Asker kommune

Storsandveien 79 og 81

Dispensasjon og rammetillatelse for riving og oppføring av nye fritidsboliger:

Asker kommune

Plangrunnlag, kommuneplan for Hurum

Arealformål - LNF-områder, med tillatt spredt bebyggelse.

Bestemmelsene pkt. 5.3.

Kommunen kan tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når dette skjer mer enn 100 m fra strandlinjen og mer enn 30 m fra viktige vassdrag eller mer enn 20 m fra vassdrag.

Der tiltaket gjelder fritidsbebyggelse i 100 m-beltet fra sjø gjelder tillatt grad av utnytting maks 25 % BYA av netto tomt og maks 155 m2 BYA.

Opprinnelig situasjon for nr. 81



- Seks bruksenheter
- Eksponert fra sjøen
- Mønehøyde 10.9 meter

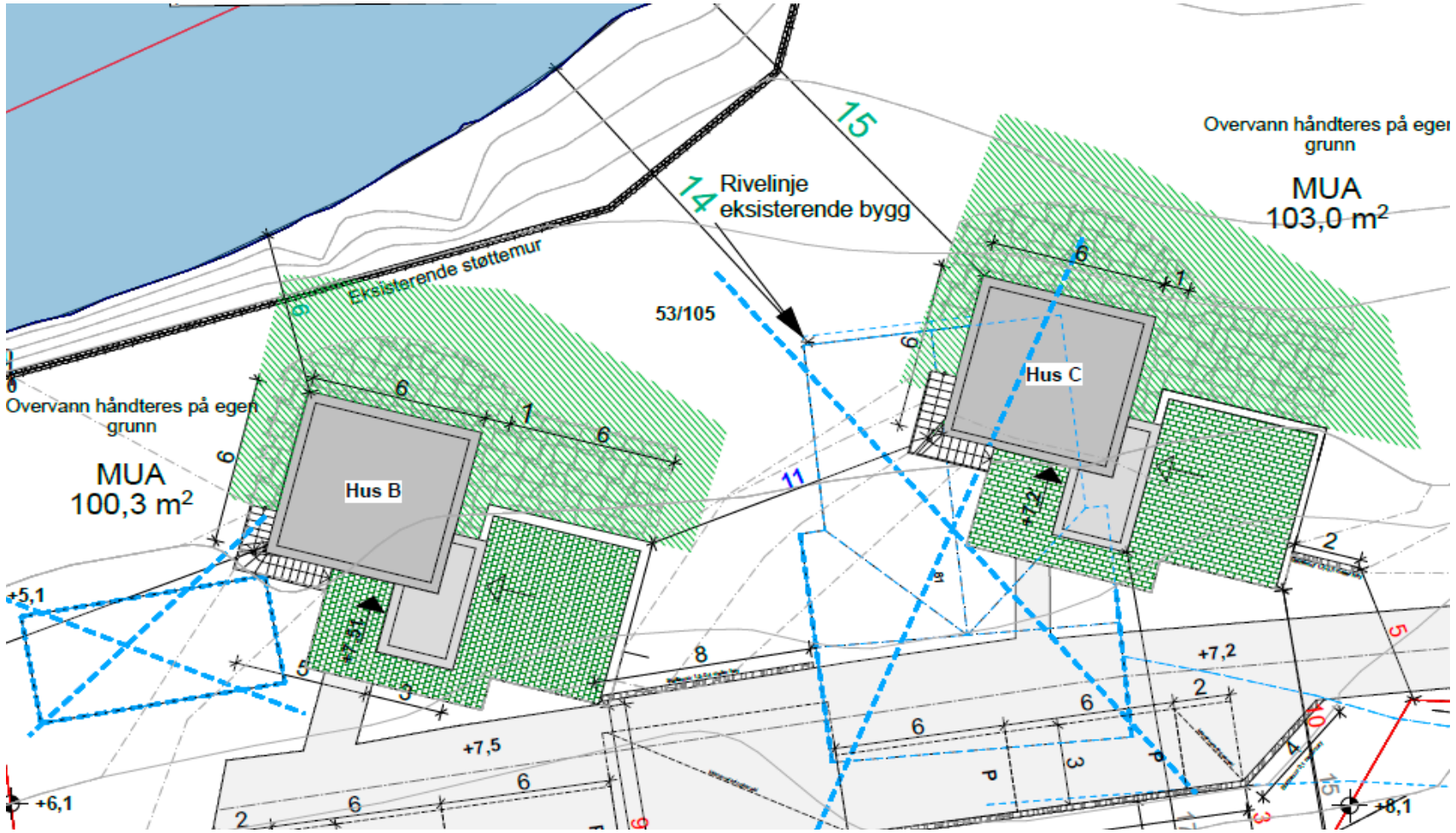
Omsøkt tiltak



- Gesimshøyde 6,4 meter
- Færre bruksenheter
- Omprosjektert fra første søknad

Asker kommune

Utomhusplan



Asker kommune

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- «*En dispensasjon vil medføre at bruken av området opprettholdes og vedlikeholdes,samtidig som ny bygningsmasse vil kunne redusere fjernvirkning fra sjøen og opparbeidet tomt benyttes mer optimalt. Tiltaket er også trukket 3 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bygning, samt at vinklet noe i forhold til strandlinjen, og vil derfor ligge mer usjenert til i forhold til fjernvirkning fra sjø. Gesimshøyden er redusert med 1,6 meter og mønehøyden med 6,4 meter.*»
- «*Det vil også være mindre trykk på området siden antall enheter reduseres betraktelig med hele 4 enheter.*»
- «*Vi mener at dispensasjon fra denne regelen bør gis på bakgrunn av at eksisterende bebyggelse er i svært dårlig forfatning og vil trenge betydelig oppgradering for å møte dagens standard. Tiltaket har betydelig mindre bygningsmasse, som vil fremstå som mer harmonisk og i ett med omgivelsene.*»

Søknad om dispensasjon fra tillatt BYA

- Tillatt BYA 155 m2. Omsøkt BYA 170 m2.
- «*Vi mener en dispensasjon fra overnevnte regel bør gis, da det omsøkte tiltaket vil redusere belastningen på eiendommen betraktelig med redusert utnyttelsesgrad og boenheter. «*
- Nåværende BYA er 224 m2, som er 69m2 mer en tillatt utnyttelse. Mens ny BYA vil være på 2x 85,2=170,4m2
- «*Ved å oppføre 2 fritidsboliger på 85,2m2 vil bruken av eiendommen på videreføres,samt at uteoppholdsarealene vil blir forbedret med tanke på støyskjerming.»*

Statsforvalteren

- Statsforvalteren uttalte seg til den første dispensasjonssøknaden.
- Frarådet først omsøkte dispensasjon med takparkering og takterrasse.
- Tiltaket ble deretter omprosjektert.

Statsforvalteren uttalte

- «Fylkesmannen har normalt ikke innvendinger til søknader om riving og gjenoppføring i LNF-områder i 100-metersbeltet under forutsetning at bebyggelsen erstattes med en bygning av tilsvarende dimensjoner i samsvar med prinsippene i SPR pkt. 5.2. Normalt vil sanering av bebyggelse og oppsamling i færre enheter anses som en fordel. Dette fordi den private sonen da normalt vil reduseres.
- Vi finner det positivt at det legges opp til sanering av frittstående enheter på eiendommen og at bebyggelsen samles i to enheter.»

Vedtak om dispensasjon 14.10.2020

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Kommuneplan for Hurum pkt. 5.3 (100m byggegrense fra sjø og maks BYA 155 m2) og pkt. 5.0 (nye fritidsboliger er ikke tillatt).

