om bruksendring for eksisterende fritidsbolig til boligformål. Det søke som et tilbygg i to etasjer mot fasade vest, og ett tilbygg mot sør på eksisterende betongterrasse. Størrelsen, BYA, på tilbygg mot vest er 54 m2.

Div. uthus rives.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Røyken 2015-2027

18.10.2021 11:34:52 AR451141842

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN
E-post: randi@dinark.no
Telefon: 91128907

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN
Organisasjonsnummer: 983936989
Telefon: 91128907
E-post: randi@dinark.no
Postadresse: Øvre Gjellumvei 8b, 1389 Hegedal

Nabovarselet er signert av

RANDI SLÅTTEN på vegne av SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A10 Situasjonsskart 2021.pdf

A40 Fasader.pdf

A30 Snitt.pdf

A40 Fasader EKSISTERENDE BYGG.pdf

Vår saksbehandler
Birgitte L. Wessman, tlf. 33412500

Dokumentdato
14.06.2022
Deres dato
09.06.2022

Vår referanse
2019/5797 WEBI
Deres referanse
S22/216

ASKER KOMMUNE SAMFUNNSUTVIKLING

Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Uttalelse til søknad om tilbygg og bruksendring - Bjønndalsåsen 14

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til anmodning om uttalelse vedrørende søknad om tilbygg og bruksendring i Bjønndalsåsen 14 fra Asker kommune mottatt den 09.06.2022.

I oversendelsesbrevet fra Asker kommune er det adressen Bjønndalsåsen 14 som står nevnt i brevets overskrift. I første avsnitt i brevet fra dere er det imidlertid referert til Bjønndalsåsen 13. Vi tar utgangspunkt i at det er Bjønndalsåsen 14 som skal være den korrekte adressen for henvendelsen fra kommunen.

For ordensskyld vil DSB påpeke at vi ikke har gitt en uttalelse vedrørende denne adressen tidligere. DSB fikk den 26.05.2019 spørsmål om hytte som ligger i ytre sone vil være omfattet av restriksjoner på arealutvidelse eller bruksendring. Tiltakshaver har ikke oversendt adressen på eiendommen. Vårt svar på henvendelsen gir et generelt svar på eventuelle hytter som ligger i ytre sone og er basert på tilgjengelige opplysninger i saken.

I e-posten fra tiltakshaver ble det opplyst følgende til DSB: *"Vi har lest igjennom deres praktiske veileder, "Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter" og fant da en beskrivelse av "Ytre hensynssone (H350_3)" på side 24 som sier at "Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen."*

Teksten over er en direkte angivelse av teksten i DSBs veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter¹. Ut fra opplysningene over har DSB oppfattet at henvendelsen til at hytten lå i ytre sone.

Ut fra dokumentene DSB har fått oversendt fra Asker kommune viser det seg at adressen det gjelder er Bjønndalsåsen 14. Denne adressen ligger ikke i ytre hensynssone, men i midtre sone og tett på indre sone.

Vi omtaler i det videre sonene som indre, midtre og ytre sone, da vi ser at nummerbetegnelse for sonene slik Asker kommune angir disse kan virke misvisende og er ikke i overensstemmelse med veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Det er i dag en hytte på eiendommen Bjønndalsåsen 14, gnr/bnr 279/43. Det er søkt om bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

¹ <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/veileder-om-sikkerheten-rundt-storulykkevirksomheter/>

DSB er fag- og tilsynsmyndighet etter brann- og eksplosjonsvernloven² med tilhørende forskrifter. Dette innebærer bl.a. å påse at håndtering av farlige stoffer, herunder eksplosiver skjer på en slik måte at mennesker og omgivelser er tilfredsstillende sikret.

Sikkerhetsnivået skal normalt etableres gjennom tekniske og organisatoriske tiltak i virksomheten, eventuelt i kombinasjon med arealmessige begrensninger rundt virksomheten. Når det gjelder håndtering av eksplosiver vil det alltid være behov for etablering av arealmessige begrensninger for å oppnå et tilfredsstillende sikkerhetsnivå. De arealmessige begrensningene fastsettes etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven, i form av hensynssoner.

DSB gav i 2017 ut en egen veileder for kommunene om dette: Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter. DSB er spesielt opptatt av at man gjennom å etablere hensynssoner kan ivareta sikkerheten til omgivelsene for både nye og eksisterende storulykkevirksomheter i et langsiktig perspektiv. Prinsippet med å etablere hensynssoner er at det ikke skal tilføres aktiviteter innenfor sikkerhetssonene som vil øke risikonivået.

For Orica Norway sitt anlegg i Bjønndalen har kommunen etablert slike hensynssoner. Orica Norway sitt eksplosivanlegg i Bjønndalen er et storulykkeanlegg iht. storulykkeforskriften, og har tillatelse til oppbevaring av store mengder eksplosiver. En tillatelse til oppbevaring av eksplosiver gis på bakgrunn av sikkerhetsavstander satt i eksplosivforskriften³. Dersom minimumskravene til sikkerhetsavstanden satt i eksplosivforskriften ikke kan overholdes, kan en tillatelse allikevel bli gitt, men da på bakgrunn av en risikoanalyse som blir vurdert opp imot akseptkriterier, jf. eksplosivforskriften § 37 tredje ledd.

Eksplosivanlegget i Bjønndalen oppfyller ikke minimumskravene til sikkerhetsavstandene til flere utsatte objekter. Tillatelsen til oppbevaring av eksplosiver er derfor gitt på bakgrunn av akseptert risiko etter en risikovurdering. Beregningene viser at oppbevaringen allikevel er akseptabel. Det vil si at det er akseptert enkelte utsatte objekter innenfor de sikkerhetsavstandene som er satt fra virksomheten og til utsatte objekter, som er nærmere listet i eksplosivforskriften. Beregningene er gjort i henhold til anerkjent metode, og resultatene er vurdert opp mot kriterier for individuell risiko og grupperisiko gitt av DSB.

Fritidsboligen i Bjønndalsåsen 14 ligger innenfor den fastsatte hensynssonen til boliger og ligger i midtre sone. Utenfor midtre sone kan det normalt etableres bolighus. Fritidsboligen ligger derfor innenfor den avstanden som ikke lenger anses som et område hvor det automatisk er akseptabelt å etablere nye boliger. Den ligger også tett på indre sone. Utenfor indre sone kan det etableres nye veier. Den etablerte fritidsboligen som ligger i området har allerede vært gjenstand for særskilte vurderinger, hvor faktisk tilstedeværelse også er et av kriteriene som er vurdert. Utgangspunktet for hensynssonen for boliger er at det ikke skal tilføres nye aktiviteter, dvs. nye boliger/boenheter innenfor disse som vil øke risikoen for befolkningen.

DSB skal påse at sikkerheten til omgivelser og befolkningen er ivaretatt, slik at disse ikke utsettes for fare som følge av håndtering med farlige stoffer herunder eksplosiver. DSB kan derfor ikke anbefale den ønskede endringen av eiendommen fra fritidsbolig til bolig innenfor Asker kommunes fastsatte hensynssone for boliger.

² Lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).

³ Forskrift av 15. juni 2017 nr. 844 om sivil håndtering av eksplosjonsfarlige stoffer (eksplosivforskriften).

I forhold til sikkerhet for befolkningen anses det som trygt å etablere nye offentlige veier utenfor hensynssonen til vei (utenfor indre sone) og likeledes trygt å etablere nye bolighus utenfor hensynssonen til bolighus (utenfor midtre sone).

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Kjemikaliesikkerhet

Brit Skadberg
seksjonssjef

Birgitte L. Wessman
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Orica Norway AS

Asker Kommune
Katrineåsveien 20

N-3440 Røyken

Røykenveien 18
N-3427 Gullaug

Postadresse:
Postboks 614
N-3412 Lierstranda

Tel: +47 32 22 91 00
Fax: +47 32 22 91 01

Organisasjonsnr:
NO 981 413 156 MVA

Attn : Marianne Birkeland Sandved

Lierstranda, 09.06.2022

Deres ref : MSANDVED S22/216 Vår ref.: 10-5301/Hans Peter Moe

279/43 ANMODNING OM UTTALELSE - BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG – BJØNNDALSASEN 14

Det vises til mottatt anmodning om uttalelse vedrørende bruksendring av fritidsbolig til boligformål i Bjønndalsåsen 14.

Bygningene ligger innenfor den fastsatte hensynssonen for boliger 350_3 (Midtre sone) (tidligere kalt 390_1) fra vårt eksplosivanlegg i Bjønndalen. Kartutsnittet nedenfor viser at de aktuelle bygningene ligger ca 540m fra det nærmeste sprengstoffmagasinet i Bjønndalen.

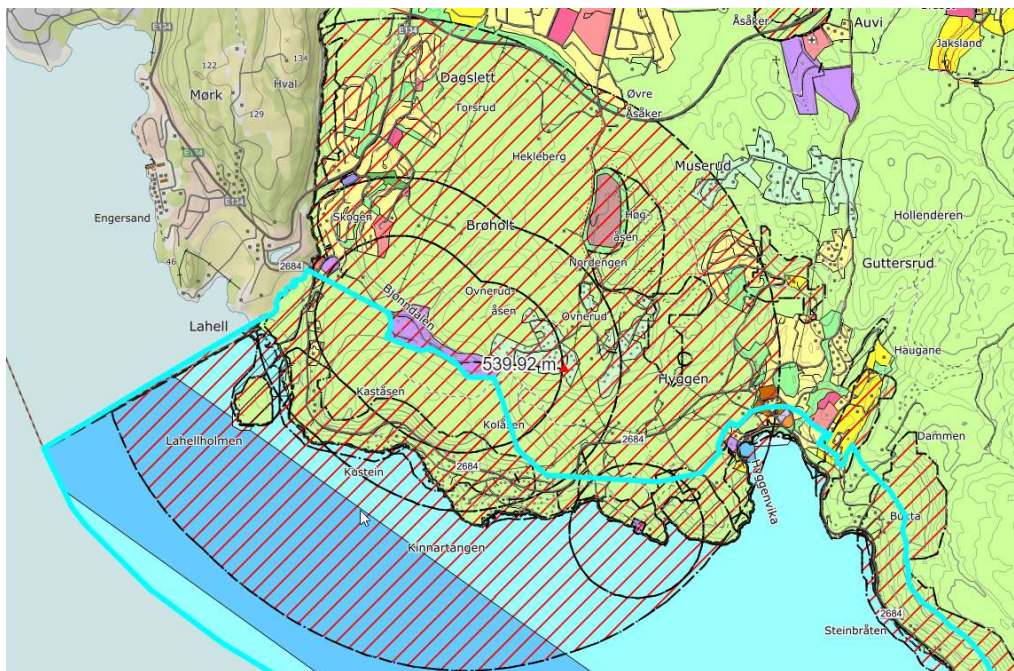


Fig.1: Kommuneplankart med inntegnede hensynssoner og aktuell adresse med avstand (Kilde: Asker-kart)

Orica Norways tillatelse til lagring av eksplosiver i Bjønndalen er basert på en kvantitativ risikoanalyse. I denne analysen er personers faktiske tilstedeværelse en viktig parameter. Av kartet ser man at det er stort antall objekter innenfor sikkerhetssonen. Alle disse objektene er vurdert i risikoanalysen.

Selv om en endring av Bjørndalsåsen 14 isolert sett ikke fører til at risikonivåene blir for høye, vil det kunne skape presedens i senere tilsvarende saker. Det er relativt stort antall objekter som ligger innenfor sikkerhetssonene rundt Bjørndalen. Vi har registrert at det er økende interesse fra eiere av disse eiendommene både til å utvide/øke standarden og også søke om endring av bruken av bygninger.

Prinsippet med å etablere hensynssoner er at det ikke skal tilføres aktiviteter innenfor sikkerhetssonene som vil øke risikonivået. Endring i bruken fra fritidbolig til bolig, er en endring som må forventes å øke tilstedeværelsen på eiendommen. Tilstedeværelsen av personer er en viktig parameter som påvirker risikoen.

Kommentar til uttalelse fra DSB

Svaret fra DSB kan se ut til å bygge på en misforståelse angående sone-angivelse. Både i spørsmålet fra tiltakshaver og i svaret fra DSB, er det referert til 350_3 Ytre hensynssone. Desverre har Asker kommune i gjeldende reguleringsplan, benyttet betegnelsen 350_3 som Midtre sone, som er sonebetegnelse for boliger.

Vi vil derfor anbefale at det tas kontakt med DSB på nytt for å få en avklaring rundt deres tilbakemelding i denne saken.

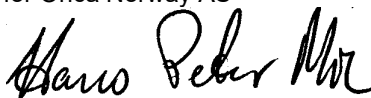
Konklusjon

Eiendommen Bjørndalsåsen 14 ligger innenfor den fastsatte hensynssonen for bolig, 350_3 (Midtre sone) og i tillegg tett opp til hensynssone 350_1 (Indre sone).

På generelt grunnlag vil Orica fraråde å omgjøre bruken av bygninger fra fritidsbolig til bolig innenfor hensynssonene 350_1 og 350_3 som er tegnet i plankartet.

Orica Norway AS vil på bakgrunn av dette, ikke anbefale den ønskede bruksendringen av eiendommen Bjørndalsåsen 14, fra fritidsbolig til bolig.

Med vennlig hilsen
for Orica Norway AS



Hans Peter Moe
Salgsansvarlig Forhandlere

Vår saksbehandler
Birgitte L. Wessman, tlf. 33412500

Dokumentdato
26.09.2022
Deres dato
14.09.2022

Vår referanse
2019/5797 WEBI
Deres referanse

Asker kommune
Marianne Birkeland Sandved Virksomhet byggesak

Svar vedr. Bjønndalsåsen - om bruk av sonebetegnelse og risikoanalysen

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til henvendelse vedrørende ovenstående fra Asker kommune mottatt 14.09.2022.

DSB er fagmyndighet med ansvar for brann- og eksplosjonsvernloven og tilhørende forskrifter og har en spesiell rolle i å bidra til å følge opp planer etter plan- og bygningsloven som er knyttet til håndtering av farlige stoffer herunder eksplosiver.

Dette gjelder spesielt virksomheter som Orica Norway AS og deres anlegg i Bjønndalsåsen som er omfattet av storulykkeforskriften¹. Dette er virksomhet som oppbevarer store mengder eksplosiver med ulike farlige egenskaper. Det er avgjørende at man tar spesielle hensyn til mulige storulykkehendelser i vurderingen av nye planer i områdene rundt slike virksomheter, noe som også er en viktig plikt pålagt myndighetene i henhold til det EU-direktivet som ligger til grunn for storulykkeforskriften (Sevesodirektivet). DSB ga i 2017 ut en egen veileder for kommunene om dette: Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter². DSB er spesielt opptatt av at man gjennom å etablere hensynssoner i kommuneplanen kan ivareta sikkerheten til omgivelsene for både nye og eksisterende storulykkevirksomheter i et langsiktig perspektiv.

Sonebetegnelse og angivelse av hensynssoner

Som grunnlag for angivelse av hensynssoner rundt en virksomhet med eksplosiver viser vi til vedlegg 1 i Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter. Tabellen her er hentet fra veiledning til eksplosivforskriften³. I tabell 8 kan man lese av faste tabellverdier for sikkerhetsavstander som skal benyttes ut fra mengde. Virksomheten kan også gjøre spesifikke beregninger for å vise at objekter som ligger nærmere enn det som er angitt i henhold til tabellen likevel er akseptabelt.

Hensynssonene som er forskriftsfestet, som sikkerhetsavstander, i eksplosivforskriften, er lagt til grunn som det sikkerhetsnivået en nasjonalt skal ligge på for å ivareta samfunnssikkerhetshensyn for denne type industri og beskyttelse av befolkningen.

Kommuner benytter forskjellige betegnelser på hensynssoner rundt eksplosivanlegg. I Asker kommune finnes det flere storulykkeanlegg hvor forskjellige benevnelser er benyttet. Dette står kommunen fritt til å gjøre. Imidlertid anbefaler vi kommunen å benytte en sonebetegnelse rundt storulykkeanlegg som er intuitiv og som gjør det lett å kommunisere hva disse betyr til kommunens borgere og andre myndigheter.

¹ forskrift 3. juni 2016 om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer

² <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/veileder-om-sikkerheten-rundt-storulykkevirksomheter/>

³ forskrift 15. juni 2017 nr. 844 om sivil håndtering av eksplosjonsfarlig stoffer

Det kan gjøre det mindre intuitivt og føre til misforståelser dersom mange kommuner velger sin egen angivelse av sonene.

Utgangspunktet for sikkerhetsavstandene (hensynssonene) og risikovurdering

Ved behandlingen av søknader om tillatelse til oppbevaring av eksplosiver gjør DSB en vurdering av omgivelsene rundt anlegget for å vurdere om avstanden til ulike typer objekter og innretninger er tilfredsstillende ivaretatt. Dette blir et øyeblikksbilde av sikkerhetsnivået på søknadstidspunktet. For å hindre at det i fremtiden skjer en fortetting eller andre endringer i området rundt eksplosivlageret, er det viktig at virksomheten som har fått tillatelsen har kontroll på arealene rundt anlegget.

Utgangspunktet for vurderingene er strenge sikkerhetsavstander etter krav i eksplosivforskriften, som er nærmere presentert i veiledningen til forskriftens kapittel 5 om oppbevaring, tilgjengelig på DSBs sin hjemmeside. Sikkerhetsavstandene som altså er forskriftsfestet i eksplosivforskriften, danner det nasjonale sikkerhetsnivået for å ivareta samfunnssikkerhetshensyn og beskytte befolkningen fra denne type industri. For at befolkningen i Norge skal oppnå tilstrekkelig sikkerhet er man helt avhengig av at kommunene forvalter sine arealer etter dette sikkerhetsnivået.

Sikkerhetsavstandene vurderes etter hvilken type eksplosiver som oppbevares og i hvilke mengder. For eksplosivanlegg er hensynssonenes utstrekning lik sikkerhetsavstandene. Sikkerhetsavstandene er basert på hvilken skade som kan oppstå på de utsatte objektene, dersom hele beholdningen av eksplosivene omsettes (eksploserer). I tillegg til type eksplosiver og mengde er sikkerhetsavstandene avhengig av anleggets innretning, plassering og konstruksjon.

For å gi en bedre styring av risikonivået ved omgivelsene rundt eksplosivanlegg differensieres det på ulike typer etableringer nær anlegget, ved at det normalt etableres en til tre hensynssoner. Innenfor disse sonene kan det gis bestemmelser om hvilke tiltak (type aktiviteter og objekter) som tillates og ikke.

Eksplosivforskriften stiller krav til sikkerhetsavstanden også kalt hensynssoner rundt eksplosivvirksomheter. Forskriftens § 37 stiller krav til plassering av rom, bygning eller innretning. I denne paragrafen introduseres begrepet sikkerhetsavstander.

Sikkerhetsavstandene beregnes etter formelen $D = k \cdot Q^n$.

D er sikkerhetsavstand i meter, k er en konstant som er avhengig av eksplosivets egenskaper og hvilken type objekt som er utsatt, Q er netto eksplosiver i kg og n er en faktor som er avhengig av eksplosivenes egenskaper og varigheten på eksplosivlasten. Sikkerhetsavstandene etter denne formelen omtales gjerne som QD (quantity distance). Sikkerhetsavstanden D tar her kun hensyn til trykkforplantning, mens fare for splinter og utkast hensynstas gjennom den angitte minsteavstanden Dmin. Denne minsteavstanden er definert ut fra en gitt dødeligheten.

Ovenstående er hentet utfra NATO-standarder og basert bl.a. på gjennomførte forsøk med detonasjon av store eksplosivlagre. Ovenstående formel er utgangspunkt for sikkerhetsavstandene som gjelder for alle sivile og militære eksplosivanlegg i Norge og NATO-land.

For å påse at hensynet til befolkningens sikkerhet blir ivaretatt ved endring av arealbruken rundt virksomheter som håndterer farlige stoffer har DSB innsigelsesmyndighet for planer etter plan- og bygningsloven⁴. DSB er spesielt opptatt av at man gjennom å etablere hensynssoner i kommuneplanen

⁴ Lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling.

kan ivareta sikkerheten til omgivelsene rundt både nye og eksisterende storulykkevirksomheter i et langsiktig perspektiv.

I eksplosivforskriften reguleres det som nevnt hvor store sikkerhetsavstander (hensynssoner) det er behov for å etablere rundt anlegg som håndterer eksplosiver for at omgivelsene skal være tilfredsstillende sikret. Dersom sikkerhetsavstandene ikke kan oppfylles kan virksomheten gjøre spesifikke beregninger for å vise at objekter som ligger nærmere enn det som er angitt i henhold til tabellen likevel er akseptabelt. Sikkerhetsavstandene er som nevnt forskriftsfestet og danner det nasjonale sikkerhetsnivået for å ivareta samfunnssikkerhetshensyn og beskytte befolkningen fra denne type industri, og kommunen kan ikke definere et annet sikkerhetsnivå.

Dersom kommunen imidlertid velger å forvalte sine arealer rundt Bjønndalen på en måte som vil sette sikkerheten til befolkningen rundt anlegget i fare vil DSB som nevnt fremme en innsigelse. Dersom innsigelsen ikke skulle føre frem så vil det kunne få konsekvenser for Oricas tillatelse.

Ved Orica Bjønndalen ligger det objekter som er plassert nærmere enn det sikkerhetsavstandene i eksplosivforskriften tilsier. Virksomheten har imidlertid fått tillatelse på grunnlag av beregning, som viser at dette likevel er akseptabelt. Beregningene er gjort i henhold til anerkjent metode som benyttes både av sivile og militære virksomheter. Resultatene fra beregningene er vurdert opp mot kriterier for individuell risiko og grupperisiko gitt av DSB. Ved fornyelse av en tillatelse til oppbevaring av eksplosiver skal virksomheten samtidig sørge for at risikovurderingen fortsatt er gyldig og oppdatere denne dersom den ikke er det. Dette er noe DSB påser i forbindelse med fornyelse av en tillatelse.

Orica sin aktivitet ble etablert i området på slutten av 60-tallet. Orica oppbevarer vesentlig mindre eksplosiver nå enn det den gjorde da virksomheten ble etablert. Sikkerhetsavstandene rundt anlegget har blitt tilsvarende redusert. Etter informasjon DSB har, er mengden nå nede i det som er mulig for å opprettholde tilstrekkelig leveranse av eksplosiver til bergsprengingsformål herunder til kritisk infrastruktur og større samferdselsprosjekter som er besluttet på nasjonalt nivå. Selv om hensynssonene ikke alltid har vært synlige i kartene til kommunen, har det overfor virksomheten vært stilt som et vilkår for tillatelsen til oppbevaring at sikkerhetsavstandene til omgivelsene kan opprettholdes.

Avslutningsvis vil vi samtidig tilføye at siste del av side 7 i temarapport Sikkerhet rundt anlegg som håndterer brannfarlig, reaksjonsfarlig, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer⁵ avsnitt 1.3.1 kun gjelder for brannfarlige, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff som overskriften også tilsier. Derimot omtaler avsnitt 1.3.2 eksplosjonsfarlig stoff.

Når det gjelder byggesak om bruksendring og tilbygg på gbnr. 279/43 viser vi til vårt brev i saken datert 14.06.2022.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Kjemikaliesikkerhetsseksjonen

Siri Hagehaugen
juridisk utredningsleder
Fung. seksjonssjef

Birgitte Lundorf Wessman
sjefingeniør

⁵ <https://www.dsb.no/rapporter-og-evalueringer/sikkerheten-rundt-anlegg-som-handterer-brannfarlige-reaksjonsfarlige-trykksatte-og-eksplosjonsfarlige-stoffer/>

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi: Orica Norway AS

Fra: Hans Peter Moe <hans.peter.moe@orica.com>
Sendt: 19. september 2022 10:16
Til: Marianne Birkeland Sandved
Kopi: Johan Roeneid
Emne: RE: Bjørndalsåsen - om bruk av sonebetegnelse og risikoanalysen

Hei,
Viser til mailhenvendelsen under.

Vår tilbakemelding i denne saken og andre tilsvarende saker, baserer seg på den faktiske beliggenheten til objektet og dermed også den faktiske avstanden til nærmeste lager.

Hensynssonenes nummerrering eller benevnelse er av underordnet betydning.

Eksplisivforskriften gir avstandskrav basert på mengder eksplosiver lagret, og hensynssonene rundt hvert lager blir etablert på bakgrunn av disse avstandskravene.

Forskriften inneholder avstandskrav for tre ulike objekttyper:

- Offentlig vei/jernbane o.l (Indre hensynssone),
- Bolighus (Midtre hensynssone) og
- Skole, barnehage sykehus o.l (Ytre hensynssone)

Hensynssonene tar ikke hensyn til topografiske forhold eller tilstedeværelse, de fremkommer direkte av avstandskravene i forskriften.



Vennlig hilsen/Regards

Hans Peter Moe

Salgsansvarlig Forhandlere / Sales Representative Dealer

Orica Norway AS, Postboks 614, 3412 Lierstranda. Norway
Besøksadresse: Røykenveien18, 3427 Gullaug

T: +47 32 91 00 00 **M:** +47 905 41 289 **E:** hans.peter.moe@orica.com

  | [orica.com](https://www.orica.com)

From: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sent: onsdag 14. september 2022 10:37
To: 'birgitte.wessman@dsb.no' <birgitte.wessman@dsb.no>; Hans Peter Moe <hans.peter.moe@orica.com>
Subject: [EXTERNAL] Bjørndalsåsen - om bruk av sonebetegnelse og risikoanalysen

WARNING: This email originated from outside Orica. Do not click links or open attachments from unknown sources unless you know the content is safe. Please use the Report Phish button to report suspicious emails.

Asker kommune har en pågående byggesak i Bjørndalsåsen (gbnr 279/43) der tiltakshaver stiller spørsmål ved om det er benyttet riktig sonebetegnelse for de ulike hensynssonene rundt sprengstofflageret.

Tiltakshaver har sendt oss brevet under, der det vises til to ulike kartutsnitt med ulike sonebetegnelser. Tiltakshaver er av den oppfatning at H350_3 etter definisjonen i veilederen om «sikkerhet rundt storulykkevirksomheter» skal omtales som «ytre sone» – ikke «midtre».

Det stilles også spørsmål ved om risikoanalysen som ligger til grunn for bestemmelsene i kommuneplanen egentlig er god nok, og om den bør oppdateres . Her vises det til at topologi og faktisk tilstedeværelse ikke er hensyntatt.

Asker kommune har nylig hatt et dialogmøte med tiltakshaver om denne saken. Her ble det avtalt at Asker kommune skulle ta kontakt med dere for å viderefremme tiltakshavers standpunkt og for å forsikre seg om at dere har tatt utgangspunkt i riktig sone når dere har uttalt dere i saken som gjelder søknad om bruksendring og tilbygg på gbnr 279/43?

Vi ber om en skriftlig tilbakemelding på dette – før vi fatter endelig vedtak i saken.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggjerservice)
e-post: marianne.birkeland.sandved@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no



Confidential

Fra: bskari@online.no <bskari@online.no>
Sendt: tirsdag 30. august 2022 09:19
Til: 'birgitte.wessmann@dsb.no' <birgitte.wessmann@dsb.no>
Kopi: 'brit.skadberg@dsb.no' <brit.skadberg@dsb.no>
Emne: Deres ref 2019/5797 WEBI - sonespørsmål - kompenserende faktor spørsmål

Hei!

