



Asker
kommune

Detaljregulering for Billingstadsletta 31

planforslaget omhandler påbygg av 3 etasjer, hvor øverste er en inntrukken etasje, på eksisterende næringsbygg





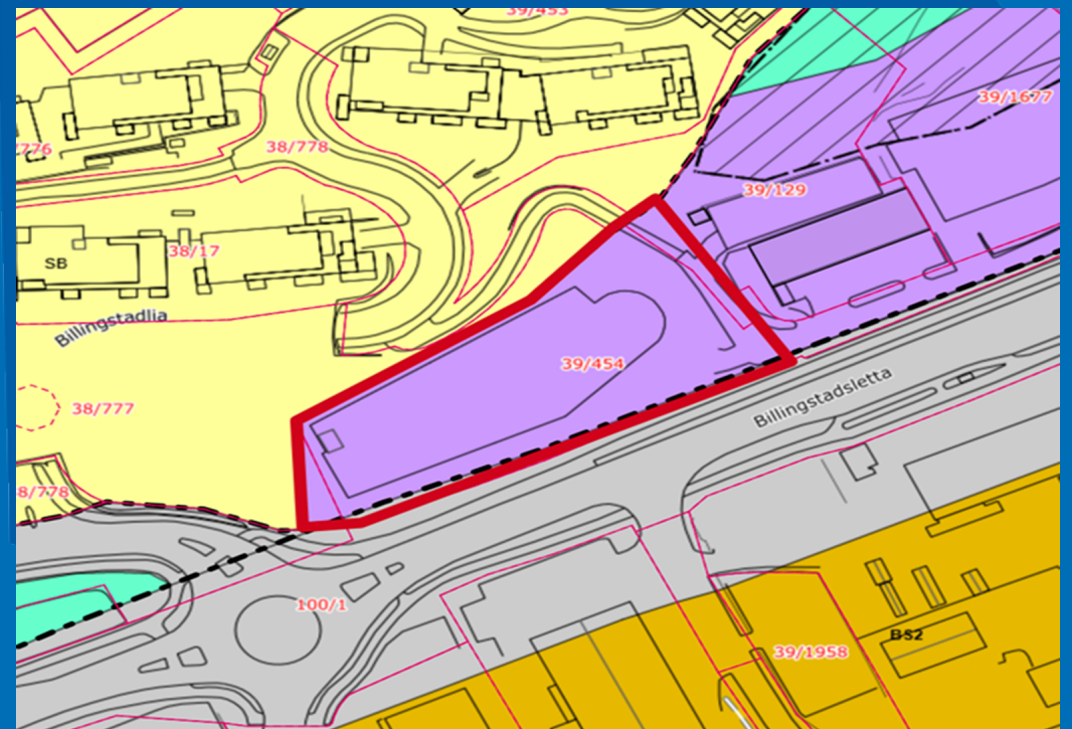
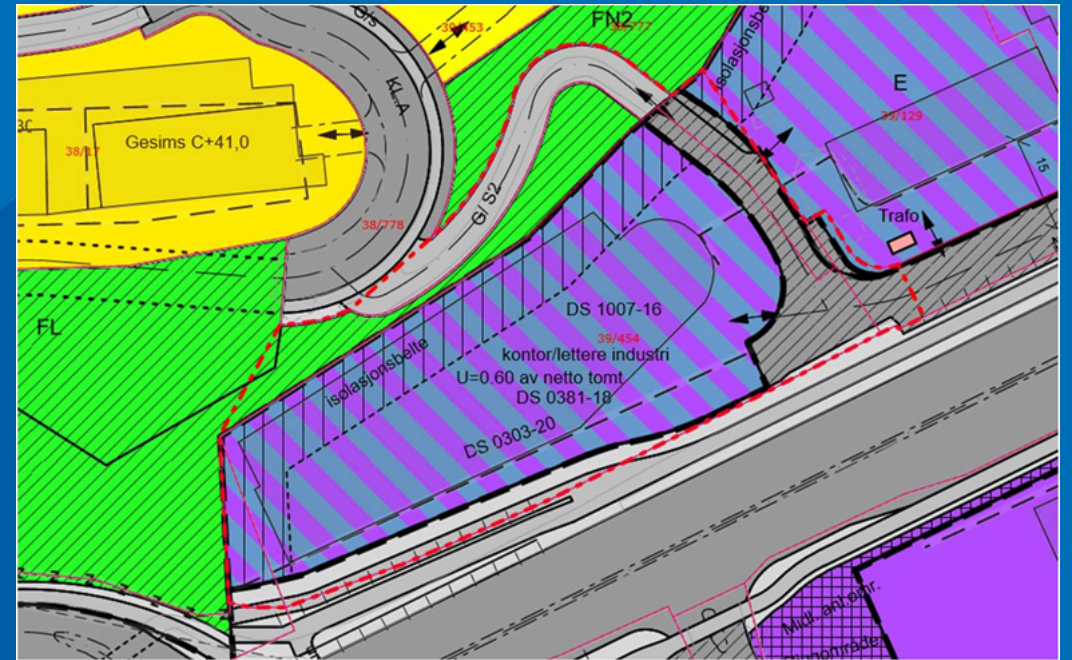
Asker
kommune

Planstatus

Reguleringsplan fra 1987: Kontor/industri

Kommunedelplan/kommuneplan:

Kontor/plasskrevende næring





Asker
kommune

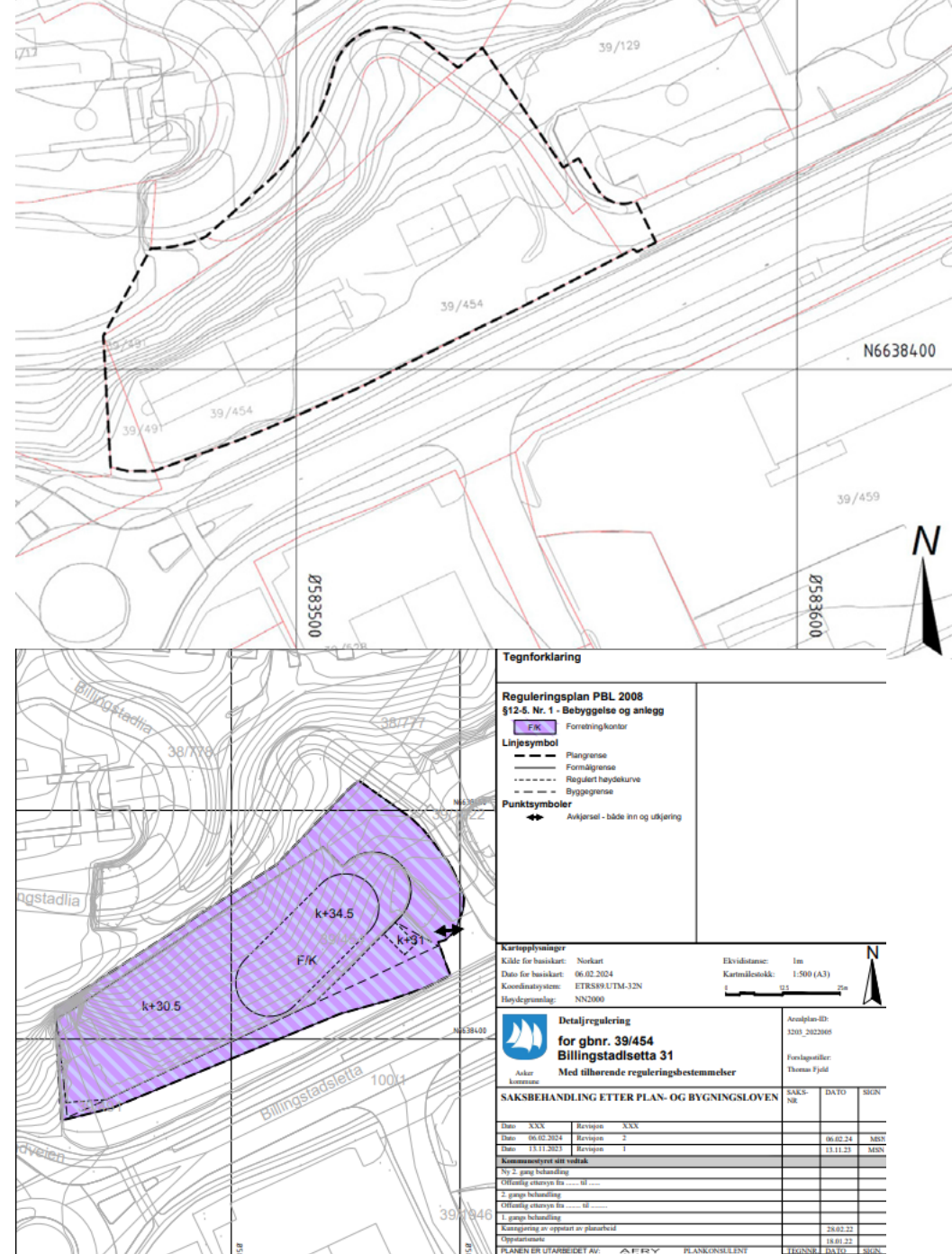
Eksisterende bygg er ferdigstilt i 2019/2020

Byggetillatelsen ble gitt etter en dispensasjon fra isolasjonsbelte for å plassere bygget i 2 meter fra nabogrense

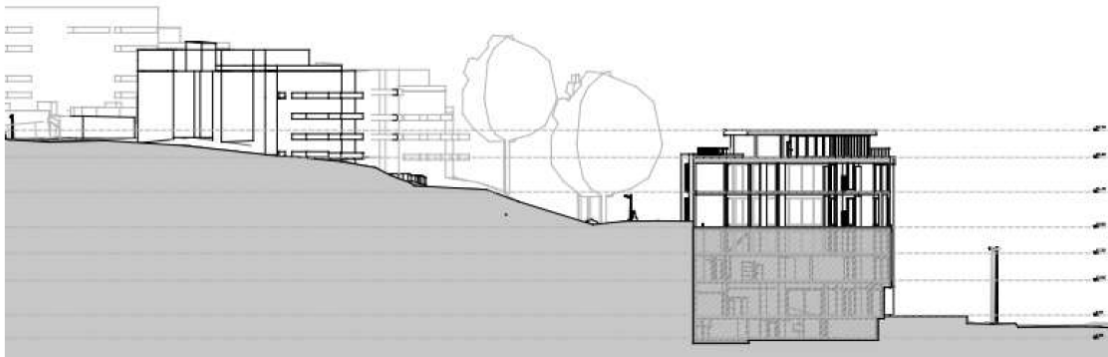


Varsling av planarbeid og nabomerknad

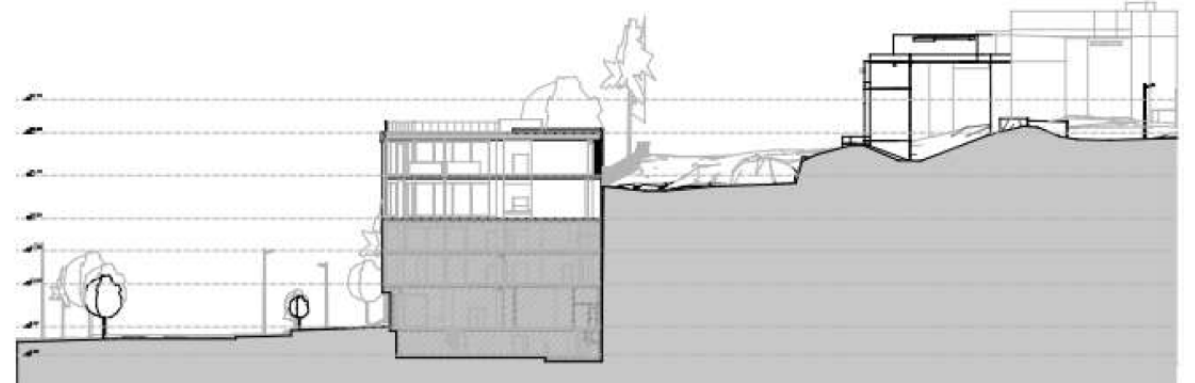
- Varsling om igangsetting av planarbeidet er gjennomført i 2022.
- Naboinnvendinger mot planforslaget.
- Det ble avholdt dialogmøter mellom forslagstiller og naboene i Billingstadlia
- Planforslaget ble revidert for å etterkomme nabomerknadene
- Det foreligger nabosamtykke til visse tiltak.
- Naboene har fortsatt innvendinger mot planforslaget
-
-



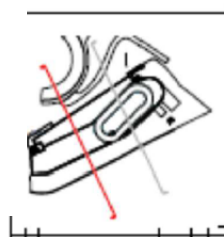
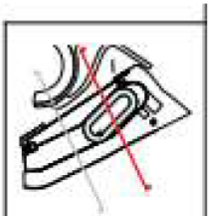
Snittprofiler viser påbygget i forhold boligene i Billingstadlia



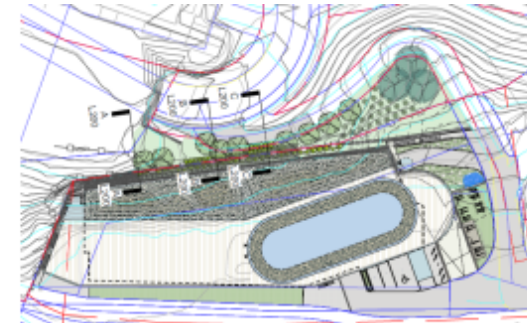
Figur 20 snitt E



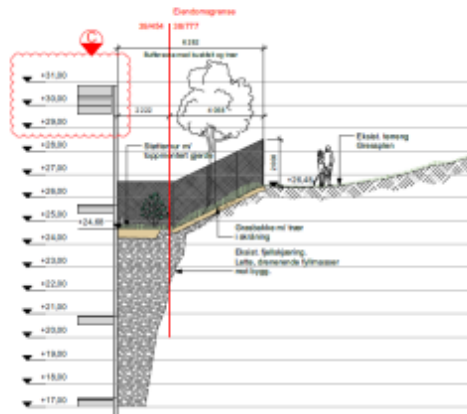
Figur 19 snitt E



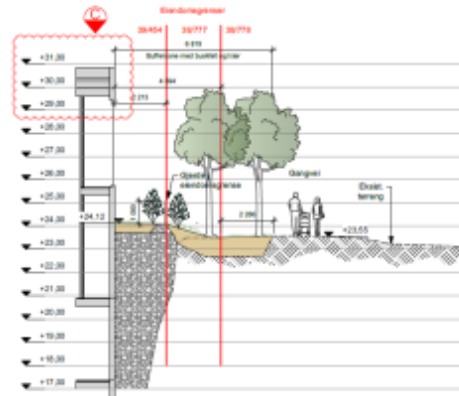
For å sikre avbøtende tiltak: Landskapsplan og rekkefølgekrav



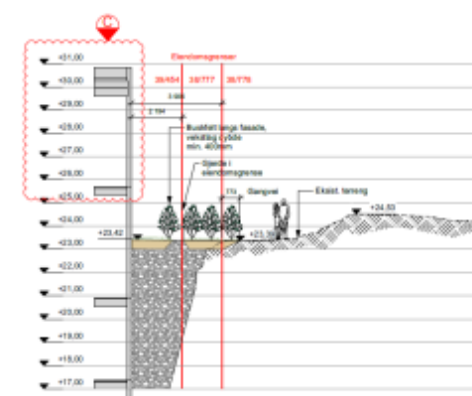
PLANUTSNITT - Sørthovsløst
Målestokk 1:500



SNITT A
Målestokk 1:100



SNITT B
Målestokk 1:100



SNITT C
Målestokk 1:100



Asker
kommune

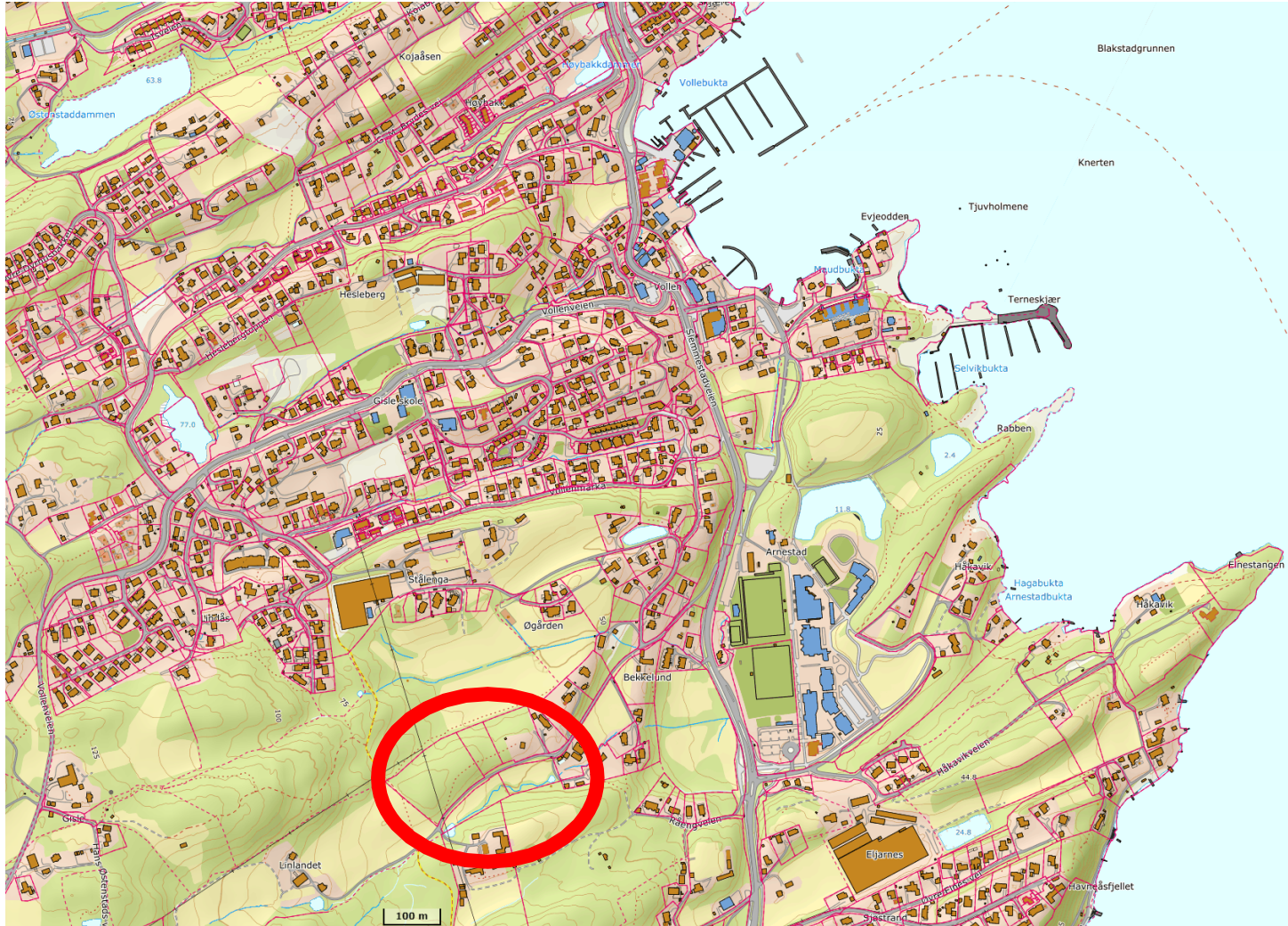


Asker
kommune

71/41, 71/63 og 71/32 Forslag til detaljregulering for Linlandveien Sluttbehandling

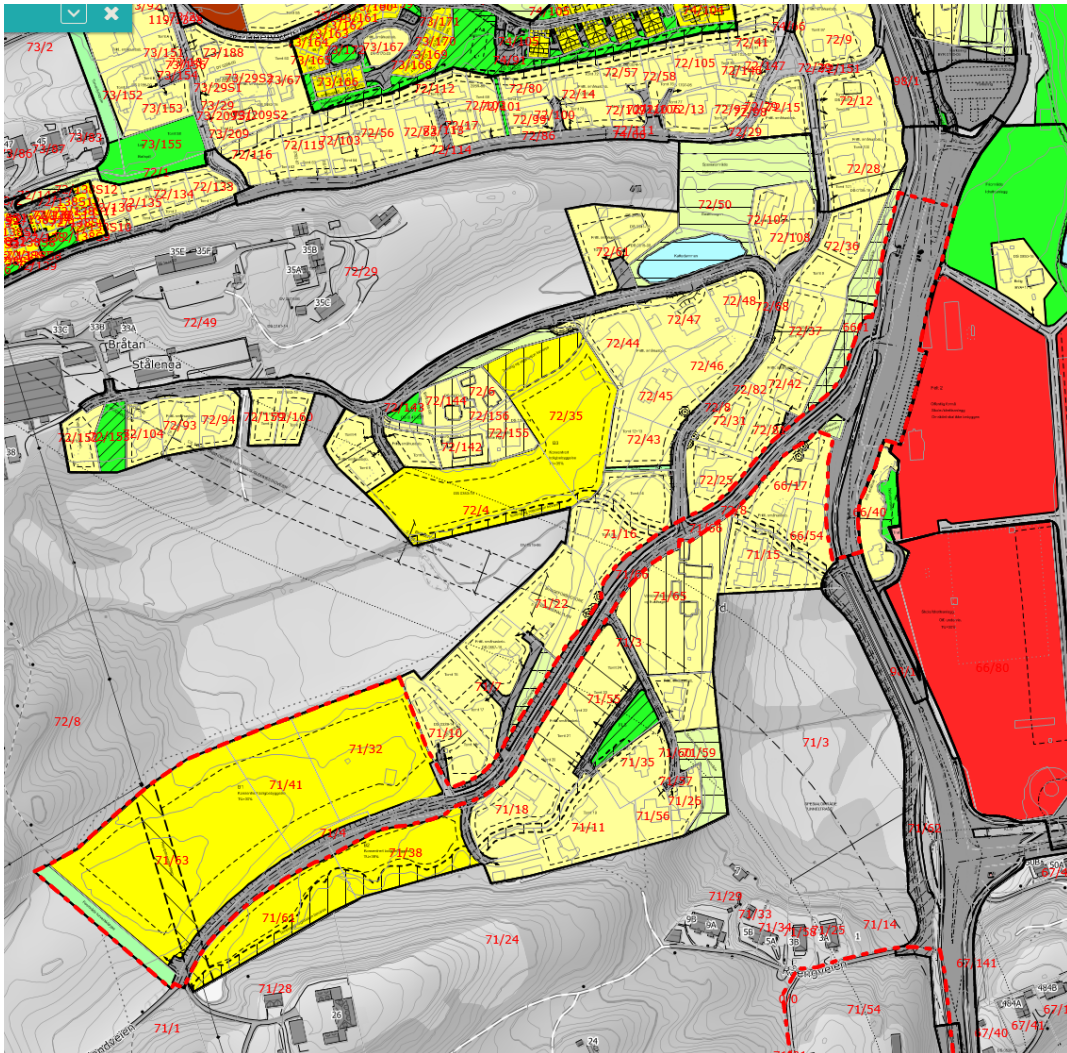
Lene Evensen Førde

Planområdet



- Planområdet ligger ca 1,3 km fra Vollen sentrum
- Ca 700 meter fra Arnestad barneskole
- Ca 900 meter fra Vollen ungdomsskole
- Fra Slemmestadveien er det undergang og gang-sykkelvei frem til skolen
- God buss- og båt forbindelser

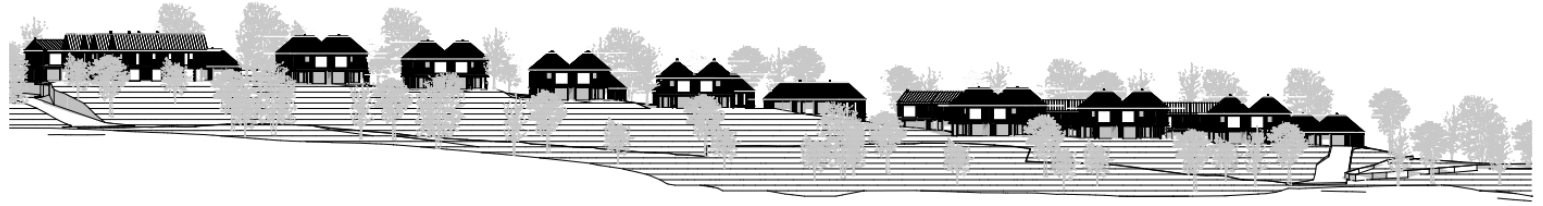
Gjeldene regulering for Linlandveiområdet



Gjeldene regulering fra 2003;

- Krav til bebyggelsesplan for boligfeltene.
- Rekkefølgebestemmelser for Linlandveien og krysset Linlandveien/Slemmestadveien.