Vedtaket betinges av følgende vilkår:

- 1. Det må benyttes dempende farger på bygningsmasse
- 2. Det må benyttes refleksjonsdempende glassflater mot sjø

Begrunnelse dispensasjon byggeforbudet

- Bygningsmassen blir redusert og samlet
- Nye fritidsboliger skal plasseres på samme sted som eksisterende fritidsbolig.
- gesimshøyden er redusert med 1,6meter og mønehøyden med 6,4 meter
- Tiltak etter redusering av antall enheter anses positivt i forhold til trykk på området og hensyn til ferdsel og friluftsliv på sjøen.
- Da området er utbygd og eksiterende fritidsbolig fra før ligger i strandsonen, vil to fritidsboliger ikke framstå som større enn andre hytter i nærområdet, og hensyn til naturmiljø anses ivaretatt.
- Strandsonen blir fortsatt tilgjengelig for allmennheten, slik den er tilgjengelig i dag

- Dagens standard på de eksisterende bygningene er i svært dårlig forfatning, og må enten totalrenoveres eller rives for videre å kunne benyttes på en sikker måte.
- Sanering og oppsamling av bebyggelse anses som en fordel, dette fordi fjernvirkningen fra sjøen vil reduseres.
- oppføres i naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig

Begrunnelse dispensasjon grad av utnytting

- Eiendommen får en samlet bygningsmasse og både BYA og BRA reduseres i forhold til dagens situasjon
- noe som kan være en fordel for allmennhetens interesser da området kan anses for mindre privatisert
- De nye fritidsboligene anses å bedre de visuelle kvalitetene sett fra sjø.
- Omsøkte fritidsboliger anses å passe fint inn, både hva gjelder plassering på tomten, men også omgivelsene for øvrig.

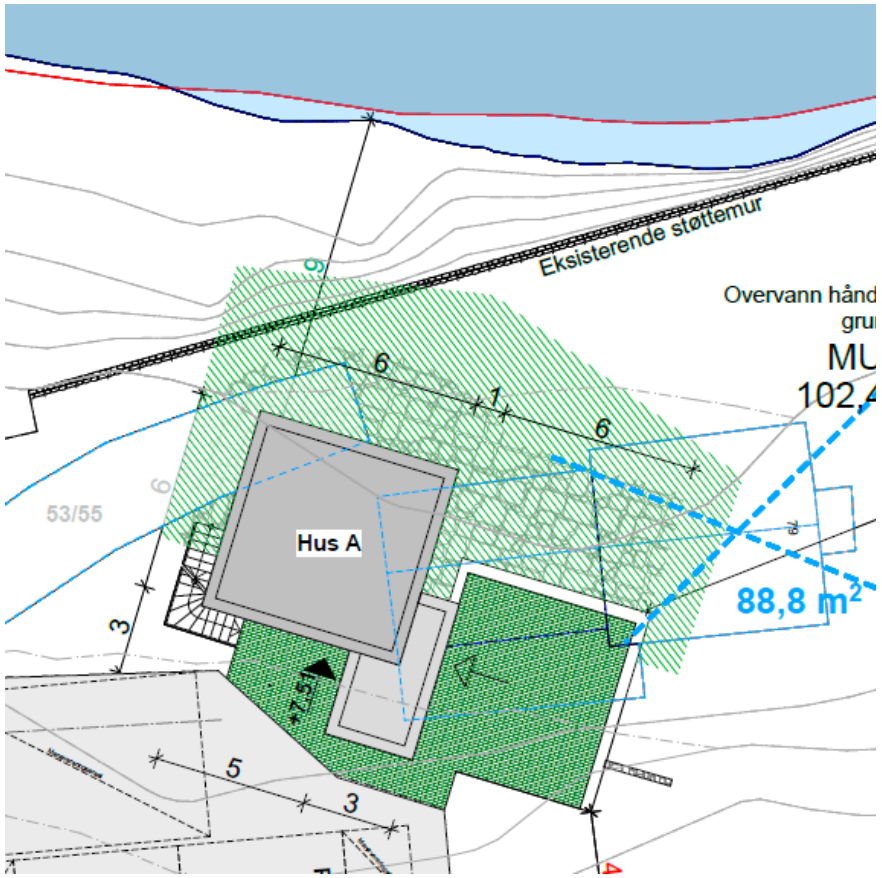
- Vedtak sendt i kopi til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune– Ikke påklaget

Opprinnelig situasjon for nr. 79



- To eldre bygninger på tomten som søkes revet og erstattet med en ny fritidsbolig

Utsnitt situasjonsplan



- Omsøkt plassering 9 meter fra sjø
- «fritidsbolig i moderne stil, med flate tak og med naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig.»

Asker kommune

Illustrasjon vedlagt søknad



- Det søkes om dispensasjon for 3 forhold.
- 1. Hurum kommunes arealdel 2018 – 2030, §5.3 – LNF-områder meg tillatt spredt bebyggelse, som sier at «kommunen kan tillate tiltak som nevnt i lovens § 20-1 når dette skjer mer enn 100 m fra strandlinjen og mer enn 30 m fra viktige vassdrag eller mer enn 20 m fra vassdrag».
- 2. §5.0 i Hurum Kommuneplans arealdel, hvor det fremgår at innenfor LNF områder er nye boliger, fritidsboliger ikke tillatt.
- 3. §29 i Veiloven, som sier at byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter fra senter fylkesvei

Fra søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- «*En dispensasjon vil gi oss mulighet å samle bebyggelsen til et bygg som vil fremstå som mer harmonisk og i ett med omgivelsene, både på bakgrunn av anvendt fargevalg, volum, størrelse og høyde.»*
- *«Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra sjøen i forhold til eksisterende bolig, og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.»*
- *«Ved å samle bebyggelsen, reduserer vi privatisering av strandsonen, samt fjernvirkning fra sjøen.»*

Asker kommune

Fra søknad om dispensasjon fra byggeforbudet

- *«En dispensasjon vil medføre at området forbedres og vedlikeholdes, som er til stor fordel for allmenn ferdselsrett, samt natur og dyreliv.»*
- *«Ny bygningsmasse vil kunne redusere fjernvirkning fra sjøen, samt virke mindre privatiserende av strandsonen. Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bolig, vinklet noe i forhold til strandlinjen og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.»*
- *«Vi mener at dispensasjon fra denne regelen bør gis på bakgrunn av at eksisterende bebyggelse er i svært dårlig forfatning og at det er til allmennes interesse at området forbedres og oppgraderes.»*
- *«Vi mener dermed at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at hensynene bak byggeforbudet ikke blir tilsidesatt.»*

Statsforvalteren

- Statsforvalteren uttalte seg til den første dispensasjonssøknaden.
- Frarådet først omsøkte dispensasjon med takparkering og takterrasse.
- Tiltaket ble deretter omprosjektert.

Statsforvalteren uttalte

- «Fylkesmannen har normalt ikke innvendinger til søknader om riving og gjenoppføring i LNF-områder i 100-metersbeltet under forutsetning at bebyggelsen erstattes med en bygning av tilsvarende dimensjoner i samsvar med prinsippene i SPR pkt. 5.2. Normalt vil sanering av bebyggelse og oppsamling i færre enheter anses som en fordel. Dette fordi den private sonen da normalt vil reduseres.
- Vi finner det positivt at det legges opp til sanering av frittstående enheter på eiendommen og at bebyggelsen samles i to enheter.»