Jeg refererer til brev Asker kommune har fått angående sak 2019/5797 WEBI 14/6-2022 fra DSB hvor omgjøring til bolig frarådes med begrunnelse i økt tilstedeværelse innenfor risikosone og feil bruk av sonebetegnelse av kommunen.

Innledende vil jeg si at dette er en prinsipiell e-mail som stiller spørsmål mange i området er opptatt av og derfor ikke bare er en individuell sakshenvendelse.

Jeg heter Bente Skari (sivilingeniør) og har jobbet i stort sett hele yrkeskarrieren min med sikkerhetsinstrumenterte systemer på olje og gassinstallasjoner og er svært familiær med å lese lover, regler og veiledninger, være med på HAZID, HAZOP, risikoanalyser, vurdere ALARP muligheter og bevise at man møter akseptkriterier. Så jeg forstår veldig godt det dere skriver om ansvaret deres etc.

Min sønn Tord Meeg kjøpte Bjørndalsåsen 14 på Spikkestad i tidligere Røyken kommune etter å ha fått skriftlig, fra den gang Røyken kommune, at Bjørndalsåsen 14 lå i sone H350_3/H390_1 og at det ikke var restriksjoner på å omgjøre denne hytta til primærbolig. Denne sonen står fremdeles på det gjeldene plankartet for Asker. Vi sendte også en forespørsel til dere og fikk svar at det ikke var restriksjoner i den gitte sonen.

Etter å ha fordypet meg i saken mener jeg det er gode grunner til å se på dette på nytt og oppdatere risikoanalysen og derav sonebetegnelsene ut fra flere forhold.

Faktisk tilstedeværelse

Til opplysning bor det allerede fastboende i ca 60 av 80 hytter i området (ifølge eiendomsmegler), og det kan vel anses som vesentlig endring i området rundt anlegget som fører til krav om oppdatert risikoanalyse ift tillatelsen Orica har fått. Ref Tamarapport «Sikkerhet rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer, kriterier for akseptabel risiko», side 17 siste seksjon om forvaltningen av eksisterende anlegg.

Det ligger for øvrig allerede mange boliger og en barnehage innenfor det som dere kaller midtre sone (H350_2) og Røyken/Asker kommune mener er sone H350_3 i gjeldende arealplan. Hensynssonene ble godtatt i kommunestyret 16/10-2018 etter møte mellom Røyken kommune og Orica tidligere samme kveld. Ref referert i Røyken og Hurum Avis 17/10-2018. Kartet til høyre under er sakset fra Røyken og Hurum Avis og hensynssonenes definisjon gjengitt under.





Fire ulike soner

Endringene i de fire sonene som be vedtatt i kommunestyret er som følger

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor **hensynssone 4**, skal Orica Norway AS (eller ny eier) og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

Innenfor **hensynssone 1-2** tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg, eller offentlig samferdselsanlegg.

Innenfor **hensynssone 3** tillates ikke ny bebyggelse og anlegg.

Innenfor **hensynssone 4** tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.

Hensynssone 3 er i samsvar med det som står flere steder i offentlig publikasjoner. Tillates ikke ny bebyggelse, men utvidelse av eksisterende bebyggelse er tillatt.

Dvs jeg bestrider det dere i DSB prinsipielt sier at H350_3 er midtre sone, spesielt med tanke på at topologi i området ikke ser ut til å være del av risikoanalysen, noe som jeg mener vil påvirke utfallet av DSBs konklusjon. For meg ser det ut til at basisen for risikoanalysen til Orica er unøyaktig. Se begrunnelse under.

Topologi er ikke hensyntatt

Fra arealkartet til kommunen ser vi at det er satt opp 4 sikkerhetssoner og at sone H350_1 har radiell utstrekning i 2 områder til Orica's eksplosivanlegg, fordi dette er langstrakt (det lille området). Vi stusset på at det gikk direkte fra sone 1 til 3, men så at det lå en sone H350_2 på neset nede ved fjorden. Så vi tenkte da at det var risikoanalysen til Orica som hadde tatt med kompenserende faktorer i det som er merket H350_3 og derfor kunne gå direkte fra sone 1 til 3. Det kan jo ikke være en misforståelse siden de også har brukt H350_2 et annet sted.

Nå er det slik at det er en ca 100m høy granittvegg mellom eksplosivanlegget og det meste av hyttebebyggelsen på Ovnerud/Bjønndalsåsen. Se kartutsnitt under. Jeg ser i deres Temarapport «Sikkerhet rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer, kriterier for akseptabel risiko», nederst på side 7, siste avsnitt som begynner med «veiledende sikkerhetsavstander kan også benyttes i en tidlig planleggingsfase for senere i prosjektet å utføre en kvantitativ risikoanalyse når det foreligger mer detaljert informasjon om anlegget og omgivelsene. På denne måten vil man blå kunne optimalisere utstrekningen av hensynssonene. Forslag til sikkerhetsavstander vil bli gitt med utgangspunkt i typiske uhellssituasjoner som kan oppstå for ulike typer anlegg og tar ikke hensyn til spesifikke omgivelser rundt anlegg. Det er bl.a. forutsatt flatt terreng rundt anlegg.» **Her er det på ingen måte flatt!**





Ut ifra at det er radielle soner fra eksplosivanlegget slutter jeg den konklusjonen at det i risikoanalysen til Orica og sonekartet til Røyken kommune er beregnet med flatt terreng rundt anlegget. Som dere ser av kartet som viser de blå firkantene + et par brune at de ligger anlegget nede i en dal på ca høyde 80 - 85m. Dalen går opp til ca 125m før den igjen heller nedover i SØ retning langs det bratte stupet. Kotene for øvre del av granittstupet går fra 150 – 170+ meter. Jeg kan ikke forstå at det kan være sone 2 ift eksplosjonslast oppe på denne flaten over stupet. På olje og gassplattformer tillates boligkvarter på den andre siden av en stålvegg på en avstand fra gasseksplosjon på under 100m.

I vedlegg 1 i DSBs veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter står det avstandsberegninger ift netto eksplosjonsinnhold (kg). Dette er da gitt ut ifra flatt terreng, ettersom dette står i tidligere nevnt rapport fra dere. Orica har sagt at Bjønndalsåsen 14 er ca 540m fra nærmeste lager. Hvis man regner med fjellveggen vil avstanden være ca 555m. og avstand til bolighus (flatt terreng) for 15000 kg eksplosjonsinnhold skal være 550m.

Nå har jeg ikke lest risikorapporten til Orica, hvor mye sprengstoff de har tillatelse til å oppbevare i denne delen av anlegget. Men sett i betraktning av ALARP prinsipper som virksomheten har plikt til å gjennomføre, ref «Sikkerhet rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer, kriterier for akseptabel risiko», øverst på side 7 – andre del av siden, mener jeg det er viktig at dere i **DSB revurderer det dere har skrevet og bruker tilsynsmyndigheten deres og krever at risikoanalysen til Orica oppdateres og detaljeres ut fra faktisk tilstedeværelse og topologien i området. Asker kommune må få beskjed om å revurdere sonene ift oppdatert analyse og reversere uttalelsene i det refererte brevet.**

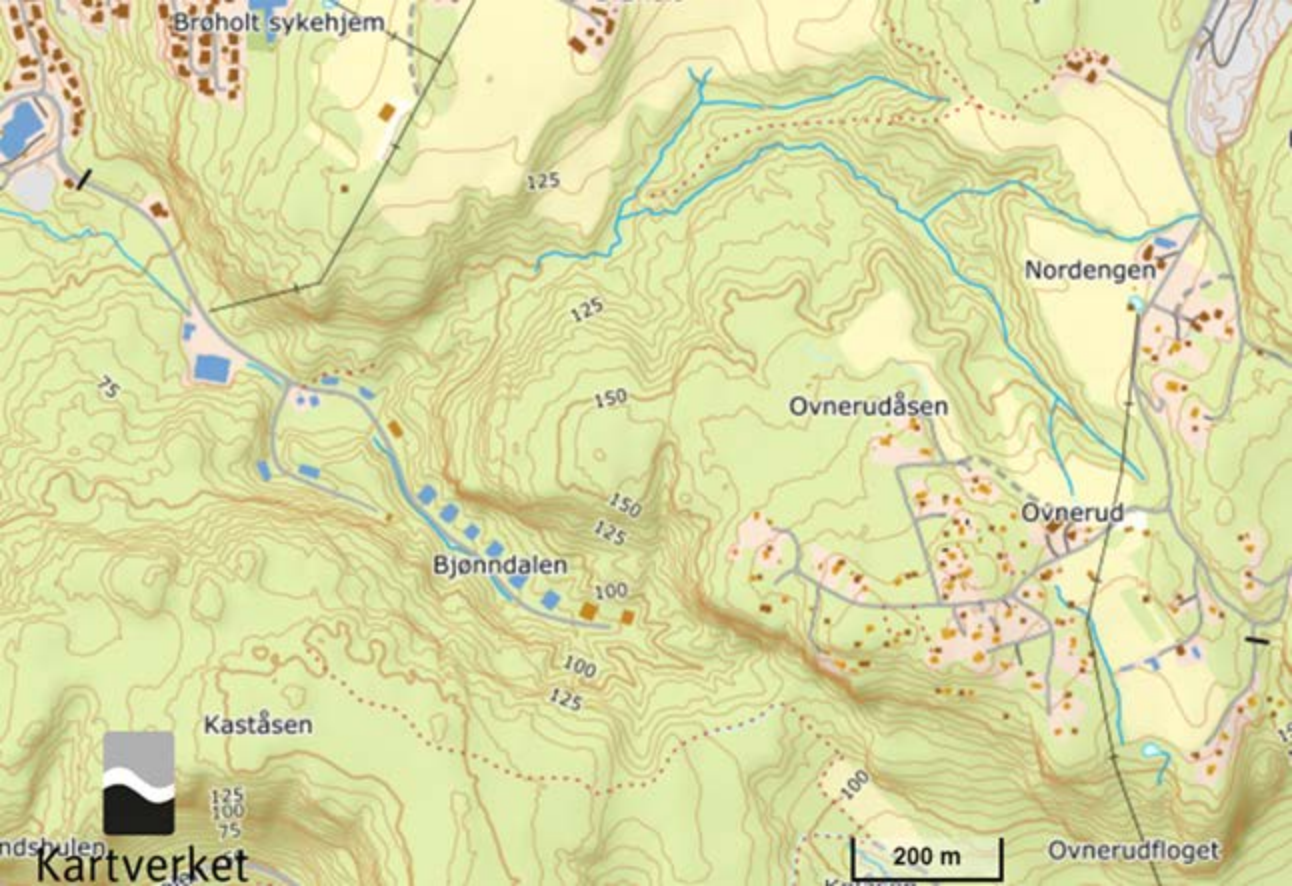
For øvrig vil jeg påpeke at i samme rapport som nevnt over står det at spredt boligbebyggelse kan aksepteres i enkelte tilfeller i midtre sone. Så derav kan man vurdere enkeltsaker uten at det skaper presedens for et helt område. Og som det står i Røyken kommunes beskrivelse av arealbestemmelsene er område 704 som merket på kartet der Bjønndalsåsen 14 ligger, «6.1.2 Omdisponering, arealformål og daa

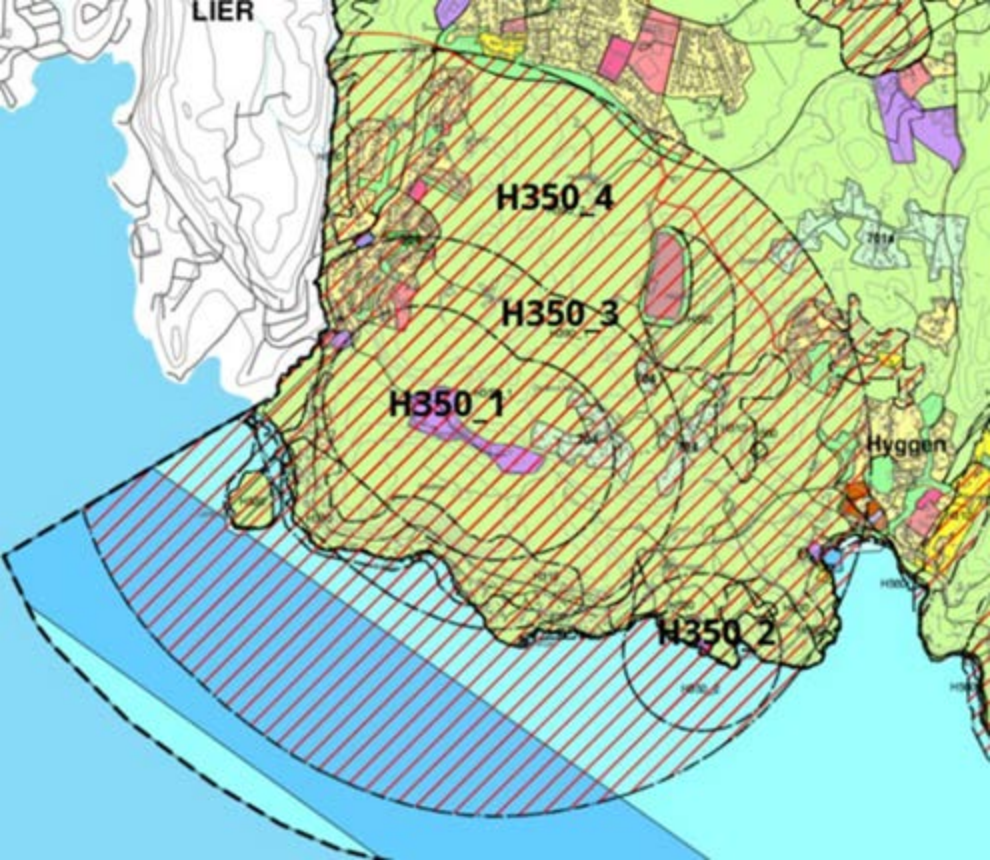
Planområde	Gjeldende arealformål	Omdisponering
704	LNF	Boligbebyggelse
704	Spreddt bolig i LNF. Radon (høy). Havavsetning tykt og tynt dekke. Ligger innenfor sikringssone Orica AS. Viktig at Orica AS og DSB varsles, Orica AS spesielt når det kommer til byggesak. Sannsynlig behov for sikringstiltak av f.eks. vindu, pga. trykk ved ev. ulykke/hendelse.	

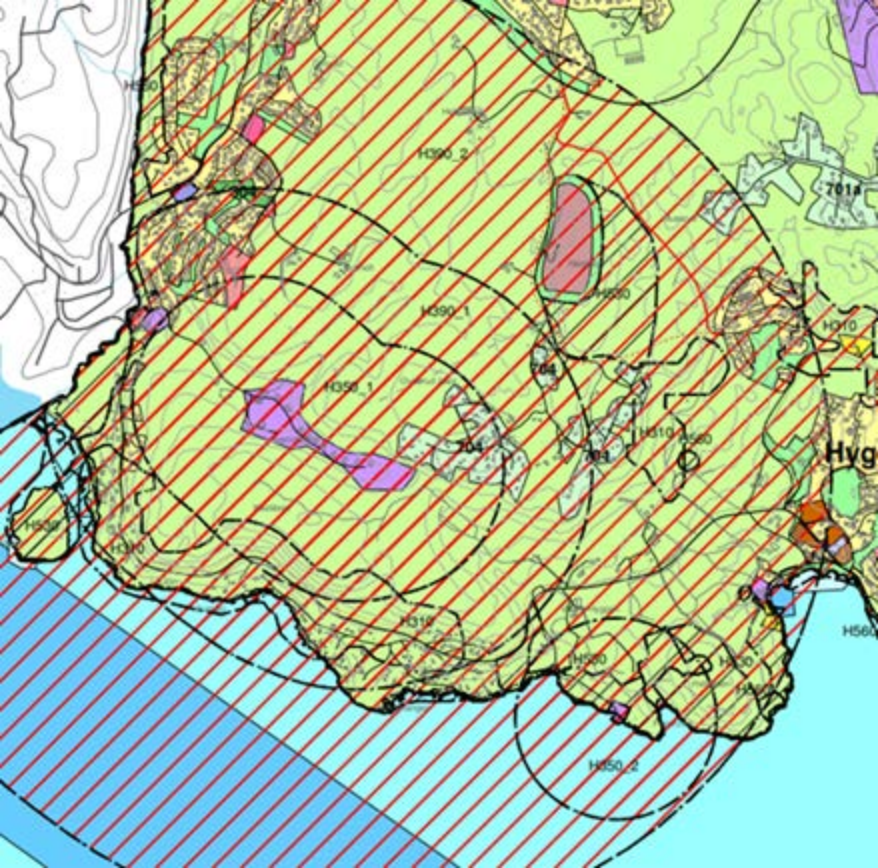
Det må være vurdert gjennom en risikoanalyse at det det kan være snakk om risikoreduserende tiltak i dette området også siden det står i utfyllende forklaring, gjengitt over.

Jeg ser fram til snarlig tilbakemelding, da jeg mener jeg har påpekt forhold som ikke er vurdert ift lov/regler/retningslinjer. Vi skal i møte med kommunen fk. torsdag der jeg vil legge fram mine innsigelser.

Mvh Bente Skari
Tidligere senior spesialistingeniør i Aker Solutions
Mob 91726405







Fra: Randi Slåtten [randi@dinark.no]
Til: Marianne Birkeland Sandved [Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no]; Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: 'Tord Meeg' [tmskari@gmail.com]
Sendt: 03.10.2022 13:43:37
Emne: S22/216 gbnr 279/43 Bjørndalsåsen Tiltakshavers svar på tilbakemeldinger fra DSB og Orica Norway AS
Vedlegg:

Asker kommune

Sak 279/43 Bjørndalsåsen

Nedenfor videreformidler jeg brev fra tiltakshaver som svar til kommunens siste epost om mangelfull tilbakemelding fra DSB og Orica AS.

Mvh,
Randi Slåtten
Ansvarlig søker

man. 03.10.2022 12:14
Tord Meeg <tmskari@gmail.com>

Asker kommune

Nå har vi lest igjennom nye svar fra både Orica og DSB, og ser at få av momentene vi ønsket at skulle tas videre faktisk har blitt avklart. Vi trekker derfor ikke søknaden. Vi ønsker igjen å presisere noen av våre hovedmomenter som vi vil ha svar på, og vi vil ha et møte med planavdelingen:

Hensynssoner:

DSB påpeker på nytt i sitt svarbev, at Asker kommune benytter seg av forskjellige benevninger for hensynssonene, noe som gjør det mindre intuitivt og kan føre til misforståelser.

Det kommer ikke klart frem at DSB har vurdert saken basert på gjeldene Kommuneplan og kart fra før Kommunesammenslåingen, noe som også er beste forklaring på DSB sin kommentar om forskjellige benevninger på hensynssonene.

ORICA påpeker at de forholder seg til faktiske avstander til nærmeste lager, og sier at sonebenevning/sonenummerering er av underordnet betydning.

Både DSB og Orica påpeker med andre ord at her er det problemer med Røyken/Asker kommune sine hensynssoner. Dette fremgår også av feil i siste brev fra Orica om bolig.

Disse tilbakemeldingene fremhever ett av våre hovedmomenter - Ønsket om en oppklaring rundt hensynssonene. Vi gjentar derfor spørsmål fra dialogmøtet:

1. Gjelder hensynssonene som beskrevet i Røyken sin kommuneplan og kart, som er uten benevning bak sonene?
2. Eller brukes benevning bak nummerering til sonene?
3. Eller er sonenummerering og navn av underordnet betydning?
4. DSB sin veileder til sikkerhethet rundt storulykkevirksomheter sier noe om Plan og bygningsloven §11-7, §11-8, 11-9 og formkrav til hensynsoner, nettopp for å unngå uklarheter i spørsmål rundt storulykkvirksomheter. Hvorfor har Røyken/Asker kommune valgt å ikke følge veileder til DSB?

Basert på Røyken sin kommuneplan/kart, og ut fra muntlig og skriftlig tilbakemelding fra saksbehandler i Røyken Kommune er det nummerering som skal brukes og det er heller ingen restriksjoner til bruksendring av hytta (dette ble skrevet fra Røyken kommune allerede høsten 2019, men endret i brev først 18/5-2022).

Dersom dette ikke lenger gjelder, eller at vi ble feilinformert, mener vi at Asker Kommune har en plikt ovenfor sine innbyggere å skape klarhet om hva som faktisk gjelder og hvordan disse hensynssonene brukes.

Ny reell vurdering av risiko siden eksisterende risikoanalyse ikke er fullstendig:

Vi skjønner at DSB og Orica refererer til gjeldende regler i Eksplosjonsforskriften og Storulykke forskriften med veiledninger om at for eksplosivanlegg gjelder faste avstander gitt i tabeller og derav gitte soner. Det er det som er normen. Disse avstandene er beregnet ut ifra flatt område rundt anlegg. Som kjent er det ikke flatt i dette området. En langsgående granittvegg på 100m vil være konsekvensreducerende og påvirke risikonivået. Dette er ikke hensyntatt som barriere i gjeldende risikoanalyse og vurdering av sikkerhetssoner ifølge siste brev fra Orica.

Det er feil av DSB å bare henvise til avstandskravene. Det står i DSBs veileder til eksplosjonsforskriften kap 5 (2017) seksjon for sikkerhetsavstander og risikoanalyse av eksplosivanlegg s 13/14/16/17 at risikoanalyse kan brukes når analysen anses å gi et bedre grunnlag for å avgjøre om en virksomhet skal kunne tillates eller ikke og at det skal legges vekt på å dokumentere

sannsynligheten eller konsekvensene ved en eventuell eksplosjon av lageret. Granittveggen vil endre risikonivået siden den er konsekvensreducerende.

Feil i påstand om uakseptabel risiko pga tilstedeværelse:

- a. Orica sier selv i sin uttalelse at «*bruksendring av Bjønndalsåsen 14 isolert sett ikke fører til at risikonivåene blir for høye*». Med andre ord er akseptgrensen ikke nådd, og det er derfor *feil* at dette benyttes som grunnlag for avslag. Når akseptgrensen er nådd kan man gi avslag. Dette er nødvendig å gjennomføre siden man ikke skal gjøre forskjell på de som allerede har blitt nøye vurdert og fått tillatelse ift akseptkriterier og nye søkere så lenge man ikke overstiger akseptkriteriene.
- b. Fakta i saken er at det i dag er fastboende på de fleste av hyttene innenfor gjeldende sone 350_3. Om Orica har valgt å se på tilstedeværelsen som hytter i sin risikoanalyse er dette *feil* i forhold til dagens situasjon. Dessuten kan det vel ikke være riktig det Orica sier i siste e-mail at tilstedeværelse ikke er en del av hensynssonevurderingen. Det er jo nettopp dette som er påpekt gjort når de påstår at akseptkriteriene ikke er overskredet. Økt tilstedeværelse er en del av avslagsargumentasjonen. Dette henger ikke på greip.

Kommunen har et ansvar for å følge opp endringer i nærområdet til storulykkevirksomheter. Ref DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

Som DSB skriver: *Dersom sikkerhetsavstandene ikke kan oppfylles kan virksomheten gjøre spesifikke beregninger for å vise at objekter som ligger nærmere enn det som er angitt i henhold til tabellen likevel er akseptabelt. Tillatelse kan bli gitt på bakgrunn av en risikoanalyse som blir vurdert opp mot akseptkriterier §37 3. ledd.* Kommunen har et ansvar for at det snarest utføres slike spesifikke beregninger for hytteområdet på Bjønndalsåsen, da bruken av området er endret. Først med en slik analyse der dynamisk trykkspredning og barrierer er hensyntatt har man mulighet til å gjøre reell vurdering av risiko for de som bor i området eller om det er behov for ytterligere begrensninger i Oricas virksomhet eller ikke. Å ikke gjøre en slik vurdering er å «stikke» hodet i sanden og vil påføre kommunen et stort ansvar i tilfelle en ulykke. Det er for øvrig pålagt i §7 i Eksplosjonsforskriften at strategi for å begrense storulykker skal oppdateres minimum hvert 5. år.

Svarene fra DSB og Orica fratar ikke kommunen ansvar om å foreta oppjustering av risikoevalueringen for området der ALARP prinsippet brukes for å sørge for at konsekvensreducerende tiltak er ivaretatt. Se referanser til DSBs «veiledning til oppbevaring av eksplosiver: kap 5» og ref til §7 i Eksplosjonsforskriften under, samt §2.4 i DSB’s Temarapport 2012: Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer, Kriterier for akseptabel risiko.

Vi mener at svar fra DSB og Orica baserer seg på kun normal «gammel» praksis for eksplosivanlegg og ikke ivaretar nyere oppdateringer av krav som krever mere nyanserte risikoanalyser, se bl.a utklipp under. Det fremgår av behandlingen av dette temaet både fra DSB, Orica og kommunen at villigheten til å se på innspillet og rette seg etter krav satt flere steder enn i DSBs veileder om sikkerheten rundt storulykker (der avstandskravene er gitt) er liten. Forståelsen av temaet synes å være liten og at kontinuerlig forbedring av rutiner og gamle måter å gjøre ting på er fraværende.

Ref DSB’s Oppbevaring av eksplosiver: Veiledning til kapittel 5 Publisert august 2017

Seksjon for Sikkerhetsavstander og risikoanalyse av eksplosivlagre side 13/14:

Generelt om risikoanalyse

Risikoanalyse kan brukes istedenfor sikkerhetsavstander når analysen anses å gi et bedre grunnlag for å avgjøre om en virksomhet skal kunne tillates eller ikke. Risiko i forbindelse med oppbevaringen skal sees i sammenheng med alternative måter å drive virksomheten på, og de kostnader og risiki det vil medføre.

Det må spesielt legges vekt på å dokumentere de tiltak som reduserer sannsynligheten for eller konsekvensen ved en eventuell detonasjon av lageret.

Innhold i en fullstendig risikoanalyse

Risikoanalysen skal presenteres slik at den kan etterprøves og den skal minimum inneholde følgende:.....

For en kunstig eller naturlig barrikade skal en linje trukket fra toppen av eksplosivene i et lager til toppen av eksplosivene i det andre lageret gå gjennom minst 2,4 meter masse, uavhengig av hvor målingene tas.

DSB kan også akseptere andre utførelser av barrikader enn nevnt ovenfor. I slike tilfeller må det dokumenteres at de valgte løsninger er minst like gode.

Ref til **Eksplosjonsforskriften §7 Strategi for å forebygge og begrense storulykker**

Den ansvarlige for virksomheten skal regelmessig gjennomgå og om nødvendig oppdatere strategien, ... minimum hvert 5 år.

Vedlegg III Krav til storulykkevirksomhetens styringssystem og organisering for å forebygge og begrense storulykker

2 Identifikasjon og vurdering av risiko for storulykke....

6 Evalueringkorrigerende tiltak ved avdekking av avvik.

7 Ledelsens gjennomgåelse: systematisk overvåking av styringssystemet og strategi for å forebygge og begrense storulykker for å sikre at disse er egnet.....

DSB's Temarapport 2012:

Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer

Kriterier for akseptabel risiko

2.4 Utstrekning av hensynssoner

Utsrekning av hensynssonene skal enten følge sikkerhetsavstander gitt i relevante forskrifter/veiledninger eller beregnes ved hjelp av risikovurdering.