Detaljregulering for Linlandveien oppfylder kravet om bebyggelsesplan.



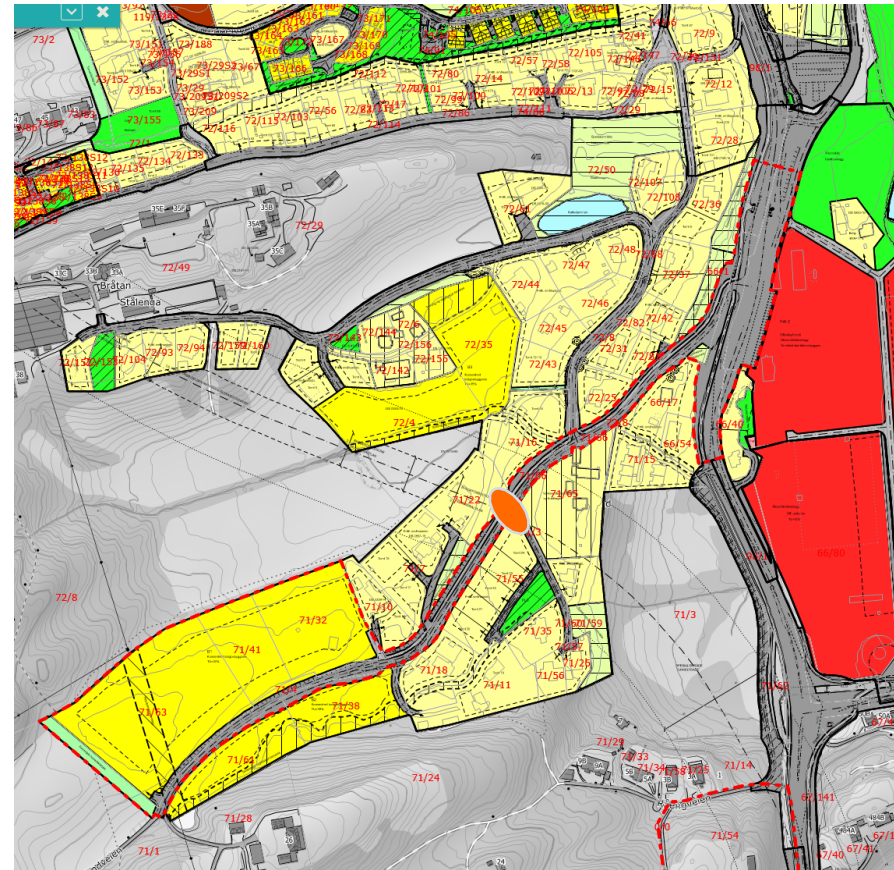
Planforslaget - boligdel

- 40 enheter
- TU = 30%
- Tomannsboliger tilpasset i terrenget
- Boligstørrelser 125-200 m²
- Parkering under terreng
- Gjesteparkering på bakken
- Gbnr 71/38 omreguleres fra bolig til LNF



Planforslaget – deler av Linlandveien

- Baserer seg på gjeldene regulering tilpasset for terreng
- Det opparbeides fortau langs Linlandveien
- Fra planområdet går gangforbindelsen opp og gjennom planområdet
- Veigrunn har 12 ulike eiere
- 4 tomteeiere har signert avtale om tomteavståelses
- Endring i rekkefølgekravet i forhold- til gjeldene plan;
 - Krysset og Linlandveien frem til nr 10 opparbeides før igangsettingstillatelse.
 - Resterende vei bygges samtidig med boligene.
 - Steinmassene fra boligfelt skal brukes i øvre del av veien



Planforslaget – krysset Linlandveien/Slemmestadveien

- Tett dialog med Statens vegvesen/Viken fylkeskommune
- Fredet naturminne nederst i Linlandveien har gjort utformingen av krysset utfordrende
- Forenkelt kryssløsning i forhold til gjeldene regulering
- Tekniskplan godkjent av Viken fylkeskommune 19.12.23



Tidligere behandling

Saken har vært 1.gangsbehandlet i formannskapet to ganger.

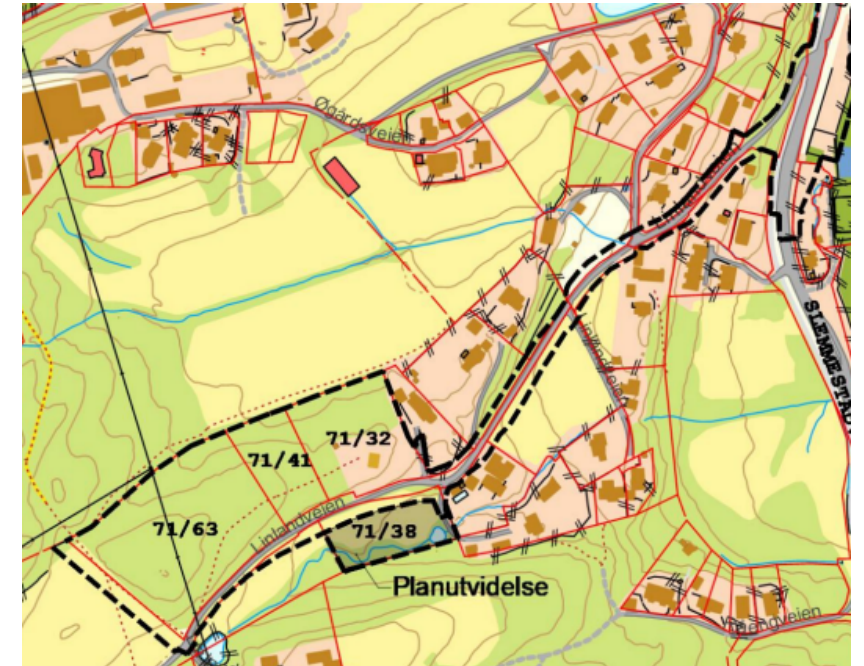
24.01.23; saken ble lagt ut på høring med to vedtakspunkter som skulle innarbeides før sluttbehandling;

- Endring av bestemmelse §4.3.1 (uteoppholdsareal)
- Juridisk bindende designhåndbok

Forslagstiller stoppet behandling etter første 1.gangsbehandling for å utvide planområdet med gbnr 71/38, som ble omregulert fra boligbebyggelse til LNF. Fremtidige 5 boenheter på gbnr 71/38 ble innlemmet i planområdet uten økning i utnyttelse. Vedtakspunktene ble også tatt med i nytt forslag.

20.06.23; saken ble vedtatt lagt ut på høring med følgende vedtakspunkt;

- Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.



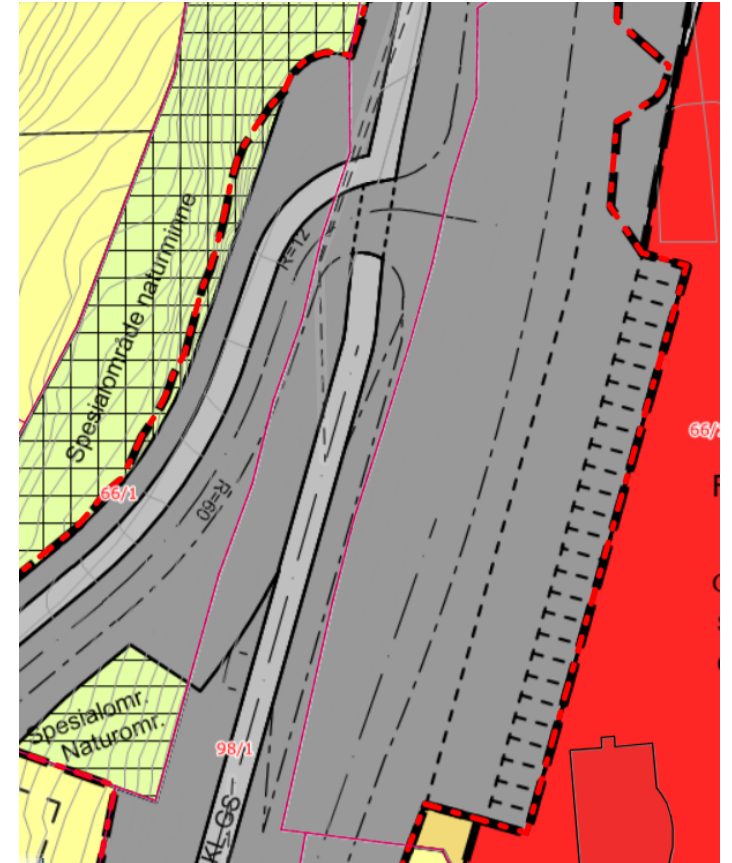
Offentlig høring og merknader

Planen har vært på høring fra 27.06.23 til 11.09.23.
Det kom inn 14 merknader og 1 innsigelse.

Innsigelse:

Fremmet av Statsforvalter i Oslo og Viken fordi deler av planområdet lå innenfor spesialområdet naturminne.

Krysset Slemmestadveien/ Linlandveien flyttet 2,5meter mot øst for å holde seg unna naturminnet.
Innsigelsen ble trukket 07.02.24.



Gjeldene regulering

Høringsuttalelser

- Statsforvalter i Oslo og Viken kommenterer også at planområdet er utenfor prioritert vekstområdet og at det er uheldig at noe dyrket mark benyttes til friluftsliv.
- Viken fylkeskommune kommenterer ulike bestemmelser til planen og minner om at teknisk plan for krysset Linlandveien/Slemmestadveien skal være godkjent før planen blir vedtatt.
- GUI Sportsklubb er opptatt av de får opprettholde ca. samme antall parkeringsplasser som de i dag disponerer.

Nabomerknader

- Nabomerknadene omhandler mye av de samme problemstillingene;
 - Økt trafikk i boligområdet
 - Økt trafikk og kø ut på Slemmestadveien.
 - Bekymring for anleggsperioden med støy og tungtrafikk
 - Ønsker ikke at Ødegårdsveien blir brukt som anleggsvei.
 - Nytt kryss ikke vil bedre forholdet til gående- og syklende langs Slemmestadveien.
 - Ønsker beholde arealet på Arnestad som GUI Sportsklubb benytter seg av.
 - Ønsker ikke at rekkefølgekravet til opparbeidelse av Linlandveien deles opp.
 - Flere naboer ønsker ikke å avstå noe av tomtene sine for å oppgradere Linlandveien.

Endringer siden forrige behandling

- Krysset Slemmestadveien/Linlandveien er flyttet 2,5 meter mot øst slik at den ikke kommer i konflikt med vernet området.
- Bestemmelsene:
 - Punkt om matjordplan er tatt med.
 - Hensynssone til vernet området er tatt med.
 - Lagt til rekkefølgebestemmelse som sikrer at funksjoner som blir berørt av opparbeidelse av krysset må reetableres på et annet egnet sted på idrettsområdet.
 - Formålet til planen er endret noe etter merknad fra Viken fylkeskommune.
 - Noe endret ordlyd i noen bestemmelser etter merknad fra Viken fylkeskommune.

Vedtaks punkt fra formannskapet 20.06.23

«Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart»

Vedtaket i formannskapet følges opp ved at det er utarbeidet en gjennomføringsplan for vei og kryss som viser hvordan veien skal oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart.



Bildet fra gjennomføringsplan.

Konklusjon

- Området er allerede regulert
- Viktig med fortau opp Linlandveien og ny kryssløsning
- Det vil bli mer trafikk i området og ut på Slemmestadveien, rapport viser at det blir en økning på 20 biler i makstimen (kl. 08-09).
- Naboer får økt belastning i anleggsperioden.
- Bestemmelsene stiller krav til gjennomføringsplan av anleggsperioden og sikring av myketrafikanter.
- Gjenbruk av steinmasser er fornuftig i et miljøperspektiv så det åpnes opp for at øverste del av Linlandveien kan opparbeides samtidig som boligene.






Asker
kommune





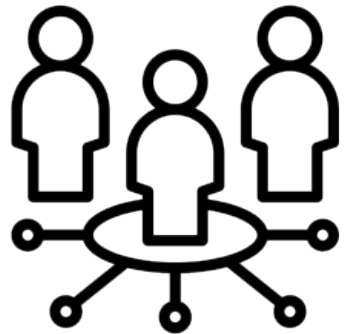
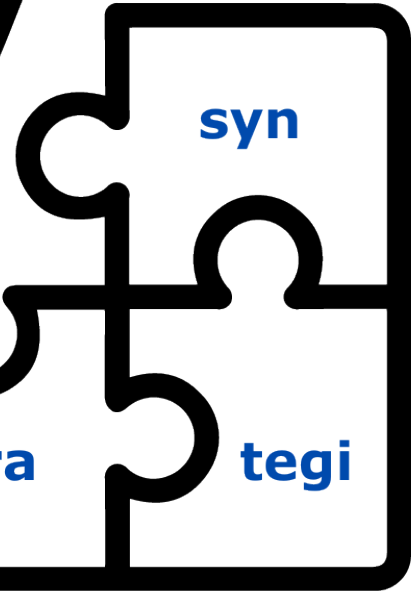
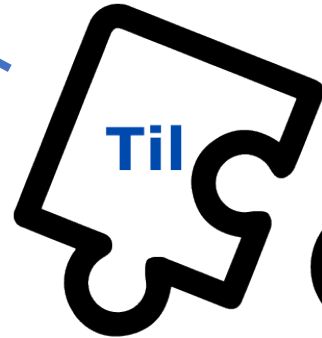
Strategiplan 2024-2026

Tilsyn og ulovlighets- oppfølging

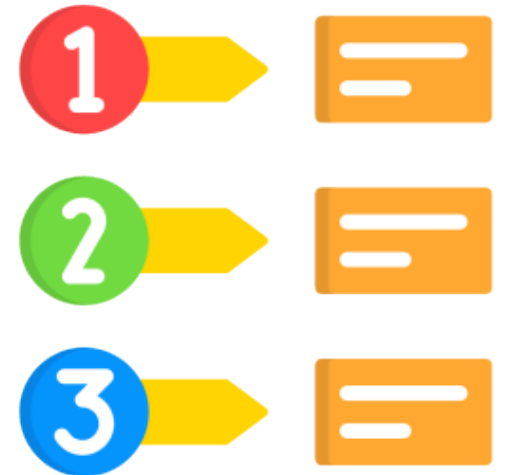
- 
1. Generelt
 2. Tilsyn
 3. Ulovlighetsoppfølging



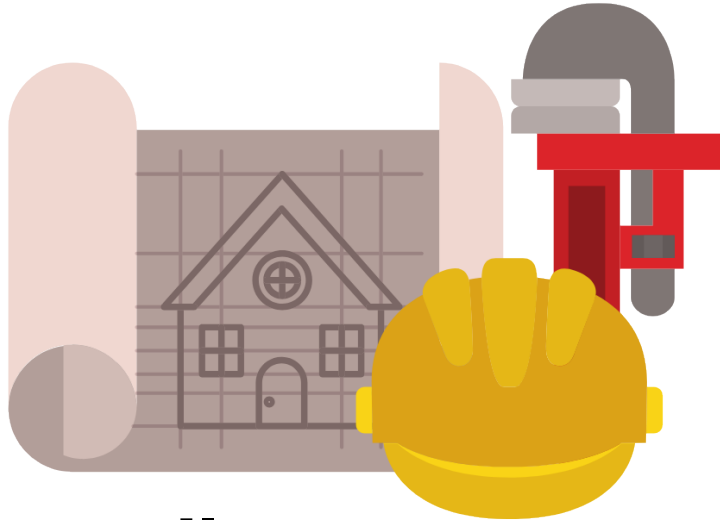
Mål



Organisering



Utvalgelse og
prioritering



Tilsyn

Pågående byggesaker og 5 år etter ferdigattest



Oppfølging

Eksisterende bygg og arealer

Mistanke om ulovlighet

Tilsyn

Forebygge og
redusere byggefeil



God kvalitet og i samsvar
med gitte tillatelser og pbl.



Mål



Påse at ansvarlige aktører er
kvalifisert



Være en ressurs for
aktørene i byggebransjen

Tilsyn



Fokus på samarbeid

- ABBR
- Miljø og samferdsel
- GEOLOG
- VOV
- Bolighjelpen



- _____
- **RUTINER**
- _____
- _____

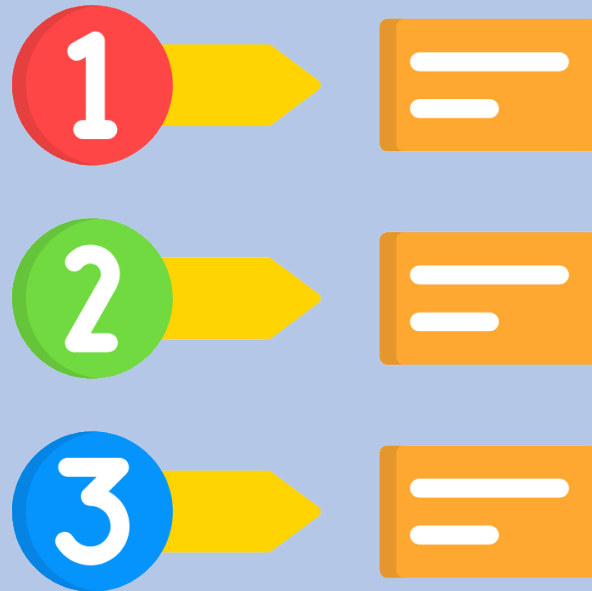
Virkemidler

Alle skal revideres

Trinnvise tilsyn



Tilsyn



Utvelgelse og
prioritering

Sakstype	Tema	Type
----------	------	------

Sakstype



1. Prosjekter der feil kan få **store** konsekvenser.

2. Større byggeprosjekter



3. Ved mistanke om at det bygges i strid med gitt tillatelse eller lovverk

4. Mindre byggeprosjekter som eneboliger og tomannsboliger



5. Tilsyn ifm brukstillatelse/ferdigattest for bolig og fritidsbolig

6. Kvalifikasjonskrav for foretak som ikke har sentral godkjenning



- Brann, redning og sikkerhet i bruk



- Fukt



- Bæring



- Setning



- Miljø



- Krav til sikkerhet mot naturfarer (Prioritert fra KMD)

Type



1. Inspeksjonstilsyn



2. Dokumenttilsyn



3. Revisjonstilsyn

Oppfølging

Redusere omfanget av ulovlige tiltak og ulovlig bruk etter plan- og bygningsloven.




Mål

Forebygge

Oppfølging



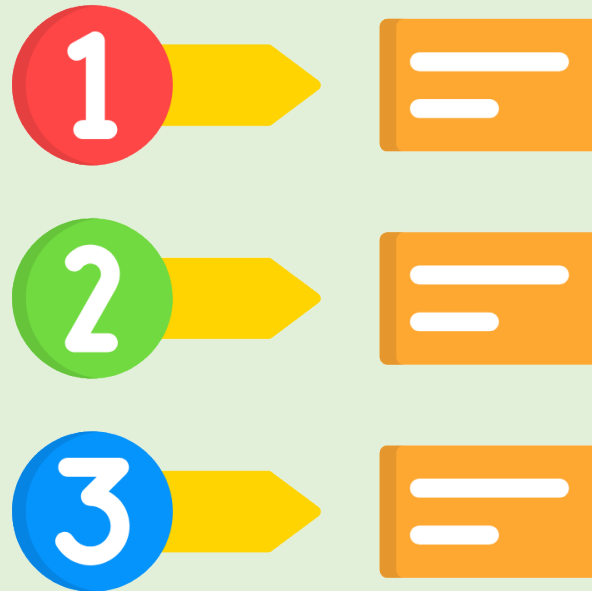
- Fokus på samarbeid
- ABBR og EL-tilsynet
 - Miljø og samferdsel
 - GEOLOG 
 - VOV
 - Andre kommuner
 - Kystsonenettverk

- _____
- RUTINER**
- _____
- _____

Virkemidler

Alle rutiner er revidert, men jobber dynamisk

Oppfølging



Utvelgelse og
prioritering



1. Forhold som kan medføre fare for liv og helse, herunder brannfarlige bygg



2. Forhold som kan få større samfunnsmessige, miljømessige eller økonomiske konsekvenser, blant annet i strandsonen.



3. Forhold som har miljøkonsekvenser



4. Ulovlig arbeid/ulovlige tiltak som er under oppførelse



5. Ulovlige tiltak på vernede bygg

Takk for
oppmerksomheten!





Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 15.04.2024 kl. 16.00 av følgende eiendommer:
Billingstadsletta 31
Verpenveien 15.

Sakskart

Saker til behandling

18/24	24/06323-1	Godkjenning av protokoll fra møte 13.03.2024
-------	------------	--

19/24	22/15345-10	Detaljregulering for Linlandveien - sluttbehandling
-------	-------------	---

20/24	23/11102-2	Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - 1.gangsbehandling
-------	------------	---

21/24	24/02653-1	Søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Solstad Terrasse 23, gbnr. 34/51
22/24	24/03791-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Grimsrudveien 251, gbnr. 308/40
23/24	24/06021-1	Klage over vedtak om avslag på søknad om bruksendring, Vestre Strandvei 30, gbnr. 336/124
24/24	24/06327-1	Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15

Referatsaker

R- 4/24	24/06392-1	Referatsak - utvalg for plan og byggesak 17.04.2024
------------	------------	---

Asker, 04.04.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
17.04.2024	17:00 – 20:00	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Frode Torvik Virksomhetsleder Ingvild Skaset Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 9 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet.

Sak 25/24 ble behandlet etter sak 18/24.