Vedtak om dispensasjon 14.10.2020

- «I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra Kommuneplan for Hurum pkt. 5.3 (100m byggegrense fra sjø) og 5.0 (nye fritidsboliger er ikke tillatt).»
- «Vedtaket betinges av følgende vilkår:
- Det må benyttes dempende farger på bygningsmasse
- Det må benyttes refleksjonsdempende glassflater mot sjø»

Begrunnelse dispensasjon fra byggeforbudet

- Området hvor eiendommen ligger, består av opparbeidet område med fritidsboliger/boliger langs sjø. Hensynene bak bestemmelsen om forbud mot oppføring av ny fritidsbolig synes ikke vesentlig tilsidesatt.
- Ny fritidsbolig skal plasseres på samme sted som eksisterende hytte. Tiltaket er trukket omtrent 1 meter tilbake fra strandlinjen i forhold til eksisterende bolig, vinklet noe i forhold til strandlinjen og fasaden mot sjøen er redusert med 3 meter.
- Tiltaket etter redusering av antall enheter anses positivt for landskapshensyn og hensyn til ferdsel og friluftsliv på sjøen

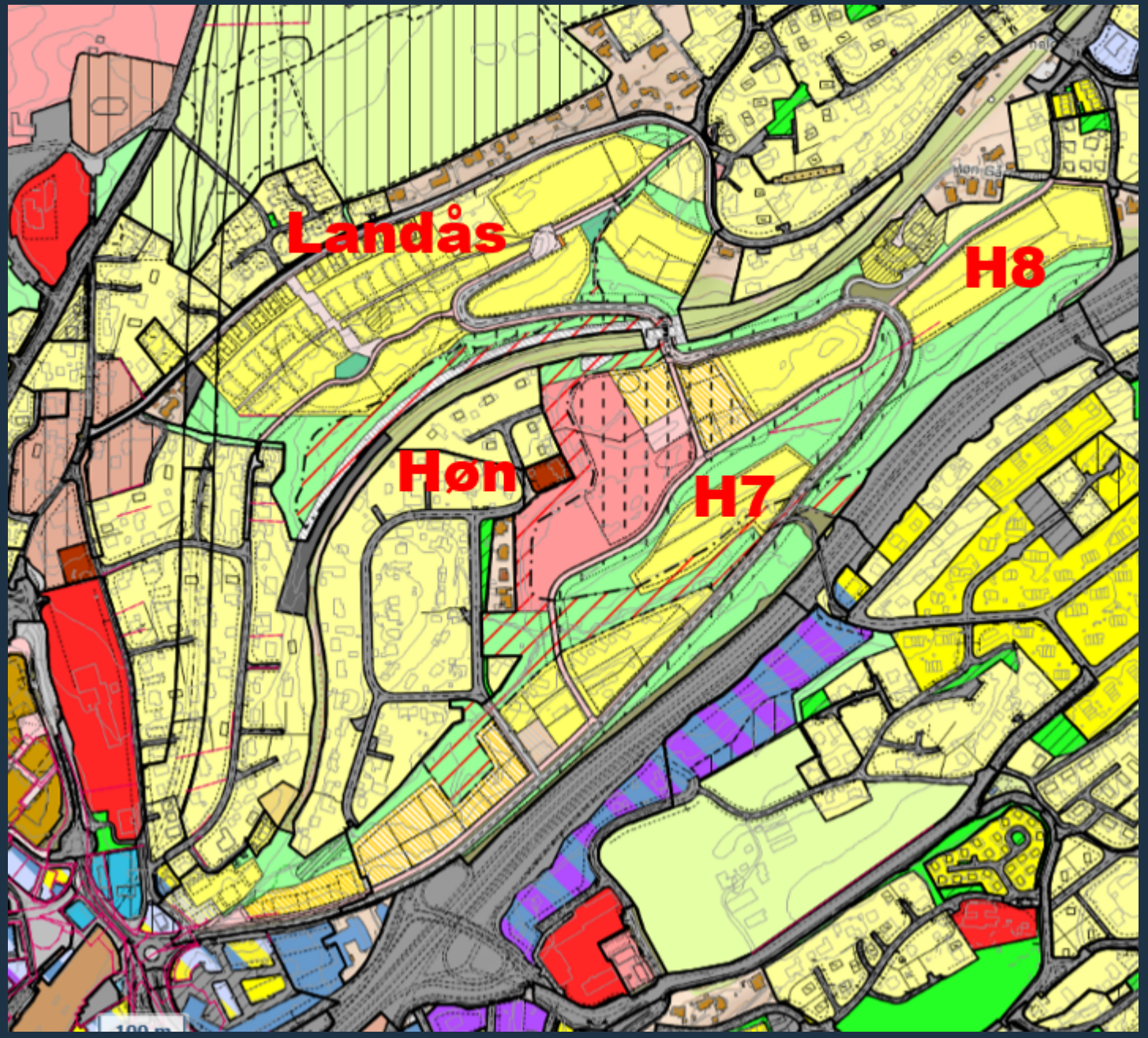
- Sanering og oppsamling av bebyggelse anses som en fordel, dette fordi fjernvirkningen fra sjøen vil reduseres.
- fritidsboligen skal oppføres i naturmaterialer og farger slik at fjernvirkning fra sjøen og tilpasning til terrenget skal bli best mulig.

- Vedtak sendt i kopi til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune– Ikke påklaget

Asker kommune

Høn – Landås:

Prinsippavklaring vedr. støy og uteoppholdsarealer



Asker 23.08.2023

Asker kommune

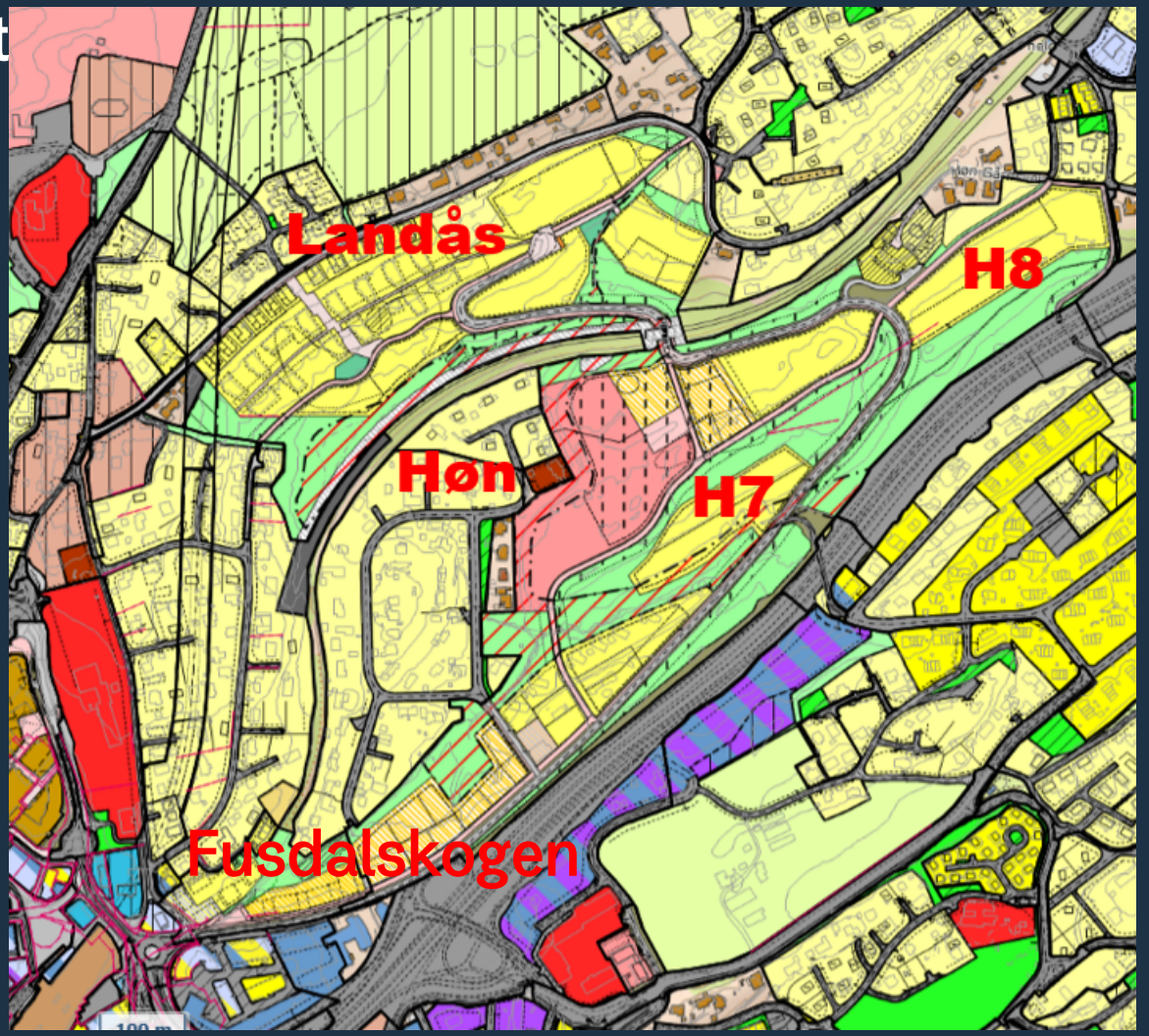
Områderegulering for Høn – Landås, vedtatt 13.nov. 2018