Oppsummering av spørsmål ikke besvart (a – e, forutsatt at risikoanalysen forblir som den er – det holder ikke bare å svare at sonene er ihht avstandsnormer gitt av DSB):

- Hva sier ORICAs risikoanalyse om akseptkriteriet for hvor mange personer som kan oppholde seg i sonen? De sier dette er grundig vurdert.
- Hvor langt unna er man å «fylle» denne akseptgrensen? Orica har jo svart at boligen som er søkt om ikke i seg selv vil føre til at risikoen blir for stor.
- Hvor mange personer og kan man tillate de som har søkt om bruksendring i rekkefølge etter søknadsdato, og deretter si akseptgrensen er nådd? Ved nådd akseptgrense kan kommunen gi avslag).
- Kan man akseptere endring til fastbolig med eventuelt kompenserende bygningsmessige tiltak for de som har søkt fram til ny kommuneplan er vedtatt? Det står jo i Bestemmelsene til kommuneplanen at dette er mulig for 704 områdene. Dette er risikoreduserende tiltak.
- Hva er kommunens begrunnelse for å sette strengere krav til antall folk som kan bo i området så lenge akseptkriterier ikke er nådd? Akseptkriterier er satt konservativt og man skal kunne fylle opp til denne grensen, hvis ikke undergraver man risikoanalysen.
- Vil kommunen påta seg oppgaven om å skaffe fram ny trykkberegningspredning/ oppgradere risikoanalysen/utarbeide egen risikoanalyse som ivaretar kompenserende tiltak – alt etter bl.a DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017 der det fremheves mange steder at det skal kartlegges eksisterende barrierer og konsekvensreduserende faktorer skal ivaretas?
- Hvordan skal vi få gjennomslag for dette forslaget som er faglig begrunnet og har hjemmel i mange dokumenter utgitt av myndighetene og dessuten er fornuftig, praktisk gjennomførbart og vil være en fordel for kommunen å gjennomføre, og ikke bare bli «feid av banen» med gjentatte skriftlige utbroderinger av «gamle» utdrag av vanlig praksis og kommunens uttalelser at de bare kan forholde seg til det DSB og Orica sier, noe som tilsier at de ikke tar det ansvaret som er lovpålagt at de skal gjøre? Kommunen skal jo hjelpe sine medborgere.

Som privatpersoner kan vi ikke gjøre noe med dette siden risikoanalysen er unntatt offentligheten, så det er bare kommunen som har ansvar for å ta tak i dette.

Det er viktig å fremheve her at målet vårt ikke er å sette sikkerhetskrav til side, men å ta inn momenter som man etter lover og retningslinjer har mulighet til å påpeke, for å møte krav om kartlegging av konsekvensreduserende faktorer som vil påvirke risikobildet og som mest sannsynlig vil påvirke utfallet av utstrekning av sonene. Dvs kommunen vil mest sannsynlig vinne på å ikke måtte båndlegge så store arealer som i dag og Orica kan fortsette som før uten å redusere mengden av sprengstoff.

Resultatet vil framkomme av et eget standardprogram for dynamisk analyse for trykkspredning, utført av et uavhengig risikoanalysefirma, f.eks Scandpower eller Vysus Group.

Helt til slutt ønsker vi å få tilsendt kontaktinformasjonen til ansvarlig for mottak av erstatningskrav.

Med vennlig hilsen
Tord Meeg

Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Sendt: 27. juni 2022 09:09
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Tord Meeg
Emne: Sak 22/216, ber om utsatt frist for å svare endelig på varsel om avslag mm. Anmodning om et møte etter ferien.
Vedlegg: V04 279_43 svar fra kommunen vedr utnytting.pdf; V01 279_43 Svar om hytte som ligger innenfor en H350_3 sone.PDF; V02 279_43 Svar fra DSB.pdf; V03 279_43 Tilbakemelding på anmodning om forhåndskonferanse.PDF; Sak22_216 Ber om utsatt frist. Føreløpig svav på varsel om avslag Bjørndalsåsen 14.pdf

Asker kommune
Byggesak

Vi ber om utsatt frist til å svare endelig på deres brev, datert 18.05.2022, om varsel om avslag i byggesøknaden om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig.
Vi mener det er forhold i denne saken som må belyses og diskuteres bedre og ber derfor om et møte etter ferien.
Grunnet ferieavvikling ønskes møte i enten uke 31 (2-5 august), eller i uke 34.

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten
Øvre Gjellumvei 8B
1389 Heggedal

Mobil. 91128907

Asker kommune
Samfunnsutvikling

Heggedal 24.06.2022

Sak 22/216

Gbnr. 279/43 Bjørndalsåsen 14, 3430 Spikkestad

Foreløpig svar på brev om varsel om avslag for søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Tilbygg til bolig. Ber om utsatt svarfrist.

Tiltakshaver: Tord Meeg

Vi viser til brev om varsel om avslag datert 18.05.2022, til epost mottatt 20.06.2022 og til alle tidligere uttalelser og korrespondanse i saken.

Tiltakshaveres frustrasjon er nå til å ta og føle på.

I denne saken har tiltakshaver og undertegnede blitt villedet og feilinformert fra kommunens side flere ganger, og også feilinformert i en mail fra DSB der de skriver at det ikke er restriksjoner for bruksendring eller arealutvidelser knyttet til hytter i denne hensynssonen, H350_3. Se vedlegg 01 og 02.

Som ansvarlig søker kom undertegnede inn i saken etter at tiltakshaver hadde forsikret seg om at det ikke var restriksjoner knyttet til H350_3 sonen (nå kalt H390_1 sone), at det var tillatt å bygge inntil 150m2 bolig og i tillegg garasjer, og at krav om minirenseanlegg måtte innfris før det ble gitt brukstillatelse. At det ikke var restriksjoner knyttet til eiendommen var en forutsetning som tiltakshaver sjekket ut før han kjøpte eiendommen.

Etter å ha studert bestemmelsene for eiendommen, ville undertegnede forsikre seg om at bestemmelser for eiendommen var riktig oppfattet av alle parter, da det nødvendigvis ikke alltid er like lett å manøvrere seg frem til riktige bestemmelser for en eiendom.

Undertegnede henvendte seg til nye Asker kommune, blant annet for å få avholdt en forhåndskonferanse der vi kunne innhente all nødvendig informasjon. Vi fikk svar på epost, gikk glipp av dialogen en samtale innebærer, men fikk bekreftet at det kunne bygges bolig inntil 150 m2 eller 20% BYA inkl. parkering.

Det var heller ikke plankrav knyttet til utbygging av eiendommen fikk vi skriftlig tilbakemelding på i en epost. Se vedlegg 03 og 04.

Siden det var krav om tilknytning til minirenseanlegg før brukstillatelse ville bli gitt, ble dette søkt om, innvilget og bygget før tiltakshaver gikk videre til selve byggesaken.

Deretter ble byggesøknaden ble sendt inn, 13.01.2022.

I svarbrev datert 10.02.2022, til søknaden, fikk vi nå opplyst om at det likevel var krav om dispensasjoner både for utnyttelse og for plankrav. Samt at det var flere andre forhold som måtte dokumenteres. Blant annet veirett, tilgang til vann, krav om geoteknisk rapport mm. Vi hørte ikke noe om byggeforbud i hensynssonen.

Vi søkte vi om dispensasjoner etter å ha nabovarslet på nytt, og oppga informasjon som ble etterspurt.

Det er vanskelig for tiltakshaver å akseptere at kommunen kommer til å avslå søknaden og vi ba derfor i en epost 07.06.2022 om å få avholde et møte for å se hvordan vi kan imøtekommer kravene og prøve å finne en løsning. Som svar fikk vi enda da en epost om at det skulle hentes inn ny uttalelse fra DSB og Orica.

Disse uttalelsene er nå mottatt og videreformidlet til oss, og det kommer frem at praksis er endret, og at kommunens kart trolig har vært misvisende.

Vi viser til vedlegg som er svar på våre henvendelser til kommunen, og det vil av svarene vi fikk helt klart fremkomme at det var tillatt å bruke og endre fritidsbolig til bolig, samt å bygge ut til 150m² bolig og i tillegg til parkering. Det er disse opplysninger tiltakshaver og undertegnede har forholdt seg til.

Tiltakshaver har investert både tid og penger i prosjektet under forutsetning at dette var mulig å gjennomføre etter først å ha forsikret seg om regelverket og planbestemmelser.

Det er tre måter å komme videre i saken på:

- 1) Orica begrenser eller flytter sine lager for eksplosjonsfarlige stoffer. Eldre bebyggelsen kom før Orica ble etablert i området.
- 2) Det er foreslått kompensierende tiltak på boliger, noe som er i tråd med gjeldende lover og praksis for brann og eksplosjonsvern for olje og gassanlegg med mye større risiko enn Bjørndalsåsen..
- 3) Det bør derfor være grunn til å vurdere søknaden på nytt. Kommunen gir dispensasjonene etter en dialog om mulige løsninger.

Vi har nå i ettertid også funnet ut at det var gitt varsel om avslag på tilsvarende søknader i samme sone allerede før vår søknad ble sendt inn. Vi er ikke kjent med hvilke opplysninger som evt. ble innhentet fra kommunen før disse søknadene ble innsendt.

Utfallet av disse sakene burde vi blitt informert om dersom vår sak er sidestilt med disse sakene. Istedenfor mottok vi mangelbrev der kommunen ba om flere opplysninger, som medførte at det ble brukt mer tid og penger på får å tilfredsstille alle krav til søknaden som kommunen ba om.

Nå i ettertid er vi innforstått med at kommunen i utgangspunktet må ha vært klar over at byggesøknaden ville ende med avslag dersom de sidestiller vår sak med tilsvarende saker som ble sendt inn til kommunen i 2021.

Det vil bli for enkelt for kommunen om de ved et «pennestrøk» kan avslå en byggesøknad i dette tilfellet etter å ha feilinformert oss over tid og stadig gitt oss nye krav til dokumentasjon.

Vi ber om en dialog, et møte i uke 34, der vi sammen kan finne en løsning for tiltakshaver, og ber samtidig om at fristen for å svare endelig på kommunens brev der det varsles om avslag, kan forlenges til 31. august grunnet ferieavvikling.

Mvh,
Randi Slåtten

Ansvarlig søker

Vedlegg 01 Fra Røyken kommune, H350_3 sone, datert 11.07.2019.

Vedlegg 02 Svar fra DSB, datert 07.07.2019

Vedlegg 03 Svar som tilbakemelding på anmodning om forhåndskonferanse. Datert 30.06.2020

Vedlegg 04 Svar fra kommunen om utnyttelse, datert 13.07.2020.



Røyken kommune

Grønn, nær og levende

Tord Meeg

Deres ref.:

Vår ref.:

LAIHAN
S19/50-430

Arkivnr:

GNR 00/00
L36192/19

Dato:

11.07.2019

Spørsmål om hytte som ligger innenfor en H350_3 sone

Vennligst oppgi saksnr. 19/50 ved henvendelse.

Viser til spørsmål angående formål H350_3 sone. Det er ikke restreksjoner i forhold til hytte innenfor dette området slik som Direktoratet har svart dere i mail. Det er ikke oppgitt hvor hytten ligger. Det gjøres oppmerksom på at selv om hensynssonen i seg selv ikke er til hinder for utvidelse osv, må tiltaket være i tråd med bestemmelser i plan og kommuneplan. Det er her restreksjoner mot utvidelse av hytte avhengig av formål i plan. Dette til opplysning.

Med vennlig hilsen

Laila Ringdal Hansen
Saksbehandler

Byggesak

Postadr.: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
E-post: postmottak@royken.kommune.no

Telefon: 31 29 60 00
Besøksadresse: Rådhuset, 3440 Røyken

Internett: www.royken.kommune.no
Org.nr.: 938 709 866 MVA

Spørsmål vedr. hytte som ligger innenfor en H350_3 sone, Røyken kommune

Inbox x

SØKNAD x

birgitte.wessman@dsb.no

<birgitte.wessman@dsb.no>

to me, postmottak@royken.kommune.no

Jun 7, 2019, 4:37 PM

★

↶

⋮

Norwegian

>

English

Translate message

Turn off for: Norwegian x

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til telefonsamtale samt nedenstående henvendelse mottatt i den 26. mai. 2019.

Dersom hytten du viser til under ligger i “Ytre hensynssone (H350_3)” er det ingen restriksjoner i fht. verken bruksendringer eller arealutvidelse knyttet til hytter i denne hensynssonen.

Til informasjon har DSB i et brev datert den 29.05.2019 anbefalt Røyken kommunen om å utarbeide en plan for området som helhet, hvor det i forbindelse med utarbeidelse av en reguleringsplan for området detaljeres hva som er tillatt i de enkelte sonene. DSB er til opplysning ikke rigget til å besvare enkeltstående byggehenvendelser i hver enkelt kommune hvor det finnes eksplosivanlegg. Vi har ikke anledning til å prioritere enkeltstående byggesaker som bør være håndtert av kommunen gjennom en mer detaljert reguleringsplan. Seksjonen for kjemikaliesikkerhet har i utgangspunktet en saksbehandlingstid på 8 uker.

Med vennlig hilsen
BIRGITTE L. WESSMAN
sjefingeniør
Seksjon for kjemikaliesikkerhet

DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB)
Rambergveien 9
Postboks 2014, 3103 Tønsberg
E-post birgitte.wessman@dsb.no
postmottak@dsb.no
Telefon +47 33 41 27 66
www.dsb.no

Et trygt og robust samfunn – der alle tar ansvar



Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten
Øvre Gjellum vei 8B

1389 HEGGEDAL

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S20/4238

Arkivnr:
GBNR 279/43
L18248/20

Dato:
30.06.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/4238.

279/43 Tilbakemelding på anmodning om forhåndskonferanse
Bjørndalsåsen 14 Tiltakshaver: Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg

Du har sendt en anmodning om forhåndskonferanse til Asker kommune den 04.06.2020. Her framgår det at du på vegne av tiltakshaverne ønsker å søke om bruksendring fra fritidsbolig til bolig, samt oppføring av et tilbygg til bolig i Bjørndalsåsen 14. I den forbindelse ønsker du tilbakemelding på om plankravet i kommuneplanen utløses.

Du har anmodet om «forhåndskonferanse på e-post», og vi besvarer derfor denne henvendelsen i brevs form. Ta gjerne kontakt med saksbehandler dersom du har ytterligere spørsmål til saken.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er ikke detaljregulert, men er avsatt til LNFR for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse gjennom kommuneplanen for Røyken 2015-2027.

Eiendommen omfattes dessuten av hensynssone 350: Brann- og eksplosjonsfare. Det betyr at tiltak som fører til «økt tilstedeværelse» innenfor hensynssonen vil være avhengig av positiv uttalelse fra ORICA Norway og DSB, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap. (Det vises her til kommuneplanen § 5.10). Byggesaksavdelingen oversender vanligvis selv byggesaker for uttalelse til ORICA og DSB.

Plankravet utløses ikke

Kommuneplanen § 3.2.6 *Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF* åpner for at man kan gjennomføre enkelttiltak som fremgår av bestemmelsen i § 14.5 *Bruksendring fra fritidsbolig til bolig* uten at kravet om reguleringsplan utløses.

Det forutsettes da at tiltaket er i tråd med § 14.4 *Spredt boligbebyggelse* i kommuneplanen.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav d. Det vil si at søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av bruksendring skal ivaretas av foretak med ansvarsrett.

Selv om den ønskede bruksendringen er i tråd med kommuneplanen § 14.5 erfarer vi i byggesaksavdelingen likevel at det kan være vanskelig å få godkjent en slik søknad, fordi fritidsboligen som bruksendres må oppfylle dagens krav til nye boliger.

Angående avvik fra Teknisk forskrift:

For bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig vil altså hele bygningen berøres, og kommunen legger derfor til grunn at samtlige krav til helårsbolig i Tek 17 gjelder. Det er mulig å søke om eventuelle unntak fra kravene etter pbl § 31-2.

Vi gjør oppmerksom på at unntak bare kan gis i saker der det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, og dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Adgangen til å gjøre unntak er altså begrenset, og alle kravene må være oppfylt. Det er søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene for unntak er oppfylt.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Brev sendes:

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten, Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL

Randi Slåtten

Fra: Marianne Birkeland Sandved
<Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 13. juli 2020 13:30
Til: Randi Slåtten
Emne: SV: Bjørndalsåsen 14, gbnr 279_43 spørsmål vedrørende bruksendring og tilbygg.

Hei

Tolkning av kommuneplanen § 14.4

Jeg har undersøkt saken nærmere og vår praksis er slik at du kan bygge bolig på inntil 150 m² men eiendommen kan ikke bebygges med mer enn 20% BYA inkludert p-areal.

Jeg har i en lignende sak vært med på å gi rammetillatelse og igangsettingstillatelse på vilkår om at tilsvarende minirensesanlegg godkjennes. Du vil ikke kunne få brukstillatelse eller ferdigattest uten at dette er på plass. Vi rådfører oss vanligvis med VOV i slike saker.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggerservice)
e-post: marianne.birkeland.sandved@asker.kommune.no
www.asker.kommune.no



Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Sendt: 3. juli 2020 13:14
Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Emne: Bjørndalsåsen 14, gbnr 279_43 spørsmål vedrørende bruksendring og tilbygg.

Hei.
Takk for svar på forrige henvendelse.
Etter å ha sjekket bestemmelsen vedrørende BYA for «område spredt boligbebyggelse» enda en gang til ble jeg plutselig usikker på hva som egentlig gjelder her.
Tiltakshaver mener bestemt at de har fått oppgitt i en tlf samtale med kommunen at de kunne utnytte tomten med 20% eller maks 150 m², og at garasjeplasser kommer i tillegg. Slik har jeg også tolket det også..
Så jeg har tegnet et tilbygg ut fra det. Altså en bolig på nær oppunder 150m², og at garasjer kommer i tillegg.

Men når jeg nå leser bestemmelsen enda en gang begynner jeg å lure på om det det skulle vært inkludert parkering/garasjeareal på 18x3 = 54m².
Da blir det ikke rare størrelsen på boligen, og ikke mulig å bygge til annet enn tilbygg på eksisterende verandaplatting.

Kan du gi meg en svar på hvor mye vi kan bygge her. Er det 150m2 pluss areal til garasjeplasser?

Det er også søkt (via SWECO) om utslippstillatelse for et felles minirenseanlegg sammen 2 andre naboer, (Bjørndalsåsen 18 og 20). Må dette anlegget være godkjent før vi kan søke om bruksendring og tilbygg?

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten
Øvre Gjellumvei 8B
1389 Heggedal

Mobil. 91128907

Fra: Marianne Birkeland Sandved
Sendt: 28. juni 2022 09:03
Til: Randi Slåtten
Kopi: Tord Meeg
Emne: 279/43 Ny frist for tilbakemelding
Vedlegg: DSB.pdf; Orica.pdf

Hei igjen

Jeg viser til tidligere korrespondanse i saken og mailen sendt 20.06.2020 (under). Avslagshjemmelen synes å være klar i denne saken og vi har ikke noe mer å legge til i et eventuelt møte.

På grunn av den vanskelige prosessen kan vi sannsynligvis gi noe reduksjon av gebyret i byggesaken.

Etter å ha snakket med ansvarlig søker Randi Slåtten i går setter vi ny frist for tilbakemelding i saken til 15.08.2020, så har dere litt mer tid.

Dere må altså gi beskjed dersom dere ønsker å trekke saken innen 15.08.2020.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Saksbehandler Byggesak Midt/Sør
Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggjerservice)

e-post: marianne.birkeland.sandved@asker.kommune.no

www.asker.kommune.no



Fra: Marianne Birkeland Sandved
Sendt: 20. juni 2022 11:47
Til: 'Tord Meeg' <tmskari@gmail.com>; 'Randi Slåtten' <randi@dinark.no>
Emne: 279/43 Status i saken

Hei Tord Meeg og Randi Slåtten

Som dere ser av brevene fra DSB og Orica (vedlagt) kan de ikke anbefale bruksendringen til bolig innenfor den **midtre** hensynssonen for brann- og eksplosjonsfare.

Vi i kommunen opprettholder derfor vårt varsel om avslag – og legger til at vi også vurderer å bruke pbl § 28-1 Miljøforhold i et eventuelt avslag – i tillegg til at dispensasjonen fra beregningsreglene for tillatt utnyttelse ikke kan gis.

Dersom dere ønsker å trekke saken, ber vi om rask tilbakemelding på dette på grunn av ferieavviklingen.

Mvh

Marianne Birkeland Sandved,
saksbehandler

Fra: Tord Meeg <tmskari@gmail.com>
Sendt: 16. juni 2022 23:58
Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>; Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Emne: Re: sak 22/216 279/43 Vedrørende varsel om avslag på søknad i Bjørndalsåsen 14

Hei.

Nå blir jeg oppgitt. Saken min bare utsettes og utsettes på grunn av nye krav til dokumentasjon og vurderinger. Og imens må jeg

betale for det hele. Hittil har jeg allerede hatt utgifter på flere hundre tusen kroner knyttet til arkitekt og utbedringer av hytten med tanke på den planlagte omgjøringen til helårsbolig.

Når det gjelder i forhold til begrensninger på grunn av eksplosjonsvern avklarte jeg dette allerede i 2019, før jeg kjøpe eiendommen. Slik at dette ikke kunne medføre problemer ift. utvidelse og omgjøring til helårsbolig. Det var faktisk et premiss for at jeg kjøpte eiendommen i 2019. Jeg sjekket derfor dette grundig:

- Se vedlegg:
- Plankart for Røyken Røyken kommune i 2019.
 - Brev fra Røyken kommune datert 11.07.2019, hvor dere bekrefter DSB sine uttalelser om at det ikke er begrensninger på sonen.
 - Svarmail fra DSB datert 07.06.2019, hvor de bekrefter at det ikke er begrensninger i sonen.

Jeg kan ikke forstå hvorfor min sak nå skal forsinkes ytterligere med nye runder da dette allerede er avklart.

Vennlig Hilsen
Tord Meeg
Bjønndalåsen 14
279/43

On Wed, Jun 8, 2022 at 2:49 PM Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no> wrote:

Hei

Vi ser oss nødt til å innhente en ny uttalelse fra DSB i denne saken.

Jeg tar kontakt med deg når uttalelsene fra DSB og Orica Norway AS har kommet.

Mvh

Marianne B. Sandved
saksbehandler

Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Sendt: 7. juni 2022 16:46
Til: Postmottak Asker kommune <Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no>
Kopi: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>; Tord Meeg <tmskari@gmail.com>
Emne: sak 22/216 279/43 Vedrørende varsel om avslag på søknad i Bjønndalsåsen 14

Asker kommune
Sak 22/216
279/43 Vedrørende varsel om avslag på søknad i Bjønndalsåsen 14

Det vises til deres brev datert 18.05.2022 vedrørende varsel om avslag på søknad om tilbygg og bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Vi stiller oss rådvill til at hele og deler av forsalg til vedtak, da også bruksendringen av eksisterende fritidsbolig, har fått varsel om avslag. Vi ber derfor om å få et møte med kommunen der vi kan få drøftet saken og evt. finne alternative løsninger.

Møte med kommunen bør avholdes innen 23. juni (grunnet feriestart) og som er i god tid innen tidsfrist for tilbakemelding på varselbrevet, slik at vi får på plass diverse avklaringer før vi går videre med saken.

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten
Øvre Gjellumvei 8B

1389 Heggedal

Mobil. 91128907



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S22/216

Arkivnr:
GBNR 279/43
L14090/22

Dato:
18.05.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S22/216**.

**279/43 Varsel om avslag på søknad om tilbygg og bruksendring fra
fritidsbolig til bolig
Bjørndalsåsen 14 Tiltakshaver: Tord Meeg**

Vi viser til tidligere korrespondanse om sak 22/216 og tilleggsdokumentasjon mottatt 06.05.2022. Vi har sett nærmere på søknadene om dispensasjon fra tillatt utnyttelse på eiendommen og plankrav, jf. KP § 14-4 og § 3-1, og har kommet til at det ikke er sannsynlig at vi kan gi dispensasjonene i denne konkrete saken.

Selv om dere har blitt veiledet feil om beregningen av utnyttelsen innenfor formålet LNFR-Spredt bebyggelse i prosjekteringsfasen kan vi ikke la det bli styrende for utfallet av byggesaken.

Kommunen er svært restriktive med å gi dispensasjon fra tillatt utnyttelse, og dette begrunnes i all hovedsak med faren for presedens i lignende saker. Følgelig kan vi heller ikke gi dispensasjon fra plankravet i denne saken.

Dersom dere ønsker å trekke søknaden før vi skriver et endelig vedtak, ber vi om en tilbakemelding på dette innen 2mnd fra brevets dato, vi gir i så fall en skjønnsmessig reduksjon i byggesaksgebyret sett i forhold til medgått tid i saken. Til orientering vil et vedtak om avslag faktureres med 70% av fullt gebyr. Dere har rett til å klage på et endelig vedtak.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen
håndskrevet signatur.*

Brev sendes:

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten, Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL
Tord Meeg, Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S22/216

Arkivnr:
GBNR 279/43
L25400/22

Dato:
05.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/216

**279/43 Møtereferat - Dialogmøte om søknad om tilbygg og bruksendring
fra fritidsbolig til bolig
Bjørndalsåsen 14 Tiltakshaver: Tord Meeg**

Møtet ble avholdt 01.09.2022.

Tilstede:	For tiltakshaver	Tord Meeg, Bente Skari, Anders Meeg
	Ansvarlig søker	Randi Slåtten
	Saksbehandler	Marianne Birkeland Sandved
	byggesak	
	Teamkoordinator	Sanna Aas Rognstad
	/faglig rådgiver	Christian Karlsen
	byggesak	

Målet med møtet

*Det er varslet avslag på søknad om tilbygg og bruksendring den 18.05.2022.
Tiltakshaver ønsker en gjennomgang av dialogen med kommunen og har meldt
inn følgende agenda:*

Ønsket agenda

- 1. Innledende gjennomgang av hovedmomenter i brev fra kommunen 18/5-22.*
 - a. Tilstedeværelse*
 - b. Størrelse*
- 2. Soneklarifisering – bakgrunn + ny endring i tekst for gjeldende sone som midtre sone*
- 3. Risikoanalyse fra Orica:*
 - a. Hva sier Oricas risikoanalyse om akseptkriteriet for hvor mange personer som kan oppholde seg i sonen? De sier jo dette er grundig vurdert.*
 - b. Hvor langt unna er man å «fylle» denne akseptgrensen? Orica har jo svart at boligen som er søkt om ikke i seg selv vil føre til at risikoen blir for stor (svart flere av de som har søkt)*
 - c. Kan man tillate de som har søkt om endring til fastbolig innen ny kommuneplan vedtas og deretter si akseptgrensen er nådd?*
 - d. Kan man akseptere endring til fastbolig med kompenserende tiltak for de som har søkt fram til ny kommuneplan er vedtatt?*

4. *Faktisk situasjon m fastboende – kommunen er tjent med å vurdere soneinndelingen på ny (se forklaring i neste punkt) gitt endringer i nærområdet ift hva som er angitt i risikoanalysen.*
5. *Utfordre risikoanalysen ift fysisk barriere med fjellvegg som er risikoreduserende faktor som det ser ut til ikke er ivaretatt.*
6. *Mulig krav om økonomisk kompensasjon fra kommunen*
7. *Annet*

Kommunens tilbakemelding

• Om tidligere dialog med kommunen:

Byggesaksavdelingen hadde i forkant av møtet gjennomgått alle tidligere utsendte brev og e-poster som er registrert på gbnr 279/43. Tiltakshaver ga i møtet uttrykk for at utfordringene knyttet til å gjennomføre byggetiltak i dette området har vært underkommunisert fra kommunens side.