Saksliste

Side

Saker til behandling

18/24	24/06323-1	Godkjenning av protokoll fra møte 13.03.2024	3
19/24	22/15345-10	Detaljregulering for Linlandveien - sluttbehandling	3
20/24	23/11102-2	Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - 1.gangsbehandling	5
21/24	24/02653-1	Søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Solstad Terrasse 23, gbnr. 34/51	7
22/24	24/03791-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Grimsrudveien 251, gbnr. 308/40	8
23/24	24/06021-1	Klage over vedtak om avslag på søknad om bruksendring, Vestre Strandvei 30, gbnr. 336/124	9
24/24	24/06327-1	Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15	10
25/24	24/06589-1	Strategiplan for tilsyn 2024 - 2026	12

Referatsaker

Saker til behandling

18/24 Godkjenning av protokoll fra møte 13.03.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	18/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 13.03.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 13.03.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

19/24 Detaljregulering for Linlandveien - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	19/24
2 Kommunestyret	07.05.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Linlandveien, plankart datert 04.01.24 med tilhørende bestemmelser datert 09.01.24 og retningsgivende dokumenter som beskrevet i bestemmelsene, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

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

Knutsen (FrP) fremmet følgende forslag til endringer på vegne av H, FrP (V var medforslagsstiller på det som gjaldt § 7.2.4 og 7.2.7.)

Bestemmelsene korrigeres som følger:

§ 7.2.3 Antall garasjeplasser skal være min. 1, maks. 2 pr. boenhet i felles garasjeanlegg. Det skal settes av min. 8 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan etableres en bildelingsordning som benytter gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ha en bredde på min. 2,8 m.

§ 7.2.4 Før rammetillatelse til byggetiltak gis skal det foreligge en godkjent miljøoppfølgingsplan for anleggsperiode/byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for:

- *Anleggstrafikk, midlertidige trafikkløsninger og sikring av myke trafikanter.*
- *Masseforvaltning, massebalanse og massetransport. Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.*
- *Støy i bygge- og anleggsperioden, jfr. kommuneplanbestemmelsene 9.3.7.*
- *Tiltak for å bekjempe fremmede arter.*
- *Riggplan.*

§ 7.2.7 Bestemmelsen utgår.

Forslag til endring av § 7.2.3 ble vedtatt mot 2 (V, MDG) stemmer.

Forslag til endring av § 7.2.4 samt å la § 7.2.7 utgå ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme
Kommunedirektørens innstilling med de vedtatte endringer ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Linlandveien, plankart datert 04.01.24 med tilhørende bestemmelser datert 09.01.24 og retningsgivende dokumenter som beskrevet i bestemmelsene, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsbestemmelsene korrigeres som følger:

§ 7.2.3 Antall garasjeplasser skal være min. 1, maks. 2 pr. boenhet i felles garasjeanlegg. Det skal settes av min. 8 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan etableres en bildelingsordning som benytter gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ha en bredde på min. 2,8 m.

§ 7.2.4 Før rammetillatelse til byggetiltak gis skal det foreligge en godkjent miljøoppfølgingsplan for anleggsperiode/byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for:

- Anleggstrafikk, midlertidige trafikkløsninger og sikring av myke trafikanter.
- Masseforvaltning, massebalanse og massetransport. Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.
- Støy i bygge- og anleggsperioden, jfr. kommuneplanbestemmelsene 9.3.7.
- Tiltak for å bekjempe fremmede arter.
- Riggplan.

§ 7.2.7 Bestemmelsen utgår.

[Lagre vedtak]

20/24 Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - 1.gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	20/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for gbnr. 39/454 m. fl. Billingstadsletta 31, som vist på plankart datert 06.02. 2024 og bestemmelser datert 23.02.2024, fremmes slik det foreligger. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 15.04.2024.

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

- *BREEAM preanalysen bes lagt fram i god tid før 2. gangsbehandling*
- *Utvalget for plan- og bygg anmoder tiltakshaver om å etterstrebe passivhusstandarden, utslippsfri byggeplass og fornybar energi i byggefasen, integrering av solceller i fasade og deler av taket, samt velge klimavennlige byggematerialer sånn som lavkarbo beton mm.*

Begrunnelse

Det er utarbeidet et bra miljøprogram som drøfter de vesentlige utfordringene på en god måte. Mange av tiltakene er derimot fortsatt uforpliktende nevnt og ikke ferdig beskrevet/utredet. For å kunne komme med gode forslag til planbestemmelsene er det viktig at utvalget får en redegjørelse for hvilke klimaavtrykk og miljøbelastninger byggeprosjektet har, og hvilke klima- og miljøhensyn det er som vil ha best avbøtende effekt. I og med at miljøoppfølgingsprogrammet allerede sier at en slik jobb skal gjøres i første kvartal 2024, så bør det ikke være et problem å få dette før 2. gangsbehandling slik at man evt. kan fremme ønskete klima- og miljøtiltak som ikke er ivarettatt.

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 (MDG) stemme og falt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for gbnr. 39/454 m. fl. Billingstadsletta 31, som vist på plankart datert 06.02. 2024 og bestemmelser

datert 23.02.2024, fremmes slik det foreligger. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

[Lagre vedtak]

21/24 Søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Solstad Terrasse 23, gbnr. 34/51

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	21/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 1. punktum, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2.
2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 2. punktum.

Behandling

Saksbehandler Sissel Haug var til stede ved behandling av saken.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 1. punktum, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2.

2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 2. punktum.

[Lagre vedtak]

**22/24 Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge,
Grimsrudveien 251, gbnr. 308/40**

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	22/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 13.11.2013 i sak 2118/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 13.11.2013 i sak 2118/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

[Lagre vedtak]

23/24 Klage over vedtak om avslag på søknad om bruksendring, Vestre Strandvei 30, gbnr. 336/124

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	23/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan -og byggesak opprettholder vedtak av 3.1.2024 i sak 2552/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

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

Utvalg for Plan- og Byggesak (UPB) tar klagen over vedtak om avslag på søknad i sak 2552/23 om bruksendring til følge, og innvilger dispensasjon fra arealformålet ihht PBL § 19-2.

Utvalget legger til grunn at tiltaket er innenfor prioritert vekstområde i Tofte sentrum, og at tiltaket ligger skjermet i et typisk eneboligområde, samt at eiendommen ikke er egnet til typisk handelsrettet virksomhet da den ikke ligger i gateplan. Eiendommen er omkranset av eneboliger på alle sider.

En bruksendring til boligformål vil derfor ikke vesentlig tilsidesette intensjonen bak områdeplan for Tofte, og kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen pkt 3.2 åpner for at det også kan være boenhet i bygningen, hvor det heter at i underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates

All den tid eiendommen ligger flere meter høyere enn gateplan og har en høy mur mot hovedgaten, vil ikke eiendommen slik den i dag fremstår være egnet til kunderelatert virksomhet, og UPB mener derfor det er av større viktighet å vektlegge en bærekraftig fremtidig bruk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon ansees derfor klart å overstige ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging.

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

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak (UPB) tar klagen over vedtak om avslag på søknad i sak 2552/23 om bruksendring til følge, og innvilger dispensasjon fra arealformålet ihht PBL § 19-2.

Utvalget legger til grunn at tiltaket er innenfor prioritert vekstområde i Tofte sentrum, og at tiltaket ligger skjermet i et typisk eneboligområde, samt at eiendommen ikke er egnet til typisk handelsrettet virksomhet da den ikke ligger i gateplan. Eiendommen er omkranset av eneboliger på alle sider.

En bruksendring til boligformål vil derfor ikke vesentlig tilsidesette intensjonen bak områdeplan for Tofte, og kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen pkt 3.2 åpner for at det også kan være boenhet i bygningen, hvor det heter at i underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates

All den tid eiendommen ligger flere meter høyere enn gateplan og har en høy mur mot hovedgaten, vil ikke eiendommen slik den i dag fremstår være egnet til kunderelatert virksomhet, og UPB mener derfor det er av større viktighet å vektlegge en bærekraftig fremtidig bruk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon ansees derfor klart å overstige ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging.

[Lagre vedtak]

24/24 Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	24/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.09.2023 om avslag på søknad om nybygg lagerbygg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 15.04.2024.

Kierulf (H) fremmet på vegne av H, V og FrP, følgende som nytt punkt 2:

Utvalg for plan og byggesak viser til kommuneplanen der dette området er avsatt til fritids- og turistformål, med hensynssonen bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen stiller samtidig krav om reguleringsplan før byggetiltak kan godkjennes. Utvalg for plan og byggesak anser tiltaket, basert på «masterplan for Verpen», å være i henhold til kommuneplanens juridiske rammer. Utvalg for plan og byggesak viser samtidig til det pågående reguleringsarbeid for naboområdet på Verpen. En anmoder derfor om tiltaket, samt nabobygningen, innenfor rammen av eksisterende kommuneplan og hensikten i «masterplan for Verpen», inntas som en utvidelse av pågående regulering for Verpen.

Utvalget mener det er samfunnsøkonomisk lite lønnsomt å rive eksisterende bygg, samtidig som resultatet av riving vil framstå som et uheldig sår i landskapet, og ber kommunedirektøren om ikke å igangsette eventuell ulovlighetsoppfølging frem til pågående reguleringsarbeidet er avklart.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.09.2023 om avslag på søknad om nybygg lagerbygg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse
2. Utvalg for plan og byggesak viser til kommuneplanen der dette området er avsatt til fritids- og turistformål, med hensynssonen bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen stiller samtidig krav om reguleringsplan før byggetiltak kan

godkjennes. Utvalg for plan og byggesak anser tiltaket, basert på «masterplan for Verpen», å være i henhold til kommuneplanens juridiske rammer. Utvalg for plan og byggesak viser samtidig til det pågående reguleringsarbeid for naboområdet på Verpen. En anmoder derfor om tiltaket, samt nabobygningen, innenfor rammen av eksisterende kommuneplan og hensikten i «masterplan for Verpen», inntas som en utvidelse av pågående regulering for Verpen.

Utvalget mener det er samfunnsøkonomisk lite lønnsomt å rive eksisterende bygg, samtidig som resultatet av riving vil framstå som et uheldig sår i landskapet, og ber kommunedirektøren om ikke å igangsette eventuell ulovlighetsoppfølging frem til pågående reguleringsarbeidet er avklart.

[Lagre vedtak]

25/24 Strategiplan for tilsyn 2024 - 2026

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	17.04.2024	25/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering

Sanna Aas Rognstad fra avdeling for tilsyn og ulovligheter innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken tas til orientering

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon – plan for tilsynsstrategi
4.	Presentasjon – reguleringsplan for Linlandveien
5.	Presentasjon – reguleringsplan for Billingstadsletta 31
6.	<p>Haugen (MDG) fremmet spørsmål/ønske om orientering rundt grensedraget mellom bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Administrasjonen vil komme tilbake til dette i neste møte.</p> <p>Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø orienterte også kort om videre etter meklingsmøte om innsigelser 30.04.24.</p>
7.	Haugen (MDG) refererte til sitt spørsmål i forrige møte om sandtaket på Verket. Dette har han fått et skriftlig svar og redegjorde litt rundt det..



Asker
kommune

Tilleggskart

Utvalg

Utvalg for plan og byggesak

Dato

17.04.2024 kl. 17:00

Sted

Asker rådhus

Sakskart

Saker til behandling

25/24 24/06589-1 Strategiplan for tilsyn 2024 - 2026

Asker, 09.04.2024

Håvard Vestgren

Leder i utvalg



Saksframlegg

Arkivsak
24/06323-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 13.03.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 13.03.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 13.03.2024.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 13.03.20240



Saksprotokoll

Arivsak
24/06323

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
18/24

Godkjenning av protokoll fra møte 13.03.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 18/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 13.03.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
22/15345-10

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

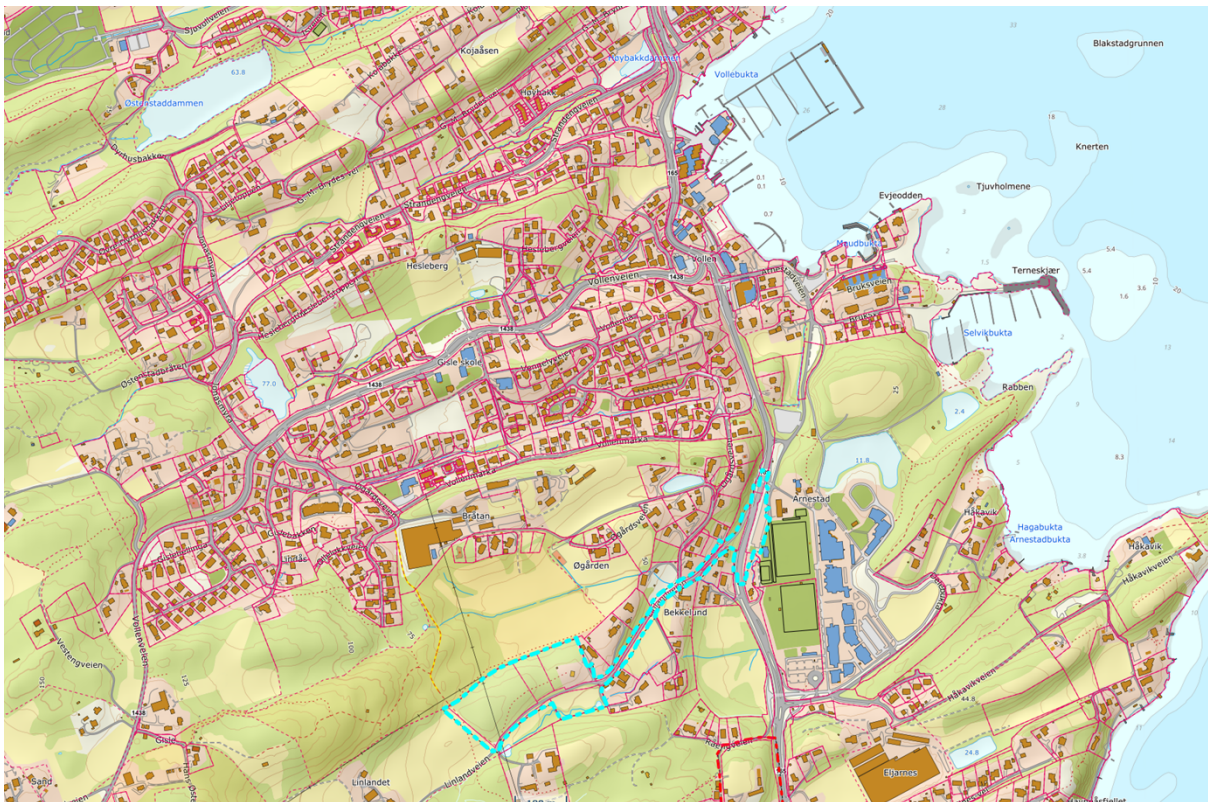
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
17.04.2024
07.05.2024

Detaljregulering for Linlandveien - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Linlandveien, plankart datert 04.01.24 med tilhørende bestemmelser datert 09.01.24 og retningsgivende dokumenter som beskrevet i bestemmelsene, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



Oversiktskart - Kilde: Askerkart

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget for Linlandveien legges frem for sluttbehandling etter å ha vært på høring og offentlig ettersyn. Detaljregulering for Linlandveien oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan gitt i gjeldene regulering for Linlandveiområdet.

Planforslaget tilrettelegger for totalt 40 boenheter, opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og deler av Linlandveien.

Gjennom planprosessen har det kommet innspill og merknader til planforslaget, og en innsigelse. Innsigelsen ble fremmet av Statsforvalter i Oslo og Viken fordi planområdet var i konflikt med et vernet område. Planforslaget er justert vekk fra vernet området og innsigelsen er trukket. Naboer er bekymret for anleggsperioden med støy og omkjøring, økt trafikk i nærområdet og økt kø ut på Slemmestadveien.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

2. Bakgrunn for saken

Området er i dag omfattet av reguleringsplan for «Linlandveiområdet, deler av gnr. 71 og 72 mfl.», stadfestet 23.09.2003. Reguleringen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B1. Denne detaljregulering oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 40 boliger og opparbeidelse av Linlandveien og krysset Linlandveien/Slemmestadveien. Planen regulerer også eiendom gbnr 71/38 fra boligbebyggelse til LNF. Fremtidig boligbebyggelse (5 enheter) på gbnr 71/38 er innlemmet i planområdet uten økning i utnyttelse. Planen fremmes av 1.2.3 Sivilarkitekter AS på vegne av Linland Utvikling AS.

Planområdet utgjør en skogkledd kolle med bratt skråning mot Linlandveien i syd og slakere skråning mot nord/øst. Planområdet ligger ca. 1,3 km fra Vollen sentrum, ca. 0,7 km fra Arnestad barneskole og ca. 0,9 km til Vollen ungdomsskole. Det er ikke opparbeidet fortau langs Linlandveien ned til Slemmestadveien.

Naturmangfold registrering er gjennomført av Norconsult og datert 22.08.2019. I rapporten kommer det frem at planområdet i hovedsak består av rik edelløvsskog med overvekt av alm-lindeskog og kalkfuruskog.

Planen tilrettelegger for totalt 40 boenheter, alle er planlagt som tomannsboliger. Boligstørrelsene varierer fra ca. 125 – 200 m². Total utnyttelse gir en TU på 30 %.

Parkering til boligene er planlagt under bakken på eiendommens vestre del. Det planlegges med en parkeringsplass pr boenhet og åtte gjesteplasser på terreng nordvest på tomten.

Gjeldene reguleringsplan har rekkefølgekrav på opparbeidelse av deler av Linlandveien med fortau og krysset Linlandveien/Slemmestadveien. Planforslaget

inneholder derfor også regulering av Linlandveien, fra Slemmestadveien og opp og forbi planområdet. Opparbeidelse av Linlandveien baserer seg på gjeldene reguleringsplan tilpasset terreng. Utbedring av krysset Slemmestadveien/Linlandveien er også en del av planforslaget. Kryssløsningen er nedskalert i forhold til gjeldene regulering.

Det er også tatt med rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og opparbeidelse av aktuell infrastruktur.

Forslagstiller har siden 1.gangsbehandling ervervet seg gbnr 71/32 som tidligere var eid av Turid Holm. Veigrunnen har 12 ulike eiere, der 4 tomteeiere har signert avtale om tomteavståelse til opparbeidelse til Linlandveien. Det har ikke vært mulig å komme til enighet med resterende tomteeiere.

Det vises til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.



Figur 1 Illustrasjon sett fra syd (Skapa)

2.1 Tidligere behandling

Saken har vært 1.gangsbehandlet i formannskapet to ganger:

24.01.23; 0023/23 [Politiske møter og dokumenter | Asker kommune](#)

20.06.23; 0128/23 [Politiske møter og dokumenter | Asker kommune](#)

Saken ble vedtatt lagt ut på høring i formannskapet 24.01.23 med to vedtakspunkter. Det skulle endres på en bestemmelse om uteoppholdsarealene og det skulle utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Vedtaket punkt 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (SV, MDG) og punkt 2 ble vedtatt mot 5 stemmer (A, MDG, FrP, SV).

Forslagstiller stoppet behandlingen etter første 1.gangsbehandling for å utvide planområdet med gbnr 71/38, som blir omregulert fra boligbebyggelse til LNF. Fremtidig boligbebyggelse (5 boenheter) på gbnr 71/38 ble innlemmet i planområdet uten økning av utnyttelse. Og vedtakspunktene fra første 1.gangsbehandlingen ble innlemmet i planen.

Saken ble i ny 1.førstegangsbehandling, i formannskapet 20.06.23, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med følgende vedtakspunkt; «Det forutsettes at veien oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart». Innstillingen ble vedtatt, mot to stemmer (MDG).

3. Endring etter høring og offentlig ettersyn

3.1 Medvirkningsprosess

Det er avholdt informasjonsmøte med naboer 27.02.23 der utbygger informerte om planen. Det er også vært møte mellom GUI Sportsklubb, forslagstiller og kommunen.

3.2 Innkomne merknader/ Innsigelse

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 27.06.23 til 11.09.23.

Det kom inn 14 høringsuttalelser, hvorav 1 innsigelse.

Vedlagt saken er høringsuttalelsene og innsigelse i sin helhet og høringsuttalelser med kommunedirektørens vurdering. Se planbeskrivelsen for forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelsene.

Innsigelse

Innsigelsen fra Statsforvalter i Oslo og Viken ble fremmet fordi planområdet var innenfor vernet området. Det ble gjennomført dialogmøte mellom administrasjonen og Statsforvalter i Oslo og Viken den 21.09.23. Innsigelsen ble trukket 07.02.24, som følge av at krysset ble flyttet og planområdet ble holdt utenfor verneområdet. Se vedlegg brev fra Statsforvalter.

Høringsuttalelser

Statsforvalter i Oslo og Viken kommenterer også at planområdet er utenfor prioritert vekstområdet og at det er uheldig at noe dyrket mark benyttes til friluftsliv.

Viken fylkeskommune kommenterer ulike bestemmelser til planen og minner om at teknisk plan for krysset Linlandveien/Slemmestadveien skal være godkjent før planen blir vedtatt.

GUI Sportsklubb er opptatt av de får opprettholde ca. samme antall parkeringsplasser som de i dag disponerer.

Nabomerknadene omhandler mye av de samme problemstillingene, som økt trafikk i området og ut på Slemmestadveien. Det er også bekymring for anleggsperioden med støy og tungtrafikk og de ønsker ikke at Ødegårdsveien blir brukt som anleggsvei i byggeperioden. De mener nytt kryss ikke vil bedre forholdet til gående-

og syklende langs Slemmestadveien. Naboer ønsker også å beholde arealet på Arnestad som GUI Sportsklubb benytter seg av. De mener at adkomst til de nye boligene bør gå langs den gamle lysløypen og ut Vollenveien. Naboene er klare på at de ikke ønsker at rekkefølgekravet til opparbeidelse av Linlandveien deles opp, men at det opprettholdes slik det står i gjeldene regulering. Flere naboer ønsker ikke å avstå noe av tomtene sine for å oppgradere Linlandveien.

3.3 Oppfølging av politisk behandling

Forslagstiller har fulgt opp vedtakspunktene fra 1.gangsbehandling 20.06.23 ved å utarbeide notat som viser hvordan de planlegger opparbeidelse av Linlandveien.

3.4 Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

Basert på innsigelse og høringsuttalelsene er det foreslått følgende større justeringer av plankart og bestemmelser:

- Krysset Slemmestadveien/Linlandveien er flyttet 2,5 meter mot øst slik at den ikke kommer i konflikt med vernet området.
- Bestemmelsene:
 - o Punkt om matjordplan er tatt med.
 - o Hensynssone til vernet området er tatt med.
 - o Lagt til rekkefølgebestemmelse som sikrer at funksjoner som blir berørt av opparbeidelse av krysset må reetableres på et annet egnet sted på idrettsområdet.
 - o Formålet til planen er endret noe etter merknad fra Viken fylkeskommune.
 - o Noe endret ordlyd i noen bestemmelser etter merknad fra Viken fylkeskommune.

I tillegg er det gjort mindre redaksjonelle endringer i plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen er oppdatert tilsvarende.