Området avsatt til:

- 1500 boliger
- Høn nærsenter med skole, flerbrukshall, barnehage, forretninger

MUA =

- 30 m2 pr. boenhet i Fusdalskogen
- 50 m2 pr. boenhet på Høn og Landås + privat uteplass min. 6 m2
- Støynivå maks 55 dB



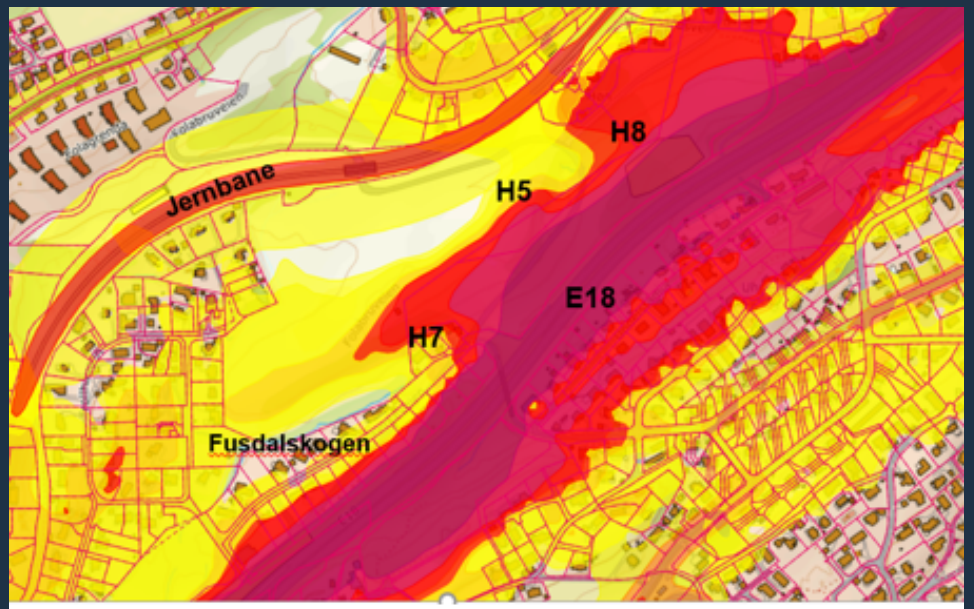
Asker kommune

Høy arealutnyttelse er et mål på Høn

- I tråd med FNs bærekraftsmål, nasjonale og regionale føringer
  - prioritert vekstområde, sentrumsnært og kollektivnært
  - tidligere landbruksareal forutsetter høy arealutnyttelse (høy samfunnsnytte)
- I tråd med kommuneplan, senest av 13.6.2023
- Mål i områdereguleringsplanen

Utfordring:

Strenge støykrav til alt uteareal (MUA) lar seg ikke forene med høy arealutnytting i hele planområdet.

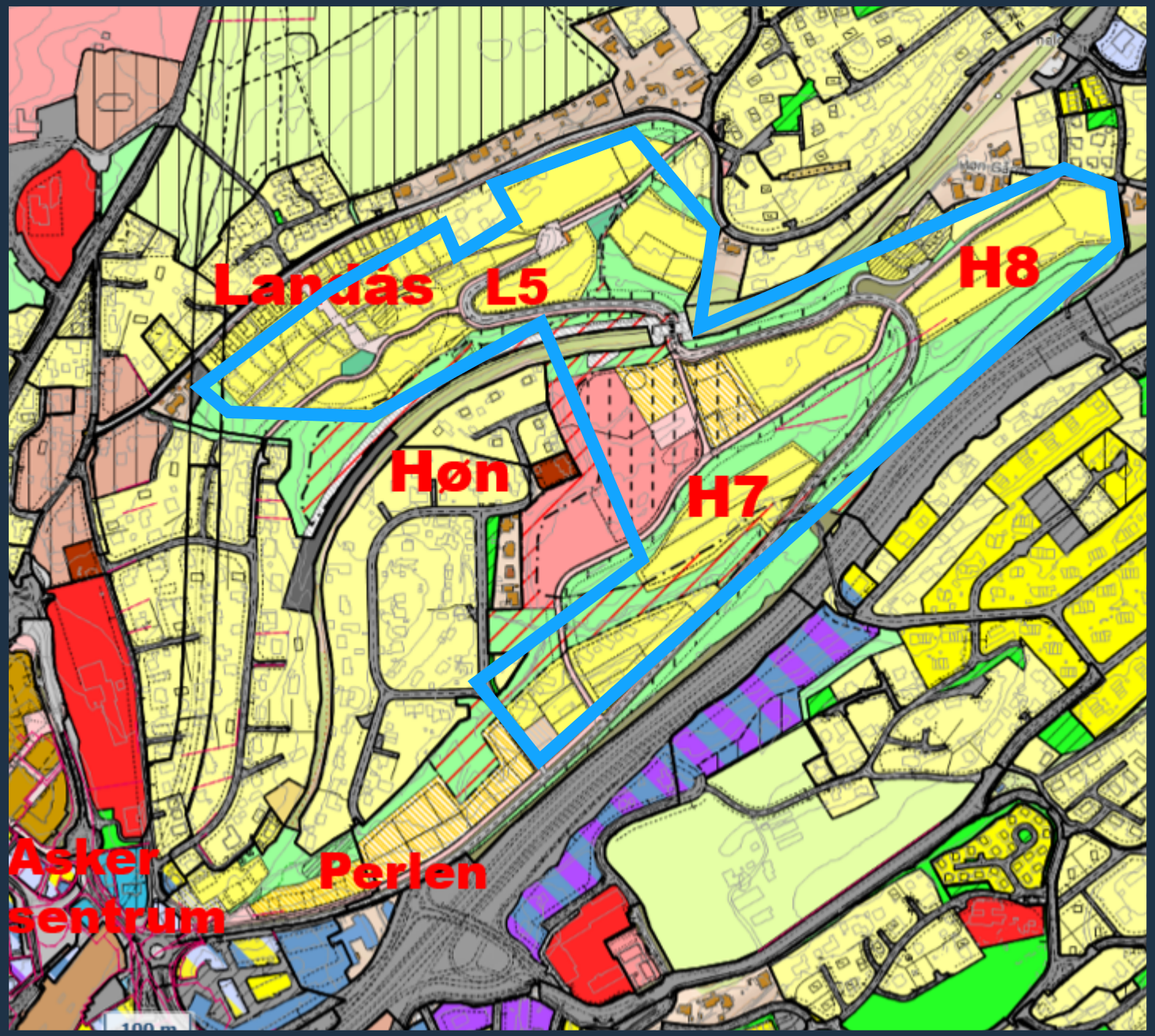


Støysonekart, lilla sone = 65-69 dB, rød sone = 60-64 dB, gul sone = 55-59 dB

Asker kommune

MUA krav i kommuneplanen

- 30 m2 pr. boenhet i sentrum, f.eks. Perlen, Fusdalskogen, Erteløkka
- 50 m2 pr. boenhet i prioriterte vekstområder, f.eks. Landås, Høn
- 80 m2 pr. boenhet utenfor prioriterte vekstområder.



Asker kommune

Statlige retningslinjer for støy - 2021:

- Krav til kvalitet i boligområder: God plassering og utforming i forhold til sol-/lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.

- «Stille del av uteoppholdsarealet»

Veileder til retningslinjer for støy:

- Stille del av uteoppholdsarealet (MUA) skal utgjøre min. 15 m2 pr boenhet.

- Stille del av uteoppholdsarealet må ikke ligge mer enn 300 m fra boligområdet.

Asker kommune

Kommunedirektøren foreslår

- Det skal opparbeide 50 m² MUA pr. boenhet.
  Av dette skal 25 m² (50 %) opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.

- Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå ≤ 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av minste uteoppholdsareal (MUA), dvs 25 m².