• Om benevning av hensynssonene for brann- og eksplosjonsfare:

I følge kommuneplanen for Røyken ligger Bjørndalsåsen 14 i hensynssone H350_3 for brann- og eksplosjonsfare.

Nummerbetegnelse for hensynssonene slik Asker kommune angir disse kan i følge tiltakshaver virke misvisende, fordi de ikke stemmer overens med veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

DSB omtaler sone H350_3 som "midtre sone" i sitt brev vurdert fra tilsendt dokumentasjon. Tiltakshaver mener det er feil benevning basert i at det allerede er tegnet opp en sone H350_2 på kommunekartet og ut fra DSB sin egen veileder er det denne sonen (H350_2) som skal omtales midtre sone. Boligbebyggelse er for DSB tillatt i H350_3 ytre sone.

Tiltakshaver viste til kommunekart med påregnede soner hvor H350_2 er brukt i et område nede ved fjorden og at tiltakshaver sin eiendom ligger i sone H350_3.

- Tiltakshaver mener grunnlaget for risikoanalysen til Orica er unøyaktig spesielt med tanke på at topologi i området ikke ser ut til å være del av risikoanalysen, noe tiltakshaver mener vil påvirke utfallet av DSBs uttalelse om soner, i tillegg til sin egen nylige tilføyelse om at H350_3 er midtre sone. Et viktig argument er akseptkriterie ift. tilstedeværelse med påfølgende presedens. Akseptkriterier blir undergravet hvis det skal legges på marginer i tillegg. (Det er diskutert i risikoanalysefora at dette ikke skal gjøres!)

Tiltak:

1. Saksbehandler har kontaktet Orica og DSB om benevningen av hensynssonene og bedt om en skriftlig tilbakemelding på at dette er ivaretatt ift. momentene gitt i teksten over. E-post sendt til DSB 30/8 av tiltakshaver angående saken, mottatt av saksbehandler 31/8 er videreformidlet. Svar avventes.
2. Saksbehandler har vært i kontakt med Planavdelingen og videreformidlet tiltakshavers innvendinger og spørsmål til Oricas risikoanalyse:

Til dette har planavdelingen v/ Ingvild Skaset i e-post datert svart følgende:

«Det som gjelder for områdene innenfor hensynssonene rundt Bjørndalen er det som står i bestemmelsene § 5.10. Dersom de (tiltakshaver) mener det er forhold som taler for at det bør gjøres unntak, vil jeg mene at det må søkes disp og at Orica og DSB må uttale seg. Det er korrekt som hun (tiltakshaver) skriver at hensynssonen er lagt inn generell i forhold til avstand. Terreng vil gi ulike utslag, og det er bla dette som kan vurderes av Orica og DSB. (...)»

- **Veien videre**

Byggesaksavdelingen avventer tilbakemeldingen fra DSB og Orica om benevnningen av hensynssonene før saksbehandler skriver endelig vedtak i saken (s22/216). Vi har dialog underveis.

Kommentarer til referat fra tiltakshaver:

- *Tiltakshaver ønsker at kommunen skal ta opp saken med Orica ift de nye opplysningene i saken, noe som i følge tiltakshaver bør føre til oppdatert risikoanalyse. Det er i realiteten fastboende på et flertall av hyttene i området. (Byggesaksavdelingen kommenterer: Ulovlig forhold, all den tid bruksendring ikke godkjennes).*
- *Tiltakshaver mener kommunen er tjent med en oppdatert analyse som vil gi avklaring på om sonene og akseptkriteriene er riktig definert ift DSBs nye veileder om storulykker og om området er for strengt behandlet ut ifra faktiske topografiske forhold - en 100m høy granittvegg ift lageret som strekker seg langs hele området.*
- *Kommunen skriver den ikke vil godta bruksendring pga presedens. Dette er høyst uvanlig iom at akseptkriterier ikke er nådd, i følge Orica's brev. Akseptkriterier er satt konservativt og skal ikke legges på ytterligere fordi dette undergraver risikoanalysen.*

Tiltakshaver ønsker reell behandling av søknaden ut fra påpekte momenter. Søknaden blir ikke trukket.

Til orientering kan et endelig vedtak påklages og vil gjennom normal klagesaksbehandling gå til politisk behandling før saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Dersom tiltakshaver ønsker å kun søke om et tilbygg må det sendes inn en ny søknad. Nye uttalelser fra Orica og DSB må innhentes til et eventuelt tilbygg/påbygg på eiendommen.

Dialogmøtets betydning

Møtet anses som en gjensidig orientering. Referatet gir ingen bindende rettigheter til noen av partene senere, dispensasjoner avklares ikke før saken sendes inn.

Møtet tar kun for seg prosjektet slik det er presentert i møtet. Husk at det kan komme endringer i regler/forskrifter som påvirker prosjektet.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Christian Karlsen
Rådgiver byggesak

Sanna Aas Rognstad
Teamkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Brev sendes:

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten, Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL
Tord Meeg, Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD



Randi Slåtten

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S22/216

Arkivnr:
GBNR 279/43
L7294/22

Dato:
10.03.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse **S22/216**.

279/43 Krav om geoteknisk rapport frafalles

Vi viser til e-posten din, mottatt 09.03.2022 med dokumentasjon på at tomten består av fjell i dagen. Vi frafaller kravet om geoteknisk rapport basert på redegjørelsen din med tilhørende bilder.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Brev sende:
Randi Slåtten

Kopi til: tiltakshaver Tord Meeg

Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Sendt: 9. mars 2022 11:13
Til: Marianne Birkeland Sandved
Emne: SV: Bjørndalsåsen 14, gbnr 279_43 spørsmål vedrørende mangelbrev datert 10.02.2022
Vedlegg: IMG_5914.JPG; 20220307_093731.jpg

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei!
Vi viser til mangelbrevet vi fikk 10.02.2022, og holder på å jobbe oss gjennom punktene der.

Dere krever geoteknisk rapport. Nå har det seg slik at eksisterende bygg er bygget tett/rett på fjell og det er grunnen til at vi ikke får etterisolert mer i eksisterende gulv.
Tomten består av fjell i dagen og fjell like under jordlaget. Tilbygget kommer til å fundamenteres på fjell.

Tiltakshaver sendte meg bilder av grunnen og der ser vi tydelig at det er fjell rett under jordlag der nytt tilbygg kommer.
Foto nr 5914 er fra nord/inngang siden til eksisterende bygg.
Foto nr 093731 viser enden av eksisterende bygg det nytt tilbygg kommer.

Vi har også sett at eiendommen er avmerket med løsmasser på kartet, men det er nye fjell i dagen rundt huset som står der i dag, så inntegning av løsmasser på kartet må være litt unøyaktig etter de vi kan forstå.

Vi lurte derfor på om det er nødvendig med en geoteknisk rapport for å få bekreftet at det er fjell der det skal bygges?
Evt. kan firma (Buskerud Sprenging og Graving as) som utførte arbeidet med etablering av det nye minirensanlegget nok bekrefte at det er fjell der det skal bygges.

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten
Øvre Gjellumvei 8B
1389 Heggedal

Mobil. 91128907

Fra: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>
Sendt: mandag 13. juli 2020 13:30
Til: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Emne: SV: Bjørndalsåsen 14, gbnr 279_43 spørsmål vedrørende bruksendring og tilbygg.

Hei

Tolkning av kommuneplanen § 14.4
Jeg har undersøkt saken nærmere og vår praksis er slik at du kan bygge bolig på inntil 150 m² men eiendommen kan ikke bebygges med mer enn 20% BYA inkludert p-areal.

Jeg har i en lignende sak vært med på å gi rammetillatelse og igangsettingstillatelse på vilkår om at tilsvarende minirensanlegg godkjennes. Du vil ikke kunne få brukstillatelse eller ferdigattest uten at dette er på plass. Vi rådfører oss vanligvis med VOV i slike saker.

Med vennlig hilsen

Marianne Birkeland Sandved

Saksbehandler Byggesak Midt/Sør

Virksomhet Byggesak

telefon: 66 70 00 00 (innbyggjerservice)

e-post: marianne.birkeland.sandved@asker.kommune.no

www.asker.kommune.no



Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>

Sendt: 3. juli 2020 13:14

Til: Marianne Birkeland Sandved <Marianne.Birkeland.Sandved@asker.kommune.no>

Emne: Bjørndalsåsen 14, gbnr 279_43 spørsmål vedrørende bruksendring og tilbygg.

Hei.

Takk for svar på forrige henvendelse.

Etter å ha sjekket bestemmelsen vedrørende BYA for «område spredt boligbebyggelse» enda en gang til ble jeg plutselig usikker på hva som egentlig gjelder her.

Tiltakshaver mener bestemt at de har fått oppgitt i en tlf samtale med kommunen at de kunne utnytte tomten med 20% eller maks 150 m2, og at garasjeplasser kommer i tillegg. Slik har jeg også tolket det også..

Så jeg har tegnet et tilbygg ut fra det. Altså en bolig på nær oppunder 150m2, og at garasjer kommer i tillegg.

Men når jeg nå leser bestemmelsen enda en gang begynner jeg å lure på om det det skulle vært inkludert parkering/garasjeareal på 18x3 = 54m2.

Da blir det ikke rare størrelsen på boligen, og ikke mulig å bygge til annet enn tilbygg på eksisterende verandaplatting.

Kan du gi meg en svar på hvor mye vi kan bygge her. Er det 150m2 pluss areal til garasjeplasser?

Det er også søkt (via SWECO) om utslippstillatelse for et felles minirensesanlegg sammen 2 andre naboer, (Bjørndalsåsen 18 og 20). Må dette anlegget være godkjent før vi kan søke om bruksendring og tilbygg?

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten

Øvre Gjellumvei 8B

1389 Heggedal

Mobil. 91128907

Fra: Randi Slåtten <randi@dinark.no>
Sendt: 6. mai 2022 13:22
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Tord Meeg
Emne: sak 22/216, gbnr 279/43 Svar på mangler og dispensasjonssøknad Bjørndalsåsen 14
Vedlegg: Sak 22_216 svar på mangler Bjørndalsåsen14.pdf; 01 279_43 Arealberegninger.pdf; 02 279_43 Dispensasjon Bjørndalsåsen.pdf; 03 Erklæring om vei.pdf; 04 Kopi faktura veiavgift.pdf; 05 Svar fra Direktoratet for samfunnssikkerhet mm..pdf; 06 Ny nabovarsel disp -kvittering 2022-05-04T155551.793.pdf; 07 Tekst nabovarsling Bjørndalsåsen 20.04.2022.doc.pdf; 08 A10 Situasjon_utomhus.pdf

Asker kommune
Sak 22/216, gbnr 279/43

Svar på mangler og dispensasjonssøknad Bjørndalsåsen 14

Vedlagt oversendes vårt svar på deres manglebrev datert 10.02.2022

Mvh,
Randi Slåtten

Sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten
Øvre Gjellumvei 8B
1389 Heggedal

Mobil. 91128907

Asker kommune

Heggedal

06.05.2022

Svar på mangelbrev vedrørende søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig og tilbygg til bolig.

Gbnr. 279/43 Bjørndalsåsen 14, 3430 Spikkestad

Tiltakshavere: Silje Sommerstad og Tord Meeg

Vi viser til tidligere korrespondanse og mangelbrev datert 10.02.2022 og til brev om utsatt frist til 01.06.2022.

Det søkes om dispensasjon fra §3.1 Plankrav og § 14.4 Beregning av utnyttelsen på eiendommen i eget brev.

Vi vil redegjøre for punktene i mangelbrevet:

1.) **Beregning av BYA og utnyttelsen på eiendommen.** Det er søkt om dispensasjon for utnyttelsen. Se vedlegg 01 og 02.

2.) Mangler i søknaden:

- **Geoteknisk rapport.**

Eksisterende bygg står på fjell, og nytt tilbygg fundamenteres på fjell, så krav om geoteknisk rapport har vi fått bekreftet at er frafalt.

- **Redegjørelse for tilgang på vann, jf. Pbl § 27-1**

Eiendommen har brønn på 1400 liter, med 600 – 500 liter tilsig på 24 timer. Det skal også monteres enn husbrannslange på 20 mm som kan levere 2 -2.5 bar trykk, med slangeåpning på 25 mm, og skal skal kunne lever 800-1200 liter vann på 20 minutter ifølge opplysninger fra tiltakshaver.

Vi er klar over at brannvesenet fraråder slokkevannforsyning kun basert på tankbil i tettbebygdstrøk, men eiendommen ligger i område for spredt boligbebyggelse og da skal det være tilstrekkelig med tankbil. Det er liten fare for brannspredning til annen bebyggelse.

- **Erklæring om ansvarsretter**

Vi er usikre på hva som menes med krav om brannprosjektering i dette tilfellet da vi mener at slokkekrav tilfredsstilles ved hjelp av tankbil og brønnvann.

- **Oppdatert beregning av utnyttelsen på tomten**

Se vedlegg 01

- **Dispensasjoner**

Det søkes om dispensasjoner i eget brev. Vedlegg 02.

- **Veirett**

Det vedlegges dokumentasjon på at eiendommen er tilknyttet veilaget og har veirett. Vedlegg: 03 og 04

- **Oversendelse til andre myndigheter**

Tiltakshaver har tidligere vært i kontakt med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og til informasjon legges kopi av eposten han mottok etter henvendelsen. Vedlegg 05.

Nabovarsling av dispensasjon

Vedlegg 06 og 07: Kvittering for nabovarsling av dispensasjon

Vedlegg: 08 Situasjonskart

Vi håper dette er tilfredsstillende svar på mangelbrevet.
Skulle det være noe mer skal vi forsøke å finne ut av det også.

Heggedal, 06.05. 2022

Mvh,
Randi Slåtten



Ansvarlig søker

Asker kommune
Samfunnsutvikling

Gbnr 279/43
Arealberegninger Bjørndalsåsen 14

Tomtestørrelse: 2228,3 m²
Bolig: 150,0 m²
Parkering 54,0 m²

Eksisterende bebyggelse: bolig	77,5 m ²
Uthus ca	25,0 m ²
Rive uthus	- 25,0 m ²

Tilbygg A	19,5 m ²
Tilbygg B	51,5 m ²
Bod	1,5 m ²
<u>SUM BYA</u>	<u>150,0 m²</u>
Parkering det søkes disp. for	54,0 m²
	sum 204,0 m ²

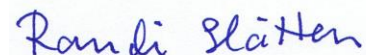
$204 \times 100 / 2228,3 = 9,2 \%$

Utnyttelsen være BYA 9,2 % av eiendommens størrelse.
Altså, fortsatt rikelig med plass til utomhusformål.

BRA

Eksisterende fritidsbolig bruksendres	68,3 m ²
Tilbygg A stue	17,0 m ²
Tilbygg B 1. etg	43,9 m ²
Tilbygg B 2. etg	38,8 m ²
<u>Sum BRA etter utbygging</u>	<u>168,0 m²</u>

Mvh,


Randi Slåtten

Asker kommune

**Dispensasjonssøknad vedrørende søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig og tilbygg til bolig.
Gbnr. 279/43 Bjørndalsåsen 14, 3430 Spikkestad**

Tiltakshavere: Silje Sommerstad og Tord Meeg

Vi viser til tidligere korrespondanse og manglebrev datert 10.02.2022.

Det skal søkes om dispensasjon fra **§3.1 Plankrav og § 14.4 Beregning av utnyttelsen** på eiendommen.

Det ble tidligere søkt om tillatelse uten dispensasjonssøknad. Vi forholdt oss da til skriftlige svar vi fikk på forespørsel til kommunen om nettopp disse to bestemmelsene. Vi håper det vektlegges når vedtaket skal fattes.

Det vil søkes om dispensasjon fra følgende:

1. §3.1 Plankrav

I følge Kommuneplanens arealdel skal det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Plan §20-1 før det inngår i reguleringsplan.

Likevel nevnes det i kommuneplanens §3.2.5 at enkelte tiltak kan tillates slik det fremgår av bestemmelsen i §14.4 der det i spredt boligbebyggelse kan det tillates utvidelser, underforutsetning at eiendommen er knyttet til offentlig- vann og avløpsanlegg og BYA skal ikke overstige 150 m2.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra krav om å utarbeide reguleringsplan for eiendommen.

Hensikten med plankravet.

Hensikten med et plankrav må være å fastsette hvordan arealet innenfor er planområdet skal benyttes.

Området avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen. Tiltaket det søkes om er sammenfallene med formålet «spredt boligbebyggelse». Tiltaket innebærer ikke et nytt større bygg, men et tilbygg til et eksisterende bolig/fritidsbolig.

Begrunnelse for dispensasjon

Eiendommen er avsatt til spredt boligbebyggelse, og byggearealet berører hverken fredede kulturminner, viktige naturverdier eller områder som benyttes av barn eller unge. Tiltaket vil heller ikke medføre negative påvirkninger på miljø eller nabobebyggelse.

Gjeldene eiendom samt to naboeiendommer fikk godkjent minirensesanlegg i 2020, og eiendommen har brønnvann. Det er ikke offentlig vann- og avløpsanlegg nær eiendommen.

Fordeler og ulemper

Fordelen med å gi dispensasjon ser vi på som større enn evt. ulemper. Eiendommen endres fra fritidsbolig til bolig, får innvalgt vann og avløp, og får et tilbygg som gjør den til en fullverdig boligeiendom.

Vi ser ingen ulemper i dette tilfellet, da tomten er stor og dispensasjon for BYA ikke vil gå på bekostning av areal som kunne vært benyttet til andre formål.

Ulempen må være at det må søkes og innvilges en dispensasjon fra plankravet.

2. § 14.4 Spredt boligbebyggelse

Kommuneplanen tillater en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelsen. Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 150 m², eller 20% av tomten. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Videre står det at det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass.

Dispensasjon fra krav til utnyttelse i §14.4

Det søkes om dispensasjon for 54 m² parkeringsareal som kommer i tillegg til 150 m² for boligen.

Begrunnelse for dispensasjon:

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

Hensynene bak bestemmelsen om parkeringsplasser i § 14.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensikten er å sikre tilstrekkelig parkeringsareal på eiendommer i område for spredt boligbebyggelse, slik at det er nok parkering inne på tomten for eiere og besøkende.

Hensikten med å medta parkeringsarealet i BYA er også å sikre at det gjenstår tilstrekkelig areal for uteopphold og lek, sikre åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Tomten størrelse er 2228,3 m². Etter utbygging av boligen til 150 m² og med 3 parkeringsplasser à 18 m², sum 204,00 m² vil utnyttelsen være 9,2 % av tomtens størrelse. Altså, fortsatt rikelig med plass til utomhusformål.

Så vidt vi kan se vil disse vilkårene ikke settes til side, men være oppfylt selv om det gis dispensasjon for parkeringsareal.

Ut fra det vi har vist her mener vi at hensynene bak bestemmelsen med tilstrekkelig parkeringsarealer er ivarettatt, og at det i tillegg er det mer enn nok areal til øvrige utomhusformål som åpenhet rundt bygningene, lek og uteopphold. Det er god avstand til nabobebyggelse.

Vår vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dispensasjonen ble nabovarslet 20.04.2022.

Det er ikke mottatt merknader.

Heggedal, 06.05.2022

Mvh,
Randi Slåtten



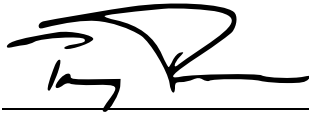
Ansvarlig søker

Erklæring om tilhørighet

Som velformann bekrefter undertegnede at eiendommen Bjønndalsåsen 14, 3430 Spikkestad tilhører Ovnerud vel.

Foretaks nummer:

Signatur velformann:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' with a horizontal line extending to the right and a small loop at the bottom left.

Navn:

Sted: _____ Dato: _____

Silje S. og Tord Johansen og Meeg

Tors vei 45 A

3040 DRAMMEN
Norge

Gjelder adresse: Bjørndalsåsen 13, 3430 SPIKKESTAD

Ovnerud Vel

c/o Tommy Bengt Thoresen,
Østhagen 35A
3430 Spikkestad, Norge

Foretaksregisteret:
NO 814779602

Telefon:

E-post: ingebjorg.tofte@gmail
.com

FAKTURA

Fakturanr: 10128
Fakturadato: 22.10.2021
Vår ref:
Kundenr: 10036
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 05.11.2021
Kontonr: 0530 50 50786
KID: 10036101284

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Veiavgift - Ovnerud Vel 2022	1	År	2 393,00			2 393,00
Minner om høstdugnad 30.10.21 – kl. 11. Oppmøte krysset Bjørndalsåsen-Østhagen						
Sum eks. MVA						2 393,00
0% MVA av 2 393,00						0,00
Beløp å betale NOK						2 393,00

Randi Slåtten

Til: Tord Meeg
Emne: SV: Mail fra DSB om sikkerhetssone

----- Forwarded message -----

Fra: **Tord Meeg** <tmskari@gmail.com>
Date: tor. 11. jun. 2020, 19:13
Subject: Mail fra DSB om sikkerhetssone
To: Randi Slåtten <randi@dinark.no>

Hei

Videresender deg mail med svar fra DSB. Her kommer det klart frem at det ikke er noen restriksjoner på eiendommer som ligger i samme sone som oss.

Kan ikke se at Asker kommune skal være noe vanskelig med dette.

Du spurte om veirett. Vi er tilkoblet privat vei som er styrt av et vellag. Mener at dette skal være tingrett.

Mvh
Tord Meeg

----- Forwarded message -----

Fra: birgitte.wessman@dsb.no <birgitte.wessman@dsb.no>
Date: fre. 7. jun. 2019, 16:37
Subject: Spørsmål vedr. hytte som ligger innenfor en H350_3 sone, Røyken kommune
To: tmskari@gmail.com <tmskari@gmail.com>
Cc: postmottak@royken.kommune.no <postmottak@royken.kommune.no>

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til telefonsamtale samt nedenstående henvendelse mottatt i den 26. mai. 2019.

Dersom hytten du viser til under ligger i "Ytre hensynssone (H350_3)" er det ingen restriksjoner i fht. verken bruksendringer eller arealutvidelse knyttet til hytter i denne hensynssonen.

Til informasjon har DSB i et brev datert den 29.05.2019 anbefalt Røyken kommunen om å utarbeide en plan for området som helhet, hvor det i forbindelse med utarbeidelse av en reguleringsplan for området detaljeres hva som er tillatt i de enkelte sonene. DSB er til opplysning ikke rigget til å besvare enkeltstående byggehenvelser i hver enkelt kommune hvor det finnes eksplosivanlegg.

Vi har ikke anledning til å prioritere enkeltstående byggesaker som bør være håndtert av kommunen gjennom en mer detaljert reguleringsplan. Seksjonen for kjemikaliesikkerhet har i utgangspunktet en saksbehandlingstid på 8 uker.

Med vennlig hilsen

BIRGITTE L. WESSMAN
sjefingeniør

Seksjon for kjemikaliesikkerhet

DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB)

Rambergveien 9

Postboks 2014, 3103 Tønsberg

E-post birgitte.wessman@dsb.no

postmottak@dsb.no

Telefon +47 33 41 27 66

www.dsb.no

Et trygt og robust samfunn – der alle tar ansvar

Fra: Tord Meeg <tmskari@gmail.com>

Sendt: 26. mai 2019 21:32

Til: #Postmottak DSB

Emne: Spørsmål til Eksplosiv avdelingen

Hei

Min samboer og jeg vurderer å kjøpe en hytte som ligger innenfor en H350_3 sone. I den forbindelse har jeg følgende spørsmål:

1. Er det restriksjoner på arealutvidelse av hytta knyttet til sone H350_3 (påbygg/tilbygg etc.)?
2. Er det restriksjoner på bruksendring fra fritidsbolig til bolig på grunn av sone H350_3?

Vi har lest igjennom deres praktiske veileder, "Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter" og fant da en beskrivelse av "Ytre hensynssone (H350_3)" på side 24 som sier at "Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen."

Ut fra dette oppfatter vi det som at sone H350_3 ikke legger begrensninger på hytter/eneboliger men vil for ordens skyld gjerne ha en bekreftelse fra dere på at vi oppfatter dette riktig.

Håper på raskt svar.

Mvh Tord Meeg

Kvittering for nabovarsel

Søker: SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN

Altinnreferanse: AR485591077

Eiendom/byggested

Adresse: Asker, 279/43 , 3430 Spikkestad

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
279	43	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10 Situasjon_utomhus.pdf
TegningNyFasade	A40-01 Fasader nord og sør.pdf
TegningNyttSnitt	A30-01 Snitt AA og BB.pdf
Følgebrev	TIL NABOER Bjørndalsåsen 20.04.2022.doc.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: GUNNAR ANDRE HAGEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 12, 3430 SPIKKESTAD	279	36	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.24

Eier/fester av naboeiendom: CHRISTIAN STØYL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 20, 3430 SPIKKESTAD	279	37	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.28

Eier/fester av naboeiendom: PÅL STEFFEN JOHANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.33

Eier/fester av naboeiendom: JANNICKE TØMMERAAS SØRVIK

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 18, 3430 SPIKKESTAD	279	57	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.37

Eier/fester av naboeiendom: DAG ESBEN FOLLESTAD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bjørndalsåsen 10, 3430 SPIKKESTAD	279	94	0	0
	279	128	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.41

Eier/fester av naboeiendom: PER ANDERS LØHNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	279	106

Festenr.:
0

Seksjonsnr.:
0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.45

Eier/fester av naboeiendom: JIMMY OLAFSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
	279	122

Festenr.:
0

Seksjonsnr.:
0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.04.2022 13.20.48

Til naboer

Dispensasjon vedrørende søknad om bruksendring fra fritidsbolig til bolig og tilbygg til bolig.

Gbnr. 279/43 Bjørndalsåsen 14, 3430 Spikkestad

Tiltakshavere: Silje Sommerstad og Tord Meeg

Vi viser til tidligere nabovarsling i samme sak.

Det ble ikke varslet om dispensasjon i nabovarslet som ble sendt ut 18.10.2021, da vi etter forespørsel til kommunen hadde fått skriftlig tilbakemelding om at det ikke var påkrevd i denne saken.

Etter at søknaden ble sendt inn har vi derimot mottatt ett nytt brev fra kommunen der de beklager at det ble gitt feil opplysninger, og at de har kommet frem til at nåværende praksis er at det må søkes om dispensasjon for to forhold i søknaden.

Det må søkes om dispensasjon fra §3.1 Plankrav og § 14.4 Beregning av utnyttelsen på tomten, og dette må nabovarsles.

Det varsles derfor om at det vil søkes om dispensasjon fra følgende:

1. §3.1 Plankrav

I følge Kommuneplanens arealdel skal det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Plan §20-1 før det inngår i reguleringsplan.