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetsforankring

Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen, og planområdet er allerede regulert i eldre plan. Planen som nå er til behandling, følger opp kravet om bebyggelsesplan (nå detaljregulering) i gjeldene plan. Arbeidet med planen har pågått over lang tid der spesielt krysset Slemmestadveien/Linlandveien har vært utfordrende.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. En viktig måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse, tilrettelagt for barnefamilier, med relativt kort avstand til kollektivtilbud, friluftsområder og nærssenter, barnehage, skoler og idrettsarenaer. Flere innbyggere gir bedre kundegrunnlag for lokalt næringsliv.

Viktigste negative konsekvens av forslaget er at skogen med viktige naturtyper i planområdet vil forsvinne.

4.3 Miljø

Planforslaget, da særlig feltet som er avsatt til boligformål, vil ha konsekvenser for natur og miljø. Planforslaget berører viktige naturtyper som alle vil bli sterkt forringet av utbygging av området. Norconsult har konkludert med at grunnet verdien på lokalitetene vil konsekvensen ha middels til noe negativ konsekvens, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. Kommunedirektøren mener at middels til noe negativ konsekvens for naturmangfoldet er akseptabelt i forbindelse med denne utbyggingen. Kommunedirektøren ser det som svært positivt at gbnr 71/38 omreguleres fra bolig og til LNF.

4.4 Samfunn

Planforslaget tilrettelegger for etablering av parsellhager og gode møteplasser som kommunedirektøren mener er positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter, nærhet til sjøen og store friområder. Gangvei til skole og barnehage, samt til butikk og servicetilbud i Vollen vil stimulere til sykkel og gange.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med satsing på økt trafikksikkerhet med tilrettelegging og prioritering av myke trafikanter, spesielt barn og unge. Nederste del av Linlandveien vil ikke oppfylle stigningskravet til klasse A i Asker kommune sin vei- og gatenormal. Normen setter maks stigning til 10 %, mens veien vil på det bratteste få helning på 15,4 %. At normen overskrides er ikke ønskelig, men i en allerede regulert situasjon i et veletablert boligområde er det ikke til å unngå. Det er lagt inn en bestemmelse slik at helningen på veien skal optimaliseres ved gjennomføring og godkjennes av kommunen ved samferdsel.

Gjeldene reguleringsplan for Linlandveiområdet fra 2003 åpner opp for ca. 93 nye boliger i hele Linlandområdet. Dette boligantallet ble den gang beregnet som tilstrekkelig for å finansiere infrastrukturen og det ble derfor lagt inn i rekkefølgebestemmelser om at disse veiltakene skulle gjennomføres forut for ferdigstilling av nye boliger. Forutsetningen var imidlertid at de ulike utbyggingsinteressene for alle feltene måtte samarbeide for å løse infrastrukturen. Dette har ikke skjedd og gjennomføring av denne reguleringsplan har derfor ikke funnet sted. Kommunedirektøren ser det som positivt at utbygger for dette feltet nå utbedrer krysset Slemmestadveien/Linlandveien og oppgraderer deler av Linlandveien. Oppgraderingen vil utløse utbyggings potensialet for resten av området.

Gjennomføring av denne planen vil også ha negativ effekt på naboene i området rundt. Flere naboer har kommet med merknader ved offentlig ettersyn. Naboene er bekymret for at planen vil gi økt trafikk og at det vil ta lengre tid å komme seg ut på Slemmestadveien i rushtiden. Forslagstiller har engasjert konsulent for å kontrollere

trafikknotatet som ble utarbeidet til 1.gangsbehandling, se vedlegg. Konklusjonen viser at det vil bli en økning på 20 biler i makstimen (kl. 08-09). Eksisterende kryss vil tåle denne økningen og nytt kryss vil være enda bedre rustet.

Naboer har også vært bekymret for trafikksikkerheten for myke trafikanter i det nye krysset. Trafikknotatet omtaler også dette og det konkluderes med at det nye krysset vil øke trafikksikkerheten, til tross for økt trafikkmengde, fordi innstramming i krysset redusere kryssing av vei fra 18 m til 4m som igjen gjør det mer oversiktlig for bilistene.

Flere naboer er også opptatt av anleggsperioden med støy og trafikk på allerede dårlige veier. Trafikk som må omdirigeres når krysset opparbeides foregår på kommunal vei i Ødegårdsveien, og ikke den delen som er privat. Skissert løsning med omkjøring i Vollenmarka er foreløpig godkjent av kommunens samferdsels avdeling. Det er også utarbeidet en gjennomføringsplan. Kommunedirektøren mener at forslagstiller har vist en tilfredsstillende løsning for anleggsperioden på dette stadiet, mer detaljert plan er sikret levert til rammetillatelse i bestemmelsene.

Naboer er bekymret for utbyggers ønske om å etablere midlertidig knuseverk på tomten. Kommunedirektøren deler denne bekymringen og det er ikke lagt inn bestemmelser som tillater dette.

Gjeldende regulering for Linlandveiområdet har rekkefølgekrav på opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og Linlandveien opp til planområdet før det søkes om igangsettingstillatelse. Forslagstiller ønsker å bygge krysset og Linlandveien frem til avkjørselen til Linlandveien 10 før det søkes igangsettingstillatelse. Det resterende veiareal bygges samtidig med boligene med begrunnelse i at mesteparten av steinmassene som skal tas ut for boligfeltet er planlagt gjenbrukt i opparbeidelse av denne delen av Linlandveien. Flere naboer ønsker at opprinnelig rekkefølgekrav opprettholdes. Kommunedirektøren støtter forslaget til forslagstiller, men påpeker at det er veldig viktig å sikre gående- og syklende i anleggsperioden. Det stilles krav i bestemmelsene om en plan for gjennomføring av anleggsperioden og sikring av myke trafikanter.

Både GUI Sportsklubb og flere naboer har vært opptatt av konsekvensene for parkeringsareal på Arnestad. Opparbeidelse av parkeringsarealet på Arnestad er sikret i bestemmelsene. Det er siden 1.gangsbehandling lagt inn rekkefølgebestemmelse som gjør at funksjoner som blir berørt av opparbeidelse av krysset må reetableres på et annet egnet sted på idrettsområdet. At forslagstiller opparbeider og sørger for at funksjonen til parkeringsplassen til GUI fortsetter ser kommunedirektøren på som positivt.

Statsforvalter fremmet innsigelse som førte til at krysset måtte flyttes 2,5 meter mot øst for å unngå konflikt med vernet området. Statsforvalter kommenterer også at området er utenfor prioritert vekstområdet og at planen omfatter dyrket mark.

Området er allerede regulert til bolig og dette er en detaljregulering. Kommunedirektøren mener det er viktig at friluftslivskorridoren over gbnr. 71/4 opprettholdes for å sikre adkomst til viktige friluftsområder. Gbnr. 71/55 er regulert til vei og boligformål og deler av denne blir nå regulert som del av Linlandveien. Det er tatt med bestemmelser om matjordplan.

Viken fylkeskommune kommenterer ulike bestemmelser til planen. Ønsket om at rekkefølgekravet ikke deles opp er ikke endret på med begrunnelse om at massene fra boligfeltet skal benyttes i opparbeidelse av den øverste del av veien. Viken Fylkeskommune har godkjent teknisk plan for krysset.

Vedtaket i formannskapet følges opp ved at det er utarbeidet en gjennomføringsplan for vei og kryss som viser hvordan veien skal oppgraderes i forhold til vekt og bredde før anleggsstart. Kommunedirektøren mener at dette svarer ut vedtaket i formannskapet tilstrekkelig.

4.5 Økonomi

Planforslaget vurderes å ikke å ha økonomiske eller juridiske konsekvenser for kommunen. Det er ikke lagt opp til utbyggingsavtaler i planforslaget.

Det er tunge økonomiske rekkefølgekrav for forslagstiller i planen særlig opparbeidelse av Linlandveien og krysset Linlandveien/Slemmestadveien. Forslagstiller har ikke blitt enige med alle tomteeiere om avståelse av tomt for å oppfylle rekkefølgekravet om opparbeidelse av Linlandveien.

4.6 Konklusjon og anbefaling

Bortsett fra gbnr. 71/38 som omgjøres fra boligformål til LNF er planforslaget i tråd med kommuneplan og gjeldene reguleringsplan. Samlet sett mener kommunedirektøren at de positive konsekvensene av planforslaget som opparbeidelse av fortau langs Linlandveien, utbedret kryssløsning og svært gode bokvaliteter overveier de negative konsekvensene som tap av natur og økt trafikk i nærområdet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslag vedtas.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart, datert 04.01.2024

Plankart under bakken, datert 04.01.2024

Planbestemmelser, datert 09.01.2024

Statsforvalter innsigelse og høringsinnspill

Statsforvalter trukket innsigelse

Elvia AS

Globalconnect

Godkjenning tekniskplan-Viken fylkeskommune

GUI

Høringsinnspill Viken fylkeskommune

Nabomerknader samlet

Merknadsbehandling med kommunedirektørens kommentarer

VA rammeplan – Norconsult

ROS-Analyse

Linlandveien naturmiljø

Vedtak 1.gangsbehandling jan23

vedtak 1.gangsbehandling juni23

Notat plassering av knuseverk

Kapasitetsberegning krysset, Norconsult

Trafikknotat, Stener Sørensen

Gjennomføringsplan for kryss og vei

Veiutførelse med hensyn til vekt og bredde



Saksprotokoll

Arivsak
22/15345

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
17.04.2024	19/24
07.05.2024	

Detaljregulering for Linlandveien - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 19/24

Behandling

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

Knutsen (FrP) fremmet følgende forslag til endringer på vegne av H, FrP (V var medforslagsstiller på det som gjaldt § 72.4 og 7.2.7.)

Bestemmelsene korrigeres som følger:

§ 7.2.3 *Antall garasjeplasser skal være min. 1, maks. 2 pr. boenhet i felles garasjeanlegg. Det skal settes av min. 8 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan etableres en bildelingsordning som benytter gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ha en bredde på min. 2,8 m.*

§ 7.2.4 *Før rammetillatelse til byggetiltak gis skal det foreligge en godkjent miljøoppfølgingsplan for anleggsperiode/byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for:*

- *Anleggstrafikk, midlertidige trafikkløsninger og sikring av myke trafikanter.*
- *Masseforvaltning, massebalanse og massetransport. Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.*
- *Støy i bygge- og anleggsperioden, jfr. kommuneplanbestemmelsene 9.3.7.*

- *Tiltak for å bekjempe fremmede arter.*
- *Riggplan.*

§ 7.2.7 Bestemmelsen utgår.

Forslag til endring av § 7.2.3 ble vedtatt mot 2 (V, MDG) stemmer.

Forslag til endring av § 7.2.4 samt å la § 7.2.7 utgå ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme
Kommunedirektørens innstilling med de vedtatte endringer ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Innstilling/Vedtak

1. Detaljregulering for Linlandveien, plankart datert 04.01.24 med tilhørende bestemmelser datert 09.01.24 og retningsgivende dokumenter som beskrevet i bestemmelsene, vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsbestemmelsene korrigeres som følger:

§ 7.2.3 Antall garasjeplasser skal være min. 1, maks. 2 pr. boenhet i felles garasjeanlegg. Det skal settes av min. 8 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan etableres en bildelingsordning som benytter gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal ha en bredde på min. 2,8 m.

§ 7.2.4 Før rammetillatelse til byggetiltak gis skal det foreligge en godkjent miljøoppfølgingsplan for anleggsperiode/byggeprosess. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for:

- Anleggstrafikk, midlertidige trafikkløsninger og sikring av myke trafikanter.
- Masseforvaltning, massebalanse og massetransport. Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.
- Støy i bygge- og anleggsperioden, jfr. kommuneplanbestemmelsene 9.3.7.
- Tiltak for å bekjempe fremmede arter.
- Riggplan.

§ 7.2.7 Bestemmelsen utgår.



Saksframlegg

Arkivsak
23/11102-2

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

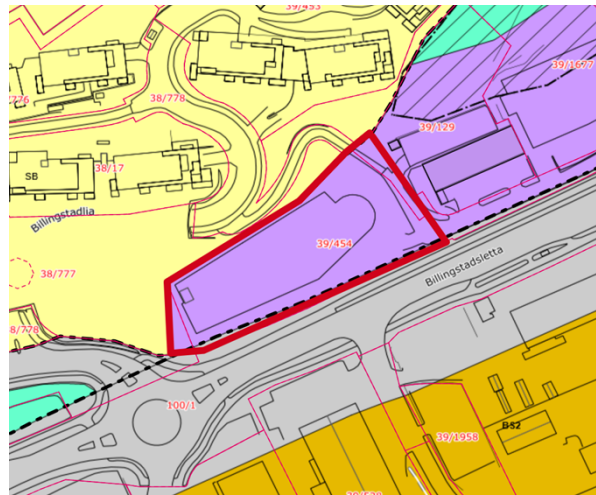
Detaljregulering for gbnr. 39/454 m.fl. Billingstadsletta 31 - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for gbnr. 39/454 m. fl. Billingstadsletta 31, som vist på plankart datert 06.02. 2024 og bestemmelser datert 23.02.2024, fremmes slik det foreligger. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Oversiktskart viser beliggenhet, Billingstad



Beliggenhet vises med kommuneplan i bakgrunn

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder førstegangsbehandling av forslag til detaljregulering for gbnr. 39/454 m. fl. Billingstadsletta 31. Det skal tas stilling til om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hensikten med planen er å utnytte tomten bedre, legge til rette for flere arbeidsplasser og mer næringsvirksomhet langs Billingstadsletta gjennom å utvikle arealer for kontor- og/eller forretningsvirksomheter.

Hovedplangrepet er at eksisterende næringsbygg foreslås påbygget med to ekstra etasjer, i tillegg til en mindre inntrukken etasje. Totalt seks etasjer.

Varsling om igangsetting av planarbeidet er gjennomført i 2022. Etter varslingen tilrettela kommunen for dialogmøter mellom forslagstiller og naboene i Billingstadlia som hadde innvendinger mot planforslaget.

Komplett planforslag forelå 23.02.2024. Mellom 2022 og 2024 ble det utarbeidet flere revisjoner av planforslaget, som ble diskutert i møter med naboene uten at det lyktes å komme fram til et omforent planforslag. Naboenes innvendinger gjelder i hovedsak utforming og størrelse på påbygget, innsynsproblematikk og tap av utsikt. Naboene framhever i uttalelsen at terreng og grøntareal på deres eiendom ble skadelidende da eksisterende næringsbygg ble oppført i 2019/20. Planforslaget omfatter derfor tiltak også på naboeiendommen, og hensikten er å reparere terreng og grøntareal. I denne forbindelse har naboene gitt et skriftlig samtykke til at reparasjonsarbeid i begrenset omfang og innenfor en bestemt tidsperiode kan gjennomføres på deres eiendom.

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven, kommunens overordnede planer og mål for næringsutvikling i denne delen av kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

2. Bakgrunn for saken

Planforslaget legger til rette for kontorer og forretning i næringsområdet på Billingstadsletta. Eksisterende næringsbygg ble gitt rammetillatelse til i 2016 og oppført i 2019/20.

Eksisterende næringsbygg foreslås påbygget med to ekstra næringsetasjer, i tillegg til en mindre inntrukken etasje, totalt seks etasjer. Grunnen til at dette påbygget nå utløser krav til omregulering, er økning av høyde og utnyttelse som ikke er i tråd med rammene i gjeldende reguleringsplan.

2.1 Planstatus og juridiske rammebetingelser

I gjeldende kommuneplan vedtatt 13.06.2023 er planområdet avsatt til arealkategorien nåværende næringsvirksomhet (NB1)- hvor det kun kan etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.

I gjeldende kommunedelplan for Holmen og Slepanden vedtatt 29.01.2013 er eiendommen avsatt til næring- plasskrevende handel. Eiendommen ligger innenfor felt 0.NF5 der det kan bygges inntil 5 etasjer. Kommunedelplanen åpner opp for en ekstra etasje tilbaketrasket fra gesims, dersom omgivelsene tillater det. Minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal. Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelse/ under terreng. Det skal tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg.

Planområdet er regulert til kontor/lettere industri i eksisterende reguleringsplan kalt «Omreg. for del av GNR. 39 og Billingstadsletta III», fra 1987.

Bestemmelsene, §2 sier at «[...] tillates bebyggelse med kontor og lettere industri. Etasjetall, gesimshøyder fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Garasjer og parkering i henhold til kommunens normer. Innenfor disse områdene avsettes minst 20% som grøntområde».

For utdyping av nasjonale og regionale rammer og tilsvarende for kommunale rammer og føringer vises til planbeskrivelsen pkt. 2 «planstatus og rammer» (vedlegg 3).

3. Saksopplysninger

Bakgrunn i saken er forslagstillers ønske om å utnytte næringstomten, Billingstadsletta 31 bedre. Forslagstiller er Billingstadsletta 35 AS, v/ Thomas Fjeld og konsulent for planarbeidet er AFRY Ark studio, v/ Alv Aamo Skogstad.

3.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sørvest på Billingstadsletta, i næringsområdet nord for E18. I dag grenser planområdet til boligområdet Billingstadlia i nord, næringsbyggene til Billingstadsletta 25 og Møbelringen i øst, Fv1424 – Billingstadsletta mot sør og Billingstadveien i vest. Bygget ligger langs

Planområdet brukes i dag til næring. I første etasje er det en bilforhandler (Bentley m.fl.), i andre og tredje etasje er det møbelforretning (Bohus), parkering, tekniske rom og lager i kjelleren.

Eiendommen ligger langsmed Billingstadsletta, med en relativt bratt skråning i bakkant opp mot boligbebyggelsen i Billingstadlia.

Det er ikke registrert noen naturvernområder innenfor eller i nær beliggenhet til planområdet. Naturtypen Kalklindeskog ligger i nærheten av planområdet, men

vil ikke bli berørt. Det er også registrert en fiskemåke innenfor planområdet, som er en art som har stor forvaltningsinteresse.



Oversiktsperspektiv viser bygget med planlagt påbygg

3.2 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget skal legge til rette for en utvidelse av dagens næringsvirksomhet. Dette omfatter utvikling av arealer til kontor- og/eller forretningsvirksomheter. Ifølge beregninger framlagt av forslagstiller vil det være et spenn mellom 40 og 200 arbeidsplasser, avhengig om det er bilforretning eller kontor med åpent landskap.

De to hele etasjene som bygges på dagens takflate, vil av hensyn til statikk og god arealutnyttelse, følge eksisterende fotavtrykk.

Arealbruk og høyder:

Nytt påbygg skal ha et bruksareal (BRA) på 4230 m². eksisterende bygg har et bruksareal på 5167 m² BRA. Totalt bruksareal for eksisterende bygg (inkl. kjeller) med nytt påbygg blir 10.944 m².

Eksisterende bygning har gesimshøyde på ca. kote +21 og har tre næringsetasjer fra bakkeplan. Med etablering av to nye etasjer og en økning i høyde på ca. 9,5 m, vil kotehøyden gesims bli ca. +30.5 m og det mindre takoppbygget vil ha en gesimshøyde på ca. kote +34,5 m.

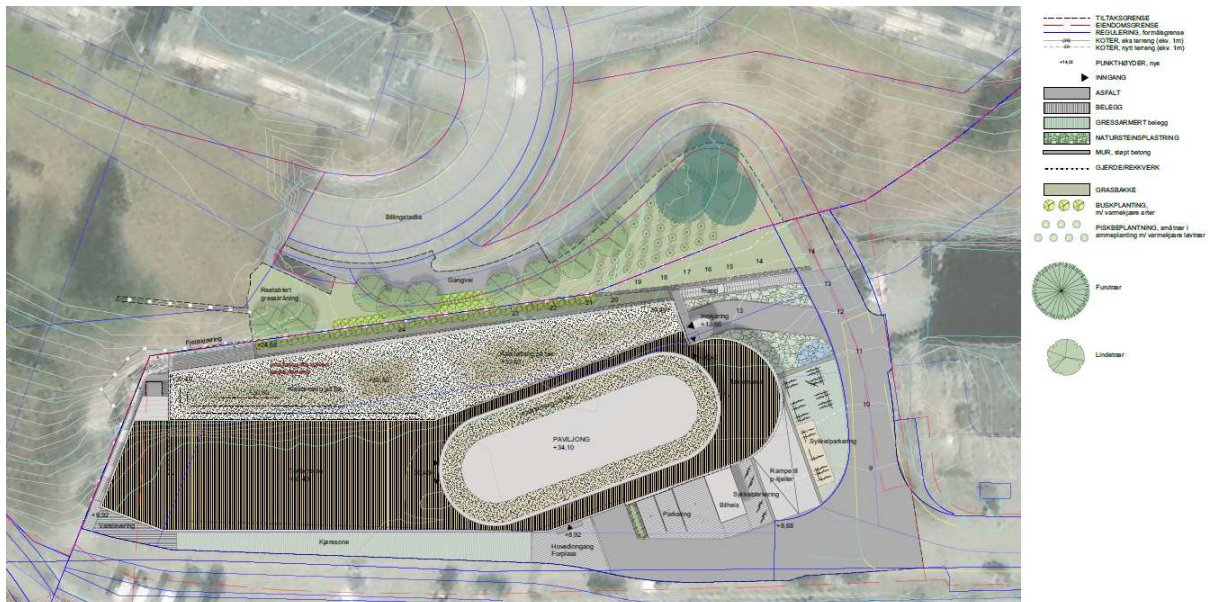
Parkering og sykkelparkering

Planforslaget medfører en økning fra dagens 41 parkeringsplasser til 47 parkeringsplasser. Økningen på kun 6 parkeringsplasser tilsvarer minimumskravet for plasskrevende handel ved dette formålet på hele bygget og tilsvarer også tilgjengelige plasser i dag, innenfor planområdet ved at varelager for bil flyttes og gjøres til parkering i kjeller.

Det skal etableres 95 sykkelparkingsplasser på område i tråd med Asker kommunes parkeringsnorm. I landskapsplanen er det illustrert 48 plasser uten tak og 21 plasser under tak. Hvis man får behov for plasser opp mot normkravet, er det rom for 26 plasser innvendig, som vil gi totalt 95 plasser.

Landskapsplan/grøntareal

Nytt planforslag ivaretar en grønn buffer på nordsiden, og vil i tillegg opparbeide største delen av takflaten som et «kalklandskap», dvs. legge til rette for variert og stedegen vegetasjon.



Illustrasjonsplan viser hovedplan for revegetering

Trafikk og støy

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk. Det er gjort trafikkvurderinger med beregning og vurdering av nyskapt trafikk, og hvordan dette påvirker FV 1424/Billingstadsletta. Det ansees som uproblematisk for FV1424 med en økning i avkjørselen, uavhengig av om det planlegges for bilforretning eller kontor.

Om støy er det kun krav til innvendig støy som må ivaretas. Innendørsstøynivå ivaretas ved dimensjonering i byggefasen. For å skjerme takterrassen mot støy, foreslås ett tett gjerde med skjermingshøyde på 1,5 meter rundt tak-kanten.