- Direkte tilliggende naturområde/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal, forutsatt at de ligger innenfor en grense på 300 m fra bolig.

- Alle boenhetene skal ha min. 6 m² privat uteareal (i tillegg til MUA-kravet på 50 m²).

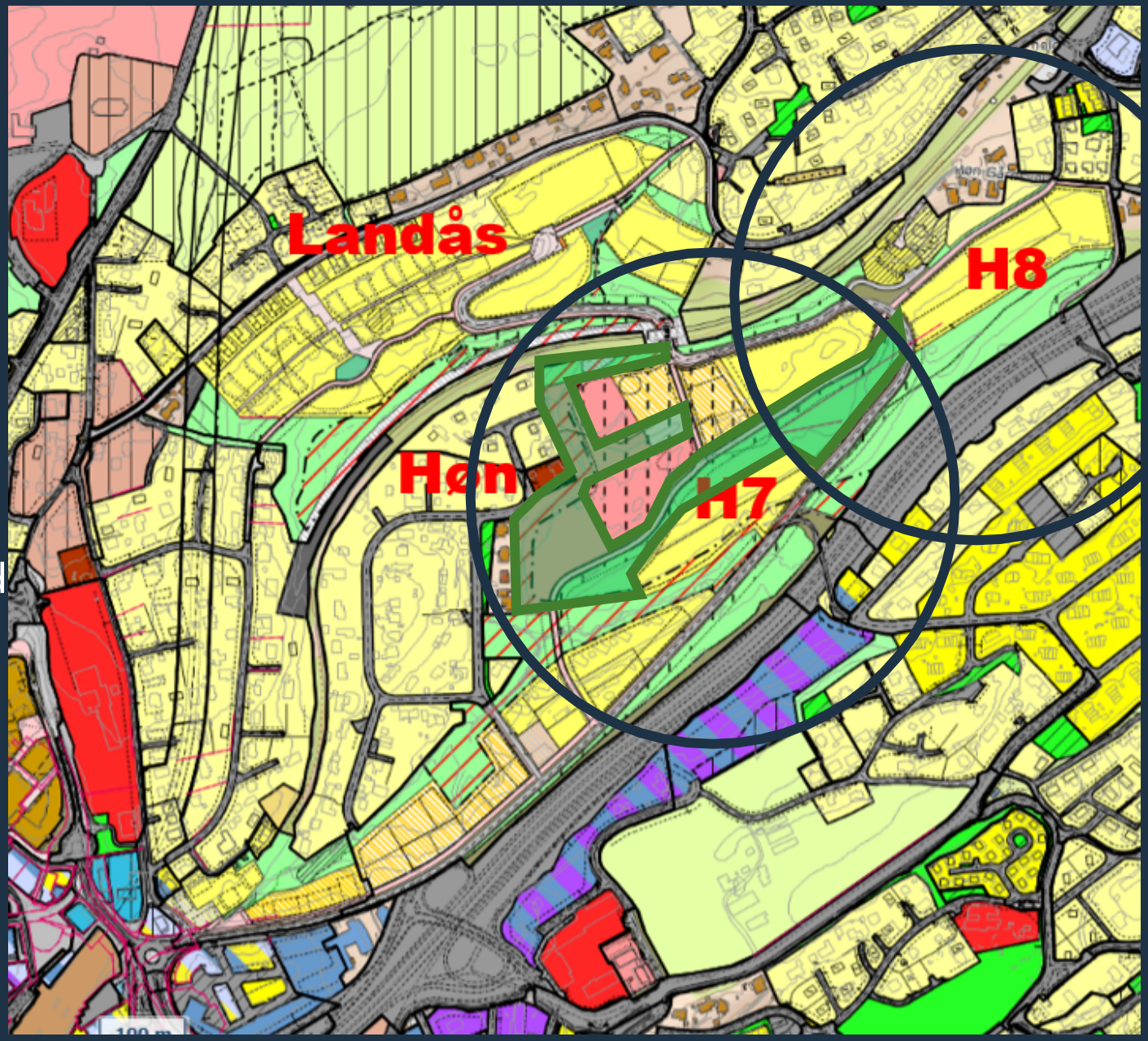
Asker kommune

Hva betyr dette?

- Naturområder/grønnstruktur, torg, idrettsarealer kan inngå i MUA, forutsatt at det ligger innenfor en radius av 300 meter (opparbeidelse sikres i utbyggingsavt.)

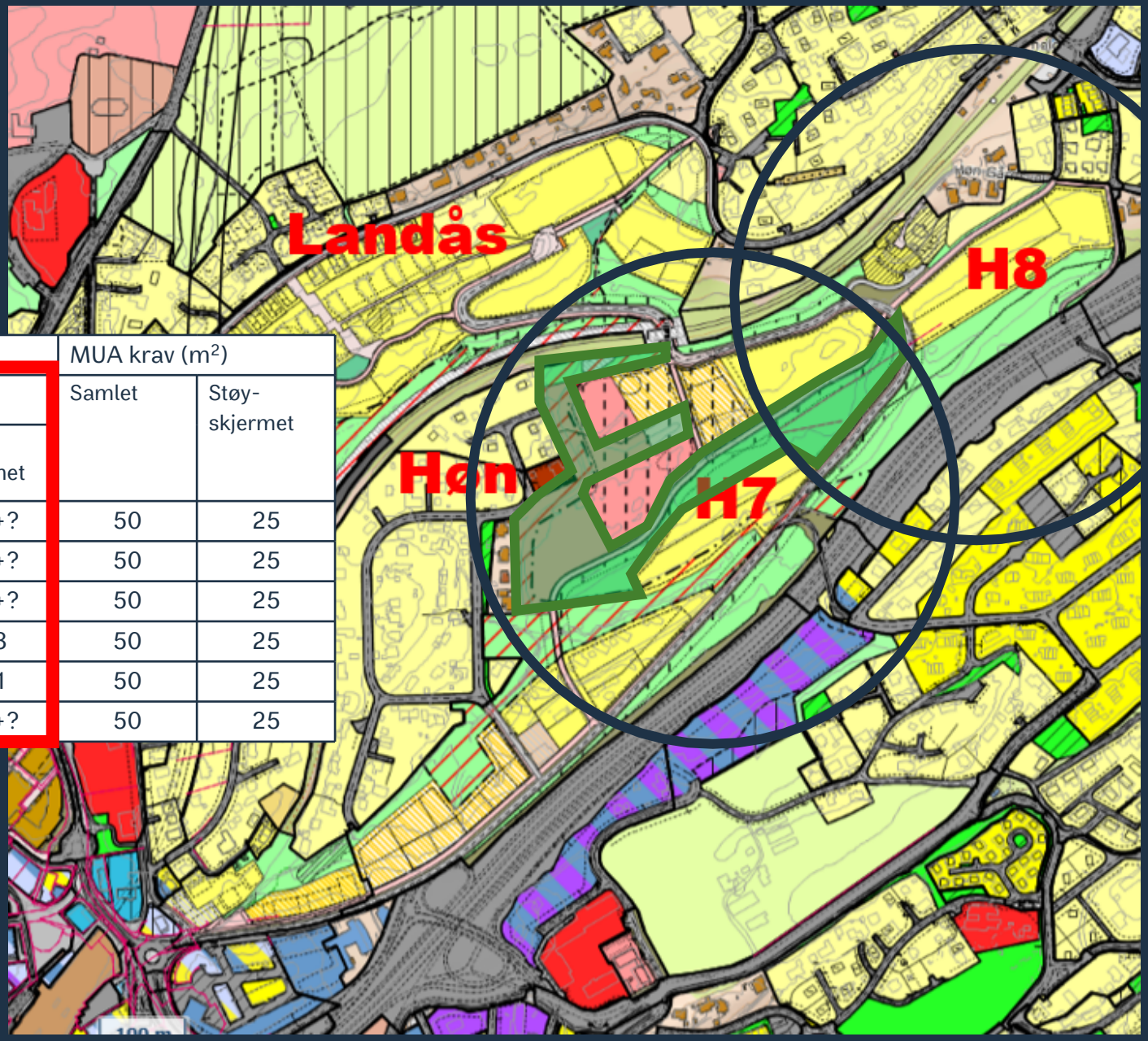
- Fortsatt sikre god bokvalitet (støy), ved at en stiller strenge krav til bygningens plassering og plan-løsninger, samt tekniske krav.