Likevel nevnes det i kommuneplanens §3.2.5 at enkelte tiltak kan tillates slik det fremgår av bestemmelsen i §14.4 der det i spredt boligbebyggelse kan det tillates utvidelser, underforutsetning at eiendommen er knyttet til offentlig- vann og avløpsanlegg og BYA skal ikke overstige 150 m2.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra krav om å utarbeide reguleringsplan for eiendommen.

Hensikten med plankravet.

Hensikten med et plankrav må være å fastsette hvordan arealet innenfor er planområdet skal benyttes.

Området avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen. Tiltaket det søkes om er sammenfallene med formålet «spredt boligbebyggelse».. Tiltaket innebærer ikke et nytt større bygge, men et tilbygg til et eksisterende bolig/fritidsbolig.

Begrunnelse for dispensasjon

Eiendommen er avsatt til spredt boligbebyggelse, og arealet berører hverken fredede kulturminner, viktige naturverdier eller områder som benyttes av barn eller unge.

Tiltaket vil heller ikke medføre negative påvirkninger på miljø eller nabobebyggelse.

Gjeldene eiendom samt to naboeiendommer fikk godkjent minirensesanlegg i 2020, og eiendommen har brønnvann. Det er ikke offentlig vann- og avløpsanlegg nær eiendommen.

Fordeler og ulemper

Fordelen med å gi dispensasjon ser vi på som større enn evt. ulemper. Eiendommen endres fra fritidsbolig til bolig, får innvalgt vann og avløp, og får et tilbygg som gjør den til en fullverdig boligeiendom.

Vi ser ingen ulemper i dette tilfellet, da tomten er stor og dispensasjon for BYA ikke vil gå på bekostning av areal som kunne vært benyttet til andre formål.

Ulempen må være at det må søkes og innvilges en dispensasjon fra plankravet.

2. § 14.4 Spredt boligbebyggelse

Kommuneplanen tillater en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelsen. Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 150 m², eller 20% av tomten. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m². Videre står det at det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass.

Dispensasjon fra krav til utnyttelse i §14.4

Det søkes om dispensasjon for 54 m² parkeringsareal som kommer i tillegg til 150 m² for boligen.

Begrunnelse for dispensasjon:

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

Hensynene bak bestemmelsen om parkeringsplasser i § 14.4 blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensikten er å sikre tilstrekkelig parkeringsareal på eiendommer i område for spredt boligbebyggelse, slik at det er nok parkering inne på tomten for eiere og besøkende.

Hensikten med å medta parkeringsarealet i BYA er også å sikre at det gjenstår tilstrekkelig areal for uteopphold og lek, sikre åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Tomten størrelse er 2228,3 m². Etter utbygging av boligen til 150 m² og med 3 parkeringsplasser à 18 m², vil utnyttelsen være 9,1 % av tomten.

Så vidt vi kan se vil disse vilkårene ikke settes til side, men være oppfylt selv om det gis dispensasjon for parkeringsareal.

Vår vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Ut fra det vi har vist her mener vi at hensynene bak bestemmelsen med tilstrekkelig parkeringsarealer er ivarettatt, og at det i tillegg er det mer enn nok areal til øvrige utomhusformål som åpenhet rundt bygningene, lek og uteopphold. Det er god avstand til nabobebyggelse.

Heggedal 20.04.2022

Mvh,
Randi Slåtten



Ansvarlig søker



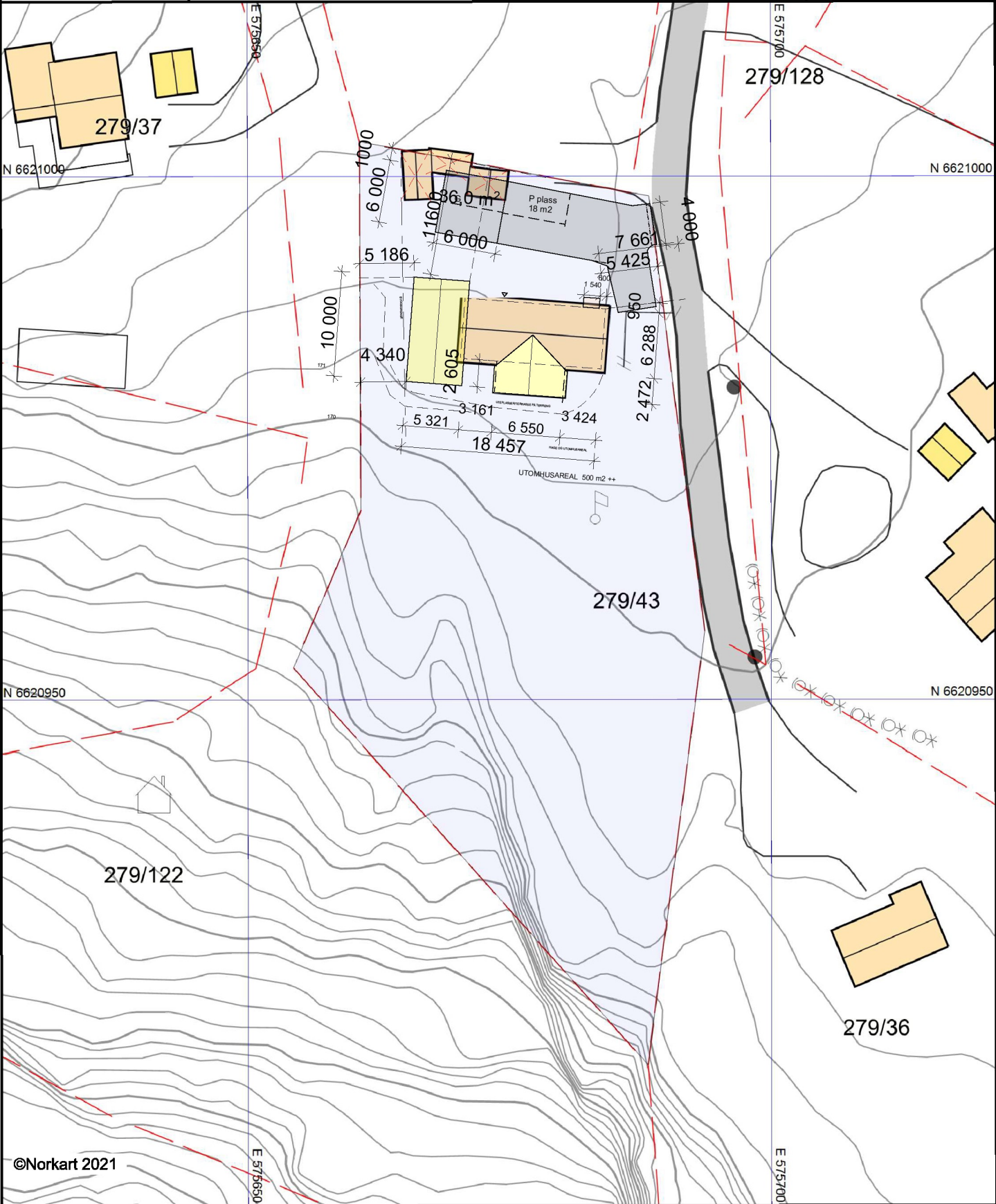
Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 279/43
Adresse: Bjørndalsåsen 14
Dato: 04.10.2021
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2021

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

B	Supplert med flere mål på tegningene	10.01.2022
A	Ny dato på situasjonskart	18.10.2021
Nr	Revisjon gjelder	Dato
Prosjekt:		
Bruksendring av fritidsbolig til bolig. To tilbygg. Rive uthus.		
Tiltakshavere:		
Silje Sommerstad Johansen og Tord Meeg		
G.nr . Bnr		
279/43		
Adresse:		
Bjørndalsåsen 14 3430 Spikkestad		
Arkitekt:		
din ark sivilarkitekt MNAL Randi Slåtten		
Øvre Gjellumvei 8b 1389 Heggedal		
Mobil 91 12 89 07		
Tegner:	Dato:	
RS	02.07.2020	
Målestokk	Kontroll:	
1:100	RS	
Tegninger gjelder:		
TEGNINGER FOR SØKNAD		
KART		
Prosjektnr.	Tegn. nr	B
2019.22	A10-01	B



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
MSANDVED
S22/216

Arkivnr:
GBNR 279/43
L3685/22

Dato:
10.02.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/216

**279/43 Noen avklaringer og mangelfull søknad om tilbygg og
bruksendring fra fritidsbolig til bolig
Bjønndalsåsen 14
Tiltakshaver: Tord Meeg**

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 13.01.2022. Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

1) Om beregning av BYA og utnyttelsen på tomten:

Vi viser til tidligere korrespondanse om saken vedrørende hva som inngår i 150 m² BYA i kommuneplanens bestemmelse § 14.4. Vi har foretatt en avklaring internt i kommunen og det er bred enighet om at all målbar bebyggelse etter gjeldende regler samt parkering skal medregnes i 150 m² BYA. Det må derfor søkes dispensasjon fra både plankravet i kommuneplanen § 3.1 og fra kravet til utnyttelse i § 14.4 når bebyggelsen overgår 150 m². Dette er i tråd med dagens regelverk og nåværende praksis. Dette fraviker dessverre fra beskjeden dere tidligere har fått, og vi beklager de ulemper dette medfører for dere.

Vi ber om at manglene beskrevet under kompletteres og at eventuelle dispensasjoner nabovarsles og sendes inn før vi kan fortsette behandlingen av saken.

2) Mangler i søknaden:

- **Krav om geoteknisk rapport - Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare**

Det er registrert marin strandavsetning på tomten, og i tråd med kommuneplanen § 6.6 må det gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

- **Redegjørelse for tilgang på vann, jf pbl § 27-1**

Det er ingen kommunale ledninger i området og det må redegjøres nærmere for hvordan tilgang på vann og sløkkevann søkes løst. Det er over 100 m til nærmeste brannkum.

- **Erklæringer om ansvarsrett**

Resterende erklæringer om ansvarsrett sammen med oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn for tiltaket.

Merk at det stilles krav om brannprosjektering i tkl. 3 med tilhørende krav om uavhengig kontroll der tiltaket ikke kan gjennomføres i henhold til preaksepterte ytelser beskrevet i TEK 17.

- **Oppdatert beregning av utnyttelsen på tomten**

Vi ber om at parkeringen tas med i beregningen av utnyttelsen på eiendommen.

- **Dispensasjoner**

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen § 3.1 Plankrav og § 14.4 beregning av utnyttelsen på tomten. Søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19 – 2.

- **Veirett**

Det må sendes inn dokumentasjon på veirett til eiendommen.

- **Oversendelse til andre myndigheter**

Saken vil bli oversendt til Orica Norway og Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap, DSB til uttalelse straks saken er komplett.

Eventuelle dispensasjoner vil bli oversendt Statsforvalteren, Landbrukskontoret og Viken Fylkeskommune til uttalelse.

Status på din byggesak

Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/216 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Frist for innsendelse av dokumentasjon

Dokumentasjonen må sendes inn innen to måneder etter at dette brevet er mottatt. Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet.

Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

Behandlingstid

Kommunen skal gi vedtak innen **12 uker** fra søknaden anses som komplett. Søknaden anses som komplett når kommunen har nødvendig dokumentasjon til å fatte et vedtak.

Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for at søknaden er komplett ved innsendelse, jamfør plan- og bygningslovens § 21–2.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak Midt/Sør

Marianne Birkeland Sandved
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Brev sendes:

Sivilarkitekt Mnal Randi Slåtten, Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL
Tord Meeg, Bjørndalsåsen 14, 3430 SPIKKESTAD



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/03131-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
17.02.2023

Referatsaker for utvalg plan og byggesak 08.03.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Delegerte vedtak

Dato: 08.03.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
21/3780	17.02.2023 Bent Harry Bjørnstad 346/2 fnr. 4 Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Nordstrandvn. 73 Hjemmelshaver: Bent Harry Bjørnstad	DS 2185/21	SU/PL/SLARSE4	17.02.2023 Søknad innvilget
20/7536	31.08.2022 Trond Benterud 353/7 fnr. 32 - Grytnesveien 24 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Trond Benterud	DS 1723/22	SU/PL/DKLEMMET	02.02.2023 Søknad innvilget
22/537	29.11.2022 33/4 Godkjent dispensasjon - Tillatelse - Ettergodkjenning av tiltak Skustadgata 79 Tiltakshaver: Franco Maggi	DS 2567/22	SU/BS/PFLINGTO	29.11.2022 Søknad innvilget
22/3721	13.12.2022 246/248 Tillatelse til oppgradering av vei Høvikskogen Areal Viken AS	DS 2708/22	SU/BS/MSANDVED	13.12.2022 Søknad innvilget Tiltakshaver:
22/3897	15.12.2022 335/57 Tillatelse til tiltak i ett trinn - nybygg lagerhall Tofteveien 35 Tiltakshaver: Lindum Oredalen AS	DS 2737/22	SU/BS/KGRAFF2	15.12.2022 Søknad innvilget
20/6410	03.02.2023 40/371 Otto Blehrs vei 23 A - Avslag på søknad om reguleringsendring og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Hjemmelshaver: Svein Birger Berge	DS 2742/22	SU/PL/RRIAN	03.02.2023 Søknad avslått

21/3785	28.12.2022	DS 2838/22	SU/BS/MRADEJKO	28.12.2022
				Søknad innvilget
	24/209 Godkjent dispensasjon og endret rammetillatelse - Låve flyttes og oppføres bak godkjent støyvoll/støyskjerm, ny carport Gamle Drammensvei 438 Tiltakshaver: Eikr Gruppen AS			
22/1521	02.01.2023	DS 3/23	SU/BS/MDANIE1	02.01.2023
	Robert Grønås			Søknad innvilget
	76/27 snr. 6 - Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Balkong i 2.etasje og fasadeendring Strandengveien 86 Tiltakshaver: Robert Grønås			
22/2498	03.01.2023	DS 9/23	SU/BS/MKVINNEG	07.02.2023
	Rom For Alt AS			Søknad innvilget
	250/6 Avslag på søknad - Fasadeendring og innrede/omdisponere eksisterende verkstedbygning - Dispensasjoner Frydenlundbakken 1 A Tiltakshaver: Industribygg AS			
22/3489	03.01.2023	DS 10/23	SU/BS/CSTROM1	03.01.2023
				Søknad avslått
	248/2 - Avslag på dispensasjon - Dispensasjon fra rekkefølgekrav opparbeidelse av vei Frydenlund Tiltakshaver: BoMer Frydenlund			
22/1306	10.01.2023	DS 66/23	SU/BS/IHAGBY	10.01.2023
				Søknad innvilget
	29/48, 29/143 Tillatelse i ett trinn, endring av utomhusplan og godkjent dispensasjon - Veipparbeidelse og renovasjon Nye Vakåsvei 46-48 Tiltakshaver: Nordisk Eiendomsvekst AS			
22/2061	13.01.2023	DS 100/23	SU/BS/CSTROM1	13.01.2023
	Rom For Alt AS			Søknad avslått
	255/42 - Avslag på søknad om bruksendring fra kontor/lager til ny boenhet med dispensasjon Follestadveien 4 Tiltakshaver: Sverre Follestad			
22/3510	02.02.2023	DS 110/23	SU/PL/MHOGLU1	02.02.2023
	Sweco Norge AS			Søknad innvilget
	335/13 Vestre Strandvei 81 - Godkjent søknad om opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: Hurum Brygge AS			

21/3568	17.01.2023	DS 115/23	SU/BS/DDEGALA	10.02.2023 Søknad innvilget
	246/274 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg tomannsbolig Høvikskogen 9 Tiltakshaver: Areal Viken AS			
23/177	01.02.2023	DS 120/23	SU/PL/RRIAN	01.02.2023 Søknad innvilget
	Helle Sjøvåg Sivilarkitekt MNAL 79/31 Grønliveien 3 Mindre reguleringsendring			
21/1541	20.01.2023	DS 142/23	SU/BS/AHOLTER	20.01.2023
	Manoucher Shakibaie-Kesheh 237/87, 237/6 Pålegg om retting og tvangsmulkt for ulovlig terrengfylling og anlegning av vei Bergliveien 10 Hjemmelshaver: Manoucher Shakibaie- Kesheh			
20/7513	25.01.2023	DS 156/23	SU/BS/TOFTEBRO	02.02.2023 Søknad innvilget
	Sand Eiendomsdrift AS 321/2 Midlertidig brukstillatelse - Adkomstvei og utvendige vann- og avløpsledninger Torgrimsåsen Tiltakshaver: Sand Eiendomsdrift AS			
22/2149	26.01.2023	DS 176/23	SU/BS/PFLINGTO	26.01.2023 Søknad innvilget
	92/662 Godkjent dispensasjon - Rammetillatelse - Nybygg sekundærbolig og garasje Liahagen 16 A Tiltakshaver: Stein og Elisabeth Rasch			
22/2671	27.01.2023	DS 188/23	SU/BS/IHAGBY	27.01.2023 Søknad innvilget
	39/1394 Rammetillatelse - Påbygg og underbygg til enebolig Grønsundåsen 67 Tiltakshaver: Xuan Deng			
22/3762	08.02.2023	DS 192/23	SU/PL/SHAUG	08.02.2023 Søknad innvilget
	47/100 Nedre Båstad vei 7 - Godkjent reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom Søker: Boligbygg AS			
21/4979	30.01.2023	DS 194/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023 Søknad innvilget
	Helge Grande Stærk-Wolff 212/511 Midlertidig brukstillatelse - Enebolig (Hoveddel) med sekundærbolig og garasje Trollkleiva 30 Tiltakshaver: Helge Grande Stærk			

20/6916	30.01.2023	DS 195/23	SU/BS/EISACHSE	30.01.2023 Søknad innvilget
	1/434 Godkjent dispensasjon og endringstillatelse - Ny trelast / byggevareforretning Vogellund 31 Tiltakshaver: Storebrand Holmen Utvikling AS			
20/3558	30.01.2023	DS 196/23	SU/BS/MSANDVED	30.01.2023 Søknad innvilget
	275/124 Omgjøring av vedtak. Rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig Allegodtveien Tiltakshaver: Indus AS			
21/428	30.01.2023	DS 198/23	SU/BS/MSANDVED	30.01.2023 Søknad innvilget
	238/69 Rammetillatelse til oppføring av tilbygg med ny boenhet, fasadeendring og bruksendring Prestengfare 18 Tiltakshaver: Kamil og Piotr Gorowski			
21/2241	30.01.2023	DS 199/23	SU/BS/TOFTEBRO	02.02.2023 Søknad innvilget
	92/174 Ferdigattest - Takoppløft Slyngveien 26 Tiltakshaver: Alexander Minge Thøgersen			
20/6227	31.01.2023	DS 202/23	SU/BS/DDEGALA	03.02.2023 Søknad innvilget
	41/390 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig Viernveien 54 Tiltakshaver: Øystein M. Haug			
22/4189	31.01.2023	DS 203/23	SU/BS/EISACHSE	31.01.2023 Søknad innvilget
	29/160 Godkjent midlertidig dispensasjon og rammetillatelse - Innbygging av areal og bruksendring av lokale til treningsareal Nye Vakås vei 6 Tiltakshaver: Nye Vakås vei 6 AS			
23/151	31.01.2023	DS 205/23	SU/BS/CSTROM1	31.01.2023 Søknad innvilget
	Colin Andrew Blackburn 236/50 Tillatelse til tiltak - uten ansvarsrett - bruksendring av loftsetasje Stokkerskogen 16 Tiltakshaver: Colin Andrew Blackburn			
22/3144	31.01.2023	DS 206/23	SU/PL/EMATHIAS	31.01.2023 Søknad innvilget
	Architectopia AS 68/440 Avslag på planinitiativ - Almedalsveien 7 A			

22/2340	31.01.2023	DS 208/23	SU/BS/MFLADE2	31.01.2023 Søknad innvilget
	241/65 Tillatelse til tiltak - Nybygg - Garasje Bergerlia 1 Tiltakshaver: Tom-Anders Eidslott			
22/3707	01.02.2023	DS 210/23	SU/BS/TOFTEBRO	01.02.2023 Søknad innvilget
	Tore Paulsen 6/421 Avslag på søknad om reduksjon av gebyr - Bruksendring - 3 rom fra tilleggsdel til hoveddel Veslefrikks vei 16 Tiltakshaver: Tore Paulsen			
22/2071	01.02.2023	DS 211/23	SU/BS/DFAKHRZA	01.02.2023 Søknad innvilget
	Bjørnar Aass Larsen 301/208 Tillatelse i ett trinn til bruksendring og fasadeendring, tilleggsdel til hoveddel Øvre Gunnaråsen 40 Tiltakshaver: Bjørnar Aass Larsen			
22/2592	01.02.2023	DS 213/23	SU/BS/MSANDVED	01.02.2023 Søknad innvilget
	247/178 Igangsettingstillatelse - Tilbygg til låve og port under låvebru Sundbyveien 124 Tiltakshaver: Jens Alfred Sundby			
22/4373	01.02.2023	DS 217/23	SU/BS/CSTROM1	01.02.2023 Søknad innvilget
	Obos Block Watne AS 241/334 - Rammetillatelse til tiltak - nybygg enebolig med integrert dobbelgarasje Engebråtenveien 32 Tiltakshaver: Obos Block Watne AS			
20/55	02.02.2023	DS 218/23	SU/BS/URASMUSS	03.02.2023 Søknad innvilget
	50/35 Ny frist for ferdigstillelse - Nybygg, fasadeendring og påbygg - Sentrumsgården Bankveien 10 Tiltakshaver: Fredensborg AS			
23/179	07.02.2023	DS 220/23	SU/PL/MHOGLU1	07.02.2023 Søknad innvilget
	28/353 28/66 Holmquistveien 16 A og 16 B - Godkjent søknad om arealoverføring Hjemmelshaver: Pradeep Sankaran og Karen Del Valle Cabatu (28/66), Terje Knutsen (28/353)			
22/1848	02.02.2023	DS 221/23	SU/BS/CSTROM1	02.02.2023 Søknad innvilget
	Sivilarkitekt Tone Lien 240/308 - Igangsettingstillatelse nr, 1 - grunnarbeider - Nybygg - Enebolig og carport Nyveien Tiltakshaver: Rikke Wiksén og Debeis Antonio Dias			

22/2340	02.02.2023	DS 223/23	SU/BS/MFLADE2	02.02.2023 Søknad innvilget
	241/65 Endring av del av tiltak - Nybygg - Garasje Bergerlia 1 Tiltakshaver: Tom-Anders Eidslott			
22/4337	02.02.2023	DS 224/23	SU/BS/ESAMDAL	02.02.2023 Søknad innvilget
	Lun Arkitekter Ingrid Kirkerud 243/229 Godkjent dispensasjon for takvinkel bolig/garasje og taktekking i forkant av byggesak Gartnerveien 10			
22/2648	02.02.2023	DS 226/23	SU/BS/VSULJIC	02.02.2023 Søknad innvilget
	29/48, 29/116 Bygg 1 - Igangsettingstillatelse - nybygg leilighetsbygg Nye Vakåsvei 46-48 Tiltakshaver (ny): Holmen Hage Borettslag AS			
22/2649	02.02.2023	DS 227/23	SU/BS/VSULJIC	02.02.2023 Søknad innvilget
	Hartmann Arkitekter AS 29/48, 29/116 Bygg 2 - Igangsettingstillatelse - nybygg leilighetsbygg Nye Vakåsvei 46-48 Tiltakshaver (ny): Holmen Hage Borettslag AS			
22/2650	02.02.2023	DS 228/23	SU/BS/VSULJIC	02.02.2023 Søknad innvilget
	Hartmann Arkitekter AS 29/48, 29/116 Bygg 3 - Igangsettingstillatelse - nybygg leilighetsbygg Nye Vakåsvei 46-48 Tiltakshaver (ny): Holmen Hage Borettslag AS			
22/2651	02.02.2023	DS 229/23	SU/BS/VSULJIC	02.02.2023 Søknad innvilget
	Hartmann Arkitekter AS 29/48, 29/116 Bygg 4 - Igangsettingstillatelse - nybygg leilighetsbygg Nye Vakåsvei 46-48 Tiltakshaver (ny): Holmen Hage Borettslag AS			
21/838	03.02.2023	DS 230/23	SU/BS/TOFTEBRO	03.02.2023 Søknad innvilget
	243/587 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg enebolig med sekundærleilighet, garasje, svømmebasseng og støttemurer Sokkabekkveien 51 Tiltakshaver: Linda Sæthre Evensen			
22/3046	03.02.2023	DS 233/23	SU/BS/SSORUM2	03.02.2023 Søknad innvilget
	55/447 Tillatelse til tiltak - Fasade- og bruksendring Kjølaveien 64 Tiltakshaver: Senita Luise Anshus Botten			

21/633	03.02.2023	DS 234/23	SU/BS/ESAMDAL	03.02.2023	Søknad innvilget
	Sweco Norge AS 238/162 m.fl. Godkjent endringstillatelse og midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av kollektivfelt Vaterlandsveien 27 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling				
22/2193	03.02.2023	DS 235/23	SU/BS/SHEINBUC	03.02.2023	Søknad innvilget
	338/274 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg - Bod til fritidsbolig Ramsvikveien 84 Tiltakshaver: Siv Øverås				
22/921	03.02.2023	DS 236/23	SU/BS/HJOHAN7	03.02.2023	Søknad avslått
	Kompetanseløftet AS 251/315 Avvisning av søknad om påbygg og bruksendring fra hytte til bolig Vestliveien 17 Tiltakshaver: Mikkel Dell'Elba				
21/5044	03.02.2023	DS 237/23	SU/BS/DFAKHRZA	03.02.2023	Søknad avslått
	325/1 fnr. 114 Avvisning av søknad om tilbygg til fritidsbolig Aasskogveien 24 Tiltakshaver: Jan Askildsen				
23/28	03.02.2023	DS 238/23	SU/BS/DDEGALA	06.02.2023	Søknad innvilget
	70/1 Ferdigattest - Endring fra midlertidig til permanent tiltak - Lagerhall Yggesetveien 11 Tiltakshaver: Asker kommune Avfall og gjenvinning				
23/27	03.02.2023	DS 240/23	SU/BS/DDEGALA	06.02.2023	Søknad innvilget
	70/3 Ferdigattest - Endring fra midlertidig til permanent tiltak - Lagerhall Yggesetveien 10 A Tiltakshaver: Asker kommune Avfall og gjenvinning				
22/4403	06.02.2023	DS 242/23	SU/BS/TBLAKSTA	06.02.2023	Søknad innvilget
	1/434 Tillatelse til tiltak - Ny skiltplan og montering 3 fasadeskilt Vogellund 35 Tiltakshaver: Storebrand Vogellund 35 AS				
21/2567	06.02.2023	DS 243/23	SU/BS/VSULJIC	06.02.2023	Søknad innvilget
	32/16 Godkjent dispensasjon - Nybygg boligblokk - Neselva Hageby - Hus J Sandekra Tiltakshaver: Neselva Hageby 2 AS				