Rekkefølgekrav/dokumentasjonskrav

Foreslåtte bestemmelser sikrer at utearealer på terreng innenfor planområdet og på takflaten skal være opparbeidet før brukstillatelse til bygget gis. Videre skal naboarealer utenfor planområdet som omfattes av avtaler med Billingstadlia sameie skal opparbeides etter prinsippene i landskapsplanen før brukstillatelse gis. Det stilles også krav om at plan for bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer. (vedlegg 3)

3.3 ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Analysen viser at det gjennom god planlegging vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. Da planforslaget omhandler påbygg på eksisterende bebyggelse, vil risikoen være lav. Det er utarbeidet et miljøprogram som beskriver miljøtiltak som skal iverksettes for å oppnå miljømål, og hvordan disse miljømålene ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.

3.4 Medvirkningsprosess og merknader til varsel om planoppstart

3.4.1 Varsel om oppstart av planarbeidet

Planforslaget er varslet iht. pbl. § 12-8. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 28.02.22 i Budstikka, og på Asker kommunes nettside. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev datert 22.02.22. Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet kom det inn 38 forhåndsuttalelser, flere naboer har gitt felles merknad, slik at det er totalt 11 ulike forhåndsuttalelser. Ingen offentlige instanser varslet innsigelse.

Kort oppsummering av hovedinnhold i uttalelsene:

- Statsforvalteren viser til en større lokalitet med kalklindeskog nordøst for planområdet og forutsetter at det ikke bør gjennomføres tiltak som kan skade eller svekke denne lokaliteten. Statsforvalteren peker på at samfunnssikkerhet må ivaretas da det er mulighet for forekomster av leireplanområde i planområdet.
- Viken fylkeskommune vektlegger god medvirkningsprosess. De forutsetter ikke etablering av nye parkeringsplasser. De forutsetter at det tilrettelegges for sykkelparkering i planområdet med minimumskrav, og sikres maksimumskrav for bilparkering. Fylkeskommunen påpeker at det planlagte tiltaket ikke må komme i konflikt med planarbeidet for E18 Detaljregulering for E18 Ramstadsletta- Nesbru.

- Elvia AS som har områdekonsesjon i Asker kommune forutsetter tidlig kontakt dersom det blir behov for ny nettstasjon.
- Billingstad Huseierforening og naboene protesterer mot planen og mener Asker kommune ikke må tillate påbygget. De mener at bygget er stort og for dominerende. De mener at planen er i strid med kommuneplanens krav om minst 30% grøntareal på eiendommen. De mener at bygget blir høyt, og at det må kuttes ned på antall etasjer dersom Asker kommune tillater påbygget. De mener at påbygget kan medføre fare for lysforurensing, innsyn- og utsynsproblematikk. De forutsetter at gangveien nord og øst for næringsbygget ikke blir brukt som parkeringsplass/snuplass for kjøretøy. De mener at påbygget fører til tap av utsikt og forringer deres bokvalitet.

Kommunens og forslagstillers kommentarer til uttalelsene i dokumentet «Oppsummering av forhåndsuttalelser» samt kopi av innkomne merknadsbrev er vedlagt saken. (vedlegg 7 og 8).

3.4.2 Annen medvirkning

Det er avholdt to felles dialogmøter med Billingstadlia Huseierforening som representerer naboene og forslagstiller Billingstasletta 35 AS.

I møtet fikk forslagstiller presentere foreløpige skisser til planforslaget med mulighet for endringer i videre planprosess.

Billingstadlia Huseierforening uttrykte misnøye med dagens situasjon på Billingstasletta og forholdene rundt eksisterende næringsbygg på eiendommen.

Fra kommunens side ble det understreket å ha gode dialoger og dokumenterte prosesser mellom utbygger og naboer.

For detaljert oversikt over drøftingstemaer som er tatt opp i dialogmøter vises til dialogmøtereferat som er vedlagt. (vedlegg 6)

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetsforankring:

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer for utvikling av området gjennom å fortette et allerede utbygd område. Planforslaget følger opp føringer i gjeldende kommunedelplan og nasjonale/regionale mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med planområdets lokalisering, med nærhet til Billingstad togstasjon og bussforbindelse, ligger forholdene godt til rette for at et økt transportbehov i stor grad kan dekkes med sykkel, gange og kollektiv. Økning i trafikk og antall parkeringsplasser som følge av påbygget er av mindre omfang og hindrer ikke økt bruk av gange/sykkel og kollektivtransport

Kommunedirektøren har i dialog med forslagstiller vært opptatt av å sikre gode rammer for videre planlegging og dialog med naboene i Billingstadlia. På bakgrunn av naboprotester ble det utarbeidet flere revisjoner av planforslaget, som ble diskutert i møter med naboene uten at det lyktes å komme fram til et omforent planforslag.

Kommunedirektøren ser at forslagstillers behov og ønsker om en bestemt utnyttelse av eiendommen oppfattes som en stor ulempe av naboene som på sin side har interesse i et lavere bygg og mer beskjeden tomteutnyttelse.

Kommunedirektøren ser at et lavere og tilbaketrukket påbygg vil kunne gi mindre naboulempen med særlig hensyn til tap av utsikt. Imidlertid er det flere argumenter for å utnytte høydene kommunedelplanen tillater for næringsbygg i dette området, med særlig vekt på effektiv arealressursutnyttelse, transport og miljøhensyn. Naboene er bekymret for at påbygget ligger kun to meter fra deres eiendomsgrense, noe som er mindre enn hva plan- og bygningslovens § 29-4 forutsetter. Kommunedirektøren viser til at utgangspunktet for plan- og bygningslovens § 29-4 er at byggverk skal plasseres med en avstand til nabogrense som tilsvarer byggverkets halve høyde, men minimum 4 meter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten og på den måten sikre at naboeiendommen ikke blir unødig skadelidende med hensyn til lys og luftighet mellom eiendommer og byggverk, samt sikkerhet mot brannspredning. Gjennom tidligere tillatelser og nabosamtykker er eksisterende bygg plassert i en avstand på ca. to meter fra naboeiendommen. Planlagt påbygg vil få samme avstand fra naboeiendommen som eksisterende bygg. Kommunedirektøren kan ikke identifisere åpenbare ulemper når det gjelder lys, luftighet og brannsikring da avstanden mellom påbygget og nærmeste boligblokk på sameiets eiendom er ca. 24 meter i luftlinje. Imidlertid vil påbygget medføre tap av utsikt for noen av de nærmeste beboere i Billingstadlia.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planen har tiltak som kan bidra til å redusere ulemper for naboene og omgivelsene. Blant disse tiltakene påpekes særlig grønne tak, fasadeutforming, vegetasjon og beplantning av trerekke foran fasaden som vender mot naboene. For øvrig vurderes det som positivt at det er lagt inn bestemmelser som sikrer naboenes ønske om reparasjon av terreng og vegetasjon på deres eiendom i henhold til framlagt landskapsplan.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner:

Av de tre dimensjonene i FNs bærekraftsmål (miljø, økonomi og sosialt forhold) bygger planforslaget særlig opp rundt miljømessig bærekraft. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det nye påbygget vil få takterrasse og grønt tak, beplantet med stedegne plantearter. Grønne tak eller takterrasser med beplantning og felles uteoppholdsareal er en måte å bruke takflaten på som er godt egnet i områder med begrenset tomteareal. Dette kan bidra til å skape et levested for

insekter og fugler. Grønne tak kan også bidra til å redusere overvannsproblemer ved å absorbere og forsinke regnvann. Tiltaket kan også bidra til å redusere energiforbruket til kjøling og oppvarming av bygningen. For å sikre at grøntanlegget etablerer seg, er det lagt inn bestemmelser som krever fagkyndig drift av taket. Det er viktig å merke seg at grønne tak alene ikke løser alle utfordringene knyttet til et bærekraftig næringsbygg, men de kan være en del av en helhetlig tilnærming for å oppnå FNs bærekraftsmål.

4.3 Arkitektonisk utforming/estetikk

Kommunedirektøren vurderer det som riktig grep at planen viderefører formspråk og fasadeuttrykk fra eksisterende bygg. Påbygget skal når det gjelder volum og materialbruk utformes slik at de nye bygget skal framstå med et helhetlig preg, og harmonerer i volum og høyde med øvrige næringsbebyggelse på Billingstadsletta. Sett fra Billingstadsletta oppleves ikke bygningen som dominerende fordi øverste etasjen er tilbaketrukket. Bygnings grønne tak vil bidra til gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene, i tillegg til klimatiske fordeler. Planen vil også få positive virkninger for omgivelsene da den tilrettelegger for en langsiktig gjenopprettelse og videreføring av kalklindeskogen som er typisk for område.

Etter en helhetlig vurdering av byggets plassering og utforming sett ut ifra den eksisterende bebyggelsen i området, er kommunedirektøren av den oppfatning at kommuneplanens krav om estetikk er oppfylt.

5. Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er et godt gjennomarbeidet planforslag som ivaretar aktuelle planforutsetninger. Det er ikke knyttet økonomiske utgifter til planforslaget for kommunen. Planforslaget gir rammer for utvikling som sammenfaller med kommuneplanens mål om næringsutvikling i denne delen av kommunen.

Det er kommunedirektørens konklusjon at planen gir kommunen nødvendig grunnlag for å vurdere og fatte vedtak i saken. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

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

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Landskapsplan
6. Dialogmøtereferat
7. Oppsummering av forhåndsuttalelser
8. Merknader (alle samlet)
9. Støyrapport
10. VA-notat
11. Miljøprogram
12. Geoteknisk rapport
13. Naboerklæring



Saksprotokoll

Arivsak
23/11102

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
20/24

Detaljregulering for Billingstadsletta 31, gbnr. 39/454 mfl. - 1.gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 20/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 15.04.2024.

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

- *BREEAM preanalysen bes lagt fram i god tid før 2. gangsbehandling*
- *Utvalget for plan- og bygg anmoder tiltakshaver om å etterstrebe passivhusstandarden, utslippsfri byggeplass og fornybar energi i byggefasen, integrering av solceller i fasade og deler av taket, samt velge klimavennlige byggematerialer sånn som lavkarbo beton mm.*

Begrunnelse

Det er utarbeidet et bra miljøprogram som drøfter de vesentlige utfordringene på en god måte. Mange av tiltakene er derimot fortsatt uforpliktende nevnt og ikke ferdig beskrevet/utredet. For å kunne komme med gode forslag til planbestemmelsene er det viktig at utvalget får en redegjørelse for hvilke klimaavtrykk og miljøbelastninger byggeprosjektet har, og hvilke klima- og miljøhensyn det er som vil ha best avbøtende effekt. I og med at miljøoppfølgingsprogrammet allerede sier at en slik jobb skal gjøres i første kvartal 2024, så bør det ikke være et problem å få dette før 2. gangsbehandling slik at man evt. kan fremme ønskete klima- og miljøtiltak som ikke er ivaretatt.

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 (MDG) stemme og falt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for gbnr. 39/454 m. fl. Billingstadsletta 31, som vist på plankart datert 06.02. 2024 og bestemmelser datert 23.02.2024, fremmes slik det foreligger. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Saksframlegg

Arkivsak
24/02653-1

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Solstad Terrasse 23, gbnr. 34/51

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 1. punktum, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2.
2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 2. punktum.

1. Sammendrag

Saken gjelder en ny behandling av søknad om opprettelse av ny grunneiendom (ny boligtomt) i den østlige delen av eiendommen gbnr. 34/51 (som utgjør en bratt terrengskråning).

En tilsvarende søknad (inkl. søknad om reguleringsendring og dispensasjon) ble avslått av utvalg for plan og byggesak i februar 2020. Utvalget gjennomførte befaring i forkant av behandlingen. Utvalget opprettholdt sitt vedtak i etterfølgende klagebehandling. Statsforvalter stadfestet kommunens vedtak i november og avviste senere en begjæring om omgjøring som ble mottatt over 2 år etter at deres endelige vedtak ble fattet.

I desember 2022 fant Statsforvalter likevel, på eget tiltak (etter sin avgjørelse i

en klagesak for gbnr. 56/156), grunn til å oppheve sitt vedtak fra november 2020 - og dermed kommunens vedtak fra februar 2020. Kommunen behandlet saken på nytt 6 juli 2023. Klage på vedtaket ble ikke tatt til følge av utvalget i møte 10 november 2023.

Statsforvalter har i vedtak av 31. januar 2024, opphevet kommunens vedtak av 6 juli 2023 ang. opprettelse av ny grunneiendom. Det påpekes at kommunen skulle lagt ny kommuneplan til grunn for sitt vedtak. Ellers savner de en nærmere vurdering av enkelte forhold som klager har anført, blant annet kommunens tillatelse til oppføring av sekundærbolig i skråningen, krav til uteoppholdsareal og atkomstforhold. Saken er sendt tilbake til kommunen for ny behandling. (Kommunens vedtak om å avvise omsøkt reguleringsendring er ikke opphevet.)

På grunn av sakens forhistorie og den prinsipielle problemstillingen; hvorvidt det kan anbefales å legge til rette for en ny selvstendig boligtomt i et så bratt terreng, finner kommunedirektøren det igjen riktig å legge saken fram for utvalget til behandling.

Kommunedirektøren tar statsforvalters opplysninger om at ny kommuneplan skal legges til grunn for ny behandling til etterretning. Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser pkt. 2.3.2 (krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder). I flg. pbl § 26-1, 1. punktum vil deling av eiendom ikke kunne skje dersom delingen er i strid med bl.a. arealplan. En tillatelse vil være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2. Kommunen har forespurt søker om det ønskes å søke om dispensasjon. Søker har valgt å ikke fremsette søknad om dispensasjon, da de er uenige med statsforvalter om at ny kommuneplan skal legges til grunn.

I tillegg til at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser, fastholder kommunedirektøren sin tidligere vurdering om at omsøkt ny grunneiendom, som en egen selvstendig eneboligtomt, er uegnet til bebyggelse, jf. pbl § 26-1, 2. punktum. Dette da tomtens plassering i et svært bratt terreng gjør at grunnleggende bokvaliteter (i forhold til egnet uteoppholdsareal) vanskelig lar seg ivarettatt uten spesielløsninger for oppbygging av terreng. Videre vil en utbygging (både med hensyn til bebyggelse, atkomst, parkering og manøvreringsareal) forutsette betydelige terrenginngrep, støttemurer og sikringstiltak. Av hensyn til klimaendringer bør bratte, naturlige terrengskråninger i størst mulig grad opprettholdes.

Omsøkt tiltak kan ikke anbefales.

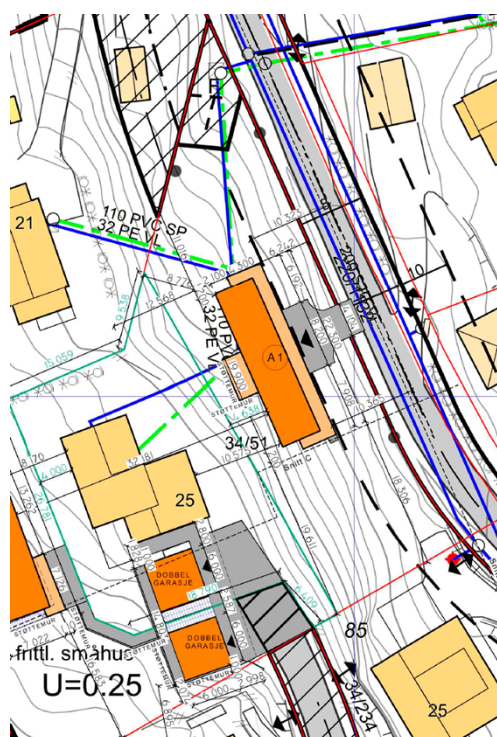
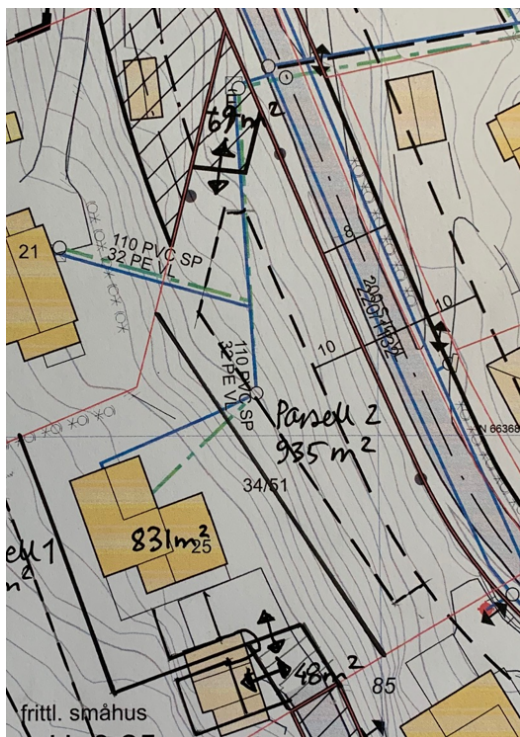
2. Bakgrunn for saken

Søknaden, mottatt 18.6.2019, ble fremmet av Lunde Arkitektur pva Dinas Holding AS. Søknaden ble komplettert med ny dokumentasjon mottatt 27.11.19.

Det ble opprinnelig søkt om dispensasjon fra plan/ alternativt endring av plan, samt opprettelse av to nye grunneiendommer, liggende henholdsvis vest og øst for eksisterende bolig. En justert søknad om opprettelse av en tomt i vest ble godkjent i delegert vedtak av 4.6.2020. (Denne eiendommen har i dag gbnr. 34/271.)

I sitt omgjøringsvedtak av 16.12.2022 påpekte statsforvalter at den omsøkte fradelingen ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen. Kommunedirektøren tok statsforvalters avgjørelse til etterretning og behandlet ikke søkers dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsplan i nytt vedtak av 6.07.2023. Statsforvalter har i ettertid også bekreftet at kommunens avgjørelse om ikke å endre planen er en beslutning som ikke kan påklages.

Ny behandling gjelder i så måte kun søknad om opprettelse av en ny grunneiendom (oppgitt til ca. 935m²).

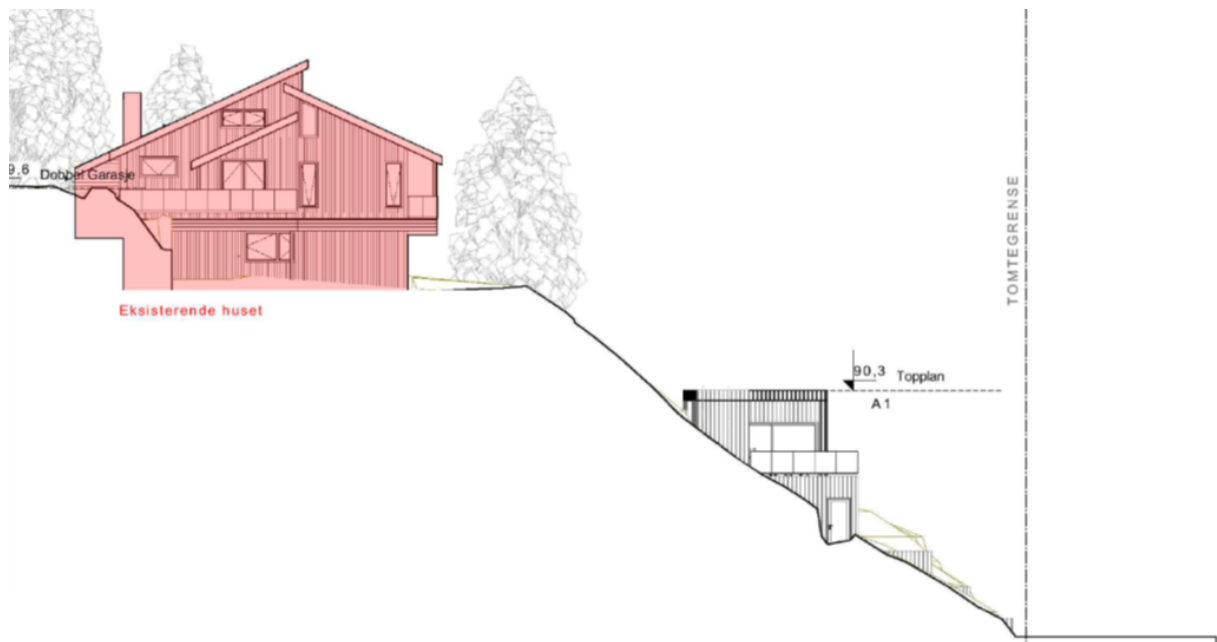


Utklipp til venstre fra kartbilag til opprinnelige søknad. Utklipp til høyre fra illustrasjon mottatt november 2019.

Søknaden er i hovedsak begrunnet med at eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområde og er velegnet til fradeling, at tomtene blir store og vil gi utgangspunkt for nye boliger med god plass rundt, at tomtene ligger fri og fint og har en flott utsikt og at infrastruktur ligger til rette. I supplerende dokumentasjon (illustrasjon) er det skissert utbyggingsmulighet for den omsøkte parsellen. Atkomst er endret til direkte avkjørsel fra Furubakken. Søker uttrykker; «... omsøkt tomtedeling kan gjennomføres da den gir grunnlag for

gode boligtomter med bebyggelse som kan plasseres naturlig og gunstig i eksisterende terreng. ...»

Søker opplyser om at de ikke ser noen ulemper med tiltaket. De mener skråningen har store muligheter, at det er ingen forhold som tilsier at vegetasjonen skal bevares og at en utbygging vil videreføre et «aktivt byggeprinsipp» i området.



Visualisering/snitt mottatt 27.11.19 (grå bygg viser skissert ny bebyggelse) Det vises ellers til søknaden i sin helhet som følger som vedlegg til saken

3. Saksopplysninger

3.1 Plangrunnlag

3.1.1 Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Furubakken - Solstadveien– Solstadlia, plan nr. 64D, vedtatt 11.8.1981. I gjeldende regulering (jf. utsnitt av det originale plankartet under) er det ikke tilrettelagt for nye boligtomter innenfor eiendommen 34/51.



Utsnitt av det originale plankartet

3.1.2 Gjeldende kommuneplan

I tidligere vedtak er kommuneplanen som gjaldt på behandlingstidspunktet for den opprinnelige søknaden i 2019, lagt til grunn. Dette i forståelse av at det er den samme saken som skal behandles på nytt (dvs deler av den opprinnelige søknaden). For slike tilfeller, ny behandling av «samme sak», er det i rundskriv H-6/17 fra departementet påpekt at «kommunen skal legge det opprinnelige plangrunnlaget til grunn for avgjørelsen ved en fornyet behandling etter at fylkesmannen har opphevet kommunens opprinnelige vedtak som ugyldig»

Statsforvalter har funnet det vanskelig å legge til grunn at dette er «samme sak» som var til behandling i 2019. Det følger av klagevedtaket av 31.01.2024 at det er kommuneplanen som gjelder på behandlingstidspunktet for nytt vedtak som skal legges til grunn ved ny behandling. På forespørsel er dette også i ettertid bekreftet fra statsforvalters side.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan vedtatt 13.06.2023, avsatt i arealkategorien eksisterende boligområde. Kommuneplanens (pkt. 2.3.2) stiller plankrav for opprettelse av nye grunneiendommer innenfor eldre reguleringsplaner. På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori «GB» - generelle boligområder, jfr. kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.3.