Dette sikres i detaljreguleringen for hvert enkelt felt.



Asker kommune

MUA-beregning (m²)							MUA krav (m²)	
Felt	Felt intern MUA		Felt ekstern MUA		Samlet MUA		Samlet	Støy-skjermet
	Alt areal	Støy-skjermet	Alt areal	Støy-skjermet	Alt areal	Støy-skjermet		
H3/H4	45	?	67	27	112	27+?	50	25
H5	50	?	67	27	117	27+?	50	25
H6	70	?	67	27	137	27+?	50	25
H7	104	16	67	27	171	43	50	25
H8	79	24	67	27	167	51	50	25
F3/F4	81	?	67	27	163	27+?	50	25



Dette sikres i detaljreguleringen for hvert enkelt felt.

Og det får naturligvis konsekvenser for framtidige planer.

Asker kommune

Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 28.08.2023 kl. 16.00.
Vakåsveien 24

Sakskart

Saker til behandling		
79/23	23/15643-1	Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023
80/23	23/12777-1	Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.
81/23	23/14854-1	Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185
82/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, Konglungfaret 15C, gbnr. 56/156

83/23	23/15080-1	Klage - Nybygg enebolig og garasje, Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5
84/23	23/15442-1	Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova
85/23	23/07127-3	Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023
Referatsaker		
R-10/23	23/15686-1	Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 30.08.2023

Asker, 17.08.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
30.08.2023	18:00 – 20:45	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall: Gro Buttingsrud (V)

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

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Trygve Lia (H) ble enstemmig valgt til nestleder. Det var ingen merknader til innkalling eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling			
79/23	23/15643-1	Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023	3
80/23	23/12777-1	Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.	3
81/23	23/14854-1	Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185	5
82/23	23/14888-1	Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C	6
83/23	23/15080-1	Klage - Nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5	9
84/23	23/15442-1	Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova	11
85/23	23/07127-3	Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023	11
Referatsaker			

Saker til behandling

79/23 Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	79/23

Leders forslag til vedtak:

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

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

80/23 Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

    - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Behandling

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

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

- Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

[Lagre vedtak]

81/23 Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	81/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 28.08.2023.

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

Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

[Lagre vedtak]

82/23 Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	82/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 15. mars 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Røed (H) fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

«Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsformål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m2. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og Arbeiderpartiet.

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

   Begrunnelse:

   Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

   Herunder hitsettes;

   Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

   Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

   Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

   Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

   Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med Statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsformål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m2. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

   Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd

boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn,

[Lagre vedtak]

83/23 Klage - Nybygg enebolig og garasje, Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5

Behandlet av	**Møtedato**	**Saksnr.**
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	83/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling

Behandling

Wear fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag:

«Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser forøvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.»

Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

   Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

   Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

   Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

   Utvalg for plan og byggesak viser for øvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

   Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.

[Lagre vedtak]

84/23 Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	84/23
2 Formannskapet	05.09.2023	146/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

Behandling

Saksbehandler Stig Sørum innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.
2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

[Lagre vedtak]

85/23 Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	85/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 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.	Haugen (MDG) stilte spørsmål om en sak i Plankedalsveien, gbnr. 212/314. Dette spørsmålet vil bli besvart i neste møte. Representanten hadde også sendt inn spørsmål om byggesak i Storsandveien 79 og 81. Juridisk rådgiver Frode Torvik redegjorde for saken med en presentasjon og direktør Aubert svarte på spørsmål. Leder Vestgren svarte på spørsmål som var stilet til ham.
4.	Jensen stilte spørsmål om status i 5 saker. Det gjaldt følgende eiendommer: Slemmestadveien 218, Otto Blehrs vei, Søndre brygge på Nesøya, Høyfjellsåsen og ulovlighetssak i Vestre vei, Direktør Eli Aubert og kommuneplansjef Tor Arne Midtbø svarte på spørsmålene. Spørsmål om sak i Vestre vei svares ut i neste møte.
5.	Røed stilte i forrige møte spørsmål om en sak vedrørende mindre reguleringsendring på Vakås. Representanten sa at spørsmålet ble godt nok besvart under behandling av en av sakene på sakskartet.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15643-1

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Leders forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 16.08.2023.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15643

Saksbehandler
Jorunn Sørlie Tryti

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	79/23

Godkjenning av protokoll fra møte 16.08.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 79/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

Asker kommune

Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

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

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Innkalte:

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

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

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

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

Saksliste

Side

Saker til behandling

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

Referatsaker

Saker til behandling

71/23 Godkjenning av protokoll fra møte 14.06.2023.

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

Leders forslag til vedtak:

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

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

[Lagre vedtak]

72/23 Reguleringsplan for Torstadåsen 58. 1. gangsbehandling

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

Kari Hjerman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

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

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

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

Innstilling

1. Planen sendes tilbake til søker for videre bearbeidelse.

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

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 14.08.2023.

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

Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan

Kommunedirektørens innstilling med nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

2. Området er avsatt til LNFR i gjeldende kommuneplan.

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

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

Behandling

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

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

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

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

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

[Lagre vedtak]

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

Behandling

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

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

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

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

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

Sekundær boenhet er definert slik:

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

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

Vedtak

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling.

   Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I våre nylig vedtatte bestemmelser er en kårbolig definert slik:

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

Sekundær boenhet er definert slik:

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

[Lagre vedtak]

Referatsaker

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

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/12777-1

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.08.2023
05.09.2023

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

   - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

   - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

   - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

1. Sammendrag og konklusjon

Områderegulering for Høn – Landås har krav om 50 m2 uteoppholdsareal pr. bolig der støynivået skal være under 55 dB. På grunn av støy fra E18 synes det vanskelig å ivareta kravet til støy under 55 dB for alt uteoppholdsareal innenfor boligfelt på Høn som er regulert til blokkbebyggelse i områdeplanen, dersom planlagt utbyggingsvolum samtidig skal opprettholdes. I forbindelse med salg av boligfelt på Høn er det derfor ønskelig med en nærmere presisering av støykravene som er fastsatt i vedtatt områdereguleringsplan. Prinsippene som foreslås gjelder boligfelt som er regulert til tett utnyttelse i områdeplanen, dvs. felt H3, H4, H5, H6, H7 og H8. Felt H9 og H10 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og omfattes ikke av denne saken.

I de statlige retningslinjer for støy er det åpnet for å definere avgrensede deler av minste uteoppholdsareal som «stille del av uteoppholdsareal», der støynivået skal ligge under eller lik/≥ 55 dB. Kommunedirektøren anbefaler at man ved detaljregulering av feltene H3 – H8 stiller krav om at 50 % av uteoppholdsarealet (MUA) skal defineres som «stille del av uteoppholdsareal» og ha ≥ 55 dB.

I gjeldende områdereguleringsplan fastsettes at «direkte tilliggende naturområde/ grønnstruktur» til boligfeltene kan innlemmes i feltenes minste uteoppholdsareal. Kommunedirektøren anbefaler at dette innebærer at alle kommunale grønnstrukturer, parker, nærmiljøanlegg, torg etc. i områdereguleringsplanen for Høn - Landås, innenfor en gangavstand av maks. 300 m fra de to boligfeltene, kan medberegnes i MUA.

Da kravet til MUA i utgangspunktet er relativt høyt i områdeplanen, vil bokvalitetene på Høn – Landås fortsatt være gode, også med foreslåtte presisering.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker kommune har vedtatt salg av kommunale eiendommer som inngår i områdereguleringsplan for Høn – Landås. Kommunen har nylig solgt felt H5 til OBOS. Asker kommune har sammen med Høn sameie lagt ut boligfeltene H7 og H8 for salg. Det er mottatt flere bud, og kommunedirektøren er i dialog med høystbydende budgiver om kjøpesum for felt H7 og H8. I denne prosessen er spørsmålet om MUA-kravet dukket opp. Budgiver har påvist at det er vanskelig å ivareta områdeplanens utnyttelse/boligtall dersom man legger til grunn at støynivået skal ligge under eller lik/≥ 55 dB for hele uteoppholdsarealet (MUA).