22/395	06.02.2023	DS 244/23	SU/BS/PFLINGTO	06.02.2023 Søknad innvilget
	56/132 Vedtak om dispensasjon og tillatelse til oppføring og plassering av vann- og avløpsanlegg Gamle Konglungvei 11 Tiltakshaver: Thor Thoeneie			
23/54	09.02.2023	DS 245/23	SU/PL/SHAUG	09.02.2023 Søknad innvilget
	Advokat Tor Vale 308/17 fnr.105 Selvigfjellet 49 -Godkjent opprettelse av ny grunneiendom Hjemmelshaver: For grunneierne Advokat Tore Vale			
20/1241	06.02.2023	DS 246/23	SU/BS/MSANDVED	06.02.2023 Søknad innvilget
	250/382 Endringstillatelse - Nybygg enebolig med hybelleilighet Furuveien 12 Tiltakshaver: Knut-Alexander Stenvik Bronder			
22/1665	06.02.2023	DS 247/23	SU/BS/MDANIE1	06.02.2023 Søknad innvilget
	63/116 63/116 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak i ett trinn - Enebolig Sjøvollbukta 4 Tiltakshaver: Espen Aspelund			
21/3071	06.02.2023	DS 248/23	SU/BS/MRADEJKO	06.02.2023 Søknad innvilget
	56/13 Rammetillatelse - Fasadeendring, ombygging og bruksendring Konglungveien 16 Tiltakshaver: Kristin Bang			
23/55	09.02.2023	DS 249/23	SU/PL/SHAUG	09.02.2023 Søknad innvilget
	308/17 fnr.97 Selvigfjorden 6 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom (innløsning av festetomt) Hjemmelshaver: For grunneierne Advokat Tore Vale			
21/3113	06.02.2023	DS 250/23	SU/BS/JSOLHE1	06.02.2023 Søknad innvilget
	337/62 Ferdigattest for - Riving og nybygg - Fritidsbolig Røedstøa 21 Tiltakshaver: Ronny Simonsen og Linn Braathen Simonsen			
23/56	08.02.2023	DS 251/23	SU/PL/SHAUG	08.02.2023 Søknad innvilget
	308/17 fnr.102 Selvigskogen 27 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom (innløsning av festetomt) Hjemmelshaver: For grunneierne Advokat Tore Vale			

23/57	08.02.2023	DS 252/23	SU/PL/SHAUG	08.02.2023 Søknad innvilget
	308/17 fnr.108 Selvigskogen 40 - Godkjent opprettelse av ny grunneiendom (innløsning av festet Hjemmelshaver: For grunneierne Advokat Tore Vale			
22/4350	06.02.2023	DS 254/23	SU/BS/FSORENSE	06.02.2023 Søknad innvilget
	7/330 Igangsettingstillatelse - Bruksendring for arealer i kjeller og fasadeendring Kongsskogen 65 Tiltakshaver: Armand Viik			
20/2225	06.02.2023	DS 255/23	SU/BS/JKIND	06.02.2023 Søknad innvilget
	276/6 m.fl. Ferdigattest - VA anlegg / kummer, mm Bakkekroken / Damveien m.fl. - Tiltakshaver: Damveien Avløpssamvirke			
20/4924	06.02.2023	DS 256/23	SU/BS/JKIND	07.02.2023 Søknad innvilget
	1/435 Ferdigattest - Nybygg driftsbygning i forbindelse med Asker kirkegård Kirkelia 11 - Tiltakshaver: Asker Kirkelige Fellesråd			
20/6916	07.02.2023	DS 257/23	SU/BS/TOFTEBRO	09.02.2023 Søknad innvilget
	1/434 Midlertidig brukstillatelse - Ny trelast / byggevareforretning Vogellund 31 Tiltakshaver: Storebrand Holmen Utvikling AS			
22/714	07.02.2023	DS 258/23	SU/BS/JSOLHE1	07.02.2023 Søknad innvilget
	301/7, 301/11, 301/114 Ferdigattest for - Avløpsanlegg Åsheimveien 8 og 14			
21/4098	07.02.2023	DS 259/23	SU/BS/TOFTEBRO	07.02.2023 Søknad innvilget
	8/118 Ferdigattest - Ombygging av enebolig Rådyrfaret 1 Tiltakshaver: Vegard Engeset			
22/2824	07.02.2023	DS 260/23	SU/BS/MFLADE2	07.02.2023 Søknad innvilget
	Bjørn Eriksen 235/48 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Nybygg - Garasje Bøveien 28 Tiltakshaver: Bjørn Eriksen			

21/4253	07.02.2023	DS 261/23	SU/BS/TOFTEBRO	07.02.2023 Søknad innvilget
	329/30 Ferdigattest - Tilbygg til eksisterende fritidsbolig Skjøttelvikveien 91 Tiltakshaver: Jan Anders Rogne			
22/4509	07.02.2023	DS 262/23	SU/BS/KBRATTUM	07.02.2023 Søknad innvilget
	Hartmann Arkitekter AS 238/96 Godkjent rammetillatelse - Riving av garasje, fasadeendring og bruksendring Fru Hjelms vei 4 Tiltakshaver: Christer Enersen			
22/3817	07.02.2023	DS 263/23	SU/BS/GBIRKELA	07.02.2023 Søknad innvilget
	30/5 Godkjent søknad - Rehabilitering av tak på vernet bolig Hvalstadåsen 28 Tiltakshaver: Deon Paul Fouché og Olga Gjerde			
22/4383	07.02.2023	DS 264/23	SU/BS/MSANDVED	07.02.2023 Søknad innvilget
	Bjørn Eriksen 235/48 Tillatelse til oppføring av garasje (nr.2) Bøveien 28 Tiltakshaver: Bjørn Eriksen			
23/168	07.02.2023	DS 266/23	SU/BS/FSORENSE	07.02.2023 Søknad innvilget
	61/13 Godkjente dispensasjoner og tillatelse til tiltak - Nybygg - Sykkelhus ved Gullhella togstasjon Gullhellaveien Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling			
22/3803	07.02.2023	DS 269/23	SU/BS/HJOHAN7	07.02.2023 Søknad innvilget
	Ingeniørtjenester AS 351/3 fnr. 14 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Renseanlegg til fritidsbolig Østre Burevei 22 Tiltakshaver: Tove Ellingsen			
22/1308	07.02.2023	DS 270/23	SU/BS/MRADEJKO	07.02.2023 Søknad innvilget
	20/29 Igangsettingstillatelse del 2A - Riving og gjenoppbygging av låve Semsveien 154 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling			
20/5485	08.02.2023	DS 272/23	SU/BS/TOFTEBRO	08.02.2023 Søknad innvilget
	240/277 Avslag på søknad om reduksjon av gebyr - Riving og oppføring av ny terrasse Kirkerudveien 2 B Tiltakshaver: Arne Eggan			

20/913	08.02.2023	DS 274/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023	Søknad innvilget
	32/274, 32/275, 32/276 Ferdigattest - Felt A1, A2, A3 - Blokk og rekkehusbebyggelse med parkeringskjeller Bergerveien 24 Tiltakshaver: Bergerveien 24 AS c/o Eiendomsplan Management AS				
20/3995	08.02.2023	DS 276/23	SU/BS/JSOLHE1	10.02.2023	Søknad innvilget
	3/430 Ferdigattest for - Nybygg enebolig med garasje Gamle Drammensvei 244 Tiltakshaver: Even Vestland				
21/2362	08.02.2023	DS 278/23	SU/BS/ALYNGROT	08.02.2023	Søknad innvilget
	78/263 Endringstillatelse - Nybygg - Frittliggende sekundærbolig Østliveien 7 Tiltakshaver: Ali Alkhazali				
21/4229	08.02.2023	DS 280/23	SU/BS/VSULJIC	08.02.2023	Søknad innvilget
	32/104 BT4 - Igangsettingstillatelse - Underjordisk garasje - Nybygg boligblokker Halvard Torgersens vei Tiltakshaver: JM Norge AS				
23/247	08.02.2023	DS 281/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023	Søknad innvilget
	Arild Aspøy 81/29 Ferdigattest - Utvidelse av baderom og entré samt etterisolering av tak Nyborgåsen 11 Tiltakshaver: Arild Aspøy				
20/5074	08.02.2023	DS 283/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023	Søknad innvilget
	Unni Moser-Hesjedal 261/231 Ferdigattest - Utvidelse av terrasse / bygge platting på fritidseiendom Sandsbakken 36 Tiltakshaver: Unni Moser-Hesjedal				
21/3520	09.02.2023	DS 284/23	SU/BS/CVIKEN2	10.02.2023	
	40/634 Pålegg om retting og tvangsmulkt - ulovlig brygge Sundveien 45				
22/4000	09.02.2023	DS 285/23	SU/BS/MSANDVED	14.02.2023	Søknad innvilget
	237/547 Tillatelse til tilbygg, utvidelse av 1.etasje og dispensasjon fra BYA Frøyas vei 25 Tiltakshaver: Anette Lund				

22/469	09.02.2023	DS 286/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023 Søknad innvilget
	78/50 Ferdigattest - Fasadeendringer og innvendige endringer på enebolig Nyhuslia 5 Tiltakshaver: Thorleif Nilsen			
23/403	09.02.2023	DS 287/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023 Søknad innvilget
	261/333 Ferdigattest - Etablering av avløpsanlegg Grimsrudveien 124 B Tiltakshaver: Per Olav Bakken			
22/4167	09.02.2023	DS 289/23	SU/BS/FSORENSE	09.02.2023 Søknad avslått
	92/41 Avslag på søknad - Nybygg - Sekundærbolig Grobråtenveien 79 Tiltakshaver: Linda Cecilie Rognerud			
22/4238	09.02.2023	DS 291/23	SU/BS/HANKER	09.02.2023 Søknad innvilget
	Abrahamsson & Haugstvedt AS 2/526 Tillatelse til nybygg garasje Finnsrudveien 8 Tiltakshaver: Abrahamsson & Haugstvedt AS			
20/2743	09.02.2023	DS 292/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023 Søknad innvilget
	243/136 Ferdigattest - Tilbygg bolig Sperrekleiva 16 Tiltalshaver: Øyvind Gran og Nina Hoff			
23/270	09.02.2023	DS 293/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023 Søknad innvilget
	92/470 Ferdigattest - Tilbygg bolig Hesjejordet 11 Tiltakshaver: Rigmor Solberg, Harald Solberg			
22/3766	09.02.2023	DS 294/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023 Søknad innvilget
	328/424 Ferdigattest - Montering av ståpipe Isrenna 2 Tiltakshaver: Knut Erling Norén			
20/111	09.02.2023	DS 295/23	SU/BS/JKIND	13.02.2023 Søknad innvilget
	337/45 Ferdigattest - Nybygg fritidsbolig og garasje Røedstøa 23 - Tiltakshaver. Per Kristian og Kirsten Kvilekval Larsen			

22/3765	09.02.2023	DS 296/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023	Søknad innvilget
	92/134 Ferdigattest - Rehabilitering av pipe Ingolfs vei 14 Tiltakshaver: Ann-Karin Hauan				
22/2393	09.02.2023	DS 297/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023	Søknad innvilget
	2/7 Ferdigattest - Musikkbingen Askerveien 19 Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom				
22/3405	09.02.2023	DS 298/23	SU/BS/TOFTEBRO	10.02.2023	Søknad innvilget
	Tony-André Aspegren Dahl Tiltakshaver: 338/329 Ferdigattest - Nybygg - Hagestue Bjørnåsveien 2 Tony-André Aspegren Dahl				
22/3585	10.02.2023	DS 299/23	SU/BS/TOFTEBRO	14.02.2023	Søknad innvilget
	Tomas Harstad Corswant Tiltakshaver: 237/239 Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Eikeliveien 11 Tomas Harstad Corswant				
21/2570	10.02.2023	DS 300/23	SU/BS/VSULJIC	10.02.2023	Søknad innvilget
	32/16 Godkjent dispensasjon - Nybygg boligblokk - Neselva Hageby - Hus N Sandekra Tiltakshaver: Neselva Hageby 2 AS				
21/4979	10.02.2023	DS 301/23	SU/BS/URASMUSS	10.02.2023	Søknad innvilget
	Helge Grande Stærk-Wolff Tiltakshaver: 212/511 Godkjenning personlig ansvarsrett - Enebolig med sekundærbolig og garasje Trollkleiva 30 A og B Helge Grande Stærk				
22/1065	10.02.2023	DS 302/23	SU/BS/MFLADE2	10.02.2023	Søknad innvilget
	251/737 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Ny brannkum / brannhydrant Heimveien 3 C Tiltakshaver: Lars Haga AS				
22/31	10.02.2023	DS 303/23	SU/BS/URASMUSS	14.02.2023	Søknad innvilget
	38/398 Ferdigattest - Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny dobbelgarasje Tømtebakken 10 Tiltakshaver: Therese Rehder og Håkon Storm				

22/3033	10.02.2023	DS 304/23	SU/BS/KGRAFF2	10.02.2023 Søknad innvilget
	336/4 Tillatelse i ett trinn - ny brannvannsledning med brannkum Øvre Skoledalen Tiltakshaver: Trivo Eiendom DA			
23/29	10.02.2023	DS 305/23	SU/BS/OSODERBL	10.02.2023 Søknad innvilget
	Fristed Arkitekter AS 73/82 Tillatelse i ett trinn og godkjent dispensasjon - Søknad om riving av SEFRAK-registrert bolig Vollenveien 32 Tiltakshaver: Reza Zare			
21/2793	10.02.2023	DS 306/23	SU/BS/URASMUSS	14.02.2023 Søknad innvilget
	238/434 Ferdigattest - Etablering av bulklastestasjon Vaterlandsveien / Burmaveien Tiltakshaver: Norcem AS			
20/7051	10.02.2023	DS 307/23	SU/BS/URASMUSS	14.02.2023 Søknad innvilget
	301/443 snr.13 Ferdigattest - Ettergodkjenning tilbygg - Ulovlig tilbygg Sætrepollen terrasse 11 Hjemmelshaver: Vivi Ledang			
22/1398	10.02.2023	DS 308/23	SU/BS/TOFTEBRO	14.02.2023 Søknad innvilget
	233/31 Ferdigattest - Tilbygg - Enebolig Aukelia 1 Tiltakshaver: Mohammad Qasim Siddique			
23/191	10.02.2023	DS 309/23	SU/BS/MRADEJKO	10.02.2023 Søknad innvilget
	53/11, 55/13, 55/799 m.fl. Tillatelse til tiltak - Opparbeidelse av uteområdene på Risenga, Mellomromsprosjektet Risenga Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling			
23/214	10.02.2023	DS 311/23	SU/BS/MKVINNEG	13.02.2023 Søknad innvilget
	Asker Entreprenøren AS 39/174 Tillatelse til rehabilitering av pipe Solveien 42 Tiltakshaver: Ingar Skjærmoen			
22/3317	13.02.2023	DS 314/23	SU/BS/TOFTEBRO	17.02.2023 Søknad innvilget
	14/75 Ferdigattest - Fasadeendring - Balkong Hanevoldveien 13 Tiltakshaver: Halgrim Thon			

23/207	13.02.2023	DS 315/23	SU/BS/FSORENSE	13.02.2023 Søknad innvilget
	42/53 Tillatelse til tiltak - Takopplett Syverstadkollen 53 C Tiltakshaver: Patrick Brading			
22/4067	13.02.2023	DS 316/23	SU/BS/PKRAG	13.02.2023 Søknad innvilget
	44/25 Rammetillatelse -Sekundær boenhet integrert i terrasse/hageanlegg Hvalsodden 25 Tiltakshaver: Gaia og Einar Dahle			
23/314	13.02.2023	DS 319/23	SU/BS/MKVINNEG	13.02.2023 Søknad innvilget
	Mur og Pipeservice AS 67/269 Tillatelse til rehabilitering av pipe Torpfjellet 115 Tiltakshaver: Kent Røkaas Singstad			
22/3760	13.02.2023	DS 321/23	SU/BS/TBLAKSTA	13.02.2023 Søknad innvilget
	55/650 Godkjent dispensasjon og tillatelse - Generell skiltplan Morellveien 1 Tiltakshaver: Moen Eiendom AS			
22/4041	13.02.2023	DS 322/23	SU/BS/TOFTEBRO	16.02.2023 Søknad innvilget
	Marthe Krøger 52/5 snr.15 - Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Lagdalen 39 B Tiltakshaver: Marthe Krøger			
21/4437	14.02.2023	DS 324/23	SU/BS/URASMUSS	14.02.2023 Søknad innvilget
	2/34 Revidert vedtak om ny frist for ferdigstilling - Kjørevei med fortau, VA-anlegg og avfalls-sug SV3 Høn - Landås Tiltakshaver: Selvaag Bolig Landås AS			
23/206	14.02.2023	DS 325/23	SU/BS/SHEINBUC	14.02.2023 Søknad innvilget
	357/318 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Rehabilitering av skorstein Skatvedtveien 67 Tiltakshaver: Rune Walther Vilming			
22/4230	14.02.2023	DS 326/23	SU/BS/SSORUM2	14.02.2023 Søknad innvilget
	8/39 Rammetillatelse - Ny aktivitetspark Drengsrud kommune Idrett og friluftsliv Tiltakshaver: Asker			

22/4179	14.02.2023	DS 327/23	SU/BS/BDEVOLD	14.02.2023 Søknad innvilget
	38/514 Tillatelse til tiltak - bruksendring og etablering av sekundærbolig i eksisterende enebolig Tømtebakken 15 B Tiltakshaver: Bodil Stranden Riise			
22/2732	15.02.2023	DS 331/23	SU/BS/TBLAKSTA	15.02.2023 Søknad innvilget
	Muhammad Shafiq Imran 27/110 Godkjent dispensasjon og tillatelse til tiltak - Oppføring av støyskjerm Dalslia 2 B Tiltakshaver: Muhammad Shafiq Imran			
20/960	15.02.2023	DS 332/23	SU/BS/MSANDVED	15.02.2023 Søknad innvilget
	251/737, 251/738 Igangsettingstillatelse - hele tiltaket Heimveien 3 C Tiltakshaver: BK Rør AS			

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 08.03.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Saksnr Løpenr	Regdato Navn Innhold	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
20/529-22 2881/23	01.02.2023 Statsforvalteren i Oslo og Viken 40/808 Vedtak fra statsforvalteren – fellesareal Vestre Hals - Opprettelse av ny grunneiendom. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.	SU/SA/SNILSE1	GBNR 40/808
21/3220-32 3159/23	03.02.2023 Statsforvalteren i Oslo og Viken 255/93 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 300622 endres. Nyhusveien 2	SU/SA/PTHORUD	GBNR 255/93
21/4706-35 3276/23	06.02.2023 Statsforvalteren i Oslo og Viken 40/785 Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak av 080722 oppheves. Vestre vei 93 B	SU/SA/FTORVIK	GBNR 40/785
21/968-71 3478/23	07.02.2023 Statsforvalteren i Oslo og Viken 41/449 Statsforvalterens vedtak i klagesak - opprettholder kommunens vedtak av 141122. Vierndroget 42	SU/SA/SNILSE1	GBNR 41/449
21/5060-18 4347/23	16.02.2023 Statsforvalteren i Oslo og Viken 27/21 Statsforvalterens vedtak i klagesak – nedsettelse av gebyr - kommunens vedtak av 060922 opprettholdes . Holmenåsen 9	SU/SA/ASYVERS2	GBNR 27/21



ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Henrik Høibråten, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker - 40/808 - Vestre Hals - klage avslag opprettelse ny grunneiendom

Vi viser til kommunens oversendelse datert 10.11.2021.

Kommunens vedtak av 04.02.2021 i sak S20/529 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om å opprette ny grunneiendom for å dele et fellesareal i to parseller.

Asker kommune avsto søknaden den 04.02.2021:

«Søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering avslås da vilkåret for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om deling/opprettelse av ny grunneiendom av fellesareal gbnr. 40/808 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.»

Vedtaket ble påklaget av Sverre Nyhus i brev datert 25.02.2021.

Utvalg for plan- og byggesak i Asker kommune tok ikke klagen til følge i møte den 03.11.2021. Saken ble derfor oversendt Statsforvalteren for endelig behandling.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren.



Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

Innledning

Saken gjelder søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 40/808 som er et fellesareal for eiendommene gnr. 40, bnr. 94, 807 og 818. Fellesarealet er søkt delt i to parseller. Dette medfører at den østlige og høyereleggende del fortsatt skal tjene de tre eiendommene, mens den vestlige del (strandareal) skal tjene bnr. 94 og 807.

I Asker kommune sin kommuneplan 2018-2030 av 14. november 2017 er eiendommen vist som eksisterende boligområde og ligger innenfor kategori C: «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen» i kommuneplanens boligkart. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan (utparselleringsplan) for Vestre Nesøya, plan nr. 94, stadfestet 16.12.1926.

I kommuneplanens bestemmelse punkt 8.1 fremgår det at det i strandsonen ikke er tillatt med «tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20,3, samt fradeling av tomt til slike formål (...).»

Videre er eiendommen regulert til ett samlet felles areal i reguleringsplan.

Det følger av pbl. § 1-6 annet ledd at:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.»

Tiltaket krever således at det gis dispensasjon fra gjeldende kommuneplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan bare gi dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Det skal således foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det uttales i forarbeidene at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242). Videre følger det «at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»

De to ovennevnte vilkårene er kumulative. En dispensasjon er derfor avhengig av at begge vilkårene er oppfylt.



Det bemerkes at første ledd gir kommunen anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon, jf. Sivilombudsmannens sak SOM-2019/589. Er de to vilkårene oppfylt, kan kommunen derfor likevel avslå dispensasjon, dette blant annet av hensyn til presedensfare og/eller likebehandling. Det er altså ingen som har krav på dispensasjon.

Dispensasjon fra kommuneplan § 8-1

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?

Kommunale planer utarbeides og vedtas gjennom en planprosess som ivaretar hensynet til offentlighet og medvirkning. Sivilombudsmannen har flere ganger uttalt at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje gjennom planarbeid og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner, og den klare hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges inntil de endres eller oppheves, jf. blant annet Sivilombudsmannens sak 2015/1635 med ytterligere henvisninger samt Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på side 242. Det rettslige utgangspunktet er at det skal mye til for å dispensere fra kommunale planer, herunder arealplaner. For det første må ikke dispensasjonsadgangen brukes slik at de intensjoner kommunestyret har lagt i planen blir vesentlig tilsidesatt. Dernest tilsier hensynet til offentligheten at en plan endres etter samme saksbehandlingsregler som ble fulgt da den ble vedtatt.

Det følger av punkt 8.1 i kommuneplanen at det i strandsonen ikke er tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3. Det samme gjelder fradeling av tomter til slike formål, som denne saken gjelder.

Klager har bl.a. anført at delingen, slik den er omsøkt, ikke vil være i strid med de allmenne interesser og at det ikke innebærer en større grad av privatisering. Det vil ikke ha noen betydning for allmenheten om to eller tre eiendommer har del i fellesarealet. Tre eiendommers bruk vil etter klagers anførsler skape et større press på ulike tiltak i strandsonen enn ved to eiendommers bruk, herunder bl.a. oppføring av brygger.

Fra kommunedirektøren sin vurdering i avslag av 04.02.2021 siteres følgende:

«Kommuneplanens bestemmelser skal hindre at det gjøres inngrep i de sjønære områdene. Dette gjelder særlig innenfor strandsonen hvor det er særlig viktig å ta vare på naturmark. I strandsonen oppfattes derfor "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender. I kommuneplanen er det henvist til at statlige planretningslinjer for ivaretagelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser gjelder for 100 – metersbelte langs sjøen og at retningslinjene skal legges til grunn når søknader behandles.

Forbud mot å opprette nye grunneiendommer skal hindre at det ikke legges til rette for nye byggetiltak eller tiltak som tilsidesetter eller vanskeliggjør ivaretagelse av statlige planretningslinjer og plan- og bygningslovens generelle bestemmelse § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

(...)



Det er riktig at tiltaket i seg selv (deling) ikke vil medføre fysiske inngrep. Tilsvarende legger heller ikke en delingen til rette for nyetableringer. Fra søker er det påpekt at presset på fellesarealet (i forhold til ulike tiltak) vil bli mindre ved at det er to sameiere, fremfor tre. Til dette vil kommunedirektøren påpeke at arealet nettopp er forutsatt å kunne benyttes som fellesareal av alle de tre eiendommene. At flere har mulighet for å benytte arealet som et fellesareal er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser. Tvert imot. Det er her viktig å skille mellom fysiske inngrep og det å kunne benytte arealet for opphold. Evt byggetiltak er uansett søknadspliktige og blir å vurdere konkret dersom dette er aktuelt.

Når det gjelder statlige retningslinjer er det riktig at det her omtales å ivareta «allmenne interesser». Det er også riktig at det aktuelle arealet er et privat fellesareal som ikke er tilgjengelig for allmennheten generelt. Fellesareal skal dog sikre at alle eierne av eiendommene som er utsikt fra hoved eiendommen sikres mulighet til å kunne benytte arealet. At nåværende eier ikke ønsker tilgang til arealet finner kommunedirektøren ikke som et argument til å endre fellesarealet. Tilsvarende som for et felles lekeareal vil ønske om - og behov for å kunne benytte et slikt fellesareal endres over tid, både ved eierskifte og ved endringer av livssituasjon.

Søker stiller spørsmål til kommunens oppgave. Til dette kan det som tidligere nevnt påpekes at arealene langs sjøen i stadig større grad blitt et knapphetsgode som flest mulig bør få ta del i. Det er riktig at det i nasjonale planretningslinjer og plan- og bygningslovens § 1-8 refereres til «allmennheten». I dette ligger det også en betydning om å sikre tilgjengelighet til sjøen for flest mulig. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å ivareta disse hensyn. En deling av gbnr 40/808 som omsøkt, med det til følge at fremtidige beboere av gbnr. 40/818 ikke sikres tilgang til fellesarealet ved sjøen slik det er forutsatt, vil etter kommunedirektørens vurdering innebære en større grad av «privatisering» som vil være i strid med planen og nasjonale føringer.

I søkers begrunnelse er det gjentatt at flere eiendommer i naboområdet ikke har tilgang til fellesarealer. Dette er riktig. Samtidig er det mange andre eiendommer, både på Nesøya og andre steder hvor slike fellesarealer er sikret. Det er hevdes at kommunens henvisning til andre eksempler om krav til fellesareal ikke er sammenlignbart med deres sak. Det pekes særlig på at bnr. 1633, i motsetning til bnr. 808, er åpen for allmennheten. Dette er ikke riktig. Nevne eiendom er på tilsvarende måte som br. 808 et regulert privat fellesareal som skal tjene inntil 4 boligeiendommer.

Oppsummering

Når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 vil en deling i seg selv ikke tilsidesette planbestemmelsens hensikt med å hindre fysiske inngrep i strandsonen.

En dispensasjon fra gjeldende regulering vil etter kommunedirektørens planfaglige vurdering i vesentlig grad tilsidesette planens intensjon med å sikre at alle tre eiendommene sikres tilgang til fellesarealet.»



Kommunen har først og fremst vist til at omsøkte er i strid med allmenhetens interesser. Gbnr. 40/808 vil miste del av fellesarealet, og delingen vil medføre en ytterligere grad av privatisering enn dagens situasjon. Delingen er etter kommunens syn i strid med plan og nasjonale føringer.

Statsforvalteren er enig med kommunen i at delingen kan føre til ytterligere privatisering, og at en slik utvikling ikke er ønskelig i strandsonen. Gbnr. 40/818 vil miste tilgangen til fellesarealet, og vil miste kvaliteter i form av direkte tilgang til strandsonen. Det er et nasjonalt mål å bevare strandsonen som tilgjengelig for alle, og det er nødvendig med en streng og langsiktig strandsoneforvaltning.