3.2 Kort om eiendommen.



Utsnitt av grunnkart

Eiendommen utgjør et samlet areal på 1842 m² og er i dag bebygget med en enebolig som ligger i den vestlige del av eiendommen. Østre del utgjør en svært bratt terrengkråning med et terrengfall på 15 høydemetre fra eksisterende bolig ned til Furubakken. Eiendommen betjenes med atkomst fra offentlig vei i syd (Solstad Terrasse), via privat felles atkomstvei.

3.3 Nabovarsel

Den tidligere søknaden ble nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det ble mottatt merknad fra Vidar Ekstrøm (gbnr. 34/57, Furubakken21) som forutsatte at tiltaket holder seg innenfor gjeldende bestemmelser for området. Kommunedirektøren har ikke funnet grunn til å kreve ny nabovarsling.

3.4 Tidligere behandling

- 05.02.2020, sak 13/20, fattet utvalg for plan- og byggesaker følgende vedtak i sak 13/20:

«1. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Furubakken - Solstadveien– Solstadlia, plan nr. 64D, avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

2. En reguleringsendring som omsøkt avslås da denne er vurdert ikke å være forenlig med planens intensjon, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 12-11.

3. Opprettelse av nye grunneiendommer av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26.

Tilrettelegging for en ny boenhet vil kunne anbefales under forutsetning av at ny bolig lokaliseres på terrenghøyde med eksisterende bolig og gis en bedre tilpasning til eksisterende terreng.»

- 26.08.2020, sak 56/20, behandlet utvalg for plan og byggesak klage fra Lunde Arkitektur på sitt vedtak av 5.2.2020 og fattet følgende vedtak:
«Utvalg for plan- og byggesaker opprettholder sitt vedtak truffet i møte 5.2.2020 i sak 13/20. Utvalget kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.»

- 04.06.2020 godkjente administrasjonen, på bakgrunn av signaler fra utvalget i møte 05.02.20, en revidert søknad om opprettelse av ny grunneiendom i vestlige del av 34/51.

- 28.11.2020 fattet Statsforvalter følgende vedtak; «Kommunens vedtak av 5. februar 2020 i sak om fradeling av to parseller fra gnr. 34 bnr. 51 i Asker stadfestes. Klagen har ikke ført frem.»

- mars 2022 anmodet Lunde Arkitektur Statsforvalter om en omgjøring av deres vedtak av 28.11.2020. 14.03.2022 fattet Statsforvalter følgende vedtak;
«Statsforvalterens vedtak av 28. november 2020 omgjøres ikke. Anmodningen er ikke tatt til følge. Beslutningen kan ikke påklages etter forvaltningsloven.»

- 16.12.2022 fant Statsforvalter på eget tiltak, grunn til å ta sitt vedtak av november 2020 opp til ny vurdering. Det ble vist til deres avgjørelse i klagesak for eiendommen gbnr. 56/156. Statsforvalter fattet følgende vedtak; «Statsforvalteren omgjør sitt vedtak 28.11.2020. Kommunens vedtak 05.02.2020 i sak om fradeling av to parseller fra gnr. 34 bnr. 51 i Asker oppheves. Kommunen må behandle saken på nytt.»

- 6.07.2023 behandlet kommunen saken på nytt. Vedtaket (DS 23/1232) lyder:
»Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.
Regulering av nye tomtegrenser som omsøkt blir ikke å fremme, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-11.»

- 28.07.2023 med tillegg av 22.09.2023, påklaget Lunde Arkitektur vedtaket.

- 10.11.2023 ble klagen vurdert av administrasjonen og oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse. Det ble vurdert at det ikke foreligger nye momenter i klagen som tilsier en endring av vedtaket.

- 31.01.2024 fattet Statsforvalter følgende vedtak: «Statsforvalter opphever kommunens vedtak av 6. juli 2023 om avslag på søknad om fradeling av parsell fra gnr. 34 bnr. 51. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.»

Slik statsforvalters vedtak lyder gjelder opphevelsen kommunens avslag på søknad om opprettelse av ny grunneiendom. Andre del av kommunens vedtak som lyder: «Regulering av nye tomtegrenser som omsøkt blir ikke å fremme, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-11.» kommenteres ikke og er av statsforvalteren i ettertid bekreftet ikke opphevet.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til tidligere behandlinger, sist til sin vurdering av reguleringsendring i vedtak av 6.07.2023. Etter statsforvalters vedtak vil søknaden nå vurderes i forhold til ny kommuneplan og lovens materielle bestemmelser. Videre vil kommunedirektøren kommentere forhold som statsforvalter påpeker i sitt vedtak av 31.01.2024.

4.1 Kommunens vedtak av 6.07.2023 med hensyn til reguleringsendring. Kommunedirektøren viste til at reguleringsplanen for Furubakken-Solstadveien-Solstadlia, er en typisk fortetningsplan hvor det innenfor planområdet er tatt aktivt stilling til fremtidig fortetting. Forarbeidene til reguleringsplanen er tydelige. I den opprinnelige planen ble det lagt til rette for totalt 88 nye boligtomter. Fortetningspotensialet ble vurdert ut fra de bygde og naturgitte forhold, hvor blant annet krav til veistandard og begrensning av terrenngrep var sentralt. Bevaring av landskapets særpreg ble vektlagt. Fra innstillingen til politisk behandling heter det blant annet; «Ønske om bevaring av landskapets særpreg taler for at bebyggelsen samles til de partiene som er minst fremtredende, og at de bratte skrentene og markerte profilene blir holdt fri for bebyggelse.» Planen regulerer nye tomtegrenser og viser spesifikk angivelse for plassering av ny bebyggelse på de nye nummererte tomtene. Det ble ikke regulert nye boligparseller innenfor den omsøkte eiendommen gbnr. 34/51, sannsynlig ut fra de topografiske forhold.

Kommunedirektøren fant i sitt vedtak av 6.07.2023 at omsøkt reguleringsendring ikke ble å fremme. Det ble lagt vekt på at den omsøkt reguleringsendring la til rette for en ny grunneiendom som er i strid med reguleringsplanens intensjon om bevaring av landskapets særpreg og å unngå bebyggelse i de bratte skrentene og markerte profilene. Videre ble det påpekt at endringen ikke følger opp politisk forankrede retningslinjer og rammer i kommuneplanens arealdel, og kommuneplanens krav til at en tomt skal kunne sikres tilfredsstillende uteoppholdsareal.

Denne avgjørelsen er ikke opphevet av statsforvalter.

4.2 Opprettelse av ny grunneiendom

4.2.1 Forholdet til gjeldende kommuneplanens bestemmelser og plan- og bygningslovens § 26-1, første punktum.

Kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2 «Opprettelse av ny grunneiendom i regulert boligområde», stiller følgende krav:

«Det tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.»

En tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom forutsetter mao at fortetting med nye eiendommer er vurdert i en planmessig sammenheng, enten gjennom vedtak av en ny reguleringsplan som fastsetter regulerte tomtegrenser for de aktuelle tomtene, alternativt at nye aktuelle tomtegrenser er vedtatt som en reguleringsendring etter pbl § 12-14.

Dette gjelder også fortetting i småhusområdene innenfor de prioriterte vekstområdene.

Det følger av pbl. § 26-1 første punktum at opprettelse av ny grunneiendom ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. I og med at omsøkt tiltak (opprettelse av ny grunneiendom) er i strid med kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2, vil søknaden bare kunne innvilges dersom det er fremsatt søknad om dispensasjon og vilkårene for å gi dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søker har som nevnt valgt å ikke fremsette søknad om dispensasjon.

4.2.2 Forholdet til gjeldende kommuneplans rammer og retningslinjer for fortetting og plan- og bygningslovens § 26-1, annet punktum.

Det følger av pbl § 26-1, 2. punktum at eiendommer må ikke deles slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Kommunedirektøren vil i det følgende ta stilling til om omsøkte deling oppfyller kravene i bestemmelsen.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanen legger rammer for at nye boligtomter ikke bør være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 (33,3%), at terreng- og landskapstilpasning skal vektlegges, og at tomten ivaretar krav til egnet uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/ garasjering. I kommuneplanens bestemmelser (pkt 12.3 og 14.2) er krav til uteoppholdsareal skjerpet inn. Uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Eneboliger skal ha minimum 200m² egnet uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter. Arealet skal ligge på terreng og ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.

Omsøkt ny grunneiendom utgjør en svært bratt boligtomt hvor terrenget har en stigningsprosent på over 50%. Tomten oppfyller ikke kommuneplanens rammer for maks gjennomsnittlig stigningsforhold. En utbygging av en så bratt tomt vil nødvendigvis kreve betydelige terrenginngrep og støttemurer for å sikre atkomst, frisikt, parkering, snumulighet på egen eiendom mv. Grunnet de terrengmessige

forhold vil krav til uteoppholdsareal ikke kunne oppfylles uten at det benyttes murer for å bygge opp/flate ut terrenget. Bearbeidet arealet vil ikke kunne medregnes i bestemmelsenes krav til at minimum 50 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep (herunder også byggegrop og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen).

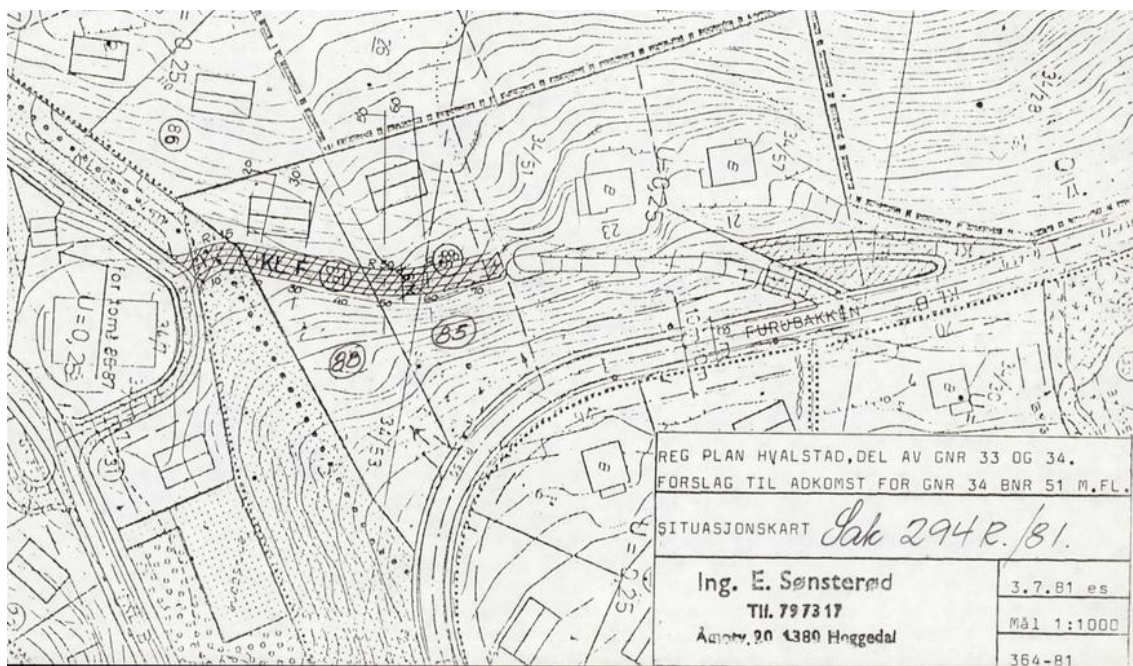
Kommuneplanens bestemmelsens pkt 14.2 åpner for at takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal, dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen. Denne bestemmelsen må sees i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser pkt 14.3.4 (som gjelder «tak» innenfor boligkategori GB). Det stilles her både ulike krav til hvor takterrasse kan etableres og hvor stor en takterrasse kan være forhold til bygningens BYA.

Det er sentralt at kommunen allerede på delestadiet påser at krav til uteoppholdsareal kan oppfylles. For den omsøkte situasjonen vil en være helt avhengig av spesialløsninger og terrengbearbeidelser for å oppfylle kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Slike forutsetninger og usikkerhet kan ikke anbefales som grunnlag for en ny grunneiendom.

Atkomst

I søknaden er det anvist atkomst til ny tomt direkte fra Furubakken. Denne var først markert i det nordlige hjørnet av eiendommen. Ved komplettering av søknaden (mottatt 27.11.19) endret søker avkjørselspunktet ved å flytte dette ca. 30 m mot syd. Terrenget langs tomten utgjør en bratt terrengskråning. Fra Furubakken og til byggegrense langs veien stiger terrenget med ca. 5 m. Både atkomsten i seg selv, krav til frisisikt, snuareal på egen grunn m.m. vil kreve betydelige terrenginngrep og kan ikke anbefales.

Statsforvalter har i sin siste avgjørelse vist til at klager har anført at det er regulert atkomst til eiendommen fra Furubakken. Når planforslaget ble utarbeidet på slutten av 1970-/ begynnelsen av 1980-tallet, ble den opprinnelige avkjørselen til eiendommen (34/51) lagt inn i planforslaget. Det ble også skissert en mulig atkomst fra naboeiendommen i nord. I planprosessen søkte eier av 35/51 om ny atkomst til eiendommen grunnet de svært vanskelige stigningsforholdene. Det ble vist til at atkomsten også ville kunne betjene tomt 85 og 88. En endret atkomst ble først ikke anbefalt grunnet konflikt med en turveitrasé. Etter behandling i kommunestyret ble planforslaget oversendt til miljøverndepartementet som stadfestet planforslaget 11 august 1981. Omtrent samtidig ble det på vegne av eierne fremmet en egen søknad om endret atkomst til gbnr. 34/51. Bygningsrådet behandlet søknaden i møte 16 september (sak 294R/81) og fattet følgende vedtak; «Bygningsrådet godkjenner endret atkomst til gnr. 34, bnr 51 som vist på kartutsnitt fra ing. E. Sønsterød datert 3/7 1981 på følgende vilkår: Der hvor atkomsten krysser turveidraget må terrenget på begge sider av veien bearbeides med tanke på fotgjengerne.»



Det originale plankartet ble ikke rettet opp, sannsynligvis grunnet en inkurie. Faktum er imidlertid at den nye regulerte atkomsten som bygningsrådet godkjente i 1981 har erstattet den opprinnelige avkjørselen og denne har siden betjent både gbnr. 34/51 og eiendommene 34/233, 34/235 og senest 34/271 (som ble fradelt 34/51 i 2021). Søker er godt kjent med at atkomst til eiendommen er endret.

Grunnet terrengforholdene kan kommunedirektøren som nevnt ikke anbefale at atkomst på nytt reguleres fra Furukollveien. Tomtens plassering vil vanskeliggjøre en tilfredsstillende atkomst hvor stigningsforhold, manøvreringsareal på egen eiendom mv kan løses på en hensiktsmessig måte.

Byggegrunn

Utbygging i bratte skråninger bør generelt unngås med hensyn til økte utfordringer i forhold til overvannshåndtering og sikkerhet. Av hensyn til stabilitet av skråningen på vestsiden av Furubakken bør naturlig vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

Grunnforholdene er uavklarte. Søker har vist til at det er bygget i bratt terreng på naboeiendom. For å sikre stabilitet har det her vært nødvendig med bolting og steinsprangnett. Det kan ikke anbefales opprettelse av ny boligtomt hvor slike sikkerhetskrav blir nødvendig for å ivareta bolig og utearealer.

Rammetillatelse for sekundær bolig

Statsforvalter påpeker i sitt klagevedtak av 31.01.2024 at det er gitt tillatelse til oppføring av frittliggende sekundær bolig i den bratte skråningen, og at dette kan tyde på at kommunen mener at arealet er egnet for bebyggelse. Det er riktig at det i vedtak av 20.07.22 ble gitt rammetillatelse for oppføring av frittliggende sekundær bolig på gbnr 34/51 (noe den tidligere kommuneplanen åpnet for). Det ble

stilt 7 vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse. Blant annet nytt situasjonskart som viser parkeringsmulighet med manøvreringsarealer, arealer for uteopphold og ny avkjørsel fra privat atkomst fra syd (fra Solstad Terrasse). Saken er ikke fulgt opp av tiltakshaver. Dvs at det pr i dag ikke er gitt igangsettingstillatelse.

I og med at rammetillatelsen omhandlet en frittliggende sekundærbolig innenfor 34/51, ble muligheten for å etablere tilfredsstillende atkomstforhold, parkering og ikke minst uteoppholdsareal vurdert innenfor nåværende eiendom (dvs sammen med atkomst og uteoppholdsareal til eksisterende bolig). Dette i motsetning til omsøkt ny grunneiendom hvor tilsvarende krav blir å vurdere kun innenfor ny tomt, dvs innenfor den bratte østlige terrengkråningen.

Det stilles helt andre krav til parkering, manøvreringsareal, uteoppholdsareal mv når det gjelder en ny selvstendig boligeiendom hvor det må legges til grunn at denne skal kunne bebygges med en ny hovedbruksenhet og sekundærbolig i henhold til bestemmelsene. (For eksempel er krav til uteoppholdsareal for en sekundærbolig 12m² i forhold til 200m² for en enebolig. Videre stilles det ikke krav til egen garasje for en sekundærbolig.)

5. Konklusjon

Av pbl. § 26-1 første punktum går det fram at eiendom ikke må opprettes eller endres dersom det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2. Tiltakshaver har ikke ønsket å fremsette søknad om dispensasjon.

Av pbl. § 26-1 andre punktum går det fram at eiendom ikke må opprettelse eller endres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov. Med henvisning til vurdering under 4.2 og til pbl § 28-1 (byggegrunn, miljøforhold) og § 28-7 (krav uteareal), fastholder kommunedirektøren at omsøkt areal (som en egen selvstendig ny eneboligeiendom) er uegnet til bebyggelse.

De materielle krav til tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom er ikke oppfylt. Søknaden kan ikke anbefales

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1-13 Søknad med vedlegg mottatt 18.6.2019
- 14 Komplettering av søknaden mottatt 27.11.19.
- 15 Saksinnstilling til utvalgets møte 05.02.2020
- 16 Protokoll fra møte 05.02.2020
- 17 Klage med vedlegg mottatt 25.02.2020
- 18 Saksfremlegg klagebehandling til møte 26.08.2020
- 19 Protokoll fra møte 26.08.2020
- 20 Fylkesmannens vedtak i klagesak
- 21 Statsforvalters svar av 14.03.2022 på begjæring om omgjøring av vedtak
- 22 Statsforvalters omgjøring datert 16.12.2022 av eget vedtak
- 23 Administrativt vedtak av 6.07.2023 (DS 23/1232)
- 24-28 Klage av 28.07.2023 med vedlegg på kommunens vedtak
- 29 Supplerende klage mottatt 22.09.2023
- 30-37 Oversendelse av klagesak til statsforvalter 10.11.2023 med vedlegg
- 38 Statsforvalter vedtak av 31.01.2024
- 39 Søkernes bekreftelse på at de ikke søker om dispensasjon fra kommuneplanenes bestemmer pkt 2.3.2



Saksprotokoll

Arivsak
24/02653

Saksbehandler
Sissel Haug

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
21/24

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom, Solstad Terrasse 23, gbnr. 34/51

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 21/24

Behandling

Saksbehandler Sissel Haug var til stede ved behandling av saken.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 1. punktum, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt 2.3.2.
2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 34/51 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1, 2. punktum.



Saksframlegg

Arkivsak
24/03791-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

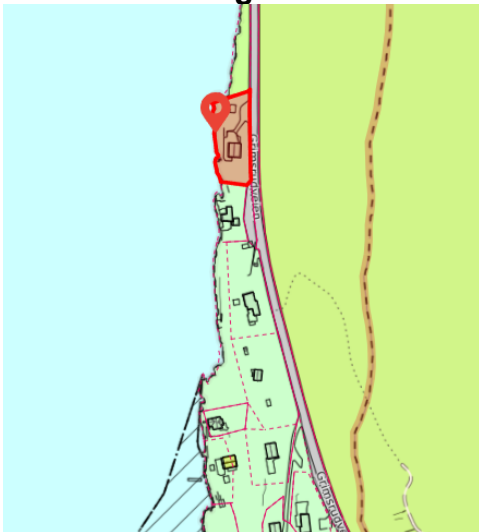
308/40 Grimsrudveien 251 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 13.11.2013 i sak 2118/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

1. Sammendrag



Saken gjelder klage over vedtak av 13.11.2023. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formål og byggegrense mot sjø i kommuneplanen, jf. kommuneplanen pkt. 10.7 og 18.3.2.

Søknaden gjelder en brygge til fritidsbolig på eiendommen gbnr. 308/40. Bryggen var allerede oppført da nåværende eier kjøpte eiendommen. I følge opplysninger i søknaden ble bryggen oppført i juni 2017.

Kommunedirektøren er i klageomgangen noe i tvil om hensynet bak byggeforbudet i strandsonen blir satt vesentlig til side av den omsøkte bryggen.

Det er oppført enkelte brygger lenger mot sør i området. En ny brygge vil ikke medføre noen endring i landskapsbildet av betydning.

Terrenget nedenfor hytte er relativt bratt og ufremkommelig, jf. foto i brev av 28.9.2023. Det må kunne legges til grunn at det ikke foregår almen ferdsel gjennom eiendommen. Terrenget er for bratt til å være attraktivt for allmenhetens bruk til bading. Hensynet til allmenhetens ferdsel kan derfor tillegges mindre vekt.

Området hvor bryggen ligger er avsatt til arealformålet LNF areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse og kommuneplanen pkt. 18.3.2 om eksisterende fritidsbebyggelse åpner kun for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke hensynet bak arealformålet LNF spredt fritidsbebyggelse, herunder planbestemmelsen pkt. 18.3.2, bli satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for aktuelle brygge. Området vil fremdeles være preget av spredt utbygging, og hensyn til landbruk vil ikke bli satt vesentlig til side.

Kommunedirektøren kan likevel ikke se at det andre vilkåret etter pbl. § 19-2 for at begge dispensasjoner kan gis er oppfylt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en relevant ulempe at en tillatelse til bryggen vil medføre en gradvis bit-for-bit nedbygging, som vil medføre en privatisering av strandsonen.

Det er ikke en fordel som kan tillegges vekt at allmenheten ifølge klagen tilbys å benytte bryggen. Brygger regnes som innmark, hvor allmenheten ikke har tilgang. Det er etter kommunedirektørens vurdering for usikkert å legge en slik ordning til grunn som en varig fordel som kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Det er forståelig at tiltakshaver ønsker å oppføre en brygge. Et slikt ønske har imidlertid begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen.

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

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det er søkt om rammetillatelse og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av ny brygge. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø og fra arealformålet LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Ifølge situasjonskart datert 20.9.2023 er bryggen 6,07 meter lang. Bredden varierer fra 0,6 meter ytterst mot sjø til 1,48 meter ved landfestet.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.6.2024, avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Eiendommen er utenfor byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av kommuneplanen pkt. 10.7 at nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6. Det er i bestemmelsen angitt flere unntak fra byggegrensen. Disse kommer ikke til anvendelse.

Blant unntakene er 10.7 e. Det er i denne bestemmelsen gitt unntak for gjenoppføring eller reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelsen 10.8.2. Denne bestemmelsen lyder slik:

«10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår: a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt. b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.»