Deler av Høn – Landås området er betydelig støyeksponert i forhold til E18. Dette er et av kommunens største og viktigste utbyggingsområder, svært godt lokalisert både

i forhold til Asker sentrum og kollektivsystemet. I en areal- og transportsammenheng, så vel som i en boligpolitisk sammenheng, er det sterkt ønskelig å sikre en høy arealutnyttelse på Høn – Landås. Det er i denne sammenheng behov for en nærmere presisering av områdeplanens støykrav til uteoppholdsarealene.

3. Områderegulering for Høn - Landås

Områdereguleringen for Høn – Landås ble vedtatt 13. november 2018. Planen tilrettelegger for ca. 1600 boliger, fordelt på en rekke boligfelt, samt et nærsenter med blant annet barnehage, barneskole, idrettsanlegg og forretninger.

I områdereguleringsplanen stilles det krav om detaljregulering forut for utbygging av det enkelte boligfelt. Detaljreguleringsplanen vil være basert på en prosjektert løsning for det enkelte boligfelt. Ved detaljregulering går man langt mer detaljert inn i ulike løsninger, og gjennom detaljreguleringen vil kommunestyret kunne endre forhold som ikke anses hensiktsmessige eller tilstrekkelig presist avklart i områdeplanen.

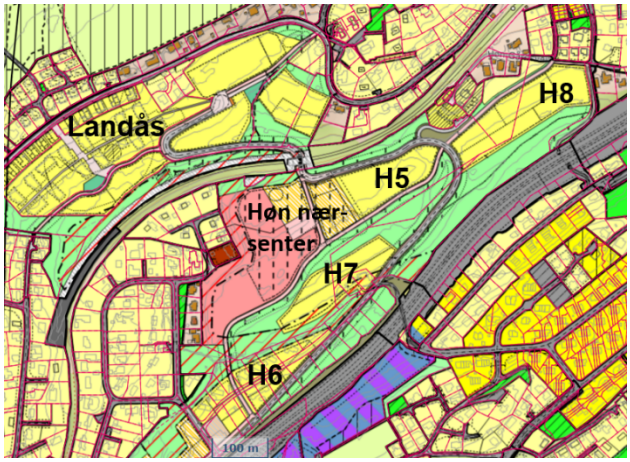
Et sentralt mål i områdereguleringen er høy arealutnytting. Boligfeltene ligger 1-2 km fra Asker stasjon (15-20 min. gange) og ca. 500 meter fra Høn stasjon (8-10 min. gange). Høy arealutnytting i kollektivnære områder er i tråd med kommuneplanen, regionale føringer, samt FN´s bærekraftmål som Asker kommune har vedtatt å anvende i arealplanleggingen. Dessuten vil høy arealutnytting i ett område kunne spare ubebygd mark et annet sted. Høy grad av arealutnytting på Høn-Landås i tråd med gjeldende bestemmelser i områdeplanen, forutsettes videreført i detaljreguleringen.

Områdeplanen har også til hensikt å sikre god kvalitet både i bebyggelse og uteområder. Uteoppholdsarealet (MUA) har først og fremst til hensikt å sikre at det blir avsatt nok areal egnet til lek og rekreasjon. Men MUA skal også sikre tilstrekkelig «rom og luft» rundt bebyggelsen, det vil si at det ikke bygges for tett.

Stille uteoppholdsareal er en av flere faktorer som er viktig for bokvaliteten; uteoppholdsarealene skal gi mulighet til hvile og rekreasjon, og forskning viser at stille områder forebygger negative helseplager grunnet støy. Det er viktig at spesielt områder avsatt til lek og rekreasjon sikres tilfredsstillende støynivå. De mer støyutsatte områder vil likevel kunne benyttes, f.eks. for opphold i kortere perioder.

Nasjonale retningslinjer for støy, T-1442/2016, er lagt til grunn for reguleringsbestemmelsene i områdereguleringen. Retningslinjene har bestemmelser om støykrav på uteoppholdsareal som inngår i MUA, men størrelsen på uteoppholdsareal pr. boenhet er det opp til kommunene å fastsette.

Problemstillingene knyttet til støy på uteoppholdsareal har oppstått i forbindelse med salget av felt H7 og H8.
Feltene ligger inn mot E18, og eksponeres for trafikkstøy fra motorveien.
Områdeplanen åpner for maks. bruksareal (BRA) på H7 og H8 på henholdsvis 10 000 m2 og 16 000 m2. Krav til et minste uteoppholdsareal (MUA) på 50 m2 pr. boenhet gjelder for begge feltene, og dette arealet skal ha et støynivå under 55 dB.

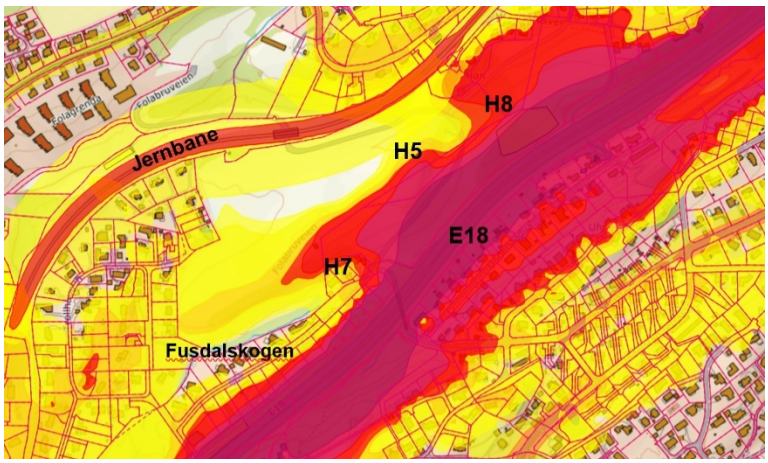


H8
Blokkbebyggelse, maks BRA = 16 000 m²
Gesimshøyde: c+ 95-98
MUA: 50 m² pr. boenhet, med støynivå under 55 dB.
Privat uteplass/balkong: 6 m² pr. boenh

H7
Blokkbebyggelse, maks. BRA 10 000 m²
Gesimshøyde: c+ 98 og 101
MUA: 50 m² pr. boenhet med støynivå under 55 dB.
Privat uteplass/balkong: 6 m² pr. boenh

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås, med sentrale rammer for utbyggingen

Trafikkstøy fra dagens E18 umuliggjør imidlertid, innenfor feltavgrensningen, kravet til støy under 55 dB for hele uteoppholdsarealet - dersom planenes utbyggingsvolum samtidig skal opprettholdes. MUA beregnes med grunnlag i antall leiligheter innenfor utbyggingsområdet, som igjen betyr at planlagt utbyggingsvolum ikke lar seg gjennomføre dersom en også skal innfri områdeplanens krav til støyfrie uteoppholdsarealer.



Støysonekart: lilla og rød sone = 65-69 dB, oransje sone = 60-64 dB, gul sone = 55-59 dB

Det er imidlertid i områdereguleringsplanen åpnet for at MUA-beregningen også kan omfatte direkte tilliggende deler av regulerte naturområder/grønnstruktur, uten at

dette er nærmere definert. Dette har vært forutsatt nærmere avklart gjennom detaljreguleringen, men det er behov for enkelte avklaringer nå med sikte på å sikre nødvendig forutberegnelighet for kjøpere av boligfelt på Høn.

4. Statlige retningslinjer for støy

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås er basert på statlig støyretningslinje T-1442/ 2016. Med bakgrunn i utfordringene ved å utvikle sentrale områder, er det i retningslinjen innført betegnelsen «stille del av uteoppholdsarealet». Dette innebærer en erkjennelse av at deler av grønnstruktur og uteoppholdsarealer i sentrale områder kan være støyeksponert, men at det må stilles krav til at en avgrenset del uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende støynivå.