Vi kan imidlertid ikke se at en deling vil være i strid med *allmenhetens* interesser da området allerede er privatisert. Dette kan tilsi at en dispensasjon ikke vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av kommuneplanbestemmelse 8-1, jf. bl.a. LA-2019-8060. Fra dommen hitsettes følgende:

«Området er som nevnt avsatt til «private» brygger, og dermed allerede «privatisert» i den forstand at noen andre enn det offentlige eier både boligeiendommen på nordsiden av veien, i tillegg til bryggeområder på sørsiden av veien. Allmenheten kan ikke gjøre fri bruk av området.»

Statsforvalteren mener de samme hensyn som gjør seg gjeldende i LA-2019-6080 også kommer til anvendelse i denne sak. At gbnr. 40/818 mister eierskap i fellesarealet vil være til skade for eiendommen, men ikke for *allmenheten*. Slik situasjonen står i dag er det tvilsomt om allmenheten kan gjøre fri bruk av området. Asker kommune syntes derfor å ha lagt for stor vekt på dette hensyn i sin vurdering av saken.

Asker kommune har lagt svært stor vekt på hensynet til allmenheten i sin vurdering av vesentlighetskriteriet. Statsforvalteren er enig med kommunen i at hensynene bak kommuneplanbestemmelse § 8.1 blir tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. Vi kan imidlertid ut fra den begrunnelse som kommunen har gitt, vanskelig se at hensynene bak bestemmelsen blir *vesentlig* tilsidesatt. Vi viser til at området allerede er privatisert, og at opprettelse av ny grunneiendom ikke vil forringe allmenhetens tilgang til arealet ytterligere.

Statsforvalteren opphever derfor denne del av vedtaket. Dersom kommunen i sin fornyede behandling av saken fortsatt mener at hensynet bak bestemmelsen er tilsidesatt i vesentlig grad, må dette begrunnes bedre, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Dispensasjon fra reguleringsplan

Blir hensynene bak utparselleringsplanen vesentlig tilsidesatt?

Det omsøkte er også avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan (utparselleringsplan) for Vestre Nesøya, plan nr. 94, stadfestet 16.12.1962. Bygningsrådet i Asker kommune fattet den 15. mars 1978 vedtak om endring av plan. Sak 71 R viser deling av eiendommen gbnr. 40/94 i tre boligtomter samt et fellesareal.

Hensikten med fellesarealet var at alle de tre tomtene skulle sikres likeverdig tilgang til strandarealet.



Kommunen har vurdert at hensynet bak planen er vesentlig tilsidesatt. Fra vedtak av 04.02.2021 hitsettes:

«Det er riktig at den opprinnelige planen var en eldre utparselleringsplan og at det har skjedd en betydelig utvikling i området siden den gang. Intensjonen med den endringen som ble godkjent for den aktuelle eiendommen skulle sikre at alle de tre tomtene fikk tilgang til felles strandareal. Å dele fellesarealet i den hensikt å utestenge den ene eiendommen fra fellesarealet, vil ut fra en planfaglig vurdering i vesentlig grad tilsidesette hensikten med reguleringen.»

I klageomgangen av saken er det redegjort for følgende:

«Kommunedirektøren opprettholder vurderingen gjort i vedtak datert 04.02.2021. Det vises til at intensjonen med planen er å sikre at de tre tomtene har tilgang til felles strandareal. Dersom man deler fellesarealet i to, vil man stenge ut den ene eiendommen fra fellesarealet. Hensynet bak reguleringen vil bli vesentlig grad tilsidesatt dersom man fradeler arealet, og vilkårene for dispensasjon er derfor ikke oppfylt.»

Statsforvalteren er enig med kommunen i at omsøkte deling vil være i strid med de hensyn som ligger bak reguleringsplanen. Statsforvalteren påpeker imidlertid at en fradeling i seg selv ikke vil medføre en utestengelse av eiendom 40/818. Dette skjer først ved en hjemmelsoverføring av 40/818 sin andel av arealet. I forlengelse av dette finner Statsforvalteren grunn til å stille spørsmål ved om hjemmelshaver, uavhengig av delingstillatelse, kan selge sin andel ved privatrettslig avtale, og om dette er en lovlig plan- og bygningsrettslig disposisjon. Dette da et salg av eierandeler i utgangspunktet ikke avhenger av kommunens tillatelse.

Statsforvalteren vil imidlertid, uten at det har betydning for resultatet i saken her, påpeke at et salg av eierandel allikevel vil kunne innebære at kommunen med hjemmel i pbl. § 18-2, ved en fremtidig søknad om bygging på 40/818, formodentlig vil kunne kreve erverv av eierandel i strandarealet.

På bakgrunn av kommunens vurdering kan vi ikke se at det er gitt en tilstrekkelig begrunnelse som tilsier at hensynet bak utparselleringsplanen er vesentlig tilsidesatt. Kommunen har vist til at man ut fra en planfaglig vurdering i vesentlig grad vil tilsidesette hensikten med reguleringen. Statsforvalteren er usikker på hva man mener med dette, og vi vurderer kommunens begrunnelse som mangelfull, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Vedtaket oppheves og sendes tilbake til kommunen for fornyet behandling. Kommunen må foreta en ny behandling av klagen.

Statsforvalteren understreker at vi ikke har tatt stilling til pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum da kommunen ikke har vurdert om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dersom kommunen kommer til at hensynene bak kommuneplanbestemmelsen og utparselleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt må man foreta en vurdering av om fordelene ved å innvilge dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Vi viser i den forbindelse til at det under enhver omstendighet ikke er tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne. Det må foreligge relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene en dispensasjon vil medføre.



Øvrige anførsler

Private avtaler vil være i strid med plan- og bygningsloven § 26-1

Som det fremgår av sakens dokumenter har klager vist til at de bør være samsvar mellom private avtaler og det som følger av offentlige registre. Asker kommune har besvart dette på følgende vis i sin klagebehandling av saken:

«Det er i dette tilfellet klart at det er søkt om en deling som er i strid med reguleringsplanens arealformål og kommuneplanens byggeforbud i strandsonen i strandsonen er det ikke adgang til å tillate deling etter pbl. § 26-1. Kommunedirektøren tar derfor ikke anførselen til følge siden det er klart at bestemmelsene ikke åpner for at deling kan skje på bakgrunn av privatrettslige avtaler når delingen er i strid med lov, forskrift eller plan.»

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurdering. Det er på det rene at inngåelse av privatrettslige avtaler ikke kan gi en tiltakshaver en større rett til å få innvilget en søknad som er i strid med gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. En slik forståelse ville undergrave kommunens bruk av juridisk bindende arealplaner som styringsverktøy for å forhindre uønsket arealbruk.

Usaklig forskjellsbehandling

Videre har klager vist til at det foreligger usaklig forskjellsbehandling. Det er vist til vedtak om deling og reguleringsendring datert 08.01.2019 med kommunens saksnummer «17/1501. Vedtaket gjelder naboeiendommen gbnr. 40/93.

Vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt er underlagt rettsanvendelsesskjønn. Læren om usaklig forskjellsbehandling er mindre relevant i de tilfeller forvaltningen utfører rettsanvendelsesskjønn, jf. uttalelse fra Sivilombudet 2017/1231. Det er en forutsetning for at en anførsel om usaklig forskjellsbehandling skal føre at forvaltningen har behandlet sammenlignbare saker ulikt. Sakene må være både faktisk og rettslig sammenlignbare.

I klagebehandlingen av saken er anførselen om usaklig forskjellsbehandling vurdert slik av kommunen:

«Klager har vist til at eiendommen på gbnr. 40/93 og eiendommen i denne klagesaken, på gbnr. 40/94 (den opprinnelige eiendommen gbnr. 40/808 ble skilt ut fra) var like store da de i 1924 ble etablert. Videre er eiendommene nå delt på samme måte og eiendommene har ellers lik utforming. Det ble ikke stilt noe vilkår om fellesareal da eiendommen da det ble fradelt fra gbnr. 40/93 i 1995 og det her heller ikke i vedtaket av 08.01.2019 blitt krevd opprettelse av fellesareal mot sjøen. Videre fremhever klager at det i vedtaket fra 2019 er lagt til grunn at delingen vil ha «liten eller ingen betydning for allmennhetens tilgang til de sjønære arealene i området».

Selv om klager har rett i at eiendommene ved etablering helt tilbake i 1924 hadde relativt likt utgangspunkt, kan ikke Kommunedirektøren finne at avslagsvedtaket det nå klages over og vedtak om reguleringsendring og deling på naboeiendommen er sammenlignbare. Sakene og eiendommene har forskjellig rettslig og faktisk utgangspunkt.

Eiendommene har, i tiden etter etableringen i 1924, endret seg til å bli eiendommer med både faktiske og rettslige ulikheter. Det ble i 1978 søkt om å endre reguleringsplanen gjennom en mindre reguleringsendring med deling på gbnr. 40/94, som førte til at det ble opprettet tre eiendommer samt en felles eiendom som ble omregulert til felles grøntareal.



Selv om dette også er en tillatelse til deling, har det skjedd i ledd av en reguleringsendring. Følgelig er det vedtatt et arealformål for den felles eiendommen som er bindende for fremtidig arealbruk. En tilsvarende reguleringsendring med opprettelse av fellesareal fant ikke sted på gbnr. 40/93 fordi det ikke ble søkt om. Det har ført til at de gjenværende og nye utskilte eiendommene i dag har hatt ulik bruk og ulike arealformål.

Videre var det søkt om deling for en ny boligtomt på gbnr. 40/93, som er noe vesentlig annet enn å opprette en eiendom for å skille ut én del fra en annen av et felles grøntareal. En utskilt tomt fra gbnr. 40/93 som skal brukes til bolig er i tråd med arealformålet på eiendommen. Det må også bemerkes at det er en vesensforskjell på å stille vilkår om opprettelse av fellesareal og å avslå en søknad fordi tiltaket er i strid med sitt regulerte arealformål. Det er altså snakk om to helt ulike typer søknader og ulike tiltak som ønskes gjennomført.

Kommunedirektøren kan dermed ikke finne at avslaget på gbnr. 40/808 er sammenlignbart med delingsvedtaket på gbnr. 40/93.»

Statsforvalteren tiltrer kommunens vurdering. Sakene er verken rettslig eller faktisk sammenlignbare, og anførselen om usaklig forskjellsbehandling kan ikke føre frem.

Læren om uendret bruk

Klager har også vist til at det søkes om deling til uendret bruk, jf. bl.a. LB-1999-129. Kommunen har vurdert spørsmålet slik:

«Læren om deling til uendret bruk oppstiller et unntak fra dispensasjon for deling av en passende arrondert tom rundt bygninger som har lovlig etablert og uavbrutt bruk som er tiltenkt videreført i strid med LNF- formål eller forbudet i strandsonen. Bruken må være etablert før eiendommen ble regulert til LNF eller omfattet av byggeforbudet. Departementet har også påpekt i tolkningsuttalelser at læren har et svært begrenset virkeområde.

I denne saken er det søkt om opprettelse av ny grunneiendom av en ubebyggt eiendom. Delingsforslaget endrer tilgangen til sjøen og eiendommens bruk som fellesareal for eiendommene fordi én av eiendommene blir fratatt tilgangen til strandsonen og til det resterende fellesarealet. Det medfører at bruken endrer seg både faktisk og rettslig. Det er altså ikke søkt om deling av en passende tomt rundt en bygning med allerede lovlig og etablert bruk. Bruken ble endret etter at byggeforbudet ble innført og delingen er ikke til uendret bruk. Læren kommer derfor ikke til anvendelse og kan ikke brukes for å begrunne et unntak fra byggeforbudet i strandsonen for den omsøkte delingen.»

Statsforvalteren slutter seg til kommunens behandling av ovennevnte anførsel. Vi kan vanskelig se at det i dette tilfellet er tale om deling som i henhold til læren om uendret bruk vil være lovlig.

Oppsummering

Statsforvalteren opphever Asker kommune sitt vedtak av 04.02.2020. Som det følger av ovenstående har vi kommet til at kommunens dispensasjonsvurdering ikke er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. §§ 24 og 25.

Hva angår de øvrige anførsler slutter vi oss til kommunens vurderinger i klagebehandlingen av saken.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 04.02.2021 i sak S20/529 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Eva Anita Blom-Bakke	Skogbrynet 7	2316	Hamar
Per Tronsmo	Hammerstads Gate 23 E	0363	OSLO
Kjersti M Blom-Bakke	Vestre Hals 21 B	1397	Nesøya
Lars Tronsmo	Lærer Holes Vei 1 A	0378	Oslo
Sverre Dag Nyhus	Skogbrynet 7	2316	Hamar
Harald Blom-Bakke	Vestre Hals 21 B	1397	Nesøya
Ellen Johanne Tronsmo	Leil.20, Hammerstads Gate 23 E	0363	Oslo



ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars André Stallemo, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker - 255/93 - Nyhusveien 2

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 04.11.2022.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren endrer kommunens vedtak av 30.06.2022 i sak S21/3220. Gebyret reduseres med kr 12 720,-. Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Gaia-Oslo AS, på vegne av tiltakshaverne Kristina Mørstad og Bent Hvalstad, om reduksjon/bortfall av gebyr den 01.06.2022. Det er søkt om at hele gebyret på kr 97 626, for behandling av søknad om rammetillatelse, bortfaller.

Byggesak i Asker kommune avslo søknaden den 30.06.2022.

Tiltakshaverne klaget på vedtaket den 20.07.2022 (brev datert 29.07.2022). Klagen kan oppsummeres i følgende punkter:

- Kommunens tolkning av regelverket er ikke korrekt. Det vises til redegjørelser fra DIBK og Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Juridiske og administrative tjenester i Asker kommune tok ikke klagen til følge, og oversendte saken til Statsforvalteren den 04.11.2022.

Statsforvalteren ba kommunen om en nærmere redegjørelse i saken den 19.01.2023.

Kommunen kom med sin tilbakemelding den 27.01.2023.



Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Gebyret er ilagt etter Asker kommunes gebyrregulativ. Gebyrregulativet er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

Kommunens fastsetting av gebyrregulativ følger forvaltningslovens regler for forskrifter, og ilegging av gebyr etter denne er ikke gjenstand for klage. Det er imidlertid klageadgang på kommunens avslag på søknad om reduksjon av gebyr, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b.

I denne saken ble søknad om rammetillatelse for riving av inngangsparti og oppføring av tilbygg til enebolig sendt til kommunen 20.07.2021. Den 03.11.2021 (15 uker og 1 dag etter innsendt søknad) sendte kommunen mangelbrev til ansvarlig søker. Kommunen ba om ny beregning av BYA, målsatt og revidert situasjonskart og dispensasjonssøknad fra avstandskrav til vei. Den 18.11.2021 svarte ansvarlig søker på mangelbrevet, og ba om en redegjørelse for beregningen av BYA. Kommunen svarte på henvendelsen samme dag, og redegjorde for sitt syn på saken. Den 03.12.2021 ba ansvarlig søker om utsatt frist for innsending av ytterligere søknader om tiltak på eiendommen. Den 26.01.2022 sendte ansvarlig søker inn resterende dokumentasjon og nye søknader. Det ble nå søkt om etterhåndsgodkjenning av geitefjøs, oppføring av driftsbygning for landbruk, og dispensasjon fra maksimalt tillatt bebyggd areal, avstandskrav til vei og avstand til vassdrag. Den 03.03.2022 ba kommunen om uttalelse fra Landbrukskontoret og NVE. Kommunen mottok uttalelsene den 15.03.2022 og 23.03.2022. Videre opplyses det om at kommunen tok kontakt med ansvarlig søker på telefon og varslet avslag på søknad om dispensasjon fra avstand til vei dersom tiltaket ikke ble omprosjektert. Ansvarlig søker sendte derfor inn reviderte tegninger den 29.04.2022. Kommunen innvilget deretter rammetillatelsen den 02.05.2022.

I klagen fremkommer det at tiltakshaverne er uenige i kommunens tolkning av regelverket. Det vises til redegjørelser fra DIBK og Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, men det konkretiseres imidlertid ikke hva tiltakshaverne er uenige i, og hvordan bestemmelsene skal forstås.

Som nevnt er det vedtatt et gebyr på kr 97 626 for søknaden. Det følger av klageoversendelsens vedlagte gebyroversikt at det er ilagt gebyr etter gebyrregulativets punkt 3.4.1 og 3.7.

Statsforvalteren har registrert at det er ilagt gebyr for dispensasjon fra avstandskrav til vei på kr 12 720. På bakgrunn av dette ba Statsforvalteren kommunen om en redegjørelse for det rettslige grunnlaget for å kreve dispensasjon fra avstand til vei i denne saken den 19.01.2023. Kommunen kom med sin redegjørelse den 27.01.2023.

I redegjørelsen viser kommunen til kommunens veg- og gatenorm punkt 3.1 fjerde avsnitt med videre henvisning til tabell 1 som angir byggegrense mot vei, og dermed krav om avstand til vei, for den konkrete veien i denne saken. Etter kommunens syn må veien klassifiseres som Felles boligvei (B1), fordi veien også er adkomstvei for en bakenforliggende eiendom (gbnr. 255/113).



Statsforvalteren er ikke enig i denne vurderingen. Etter Statsforvalterens syn er det ikke opplagt at dette kan klassifiseres som Felles boligvei (B1). Det følger av veg- og gatenormens punkt 2.7 at «FB brukes kun til korte stikkveier inn til boligeiendommene». Vi viser til at kravet til avstand fra vei i denne saken gjør seg gjeldende godt inne på eiendommen gbnr. 255/93, mens klassifiseringen Felles boligvei synes å forutsette veistrekninger frem til eiendomsgrensen. Vi kan dermed ikke se at dette er en vei som skal klassifiseres som Felles boligvei (B1). Vi kan heller ikke se at henvisningen til SAK § 4-1 bokstav f punkt 10 taler for kommunens synspunkt. Det aktuelle veistrekket er nettopp en adkomstveg inne på gbnr. 255/93. Etter Statsforvalterens syn er den aktuelle veien dermed en intern kjørevei når den krysser eiendomsgrensen inn på gbnr. 255/93. Vi kan ikke se at det er rettslig grunnlag for å si at den bakenforliggende eiendommen endrer på dette.

Etter Statsforvalterens syn har kommunen feilaktig krevd søknad om dispensasjon fra avstandskrav til vei i denne saken. Det betyr at gebyret på kr 12 720 også er feilaktig ilagt. Gebyret reduseres derfor med kr 12 720.

Spørsmålet er deretter om det resterende gebyret må reduseres på grunn av for lang saksbehandlingstid, enten etter regelen i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd jf. byggesaksforskriften § 7-6 eller etter gebyrregulativets bestemmelse 1.4.1 om at gebyret må reduseres dersom det er «åpenbart urimelig».

Reduksjon etter plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, jf. byggesaksforskriften § 7-6

Første spørsmål er om det er grunnlag for å redusere gebyret etter byggesaksforskriften § 7-6. Bestemmelsen lyder:

«Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.»

Søknad om tillatelse skal avgjøres av kommunen innen 12 uker fra fullstendig søknad foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, jf. § 21-4 første ledd. En søknad er «fullstendig» når den inneholder «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket», jf. plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd. Som vi skal komme tilbake til vil Statsforvalteren for ordens skyld peke på at ordlyden her neppe kan tas helt på ordet fordi en søknad naturligvis kan være komplett og fullstendig selv om kommunens vurdering av en slik komplett søknad kan ende med *avslag*.

I søknaden om reduksjon mener ansvarlig søker at kommunen ikke kan vente til etter 12 ukers fristen er utløpt med å meddele at søknaden er mangelfull.

Statsforvalteren viser til Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelser 14.03.2022 (referanse 22/1459-4) og 10.03.2022 (referanse 22/1354-2). I tråd med tolkningsuttalelsene vil det faktum at kommunen brukte 15 uker på å ta søknaden til behandling ikke i seg selv gi grunnlag for å redusere gebyret etter byggesaksforskriften § 7-6. Saksbehandlingstiden begynner å løpe når søknaden er «fullstendig».

Spørsmålet er dermed om søknaden var fullstendig ved innsendelsen 20.07.2021, slik at 12-ukers fristen startet ved innsendelsen av søknaden.



I avslaget 30.06.2022 mener kommunen at søknaden måtte anses som fullstendig den 26.01.2022 da ansvarlig søker sendte inn søknader om ytterligere tiltak og dispensasjoner. Videre ble saksbehandlingstiden forlenget med 20 dager i påvente av uttalelse fra NVE. Kommunen mener etter dette at saksbehandlingsfristen utløp 05.05.2022. Vedtaket ble truffet 02.05.2022.

Statsforvalteren er enig i denne vurderingen. Innsendelsen 26.01.2022 må anses som en ny søknad, som medfører at 12-ukersfristen begynner å løpe på nytt. Som nevnt ovenfor er en søknad «fullstendig» når den inneholder «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket». 12-ukersfristen begynte derfor å løpe 26.01.2022. Deretter ble fristen forlenget 20 dager i påvente av uttalelse fra NVE. Etter Statsforvalterens syn må denne dokumentasjonen anses å utgjøre en mindre feil ved søknaden i henhold til § 21-7 fjerde ledd og tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev til Sivilombudet den 31. august 2020 (referanse 20/3746-4).

Etter Statsforvalterens beregning utløp dermed fristen 10.05.2022. Det forelå derfor ingen brudd på saksbehandlingsfristen etter plan- og bygningsloven § 21-7 som ga grunnlag for å redusere gebyret etter byggesaksforskriften § 7-6.

Statsforvalteren registrerer at kommunen i avslaget 30.06.2022 også stiller spørsmål ved om søknaden først var komplett 29.04.2022, fordi ansvarlig søker da sendte inn reviderte tegninger etter oppfordring, og varsel om avslag, fra kommunen. I klagesaksbehandlingen 04.11.2022 vurderer kommunedirektøren at 29.04.2022 er riktig dato for når fristen begynte å løpe. Statsforvalteren har, som nevnt, kommet til at kommunen feilaktig har krevd denne dispensasjonssøknaden. Selv om det ikke har avgjørende betydning for saken, vil Statsforvalteren likevel bemerke at vi ikke er enig i kommunens vurdering her. Selv om denne delen av saksbehandlingen ble gjort over telefon, opplyser kommunen selv at de innsendte tegningene 29.04.2022 var reviderte tegninger av tiltaket som kommunen ba om fordi kommunen vurderte at de ikke kunne innvilge den foreliggende dispensasjonssøknaden fra avstand til vei. Statsforvalteren kan vanskelig se at dette utgjør en mangel ved søknaden. Som nevnt følger det av ordlyden i § 21-2 at søknaden er fullstendig når den inneholder «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket». Som vi også påpeker ovenfor, kan imidlertid ordlyden her ikke tas helt på ordet. En søknad må også oppfattes som komplett og fullstendig selv om kommunen vurderer at den vil ende med et avslag. At kommunen vurderer at søknaden vil ende med avslag utgjør ikke en mangel ved søknaden som får betydning for saksbehandlingsfristen. Etter Statsforvalterens syn er derfor kommunedirektørens vurdering feil på dette punktet.

Reduksjon etter gebyrregulativ 1.4.1

Spørsmålet er deretter om det er grunnlag for å redusere gebyret etter gebyrregulativ 1.4.1. Bestemmelsen lyder:

«Kommunen kan redusere gebyr som anses åpenbart urimelig. Ved vurderingen skal det bl.a. legges vekt på de kostnadene kommunen har hatt med saken, og om det foreligger særlige grunner som tilsier at gebyret bør reduseres.»

Om et gebyr er å anse som «åpenbart urimelig» beror på en konkret helhetsvurdering. I vurdering skal det blant annet legges vekt på de kostnadene kommunen har hatt med saken. Bestemmelsen er en sikkerhetsventil som legger opp til at kommunen skal kontrollere at gebyret er i samsvar med selvkostprinsippet, det vil si at gebyrets størrelse i rimelig utstrekning skal svare til



kommunens faktiske kostnader i saken. Videre kan det foretas en bredere vurdering av om det foreligger særlige grunner i den enkelte sak som kan tale for at gebyret bør reduseres. Ordlyden «åpenbart urimelig» tilsier at det må foreligge sterke grunner.

Det følger av plan- og bygningsloven § 33-1 at gebyret ikke kan være «høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker». Det er altså ikke anledning til å legge gebyr som er vesentlig høyere enn nødvendig for å dekke kommunens kostnader med saken, jf. prinsippet om selvkost. Spørsmålet er om gebyret er i strid med selvkostprinsippet.

I utgangspunktet kan kommunen bare kreve dekket de kostnader som faktisk har påløpt i sakens anledning. Tiltakshaver skal betale for de tjenestene som er utført og kommunen skal ikke tjene penger på å legge gebyr, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 358 flg. Av hensyn til tids- og ressursbruken i kommunen, er det likevel på det rene at beregningen av gebyrets størrelse langt på vei kan baseres på hva det erfaringsmessig koster å utføre de forskjellige oppgavene, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 359:

«Gebyrene skal fastsettes i forhold til arbeidsmengde, men det er ikke meningen at kommunen skal måtte beregne konkret hvor mange timer arbeid som medgår til å behandle den enkelte søknad. Det aksepteres en viss grad av standardisering av gebyrsatsene med utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype, jf. for eksempel Rt. 2004 s. 1603.»

Dette betyr at enkeltgebyr kan overstige kommunens faktiske utgifter i saken, uten at dette nødvendigvis er i strid med selvkostprinsippet. Det er videre lagt til grunn at kommunen må gis et visst spillerom ved beregningen av gjennomsnittskostnadene, jf. Rt. 2004 s. 1603. Det er likevel en grense for hvor store avvik mellom faktiske utgifter og ilagt gebyr som kan aksepteres i den enkelte sak. Hvor stort avvik som kan aksepteres i den enkelte sak beror på en konkret vurdering.

Statsforvalteren har praktisert dette slik at gebyret må reduseres dersom det må antas at det er et vesentlig avvik mellom sannsynlig selvkost i saken og ilagt gebyr. Statsforvalteren er etter dette enig i kommunens vurdering i klagesaksbehandlingen. Slik Statsforvalteren vurderer det, har ikke tiltakshaver pekt på grunner som tilsier at gebyret er i strid med selvkostprinsippet.

Spørsmålet er deretter om det foreligger andre «særlige grunner» som tilsier at gebyret er «åpenbart urimelig».

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har uttalt at ordlyden «åpenbart urimelig» i et gebyrregulativ kan åpne for gebyrreduksjon i spesielle tilfeller, selv om gebyret ikke strider mot «selvkostprinsippet» som følger av plan- og bygningsloven § 33-1, jf. tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 20.03.2015 (referanse 14/4385-2). Departementet skriver at terskelen for gebyrreduksjon i slike tilfeller må være høy. Departementet uttalte videre at et gebyr ikke skal anses for å være «åpenbart urimelig» bare fordi kommunen hadde oversittet fristen på 12 uker til å behandle byggesøknader som følger av plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd.