3. Klagens innhold

Klagefristen ble brutt ved e-post 4.12.2023. Klagen anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Klager anfører i hovedsak:

- Det var gitt en muntlig tillatelse i 2011.
- Kommunen har vurdert søknaden på grunnlag av feil arealformål.

- LNF spredt fritidsbebyggelse er et formål hvor det skal være alt som naturlig hører til under fritidsbebyggelse. En beskjeden adkomstbrygge er derfor i samsvar med arealformålet.
- Frem til 2008-loven var det et unntak for adkomstbrygger fra byggeforbudet. Dette sier noe om hensynene bak byggeforbudet.
- Det vises forøvrig til argumenter i dispensasjonssøknader og redegjørelser.
- Når det gjelder allmennhetens bruk av bryggen, så vil dette kunne formaliseres gjennom tinglyst bruksrett for allmennheten.

4. Kommunedirektørens vurdering

Det er i søknaden opplyst at bryggen ble oppført i juni 2017. Det er videre anført at det tidligere har ligget en brygge på samme sted. Kommunedirektøren finner dette sannsynlig, ettersom det finnes både rester av trapp og gamle bryggefester. Det må imidlertid ha vært svært lenge siden det lå en brygge på samme sted. Hvor lenge siden er uklart. En tidligere brygge er ikke synlig på flyfoto fra 1954. Det er dermed på det rene at det er lenger enn 5 år siden det fantes en brygge på samme sted.

Unntaket i kommuneplanen pkt. 10.8.2 om gjenoppføring av brygge hvor det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet eller ødelagt kommer derfor ikke til anvendelse.

Kommunedirektøren kan ikke finne det sannsynliggjort at det tidligere skal være gitt en muntlig tillatelse til bryggen, som anført av klager. En tillatelse til brygge vil forutsette skriftlig behandling etter plan- og bygningsloven.

En tillatelse til bryggen forutsetter at det gis dispensasjon fra byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanen pkt. 10.7.

Dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø

Det fremgår av kommuneplanen pkt. 10.7 at nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6. Oppføring av bryggen er i strid med kommuneplanens byggegrense mot sjø.

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



Foto, omsøkt brygge

Hensynet bak kommuneplanens byggegrense mot sjø er å ivareta allmenne interesser. Det skal tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen. Hensynet bak bestemmelsen er også å bevare naturen mot fysiske inngrep.

Det følger av forarbeider, Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 243, at det er en høy terskel for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen fremgår om Oslofjordregionen at 100-metersbeltet er av nasjonal interesse og at:

«[forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås].»

Asker kommune hører i retningslinjen til kategorien «sentrale områder med særlig stort press på arealene.

Det skal derfor lite til for at et tiltak vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensen mot sjø. Kommunedirektøren er i klageomgangen likevel noe i tvil om hensynet bak byggeforbudet i strandsonen blir satt vesentlig til side av den omsøkte bryggen.

Terrenget nedenfor hytta er bratt og ufremkommelig, jf. foto i brev av 28.9.2023. Det må kunne legges til grunn at det ikke foregår allmenn ferdsel forbi eiendommen på sjøsiden. Hensynet til allmennhetens ferdsel kan derfor tillegges mindre vekt.

Området hvor bryggen ligger er avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse, og er allerede utbygd med den eksisterende bebyggelsen. Det er oppført enkelte brygger lenger mot sør i området. En brygge av den type som er oppført på denne eiendommen medfører ingen endring i landskapsbildet av betydning.

Kommunedirektøren kan likevel ikke se at det andre vilkåret etter pbl. § 19-2 for at dispensasjon kan gis er oppfylt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en relevant ulempe at en tillatelse til brygge vil medføre en gradvis bit-for-bit nedbygging, som vil medføre en privatisering av strandsonen.

Det er ikke en fordel som kan tillegges vekt at allmennheten ifølge klagen tilbys å benytte bryggen. Brygger regnes som innmark, hvor allmenheten ikke har tilgang. Det er etter kommunedirektørens vurdering for uforutsigbart å legge en slik ordning til grunn som en varig fordel som kan vektlegges i en dispensasjonsvurdering.

Det er forståelig at tiltakshaver ønsker å oppføre en brygge. Et slikt ønske har imidlertid begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen.

Sivilombudet har i sin rapport fra 2020 om dispensasjoner i strandsonen uttalt:

«Det er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i vurderingen. Det er med andre ord forholdene på den omsøkte eiendommen som må vurderes konkret, ikke søkerens personlige ønsker og behov. I de tilfellene hvor tiltakshaverens ønsker, og behov er eneste og avgjørende fordel i fordel-/ulempevurderingen, mener ombudsmannen det er tvilsomt at vilkåret om at fordelene er «klart større» enn ulempene er oppfylt.»

Tiltakshavers eiendom har ikke behov for brygge som atkomst. En brygge vil ikke avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen.

Kommunedirektøren kan etter dette ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilklårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mor sjø er da ikke oppfylt.

Dispensasjon fra arealformålet – LNF spredt fritidsbebyggelse

Kommunedirektøren er i klageomgangen enig i at det i avslagsvedtaket er angitt feil arealformål. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, og ikke LNF som angitt i vedtaket s. 1.

Det er i vedtaket likevel lagt riktig utgangspunkt til grunn for vurderingen når det på s. 2 fremgår følgende:

«Tiltaket utføres på en eiendom avsatt til LNFR areal for spredt bolig- og fritids- eller næringsbebyggelse i kommuneplanen. For LNFR spredt fritidsbebyggelse er det kun tillatt med utvidelse av eksisterende bebyggelse, jf. pkt. 18.3.2. En brygge er ikke utvidelse av eksisterende fritidsbolig, men anses som et frittstående tiltak.»

Det er i klagen anført at LNF spredt fritidsbebyggelse er «et formål hvor det skal være alt som naturlig hører til under fritidsbebyggelse. En beskjedne adkomstbrygge er derfor i samsvar med arealformålet.»

Arealformålet må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser. Planbestemmelsen pkt. 18.3.2 om eksisterende fritidsbebyggelse åpner for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Som utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse regnes typisk tilbygg. Oppføring av ny brygge kan ikke anses som en utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Oppføring av nye bygninger og konstruksjoner, som brygger, er ikke tillatt. Jf. også kommuneplanen pkt. 18.1.1, fellesbestemmelser LNF områder.

Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra arealformålet LNF spredt fritidsbebyggelse, med tilhørende bestemmelser.

Hensynet bak arealformålet LNF spredt fritidsbebyggelse er å åpne for slik spredt bebyggelse som ikke er en del av landbruk. Hensikten er å innpasse visse andre bygninger i LNF-området enn de som nyttes i primærnæring, uten å gjøre det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet.

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke hensynet bak arealformålet LNF spredt fritidsbebyggelse, herunder planbestemmelsen pkt. 18.3.2, bli satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for aktuelle brygge. Området vil fremdeles være preget av spredt utbygging, og hensyn til landbruk vil ikke bli satt vesentlig til side.

Kommunedirektøren kan likevel ikke se at det andre vilkåret etter pbl. § 19-2 for at dispensasjon kan gis er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en relevant ulempe at område avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse blir mer nedbygd, selv om nedbyggingen ikke er tilstrekkelig til at

hensynet bak arealformålet blir satt vesentlig til side. De hensyn tiltakshaver har vist til er av overveidende personlig art som enten ikke er relevante, eller ikke tungtveiende areal og ressursdisponeringshensyn. Slik som at det blir enklere å ta imot gjester, lettere å komme til med båt, komme nærmere naturen, samt negative miljøvirkninger ved riving.

Vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra arealformålet LNF spredt fritidsbebyggelse, med tilhørende planbestemmelse pkt. 18.3.2, er da ikke oppfylt.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket. Saken oversendes Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Utfyllende klage, datert 9.2.2024
2. Klage, mottatt 4.12.2023
3. Vedtak, datert 13.11.2023
4. Søknad, mottatt 29.9.2023
5. Brev fra byggesak av 10.8.2023 Varsel om avslag
6. Søknad, mottatt 10.5.2023
7. Bestemmelser kommuneplan



Saksprotokoll

Arivsak
24/03791

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
22/24

Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Grimsrudveien 251, gbnr. 308/40

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 22/24

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 13.11.2013 i sak 2118/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06021-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

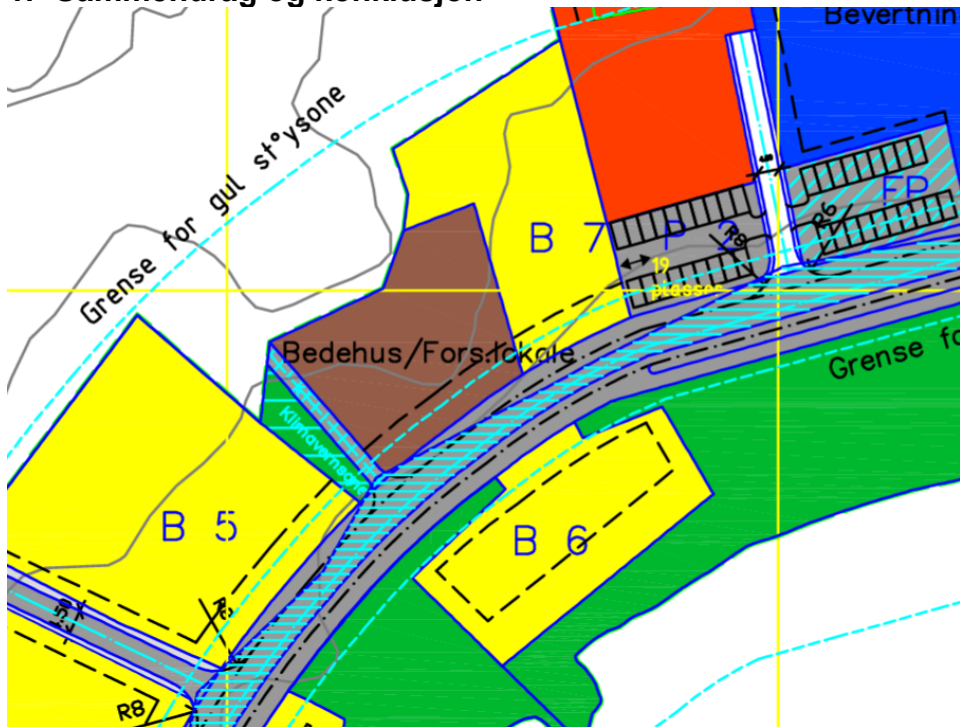
336/124 Vestre Strandvei 30 - Klage over vedtak om avslag på søknad om bruksendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan -og byggesak opprettholder vedtak av 3.1.2024 i sak 2552/23.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

1. Sammendrag og konklusjon



Saken gjelder klage over vedtak av 3.1.2024. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring fra regulert allmenntillegget formål til boligformål.

Vedtaket gjelder Vestre Strandvei 30 i Tofte sentrum. Bygningen har tidligere blitt benyttet i samsvar med regulert formål til bedehus og forsamlingslokale for Betel Tofte. Det ble i det påklagede vedtaket gitt avslag på søknad om bruksendring til boligformål.

Vedtaket er på vegne av tiltakshaver påklaget i brev av 22.1.2024, fra ansvarlig søker Arkit AS. Det er i klagen i hovedsak anført at reguleringsformålet allmenntillegget formål ikke lenger er aktuelt, og at det er bedre at bygningen tas i bruk enn at den står tom.

Etter kommunedirektørs vurdering er reguleringsformålet allmenntillegget formål fremdeles aktuelt. Hensynet bak formålet er at det i den etasje som ligger tilgjengelig på gateplan skal legges til rette for prosjekter og aktiviteter som kommer allmennheten til gode. Bruk av hele bygningen til boligformål vil privatisere og hindre bruken av denne etasjen til allmenntillegget bruk. Hensynet bak reguleringsformålet blir derfor etter kommunedirektørs vurdering satt vesentlig til side. Vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon er da ikke oppfylt.

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

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring fra forsamlingslokale til bolig. Det er videre søkt om fasadeendring og avvik fra TEK 17.

2.2 Plangrunnlag

I ny kommuneplan vedtatt 13.6.2023 er eiendommen en del av område som er avsatt til sentrumsformål.

Det fremgår av kommuneplanen pkt. 1.2 at reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplanen.

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter arealbruk som er vanlig i et by- eller tettstedssentrum. For dette arealformålet utfyller reguleringsplanen kommuneplanen.

Eiendommen er i reguleringsplan for Tofte sentrum, vedtatt av kommunestyret 17.4.2007, regulert til byggeområde, med underformål allmennyttig formål. På plankartet er det angitt «*Bedehus/Fors.lokale.*»

Reguleringsbestemmelsen pkt. 3.2 lyder slik:

«Allmennyttig formål: Bedehus/Forsamlingslokale I bygningers hovedplan skal bruken være i henhold til reguleringsformålet. I underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates hvis dette ikke er til hinder for bruken av bygningene til vedtatt formål. Tillatt utnyttelsesgrad er 25 %-BYA.»

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 3.1.2024 følgende vedtak i sak 2552/23:

Søknaden avslås, jf. reguleringsplan for Tofte sentrum pkt. 3.2 og arealformål.

4. Klagens innhold

Klagen anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Klager anfører i hovedsak:

- Formålet bedehus/forsamlingshus er utgått med tiden. Hensynet bak formålet forsvant med menigheten. Hensynene bak reguleringsformålet er derfor ikke vesentlig tilsidesatt
- Formålet er i strid med dagens vurderinger for å tilfredsstillende et fornuftig samfunnshus. Det mangler heis, gode parkeringer, uteområde, tilstrekkelige hygieniske fasiliteter og atkomst/trafikkavvikling.
- Dette handler om å etablere seg i en forlatt bygning for å ta den i bruk på linje med omkringliggende bygninger.
- En mindre endring av reguleringsplan, vil her være i strid med kommuneplan. En mindre endring som er i strid med overordnet plan, er ikke så liten. Det er en omfattende prosess, i alle fall prismessig med kommunens gebyrer på saksbehandling og planendringer.
- En rivning vil kunne være fornuftig over tid. Men å ta i bruk lokalene til den tid kommer, vil være til det beste for bruken av boligområdet, Tofte som samfunn, miljøet og den bebygde strøkskarakteren i området.
- Når Tofte sentrum skal utvikles, og man skal legge til rette for aktiviteten som kommuneplanen legger opp til, vil man ikke starte på den ytterste fløyen. Denne tomten er helt i grensen til sentrumsformålet. Man vil starte i sentrum. Det vil derfor ta år før utviklingen har kommet til Vestre Strandvei 30.
- Det er i samfunnets interesse, kommunens interesse, miljøets interesse, bygningsmiljøets interesse, menigheters interesse, skolers interesse mm. at denne bygningen tas i bruk som bolig, mens man avventer en utvikling som legger til rette for at bygget og tomten skal endres totalt. Om det er snakk om 5 – 10 – 15 – 20 – 25 år til eller mer vet man ikke. Det er uhenksommessig å ikke få en bruk av arealene i denne perioden.

Kommunedirektøren viser for øvrig til klagen, som følger som vedlegg.

5. Kommunedirektørens vurdering

Klagen gjelder avslag på søknad om bruksendring fra regulert allmennyttig formål til boligformål.

Arealbruken er nærmere spesifisert i reguleringsplanen. Av reguleringsbestemmelsen pkt. 3.2 fremgår at det åpnes for en kombinert bruk, også til boligformål, men hvor bygningens hovedplan skal være i henhold til reguleringsformålet allmennyttig formål. I underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates.

Hensynet bak regulert allmennyttig formål er at bygningen skal kunne benyttes til offentlige formål. Bruk av hele bygget til boligformål forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det fremgår av plan -og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fra søknad om dispensasjon gjengis:

«Dagens forsamlingshus/bedehus har en godkjent boligenhet i bygget i dag. Bygget søkes bruksendret til boligareal alt, slik at det ikke er et kombinasjonsbygg i fremtiden, men en enebolig.»

«Det søkes bruksendring, da bedehusfunksjonen er opphørt i bygget. Det vises også til i den nye planen som er under arbeid, at området skal inkluderes i sentrumsformål. Dette indikerer at også området ser at behovet for forsamlingshus har avtatt, og bolig skal kunne bygges på tomten. Sentrumsformålet fordrer helst en næringsseksjon på gateplan, men av hensyn til eksisterende bebyggelse, så ønsker man å ta i bruk dagens bygningsmasse, frem til evt .ytterligere utbygging i tråd med planen skal utføres. Dagens bygningsmasse er en god bolig, som med litt oppgradering kan ivareta behovene til beboelse. Dette er et miljøriktig valg for dagens tomt og bebyggelse.»

Det er i klagen bl.a. anført at underformålet bedehus/forsamlingshus ikke lenger er aktuelt. Menigheten har funnet nytt lokale og Tofte trenger ikke flere bedehus og forsamlingshus.

Selv om det skulle være slik at bruk til bedehus ikke lenger er aktuelt så er bruk til regulert allmenntillegget formål fremdeles aktuelt. Hensynet bak et allmenntillegget formål, herunder forsamlingshus, er at det i den etasje som ligger tilgjengelig på gateplan skal legges til rette for prosjekter og aktiviteter som kommer allmenheten til gode. Bruk av hele bygget til boligformål kommer ikke allmenheten til gode. Bruk til boligformål vil tvert imot privatisere og hindre bruken av gateplan til allmenntillegget bruk. Hensynet bak reguleringsformålet blir derfor etter kommunedirektørs vurdering satt vesentlig til side.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål. Selv om det er reguleringsplanens arealformål som er direkte bindende for eiendommen så er det forenlig med sentrumsformålet at det ønskes utadvendt arealbruk i første-etasje i sentrumsbebyggelse.

Kommunedirektør kan uansett ikke se at de anførte fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved at bygningen ved bruksendring ikke lenger kan benyttes til allmenntillegget for mål. Vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon er da ikke oppfylt.

Endring av arealbruk fra allmenntilgjengelig formål til boligformål må etter kommunedirektørens vurdering forutsette endring av reguleringsplanen for Tofte sentrum, hvor hensynet til offentlighet og demokratisk medvirkning er ivarettatt. Arealbruk ville da kunne bli vurdert samlet for en større del av sentrumsområdet.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket. Saken oversendes Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 22.01.2024
2. Vedtak, datert 3.1.2024 - Avslag på søknad om rammetillatelse
3. Supplering av søknad, mottatt 21.12.2023
4. Brev fra byggesak, datert 21.12.2023
5. Supplering av søknad, mottatt 30.10.2023
6. Brev fra byggesak, datert 24.9.2023
7. Søknad, med vedlegg, mottatt 11.6.2023
8. Plankart vest
9. Bestemmelser
10. Bestemmelser kommuneplan



Saksprotokoll

Arivsak
24/06021

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
23/24

Klage over vedtak om avslag på søknad om bruksendring, Vestre Strandvei 30, gbnr. 336/124

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 23/24

Behandling

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

Utvalg for Plan- og Byggesak (UPB) tar klagen over vedtak om avslag på søknad i sak 2552/23 om bruksendring til følge, og innvilger dispensasjon fra arealformålet ihht PBL § 19-2.

Utvalget legger til grunn at tiltaket er innenfor prioritert vekstområde i Tofte sentrum, og at tiltaket ligger skjermet i et typisk eneboligområde, samt at eiendommen ikke er egnet til typisk handelsrettet virksomhet da den ikke ligger i gateplan. Eiendommen er omkranset av eneboliger på alle sider.

En bruksendring til boligformål vil derfor ikke vesentlig tilsidesette intensjonen bak områdeplan for Tofte, og kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen pkt 3.2 åpner for at det også kan være boenhet i bygningen, hvor det heter at i underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates

All den tid eiendommen ligger flere meter høyere enn gateplan og har en høy mur mot hovedgaten, vil ikke eiendommen slik den i dag fremstår være egnet til kunderelatert virksomhet, og UPB mener derfor det er av større viktighet å vektlegge en bærekraftig fremtidig bruk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon ansees derfor klart å overstige ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging.

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

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak (UPB) tar klagen over vedtak om avslag på søknad i sak 2552/23 om bruksendring til følge, og innvilger dispensasjon fra arealformålet ihht PBL § 19-2.

Utvalget legger til grunn at tiltaket er innenfor prioritert vekstområde i Tofte sentrum, og at tiltaket ligger skjermet i et typisk eneboligområde, samt at eiendommen ikke er egnet til typisk handelsrettet virksomhet da den ikke ligger i gateplan. Eiendommen er omkranset av eneboliger på alle sider.

En bruksendring til boligformål vil derfor ikke vesentlig tilsidesette intensjonen bak områdeplan for Tofte, og kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen pkt 3.2 åpner for at det også kan være boenhet i bygningen, hvor det heter at i underetasjer og etasjer over gateplan kan andre formål, herunder boligformål tillates

All den tid eiendommen ligger flere meter høyere enn gateplan og har en høy mur mot hovedgaten, vil ikke eiendommen slik den i dag fremstår være egnet til kunderelatert virksomhet, og UPB mener derfor det er av større viktighet å vektlegge en bærekraftig fremtidig bruk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon ansees derfor klart å overstige ulempene.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06327-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.09.2023 om avslag på søknad om nybygg lagerbygg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage fra tiltakshaver på vedtak av 07.09.2023 om avslag på søknad om oppføring av nytt lagerbygg.

Eiendommen gbnr. 353/15, Verpenveien 15, ligger på Verpen ved Sandspollen i Sætre. Eiendommen er på over 114 mål og tiltaket søkes oppført i område som er regulert til arealformål jord- og skogbruk. I søknaden er det søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet jord- og skogbruk i gjeldende reguleringsplan, og plankrav i kommuneplanen.

Kommunedirektøren har vurdert det slik at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet jf. reguleringsplanens § 5.1 med tilhørende plankart. Kommunen vurderer derimot at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen.

Det ble gitt tillatelse med dispensasjon til oppføring av lagerbygg i 2009, og lagerbygget ble påbegynt og er delvis oppført. Det pågikk tilsynssak i 2020 (sak 20/2112), hvor kommunen bl.a. konkluderte med at byggetillatelsen var falt bort da tiltaket ikke var igangsatt innen 3 års-fristen og måtte søkes på nytt. Søknaden, som nå er til behandling, kommer som følge av kommunens tilsyn.

Klager mener byggetillatelsen fra 2009 fortsatt er gyldig, og at det ikke er behov for ny tillatelse. Subsidiært at det ikke er behov for dispensasjon da lagerbygget skal brukes til turistformål i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA), hvor eiendommen er avsatt til fritids- og turistformål. Atter subsidiært at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd er oppfylt for å gi dispensasjonen fra arealformål jord- og skogbruk i reguleringsplanen.

Kommunen fastholder at byggetillatelsen fra 2009 har falt bort, og at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har vurdert det slik at vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra regulert arealformål ikke er oppfylt jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd. Hensynet bak reguleringsformålet blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon overstiger ikke klart ulempene.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Søknad om oppføring av nytt lagerbygg ble

mottatt 22.07.2020. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 25.02.2021, 28.06.2021, 04.07.2022 og 03.07.2023 (datert 30.06.2023). Saken var komplett til behandling ved sistnevnte dato.