I søknaden 30.06.2022 påpeker ansvarlig søker at det ble bedt om to forhåndskonferanser med kommunen, og at forhåndskonferansen ikke ble gjennomført innen fristen på to uker. Det ble først bedt om en forhåndskonferanse 26.06.2020. Kommunen svarte 18.08.2020 og ba om en uttalelse fra Landbrukskontoret. Den 01.02.2021 sendte ansvarlig søker inn uttalelse fra Landbrukskontoret, og ba på nytt om en forhåndskonferanse. Etter flere purringer ble forhåndskonferansen ikke avholdt



før 02.06.2021. Tiltakshaver påpeker også at kommunen ga feil informasjon i forhåndskonferansen. Slik Statsforvalteren forstår søknaden om reduksjon anfører tiltakshaver at rammesøknaden ville vært fullstendig ved innsendelsen 20.07.2021, dersom kommunen hadde gitt riktig veiledning, og gebyret derfor er urimelig.

I likhet med kommunen, kan ikke Statsforvalteren se at dette har avgjørende betydning for saksbehandlingen, og dermed gebyret, i denne saken. Som kommunen selv påpeker er det beklagelig at det ble gitt feilinformasjon i forhåndskonferansen, men kommunen vurderer også at søknaden uansett ville vært avhengig av dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt tillatt bebyggd areal i kommuneplanen. Søknaden ville uansett vært mangelfull ved innsendelsen, slik at kommunen måtte sende ut mangelbrev til ansvarlig søker. En forhåndskonferanse skal avklare rammene som gjelder for eiendommen der det omsøkte tiltaket skal oppføres. En forhåndskonferanse vil ikke avklare om en søknad er komplett eller om søknaden vil bli innvilget av kommunen. Det er ansvarlig søker som har ansvaret for at søknaden er komplett, jf. plan- og bygningsloven § 23-4 første ledd.

Ansvarlig søker påpeker også at kommunen brukte over 12 uker fra innsendt søknad til mangelbrev ble sendt ut.

I denne saken gikk det 15 uker og 1 dag etter innsendt søknad den 20.07.2021 til mangelbrevet ble sendt ut 03.11.2021. Etter en avklaring med kommunen valgte tiltakshaverne å søke om flere tiltak på eiendommen, og ba om utsatt frist til å komplettere søknaden den 03.12.2021. Ny søknad ble deretter sendt inn 26.01.2022. Vedtak ble truffet 02.05.2022. Kommunen brukte dermed 10 uker og 6 dager på å behandle søknaden etter at fullstendig søknad var mottatt (13 uker og 5 dager fratrasket 20 dager i påvente av uttalelse fra Landbrukskontoret og NVE).

Statsforvalteren har i tidligere saker tatt stilling til om gebyret må reduseres som «åpenbart urimelig» etter lang saksbehandlingstid fra kommunens side.¹ I disse sakene har vi, med henvisning til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 31.08.2020 (referanse 20/3746-4), lagt til grunn at en oversittelse av fristen ikke automatisk medfører at gebyret må reduseres, og at det foreligger en høy terskel før gebyret anses som «åpenbart urimelig».

Vi er enig med tiltakshaver at det er uheldig at det tok 15 uker før kommunen sendte mangelbrev, og at kommunen deretter brukte ca. 11 uker på å behandle søknaden når søknaden var fullstendig. Vi har forståelse for klagers frustrasjon, og viser til departementets uttalelse over om at regelverket er under kontinuerlig vurdering for mulige forbedringer. Totalt brukte kommunen 6 og en halv måned på å behandle søknaden om rammetillatelsen. Som nevnt skal det imidlertid mye til før tidsbruken kan anses for å være «åpenbart urimelig». Etter en konkret vurdering finner vi ikke grunn til å tilsidesette kommunens vurdering om at gebyret ikke reduseres som «åpenbart urimelig».

¹ Se blant annet våre vedtak i sak 2022/13244 og 2022/17369 med videre henvisninger



Konklusjon

Statsforvalteren endrer kommunens vedtak av 30.06.2022 i sak S21/3220. Gebyret reduseres med kr 12 720,-. Klagen har ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Dekning av sakskostnader

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kristina Margarethe Mørstad
GAIA-OSLO AS
Bent Herjolv Hvalstad

Nyhusveien 2
Jaerveien 65
Nyhusveien 2

3474
1459
3474

ÅROS
NESODDEN
ÅROS



ASKER KOMMUNE SAMFUNNSUTVIKLING
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 22003740

Vedtak i klagesak - Asker kommune - 40/785 - Vestre vei 93 B - rive grillplass og oppføre tilbygg

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 01.12.2022.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak 08.07.2022 i sak S21/4706. Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad ansvarlig søker Boxs Arkitektstudio AS, på vegne av tiltakshaver Terje Aaberg, om riving av overdekt grillplass, samt ombygging av eksisterende bolig med blant annet oppføring av tilbygg i to etasjer.

Asker kommune godkjente søknaden i vedtak datert 08.07.2022. Det ble gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, med følgende vilkår:

- «1. **Fasade mot sjø forutsettes montering av ikke-reflekterende glass**
2. **Tiltaket skal ikke påvirke naturfunn registrert på tomten, herunder åpen grunnlendt kalkrik mark, verken under anleggsfasen eller ved ferdigstilling.**
3. **Det skal settes opp sikringsgjerde langs strandsonen for å beskytte strandsonen under oppføring av tiltak.»**

Vedtaket ble klaget på av Jens F. Roede, Vestre vei 93 C, i brev datert 27.07.2022, og Lars Roede, Vestre vei 93 A, i brev datert 25.07.2022. Klagerne viser i hovedsak til:

- Manglende involvering i byggesaken og besvarelse av henvendelser.
- Mellombygget vil bli en bred barriere som hindrer utsyn til privat strand og gir innsyn fra sjøen.
- Tiltaket blokkerer utsyn fra boligen, og det privatiserer felles badeplass og brygge.



- Huset var et vesentlig arkitekturverk som blir forringet.
- Det er funnet «åpen grunnlendt kalkrik mark» og forekomster av blomsten Dragehode.
- Glassfasaden er sjenerende sett fra sjøen.

Asker kommune tok ikke klagen til følge, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren har mottatt ytterligere bemerkninger fra Lars Roede i brev datert 03.12.2022. Roede viser til at det eksisterende tilbygget på vestsiden av huset har forsvunnet fra byggetegningene uten at dette har vært omsøkt. Klager mener det er grunn til å se nærmere på søkers BYA-beregning.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Tiltakets forhold til plan

Det er søkt om riving av overdekt grillplass og ombygging av eksisterende bolig med oppføring av tilbygg.

I Asker kommunes kommuneplan 2018-2030, vedtatt 14.11.2017, er eiendommen avsatt til boligformål i kategori C (boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen). Eiendommen er uregulert.

Eiendommen ligger delvis innenfor strandsonen angitt på kommuneplankartet. Det omsøkte tiltaket ligger imidlertid i sin helhet utenfor strandsonen, og er ikke omfattet av byggeforbudet i kommuneplanen punkt 8.1.

Det følger av kommuneplanen punkt 20.9 bokstav B første ledd:

«Utnyttelse

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².»

Kommunen har gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. Bestemmelsens første ledd lyder:

«I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.»

Krav til utnyttelse

Kommunen mener tiltaket holder seg innenfor kommuneplanens krav til grad av utnyttelse, og at det ikke er avhengig av dispensasjon fra planens punkt 20.9 bokstav B første ledd. Det er vist til at



tiltakets bebygde areal er innenfor 15 % av tomtens nettoareal, men at samlet BYA overstiger 200 m² med 46,4 m².

Som begrunnelse for at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon for dette forholdet, har kommunen blant annet vist til:

«For boligtomtene gbnr. 40/785, 40/784 og 40/786 foreligger det et delingsvedtak fra 1974. Dette vedtaket er offentlig, og det har foreligget en adgang til å påklage vedtaket på vedtakstidspunktet. Vedtaket inneholder klargjøring av tomtens utnyttelse og plassering av bebyggelse. Det er etter kommunens tolkning klart at delingsvedtaket kun legger til grunn en BYA på 15 % uten noen ytterligere begrensning. I tillegg har området har en klar og sterk presedens for å tillate BYA over 200 m². Denne presedens har oppstått ved tidligere gitte tillatelser som er offentlige og som har kunnet blitt påklaget, samt gjennomgått klagebehandling av Statsforvalteren i Oslo og Viken. Samlet sett taler dette for at området har gjennom offentlige veiledende kilder en klar retningslinje for hvordan området skal utvikles for fremtiden.»

Ansvarlig søker mener at klageren ikke kan høres med at kommuneplanen oppstiller et krav om bebyggelsen skal begrenses til 200 m². Søker viser til at begrensningen kun gjelder for regulerte områder der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse. For de aktuelle tomtene ble det bestemt av Bygningsrådet i 1974 at BYA skulle være innenfor 15 %. Søker mener også at dette er i henhold til praksis, da eksisterende bebyggelse er godt over 200 m² og tilsvarende også for bnr. 786.

Det går frem av kommuneplanen punkt 20.9 at hensikten med bestemmelsen er «å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnyttelse enn hva gjeldende reguleringsplan gjør.» Den omsøkte eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Spørsmålet er om begrensningene i kommuneplanen punkt 20.9 bokstav B gjelder for uregulerte områder.

Slik Statsforvalteren ser det, er bestemmelsen utformet slik at den gjelder alle «boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse». Den aktuelle eiendommen er imidlertid uregulert, og dermed ikke merket med oransje farge eller regulert til frittliggende bebyggelse. Slik bestemmelsen er formulert, vil den etter en streng ordlydsfortolkning ikke komme til anvendelse i dette tilfellet. Statsforvalteren slutter seg, derfor under noe tvil, til kommunens vurdering av at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen punkt 20.9.

I tilleggsmerknadene fra Lars Roede 03.12.2022 anføres det at det eksisterende tilbygget på vestsiden av huset har forsvunnet fra byggetegningene uten at dette har vært omsøkt.

Statsforvalteren viser til de innsendte søknadsdokumentene, herunder arealplan A10-03, der det går frem at det skal rives et tilbygg mot vest (vinterhage). Vi kan dermed ikke se at det er feil at dette arealet ikke er regnet med i tiltakets bebygde areal.

Plankrav

Når det gjelder dispensasjonen fra plankravet i kommuneplanen punkt 1.1, uttaler kommunedirektøren at denne ikke er påklaget.



Statsforvalteren mener det kan stilles spørsmål ved om dette er en riktig oppfatning. I klagen fra Lars Roede går det frem at Roede er uenig i kommunens vurdering av at ulempene ved å gi dispensasjon er påregnelige, og ikke kan tillegges avgjørende vekt. Vi finner derfor grunn til å gå nærmere inn i kommunens dispensasjonsvurdering.

Vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan bare gi dispensasjon dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Det første vilkåret er at de hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Det skal således foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

De to ovennevnte vilkårene er kumulative. En dispensasjon er derfor avhengig av at begge vilkårene er oppfylt.

Vi bemerker at plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd gir kommunen anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon, jf. Sivilombudets sak SOM-2019/589. Er de to vilkårene oppfylt, har kommunen likevel adgang til å avslå dispensasjon, dette blant annet av hensyn til presedensfare og/eller likebehandling. Det er derfor ingen som har krav på dispensasjon.

Blir hensynene bak kommuneplanen vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?

Statsforvalteren vil først ta stilling til om dispensasjon vil innebære at hensynene bak plankravet eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i det foreliggende tilfellet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første setning. Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke skal anses oppfylt. Det følger av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.

Hensynene bak et generelt plankrav vil kunne gjøre seg tydelig gjeldende også for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon. Som kommunen skriver i tillatelsen, vil krav om reguleringsplan bidra til å sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert, og sørge for at det blir fastsatt krav til utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, begrensninger på bygningers volum, samt vurdering av området kulturminner og naturkvaliteter.

I vedtaket 08.07.2022 skriver kommunen videre at:

«Det fremkommer av kommunens database at tomten ikke berøres av kulturmiljø eller kulturminner. Tomten berøres derimot av naturfunn, herunder åpen grunnlendt kalkmark i boreoneomoral sone. Naturfunn i seg selv kan tale for et behov for reguleringsplan. På denne



tomten ligger naturfunnet i strandsonen/forbudssonen der det i henhold til kommuneplanen pkt. 8.1 foreligger et generelt forbud mot tiltak. I veiledende tekst til kommuneplanen fremkommer det at strandsonen er vernet fra terrenginngrep ved at også mindre terrenginngrep og mindre byggetiltak er søknadspliktig. Dette medfører at det gjennom kommuneplan finnes et visst vern av naturen i strandsonen. Dette vernet beskytter i denne saken også naturfunnet som i sin helhet ligger i strandsonen. Dette kan tale for at en dispensasjon fra plankrav ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen pkt. 1.1.

(...)

Nabotomtene er uregulert og i boligkategori C. Disse tomtene, spesielt gbnr. 40/14 og 40/16, bærer preg av høy utnyttelse. Ansvarlig søker argumenterer for at spesielt gbnr. 40/14 skaper presedens for utnyttelse over 200 m². I tillegg argumenterer både ansvarlig søker og naboer for hvordan delingsvedtak fra 1974 påvirker utbygging av tomten. Motstridende tolkninger av hvilken utnyttelse som foreligger på tomten og hvordan byggene skal plasseres taler for et behov for reguleringsplan, og dermed imot dispensasjon fra plankrav.

Delingsvedtak fra 1974 illustrerer en plassering av bebyggelse på tidligere gbnr. 40/15 fordelt inn i tomt A, B og C. Omsøkt tiltak er på tomt B. Delingsvedtaket viser til at tomt B og C forutsettes bebygd med boliger med maks grunnflate 15 % av tomtens nettoareal. Garasje skal ikke medregnes. Videre står det at situasjonskart viser til en anbefalt plassering av bebyggelse. Dette delingsvedtaket erstatter ikke et hvert behov for reguleringsplan, men det kan argumenteres for at det skaper forutsigbarhet for hvordan tomtene kan utbygges, bebyggelsesstruktur og krav til utnyttelse.

Tilbygget medfører en omstrid BYA, men er ikke i seg selv et stort tiltak. Tiltaket er plassert inntil eksisterende bebyggelse og der nåværende frittliggende utestue er plassert. Ansvarlig søker har vist til at tilbygget er plassert ned i terreng. Tilbygget skal plasseres der nåværende frittliggende utestue er plassert. Dersom reguleringsplan skulle ha påvirket dette tiltaket ville det trolig vært ved bruk av byggegrense. Det er lite trolig at en slik byggegrense ville ha forhindret et slikt tilbygg som omsøkt.

Strandsonen i kommuneplanen samt tomt avsatt som felles strand, gbnr. 40/787, i delingsvedtaket ligger i strandsonen og ivaretar en viss avstand fra bebyggelse til sjø. Dette medfører at strandsonen til en viss grad er beskyttet fra privatisering. Vilkår om ikke-reflekterende glass vil sikre mot den privatisering som refleksjoner mot sjø ville kunne ha medført. Sikringsgjere mot naturfunn og strandsone vil ytterligere sikre naturmangfoldet i strandsonen. Vilårene virker dermed avbøtende mot virkningen mot strandsonen som kunne ha påvirket om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen kan med dette ikke se at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av en dispensasjon.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.»

Dispensasjonen gjelder i dette tilfellet tiltak i et veletablert boligområde. Vi legger til grunn at vei-, vann- og avløpsforhold ligger til rette for utbygging, og at det må anses som lite sannsynlig at



området i fremtiden blir regulert til noe annet enn dagens boligbruk. Det omsøkte byggetiltaket fremstår også tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til volum, fotavtrykk og høyder.

En dispensasjon vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

De nevnte momentene vil imidlertid gjøre seg gjeldende for tilsvarende tiltak i alle uregulerte og utbygde boligområder i kommunen, der infrastruktur som veier, gang- og sykkelstier, vann- og avløp osv. allerede er etablert. Kommunen har likevel valgt å vedta et generelt plankrav også for slike områder. Dette trekker i retning av at momentene bør tillegges begrenset vekt ved den omsøkte dispensasjon. Vi viser i denne sammenheng til Sivilombudets uttalelse 02.07.2020 i sak 2019/4292.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planen gir som nevnt over ingen bestemmelser med direkte rettsvirkning for utnyttelsesgrad, høyder og antall boenheter, da kommuneplanen punkt 20.9 ikke kommer direkte til anvendelse for uregulerte tomter. Dette tilsier at viktige forhold ikke er avklart, noe som taler for at området bør gjennomgå en planprosess. Kommunens henvisning til delingsvedtaket av 1974 kan etter vårt syn ikke tillegges særlig vekt. Vi viser til at vedtaket er lite tilgjengelig, avklarer få forhold og ikke kan erstatte en reguleringsplan som rettskilde. Videre vil en slik tidligere tillatelse ha liten betydning for fastsettelse av rammer for arealbruk i senere kommunal planlegging. Det skal også i denne sammenheng bemerkes at det siden 1974 har skjedd en betydelig endring av synet på ønskeligheten av nedbygging i sjønære områder.

Klagerne har pekt på naturverdiene i området, og mener utbyggingen vil kunne skade disse. Ettersom tilbygget skal plasseres der nåværende frittliggende utestue er plassert, og naturverdiene er registrert i strandsonen/forbudssonen, mener vi naturverdiene primært er sikret gjennom gjeldende kommuneplan.

Etter vår vurdering er mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan allerede avklart. En reguleringsplan vil likevel kunne avklare flere forhold av betydning, som bl.a. utnyttelsesgrad, høyder og antall boenheter. Slik vi ser det vil hensynene bak plankravet bli tilsidesatt ved den omsøkte dispensasjonen, men vi stiller oss tvilende til at tilsidesettelsen er vesentlig.

Er fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulemperne?

For å unngå at dispensasjoner blir regelen heller enn unntaket, er det et krav at det må kunne påvises konkrete og tilstrekkelig klare fordeler i den aktuelle saken. Disse fordelene må være tilstrekkelig spesifisert og angitt, og ligge innenfor rammene av plan- og bygningsloven, jf. SOM-2011-1023.

Det følger av forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) at det må foreligge en «klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.» Det er dermed ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt.

Klagerne har vist til en rekke ulemper i form av blokkert utsyn og privatisering av felles badeplass og brygge. Det er også vist til ulemper for naturverdiene i området, der klagerne særlig har fremhevet



at eiendommen består av «åpen grunnlendt kalkrik mark» og at det er funnet forekomster av den truede arten Dragehode.

Kommunen har vurdert spørsmålet om fordeler og ulemper ved dispensasjon fra plankravet slik:

«Fordi tomten er innenfor boligkategori C er det klart hvilke bestemmelser i kommuneplanen som vil fungere veiledende for utviklingen av dette området. Kommuneplanen har gjennomgått omfattende, grundige og demokratiske prosesser som tilsier at den skal tilleggs avgjørende vekt. Tiltaket er i det vesentlige i tråd med kommuneplanens pkt. 20.9 som gjelder for C-områder.

Unntaket er at tiltaket har en større BYA enn kommuneplanen pkt. 20.9 bokstav b tillater. Kommuneplanen tillater BYA på 15 %, og samlet BYA på maksimalt 200 m². Tiltaket er innenfor 15 %, men overstiger 200 m² med 46,4 m².

For boligtomtene gbnr. 40/785, 40/784 og 40/786 foreligger det et delingsvedtak fra 1974. Dette vedtaket er offentlig, og det har foreligget en adgang til å påklage vedtaket på vedtakstidspunktet. Vedtaket inneholder klargjøring av tomtens utnyttelse og plassering av bebyggelse. Det er etter kommunens tolkning klart at delingsvedtaket kun legger til grunn en BYA på 15 % uten noen ytterligere begrensing. I tillegg har området har en klar og sterk presedens for å tillate BYA over 200 m². Denne presedens har oppstått ved tidligere gitte tillatelser som er offentlige og som har kunnet blitt påklaget, samt gjennomgått klagebehandling av Statsforvalteren i Oslo og Viken. Samlet sett taler dette for at området har gjennom offentlige veiledende kilder en klar retningslinje for hvordan området skal utvikles for fremtiden. Dette taler for at en dispensasjon fra plankrav for omsøkt tiltak er påregnelig og tilfredsstillende adgangen til å motsette seg en slik dispensasjon. En dispensasjon kan derfor ikke sies å ha noen negativ påvirkning for en fremtidig regulering. Disse argumenter kan derfor ikke sies å utgjøre en ulempe ved dispensasjon.

Delingsvedtaket sett i lys av byggesaker på tomtene gbnr. 40/14 og 40/16 taler for at det foreligger en presedens for å tillate bebyggelse på over 200 m² i BYA og for å gi dispensasjon fra plankrav. Likebehandlingsprinsippet taler for at en slik dispensasjon skal gis.

Omsøkt tiltak innehar isolert ingen faktorer som tilsier et ytterligere behov for regulering enn de type tiltak som tidligere har vært gitt tillatelse for i området ved bruk av dispensasjon. Tiltakets plassering i forhold til naboer, strandsone og naturfunn er vurdert av kommunen som både tilfredsstillende og påregnelig. Naboer må kunne forvente at en tomt som ikke er utnyttet til sine fulle 15% BYA vil utvides ytterligere. Tiltaket er plassert lavt i terreng slik at det ikke gir unødig stor belastning for nabo. Ansvarlig søker har anerkjent at tiltaket vil synes for naboer på gbnr 40/784, men dette er ikke mer enn påregnelig og det vil ikke utgjøre en stor ulempe for naboer. Ulemper slik som manglende utsikt mot badebrygge for å kunne passe på barn som bader anses som et personlig argument som ikke kan tillegges avgjørende vekt. Det er ikke påregnelig at en tomt i andre rekke skal ha full adgang til å kunne se felles strand. Avgjørende argumentasjon er heller om all utsikt/stor del av utsikt mot sjø og om solforholdene for gbnr. 40/784 hadde blitt vesentlig påvirket. Ut ifra oversendte bilder fra nabo kan ikke kommunen se at dette er tilfellet.

Tiltaket er plassert i tråd med pbl. § 29-4 og kommunen anser ikke at plasseringen er til en stor ulempe for området. Etter kommunens vurdering er plasseringen i tråd med bebyggelsesstrukturen for området. Eventuelle ulemper for strandsonen er ved vilkår i



denne tillatelsen redusert slik at hensynene er tilstrekkelig ivaretatt. Dispensasjonen utgjør ikke en ulempe for verken de nasjonale/regionale hensynene for strandsonen.

Kommunen har vurdert at det ikke foreligger noen ulemper ved dispensasjon ut over eventuelt at det kan skape presedens for fremtiden. En presedens i tråd med kommuneplanen pkt. 20.9 og dispensasjonsvedtak anser kommunen ikke for en ulempe som bør gis avgjørende vekt.

Fordelene med dispensasjon er å unngå ressurskrevende planprosess, slik som mindre reguleringsendring vil innebære. Mindre reguleringsendring er både ressurskrevende for kommunene og for ansvarlig søker. Det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon.»

Kommunen har kommet til at det ikke foreligger ulemper av betydning ut over at en dispensasjon eventuelt kan skape presedens for fremtiden. Fordelen ved å gi dispensasjon er ifølge kommunen at ansvarlig søker og kommunen selv slipper en ressurskrevende planprosess.

Statsforvalteren stiller seg tvilende til at kommuneplanens bestemmelser vil fungere veiledende for utviklingen av dette området. Som nevnt over, kan vi ikke se at kommuneplanen punkt 20.9 direkte kommer til anvendelse for uregulerte områder. Det er dermed ikke klarlagt i plan hvilken utnyttelse eiendommen skal ha, utover angivelsen av strandsone og kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal i punkt 19 bokstav c). Vi kan heller ikke se at det foreligger en klar retningslinje for hvordan området skal utvikles for fremtiden gjennom blant annet delingsvedtaket fra 1974.

I vedtaket av 08.07.2022 skriver kommunen at området har en klar og sterk presedens for å tillate BYA over 200 m². Presedensen har ifølge kommunen oppstått ved tidligere gitte tillatelser som er offentlige og som har kunnet blitt påklaget, samt gjennomgått klagebehandling av Statsforvalteren. Slik kommunen ser det, taler dette for at det er påregnelig med en dispensasjon fra plankravet for omsøkte tiltak.

Statsforvalteren bemerker at enhver dispensasjonssøknad må vurderes konkret og selvstendig. Sivilombudet har uttalt at det kun er relevant å vektlegge presedensvirkninger i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, og ikke i vurderingen etter § 19-2 andre ledd, jf. uttalelse av 25.10.2022 i sak 2022/1042. Det er videre vanskelig å se at det er påregnelig med utvidelse av eksisterende bolig innenfor 15 % BYA, ettersom kommuneplanens bestemmelse ikke er rettslig bindende for eiendommen.

Statsforvalteren kan heller ikke se at kommunen har vist til konkrete saker der det er gitt dispensasjon fra plankravet for bebyggelse med BYA over 200 m². Vi bemerker at bebyggelse som er oppført før innføringen av kommuneplanens bestemmelse om utnyttelse, ikke vil være sammenlignbare med nye søknader. Det vil heller ikke være relevant å sammenligne med områder med regulert høyere utnyttelse.

Vi har i nyere tid behandlet en klagesak i Holmenåsen 9 (sak 2021/37222), der vi opphevet Asker kommunes avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom og dispensasjon fra plankravet. Saken skiller seg imidlertid fra foreliggende sak ved at den gjaldt søknad om deling innenfor boligområde B i kommuneplanen, der det i kommuneplanen syntes å åpnes for fortetting utover den retningsgivende utnyttelsen fastsatt for det aktuelle området. De omsøkte tomtestørrelsene holdt seg videre innenfor kommuneplanens retningslinje om tomtestørrelse.



I gjeldende sak ligger eiendommen i boligområde C med åpenbart mer spesifikke strandsonehensyn. Søknaden gjelder et byggetiltak som øker utnyttelsen på eiendommen og overskrider kommuneplanens fastsatte maksimalramme på 200 m² BYA for regulerte eiendommer. Det kan fremstå uheldig at det i slike tilfeller gis dispensasjon fra plankravet for tiltak som også overskrider den nevnte rammen for utnyttelse.

Når det gjelder naturverdiene i området, mener vi som nevnt over at disse i stor grad er sikret gjennom gjeldende kommuneplan, samt vilkårene satt i tillatelsen. Det vil likevel være en ulempe at tiltaket utvider den private sonen i nærheten av sjøen, og at naturverdiene ikke vurderes ytterligere gjennom reguleringsplan.

Slik vi ser det, er det ikke fremhevet andre fordeler ved å gi dispensasjon enn å unngå en ressurskrevende planprosess. Vi er enig med kommunen i at dette er en relevant fordel ved å gi dispensasjon, men fordelene vil ha større vekt dersom hensynene plankravet er ment å ivareta ikke gjør seg gjeldende med styrke.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at arealdisponering skal skje gjennom plan. Utbygging etter dispensasjon skal kun skje unntaksvis. Det er bare der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er *klart* større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre setning, fremstår etter vår vurdering som mangelfull. Slik saken er opplyst kan vi ikke uten videre slutte oss til kommunens vurdering av at dispensasjonen ikke har ulemper av betydning.

Vi opphever derfor kommunens vedtak, og sender saken tilbake for ny vurdering.

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak 08.07.2022 i sak S21/4706. Klagene har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Dekning av sakskostnader

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Jens Frølich Roede
BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Lars Roede

Vestre Vei 93 C
Alfheim 24
Vestre Vei 93 A

1397
1384
1397

Nesøya
ASKER
NESØYA