Søknaden er endret noe underveis i saksprosessen. Siste reviderte søknad om rammetillatelse er datert 30.06.2023. Det søkes om «Nybygg lagerbygg til veteranbiler – Turistformål». Bygget er i henhold til søknaden over 3 plan og har BYA på 513 kvm og BRA på 1003 kvm.



Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet jordbruk/skogbruk, og fra plankrav i KPA punkt 2.1.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Verpen av 27.01.1998. Tiltaket søkes oppført i området hvor reguleringsformålet er jord- og skogbruk jf. reguleringsplankartet og reguleringsbestemmelsens § 5.1 jf. § 3 a).

Reguleringsbestemmelsene § 5.1 sier også at «*Flathugst skal i størst mulig grad unngås, landskapstrekk ivaretas*»

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA) er eiendommen avsatt til fritids- og turistformål.

Eiendommen og området er i KPA ilagt hensynssone 570_1 - bevaring av kulturmiljø jf. plankartet, av kommuneplanens pkt. 20.3 fremgår det:

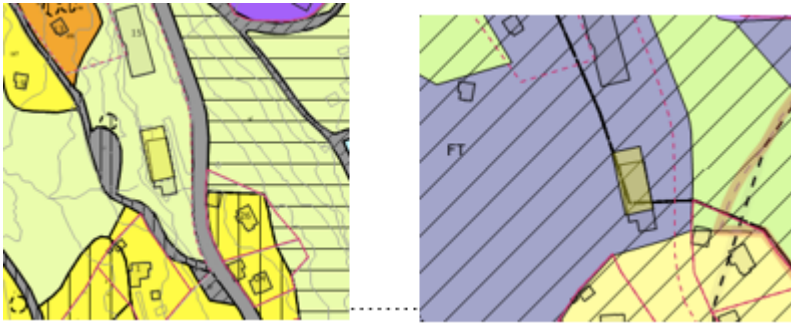
«I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdseil som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.»

Reguleringsplankart 1998

KPA 2023 – Fritids- og turistformål



KPA punkt 1.2 angir forholdet til vedtatte reguleringsplaner:

«Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.»

2.3 Tidligere behandling

Det ble 07.09.2023 fattet slikt vedtak i saken:

«Søknad om nybygg lagerbygg avslås jf. plan- og bygningsloven § 20-2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra arealformålet jord- og skogbruk for oppføring av nytt lagerbygg, jf. reguleringsplanen for Verpen § 5.1»

3. Saksopplysninger

Klagens innhold

Tiltakshaver har innsendt klage ved ansvarlig søker. Klager mener byggetillatelsen fra 2009 fortsatt er gyldig, og at det ikke er behov for ny tillatelse. Det fremgår av klagen at bygging ble startet før utløpet av 3 års fristen og kontinuerlig har pågått siden. Klager har innsendt diverse fakturaer for å dokumentere arbeidet.

Subsidiært mener klager at det ikke er behov for dispensasjon i saken da lagerbygget skal brukes til turistformål i tråd med KPAs formål. Klager mener kommunedirektøren har feiltolket kommuneplanen og prioriteringsreglene i planen.

Det er ikke grunnlag for å avslå søknaden. Søknaden er i tråd med arealformålet i KPA.

Atter subsidiært mener klager at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd er oppfylt og at kommune bør gi dispensasjonstillatelse. Klager viser til at hensynet bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene klart overstiger ulempene ved en dispensasjon. Klager mener at det i vurderingen må tas i betraktning at det er gitt tidligere tillatelse til lager og at bygging er startet, samt at nytt arealformål i KPA viser tiltenkt bruk i samsvar med søknaden.

Det vises ellers til klagens innhold.

4. Kommunedirektørens vurdering

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

4.1 Bortfall av tillatelse fra år 2009 – Tilsynssak (sak 20/2112)

Klager anfører at tillatelsen fra år 2009 er gyldig. Det vises til at bygget ble startet før utløpet av 3 års fristen jf. pbl. § 29-1 og har pågått kontinuerlig frem til stoppordre ble gitt.

Kommunedirektøren viser til at tillatelsens bortfall ikke er en del av vedtaket og klagesaken. Kommunedirektøren presiserer at det er klage på vedtak om avslag på søknad om nybygg lagerbygg som skal behandles i nærværende sak.

Kommunedirektøren kommenterer likevel forholdet da det er foranledningen til søknaden og anført i klagen.

Det ble i år 2020 gjennomført tilsyn for lagerbygget og tilsynsrapport ble utarbeidet 27.03.2020. Tilsynet konkluderer med at byggverket er igangsatt etter at tillatelse gikk ut, jf. pbl. § 29-1 første ledd (3 år). Tilsynet konkluderer også med at bygningen er ulovlig oppført etter trekk av ansvarsretter, at tiltaket er i strid med opprinnelige tegninger, og mangelfullt sikret. Det ble i vedtak 30.03.2020 gitt stoppordre for oppføringen. Det ble samtidig gitt varsel om retting og forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Vedtaket av 30.03.2020 er ikke påklaget. Klagefristen er utløpt og vedtaket er endelig.

Kommunedirektøren viser til tilsynssaken, og at det var flere forhold som medførte stoppordre og bortfall av tillatelsen. Kommunedirektøren viser i tillegg til at tiltaket har vært innstilt i over 2 år jf. pbl. § 21-9 første ledd, annet punktum. Det ble ikke foretatt arbeider fra sent år 2012 til år 2015.

Kommunedirektøren bemerker at tiltaket er endret fra gitte tillatelse i 2009 (sak 08/2909). Tillatelsen i 2009 gjaldt oppføring av et lagerbygg for næring med BYA på 403 kvm og BRA på 763 kvm. Det nå omsøkte tiltak/lagerbygg er endret i størrelse og utforming (BYA 513 / BRA 1003). Tiltakets formål er i ny søknad angitt til fritids- og turistformål, som er i strid med gjeldene reguleringsformål jord- og skogbruk.

4.2 Arealformålet – Er det behov for dispensasjon?

Det anføres i klagen at kommunedirektøren har tolket plangrunnlaget feil. Klager mener kommuneplanen i sin ordlyd overstyrer reguleringsplanen og at det ikke er behov for dispensasjon jf. KPA 1.2 og punkt 16.6.2.

Kommunedirektøren mener klagers anførsler ikke kan føre frem. Det er riktig at KPA i punkt 1.2 sier at KPA går foran *dersom* planen i sin ordlyd i den enkelte bestemmelse overstyrer reguleringsplanen. Dette er ikke tilfellet i nærværende sak. KPAs arealformål til turistformål jf. plankartet og punkt 16.6.2, er ikke bestemmelser som etter sin ordlyd overstyrer reguleringsplanen.

Kommunedirektøren viser til at KPA har en klar bestemmelse som løser motstrid i arealformål mellom reguleringsplan og KPA. I KPA punkt 1.2 fremgår det (vår utheving):

«Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.»

Det går tydelig fram at reguleringsplanens formål LNFR gjelder når KPA viser byggeformål. Endret bruk i henhold til KPA må eventuelt fastsettes gjennom ny reguleringsplan.

Kommunedirektøren fastholder at det reguleringsformålet jord- og skogbruk som gjelder. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet jf. reguleringsplankartet jf. bestemmelsen § 5.1 og § 3 a).

4.3 Dispensasjonsvurderingen – Vilårene i pbl. § 19-2 annet ledd

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

Det er i saksprosessen både søkt om dispensasjon fra regulert formål og fra plankrav i KPA. Kommunedirektøren viser til at plankravet i KPA jf. punkt 2.1 ikke er aktuell i saken da eiendommen faktisk er regulert.

Det fremgår i vedtaket at det er dispensasjon fra reguleringsformålet som er vurdert jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1 jf. § 3 a).

4.3.1. Blir hensynet bak reguleringsformålet/-bestemmelsen vesentlig tilsidesatt

I vedtaket fremgår det at hensynet bak bestemmelsen er å beskytte jord- og skogbruksinteresser. Lagerbygget er over 3 plan og har et bebygd areal (BYA) på 513 kvm og beslaglegger derfor etbetydelig område. Terrenget synes ikke særlig egnet for jordbruk, men tiltaket vil påvirke skog/vegetasjon og landskapet. Kommunedirektøren viser til at det i reguleringsbestemmelsen § 5.1 spesifikt er angitt «*Flathugst skal i størst mulig grad unngås, landskapstrekk ivaretas*».

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til fritids- og turistformål jf. plankartet og bestemmelsen punkt 16.6.2. Bestemmelsen gjelder for et delområde av gbnr. 353/15, 353/13 mfl. og er begrenset i omfang. Formålet i KPA gjelder ikke, da arealformål i reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen, men angivelsen til nytt formål i kommuneplanen er et moment i vurderingen av om hensynet til skog- og jordbruk blir *vesentlig* tilsidesatt. Bygget er satt opp på ,et spesifikt angitt område og begrenset i omfang så det kan synes som om at hensynet til skogbruk/jordbruk ikke gjør seg like sterkt gjeldende i dette området.

Kommunedirektøren viser til at tiltaket ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø 570_1. Det fremgår av KPA punkt 20.3 at landskap skal søkes bevart m.m. Dette forsterker at inngrep i området lettere kan medføre at hensyn bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Det er også et moment i vurderingen at det tidligere er gitt dispensasjon/tillatelse i 2009 til et lagerbygg med tilsvarende plassering. Dette må igjen vurderes opp mot at statsforvalteren i 2021 frarådet dispensasjon for lagerbygg.

Da det er et stort bygg, og dersom det skal brukes til turistformål, vil det føre til økt belastning på området med blant annet økt trafikk. Kommunedirektøren kommer under tvil til at hensynet bak reguleringsformålet/-bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises ellers til vedtaket.

4.3.2 Vurderingen av fordeler og ulemper

Kommunedirektøren mener uansett at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

I vedtaket fremkommer det: «*Fordelene med dispensasjon er at tiltakshaver får et lagerbygg til privat bruk. Denne grunnen er av personlig karakter for tiltakshaver, og kan dermed ikke tillegges avgjørende vekt.*»

I justert søknad av 30.06.2023 søkes det om endret bruk av første etasje til lagringsplass for veteranbiler. I klagen vises det til at bygget på sikt kan brukes til museum.

Kommunedirektøren viser til at bygget først og fremst vil være et lagerbygg. Det er bla. ikke innlagt vann/avløp, så ytterligere bruk vil ikke være aktuelt på kort sikt. Kommunedirektøren ser at bruken i fremtiden kan gi videre muligheter innen friluft- og turistnæring. Kommunedirektøren ser at det kan være en fordel med lagerbygg for eiendommen i dag og ved utvikling i tråd med formålet angitt i kommuneplanen.

Kommunedirektøren mener likevel at ulempene ved dispensasjon er betydelige. Kommunedirektøren mener bruk til nytt formål må vurderes i en reguleringsplanprosess slik at alle hensyn kan ivaretas. Kommunedirektøren mener at man må se bruken i sammenheng med resten av området, samt hvilken effekt det har for skog- og jordbruk. Bygget er stort og vil påvirke skog/vegetasjon og omgivelsene. Området ligger i hensynssone for kulturmiljø og det må foretas en forsiktig tilrettelegging. Det vil være en klar ulempe ved dispensasjon at man ikke får en reguleringsprosess for bruken til nytt arealformål til friluft- og turistformål.

Kommunedirektøren viser særlig til at det er foretatt en overordnet konsekvensutredning og ROS-analyse for enkeltområder for KPA. Området hvor lagerbygget søkes oppført er kommentert i konsekvensutredningen punkt 8.2 for Sandspollen side 467 følgende. Ved endring fra LNF til fritids- og turistformål, så fremkommer det i utredningen side 478 under konklusjonen:

«Det forutsettes en forsiktig tilrettelegging som ikke vil skade friluft-, kulturminne- og naturverdier. Dette vil bli ivaretatt ved regulering.»

For mer informasjon, se lenken under:

https://www.asker.kommune.no/contentassets/8555ca882a184541a1cafc789fc45247/a_vedlegg-2_konsekvensutredning-og-ros-analyse-for-enkeltomrader_25_05_23.pdf

Kommunedirektøren mener fordelene ikke klart overstiger ulempene. Det vises ellers til vedtaket.

Dersom utvalget i motsetning til kommunedirektøren kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, så *kan* man gi dispensasjon jf. § 19-2 første ledd. Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på dispensasjon. Kommunedirektøren bemerker at området best utvikles med en reguleringsplanprosess.

5. Konklusjon

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15
353 15 Nybygg lagerbygg
353 15 Statsforvalterens uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen -
Nybygg lagerbygg
Gebyr
353 15 - Klage på avslag
Verpenveien 15 klage vedtak S20 5073.pdf
Kommuneplanens arealdel 2023 2035
Plankart regulering
Reguleringsbestemmelser
TiltakshaverSignatur_Opphør av ansvarsrett SØK_PRO_
Innspill til kommuneplan - Sandspollen - En turistdestinasjon
Nabovarsel_Nabovarsel-1-20230630-1541
KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20230630-1541
TegningEksisterendeFasade_Nord fasade
TegningEksisterendeFasade_Syd fasade
TegningEksisterendeFasade_vest fasade
TegningEksisterendeFasade_øst fasade
TegningEksisterendePlan_Plan tegninger2
TegningEksisterendePlan_Situasjonsplan
TegningEksisterendePlan_Plan tegninger
TegningEksisterendePlan_utomhusplan
TegningEksisterendeSnitt_Snitt
TegningNyFasade_4-250-1 Fasade Nord og Vest
TegningNyFasade_4-400-01 Utv. perspektiv 01
TegningNyFasade_4-250-2 Fasade Sør og Øst
TegningNyPlan_4-100-1 Plan U. Etasje_2
TegningNyPlan_4-100-2 Plan 1. Etasje_2

TegningNyPlan_4-100-4 Plan Tak_2
TegningNyPlan_4-100-3 Plan 2. Etasje_2
TegningNyttSnitt_4-200-1 Snitt A og B
ErklaeringAnsvarsrett_Ansvarsrett Firesafe
ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FRISTED ARKITEKTER AS
ErklaeringAnsvarsrett_Ansvarsrett Kompetanseloftet
Følgebrev_Verpenveien_15_Redegjørelse_Rev02
Vedleggsopplysninger
Gjennomføringsplan
Tilsynsrapport 27032020
Stoppordre sikring lagerbygg 30032020
353 15 Søknad om utsatt frist og krav om innsyn - Nybygg lagerbygg
Vs S20 5073
328 40 Henvendelse vedrørende mulig klage
328 40 Henvendelse vedrørende mulig søknad om nedsettelse av gebyr
353 15 Spørsmål om videre fremdrift - Nybygg lagerbygg
353 15 Verpenveien 15 - Innhenting av informasjon
353 15 Verpenveien 15 - Informasjon om byggeprosess og dokumentasjon
Kopi av faktura 2012
Kopi av faktura 2015
Kopi av faktura 2016
Kopi av faktura 2018
Kopi av faktura 2019
353 15 Søknad om ytterligere fristutsettelse
Opphør av ansvarsrett SØK_PRO_.pdf
353 15 Innvilget søknad om fristutsettelse
353 15 Opphør av ansvarsrett - Nybygg lagerbygg
E-post
353 15 Søknad om utsatt frist innvilges
353 15 Opphevelse av ansvarsrett og anmodning om fristutsettelse - Nybygg
lagerbygg
353_15 Ufullstendig søknad med varsel om avslag - Nybygg lagerbygg
35315 Gjennomføringsplan - Nybygg lagerbygg
353 15 E-postkorrespondanse - Nybygg lagerbygg
353 15 Supplering av søknad - Nybygg lagerbygg
Supplering
Følgebrev revidert
Fasade nord
Fasade syd
Fasade øst
Fasade vest
Situasjonskart
353 15 Revidert søknad - Nybygg lagerbygg

Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger
Kvittering for nabovarsel
Situasjonskart
Vedleggsopplysninger
Gjennomføringsplan(22)
353 15 Mangler i søknad om nybygg lagerbygg
353 15 Kommentarer til nabovarsel
35315 Søknad om nybygg lagerbygg
E-post
Spesifisert anleggs.1.Arne Bergodd
Følgebrev



Saksprotokoll

Arivsak
24/06327

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
24/24

Klage på vedtak om avslag oppføring lagerbygg, Verpenveien 15, gbnr. 353/15

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 24/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 15.04.2024.

Kierulf (H) fremmet på vegne av H, V og FrP, følgende som nytt punkt 2:

Utvalg for plan og byggesak viser til kommuneplanen der dette området er avsatt til fritids- og turistformål, med hensynssonen bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen stiller samtidig krav om reguleringsplan før byggetiltak kan godkjennes. Utvalg for plan og byggesak anser tiltaket, basert på «masterplan for Verpen», å være i henhold til kommuneplanens juridiske rammer. Utvalg for plan og byggesak viser samtidig til det pågående reguleringsarbeid for naboområdet på Verpen. En anmoder derfor om tiltaket, samt nabobygningen, innenfor rammen av eksisterende kommuneplan og hensikten i «masterplan for Verpen», inntas som en utvidelse av pågående regulering for Verpen.

Utvalget mener det er samfunnsøkonomisk lite lønnsomt å rive eksisterende bygg, samtidig som resultatet av riving vil framstå som et uheldig sår i landskapet, og ber kommunedirektøren om ikke å igangsette eventuell ulovlighetsoppfølging frem til pågående reguleringsarbeidet er avklart.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 07.09.2023 om avslag på søknad om nybygg lagerbygg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse
2. Utvalg for plan og byggesak viser til kommuneplanen der dette området er avsatt til fritids- og turistformål, med hensynssonen bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen stiller samtidig krav om reguleringsplan før byggetiltak kan godkjennes. Utvalg for plan og byggesak anser tiltaket, basert på «masterplan for Verpen», å være i henhold til kommuneplanens juridiske rammer. Utvalg for plan og byggesak viser samtidig til det pågående reguleringsarbeid for naboområdet på Verpen. En anmoder derfor om tiltaket, samt nabobygningen, innenfor rammen av eksisterende kommuneplan og hensikten i «masterplan for Verpen», inntas som en utvidelse av pågående regulering for Verpen.

Utvalget mener det er samfunnsøkonomisk lite lønnsomt å rive eksisterende bygg, samtidig som resultatet av riving vil framstå som et uheldig sår i landskapet, og ber kommunedirektøren om ikke å igangsette eventuell ulovlighetsoppfølging frem til pågående reguleringsarbeidet er avklart.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06589-1

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Strategiplan for tilsyn 2024 - 2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering

1. Sammendrag

Utvalget har fremmet ønske om å bli orientert om tilsyns- og oppfølgingsaktiviteten. På bakgrunn av dette fremmer kommunedirektøren saken for å orientere om tilsynsstrategien. Kommunen oppfylder plikten til å føre tilsyn og følge opp ulovligheter. Kommunedirektøren tilrår at utvalget tar saken til orientering.

2. Bakgrunn for saken

Tilsyn er regulert i plan - og bygningsloven (pbl) §§ 25-1 og 25-2 og i saksbehandlingsforskriften (SAK) §§ 15-1 til 15-3. Det finnes også flere tilsynsveiledere som utdypet bestemmelsene. Krav til ulovlighetsoppfølging fremkommer av plan- og bygningsloven kapittel 32.

3. Saksopplysninger

Strategiens innhold

Strategien beskriver kommunens planlagte arbeid i forbindelse med tilsyn og ulovlighetsoppfølgingen. Strategien beskriver blant annet mål og prioriteringer.

Strategien vektlegger at det er de store, tunge prosjektene som skal følges opp og prosjekter med virkning på grunnforhold, konstruksjonssikkerhet, fukt, brann/redning og miljø. Oppfølging av mindre prosjekter og tiltak som i liten grad berører allmennheten og er mer mellom få parter vil ikke bli prioritert. Dette kan være vedstabler, mindre gjerder, avstandskrav, flaggstenger, boder, murer mm. Strategien setter opp mål for aktiviteter og hvordan kommunen kan arbeide videre med tilsyn og saker som ikke er omsøkt etter plan og bygningslovgivningen. Det er små endringer fra samme plan for 2022-2024.

Utvikling

Utviklingen viser at det avdekkes større og mer alvorlige overtredelser av gjeldende lovverk, sammenlignet med tidligere. Funnene som fører til varsel om og vedtak om trekk av ansvarsretter omhandler i stor grad om manglende oppfyllelse av kravene til utdannelse, praksis, kvalitetssikring og kjennskap til gjeldende lovverk.

Det er mange foretak som ikke oppfyller kravet til kompetanse for hele/deler av fagområdene de har påtatt seg ansvar for. Det er også mange som ikke oppfyller kravet til kompetanse i tiltaket (f.eks. på byggeplass). Det ser ut til at det er en sammenheng mellom at foretakene nå erklærer ansvarsrett (istedenfor å søke) og de økte sanksjonene (lovendring fra 2016).

Erfaringen er at jo mindre kontroll og tilsyn det er med tiltakene, jo bedre grobunn er det for aktivitet som ikke er i tråd med lovgivningen.

Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Tilsyn og oppfølging av saker som ikke er i tråd med regelverket skal sikre at lovpålagte krav er ivaretatt og følges i byggesaken. Dette omfatter blant annet forhold som helse (byggkvalitet), håndtering av avfall, krav til produktdokumentasjon med mer.

4. Kommunedirektørens vurdering

Kommunen oppfyller plikten til å føre tilsyn og følge opp ulovligheter. Tilsynsstrategien er revidert for 2024-2026. Tilsyn er viktig for å påse at aktørene i kommunen følger plan- og bygningslovgivningen, herunder kommunale byggetillatelse og arealplaner, men også ut fra preventive hensyn. Utviklingen viser behov for å føre tilsyn med ansvarlige foretak enda oftere enn tidligere. Dette er også i tråd med signaler fra overordnet myndighet (departementet).

5. Konklusjon

Kommunedirektøren mener at denne strategien er et viktig bidrag for å bidra til god byggkvalitet og til å være med og sikre at bygg føres opp i tråd med gjeldende planer

og bestemmelser. Det er mange feil og skader som skyldes feil kompetanse og tidsbruk og det er viktig å komme inn i tidlig dialog med aktører og foretak som prosjekterer og utfører om hvordan de utfører og sikrer arbeidet. I tillegg til tilsyn vil bruk av uavhengig kontroll også være en av de virkemidlene som kommunen kan bruke for å sikre god nok kvalitet i et prosjekt. I oppfølging av saker hvor tiltak ikke er innenfor regelverket vil vi fortsette vår gode dialog med aktuelle parter for å komme fram til konstruktive løsninger. Kommunedirektøren mener at denne strategien fyller opp plan og bygningslovens krav til tilsynsstrategi og tilsynsarbeid.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Tilsynsstrategi 2024-2026



Saksprotokoll

Arivsak
24/06589

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
17.04.2024

Saksnr.
25/24

Strategiplan for tilsyn 2024 - 2026

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 17.04.2024 sak 25/24

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken tas til orientering



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/06392-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
04.04.2024

Referatsak - utvalg for plan og byggesak 17.04.2024

Refererte dokumenter godkjennes slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.