Retningslinjen gir også enkelte anbefalinger om bruk, plassering og utforming - i tillegg til kvalitet: «Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning». Retningslinjen gir ingen konkret anbefaling med henhold til hvor stor andel av uteoppholdsarealene man bør avsette til «stille del av uteoppholdsarealet», men i veilederen til retningslinjen gis følgende anbefaling i områder som i kommuneplan er definert som avviksområder i forhold til støyforskriften:

- Stille del av uteoppholdsareal bør være minst 15 m^2 pr. boenhet, fordelt på felles og eventuelt privat uteareal.
- Med over 300 m gangavstand kan tilgjengelig nærområde ikke inngå som en del av boligenes «stille del av uteoppholdsareal».

Høn – Landås er i kommuneplanen definert som avviksområde i forhold til støyforskriften.

5. Forslag til rammer for MUA og støy ved detaljregulering av boligfelt

Områderegulering for Høn – Landås stiller følgende krav:

- Det skal avsettes min. 50 m^2 minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet, hvorav 25 m^2 skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass.
- Alt areal avsatt til uteopphold skal ha støynivå under 55 dB.
- Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal.
- Alle boenheter skal ha min. 6 m^2 privat uteareal (i tillegg til MUA-kravet 50 m2).

Utearealet beregnes som nevnt på grunnlag av antall boenheter innenfor hvert utbyggingsfelt, som her for felt H7 og felt H8. Man kan innfri støykravet til MUA, ved

å redusere antall boenheter, dvs. utnyttingsgrad. Dette vil være i konflikt med prinsippet om høy arealutnyttelse i det sentrale Asker.

Man kan også innfri støykravet ved å redusere kravet til MUA.
I henhold til retningslinjene i ny kommuneplan skal MUA-kravet for blokkbebyggelse være:

- 30 m2 per boenhet innenfor sentrumsformål (bl.a. i Asker sentrum, Erteløkka, Perlen/Fusdalskogen). Arealet kan omfatte offentlige torg, plasser og parker.
- 50 m2 per boenhet i prioriterte vekstområder for øvrig (bl.a. Høn og Landås).
- 80 m2 per boenhet utenfor prioriterte vekstområder.

Kommunedirektøren vil anbefale at arealkravet til MUA (dvs. 50 m2 pr. boenhet) opprettholdes for boligfeltene på Høn som er avsatt til tett utnyttelse, da dette er fastsatt både i områdeplanen og i kommuneplanen. Dette gir en godt tilfredsstillende åpenhet og grønnstruktur i nye boligfelt utenfor sentrumskjernen.

Med bakgrunn i endringene i de statlige retningslinje for støy (T-1442/2021), foreslås innført begrepet «stille del av uteoppholdsarealet» der det settes krav til at maks støynivå skal være ≥ 55 dB. Med henvisning til områdeplanens krav om at 25 m^2 av uteoppholdsarealet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass, foreslås at «stille del av uteoppholdsarealet» skal omfatte min. 25 m^2 av det avsatte MUA-areal, dvs. min. 50% av MUA-arealet. Dette er fortsatt et strengere krav sammenlignet med de anbefalinger som ligger i veilederen til de statlige retningslinjer.

Med bakgrunn i områdeplanens bestemmelse om at direkte tilliggende natur-områder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal for et boligfelt, og med henvisning til kommuneplanens retningslinjer om at offentlige torg og parker kan innlemmes i minste uteoppholdsareal (i sentrumsområder), foreslås at tilliggende, felteksterne, kommunale uteoppholdsarealer innenfor områdereguleringsplanen; offentlige grønnstrukturer, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, samt nærsentertorget, kan inngå i MUA-arealet, forutsatt at gangavstand er maksimalt 300 meter.

Forslag til føringer for detaljregulering av feltene H3 – H8 på Høn:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m^2 per boenhet.
- Stille del av minste uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre min. 50 % av feltets definerte MUA-areal. Stille del av minste uteoppholdsareal skal ha støygrense ≥ 55 dB. Prosentstørrelsen vil kunne justeres i detaljreguleringsplaner basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming for det enkelte felt.
- Kommunale uteoppholdsarealer utenfor boligfeltet (felteksterne arealer) som offentlig grønnstruktur, nærmiljøanlegg, torg og lekeplass, kan inngå i definert

MUA-areal, innenfor maksimalt 300 meter gangavstand fra boliger i det aktuelle boligfelt.
- Felteksterne arealer som medtas i MUA-arealet, skal i utgangspunktet være ferdigstilt før brukstillatelse til bolig kan gis, men dette må vurderes nærmere i forhold til utearealene i nærsenteret (torget/skole-/barnehagearealene etc.).

Disse føringene som anses å være i overenstemmelse med de statlige retningslinjer for støy, forutsettes lagt til grunn for forslag til detaljreguleringsplan for feltene H3-H8 på Høn.

6. Kommunedirektørens kommentar og vurdering

I sentrale deler av kommunen er trafikkstøy en begrensende faktor for utbygging av boliger, skoler og andre støyømfintlige tiltak. Samtidig er det i sentrale områder, rundt knutepunkter, ønskelig med en høyere arealutnyttelse, siden dette er i tråd med både kommuneplanen, regionale føringer, samt FN´s bærekraftmål.

Støy er et helseproblem, og nye boligområder skal sikres god støyskjerming. Dette kan imidlertid løses på mange måter, for eksempel ved å benytte planlagt bebyggelse som støyskjerm. Nettopp derfor er det i ny kommuneplan fastsatt at sentrale utbyggingsområder og lokalsentra kan være avvikssområder i forhold til støyforskriften, slik at man skal stå friere i bruken av virkemidler for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Dette gjelder også Høn- Landås området.

Områdereguleringsplanen for Høn – Landås stiller et generelt krav til at alt uteoppholdsareal som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha et støynivå på under 55 dB. Samtidig er MUA-kravet for boligfeltene på Høn og Landås satt til 50 m^2 fellesareal per boenhet, i tillegg til 6 m^2 privat uteareal (balkong/terrasse). I områdereguleringsplanens felt F1 og F2 i Fusdalskogen som ligger inn mot Asker sentrum, er det satt et MUA-krav på 30 m^2, slik det er i hele sentrum, bl.a. for de tilstøtende utbyggingsprosjektene Perlen og Fusdal Torg.

Kommunedirektøren vil anbefale at en i detaljreguleringen viderefører MUA-kravet om minimum 50 m^2 MUA pr boenhet som er fastsatt i områdeplanen for Høn - Landås. Dette gir større åpenhet i feltene, det tydeliggjør at Høn og Landås ligger utenfor den urbane sentrumsstrukturen, det ivaretar en grønnstruktur, og harmonerer med retningslinjene i kommuneplanen.

Derimot kan arealkravet til «stille del av uteoppholdsarealet» tilpasses områdereguleringsplanens krav om at 25 m^2 av uteoppholdsarealet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/ lekeplass, noe som igjen tilsvarer 50 % av MUA-arealet. I tillegg er det naturligvis krav om at boligenes private uteplass skal ha støygrense ≥ 55 dB.

Kommunedirektøren vil samtidig anbefale at områdereguleringsplanens bestemmelse om at direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan medtas i minste uteoppholdsareal, blir nærmere spesifisert. Med bakgrunn i veileder til støyforskriften anbefales at kommunale nærmiljøarealer på Høn, innenfor en gangavstand av 300 meter fra boligene, kan medtas i beregning av MUA. Det må imidlertid settes vilkår for at slike arealer kan medtas i MUA:

- Arealene må være ferdig opparbeidet før boligene kan få brukstillatelse, noe som for eksempel kan håndteres gjennom en utbyggingsavtale. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke uteoppholdsareal for skole- og barnehage eller torg som vil bli opparbeidet uavhengig av boligfeltene.

Muligheten for å benytte slike felteksterne arealer i MUA-arealet må fordeles på alle utbyggingsfelt på Høn. Det betyr at arealandelen av disse arealene må fordeles på samtlige boliger. Et foreløpig estimat, basert på de boligarealer og boligtall som framkommer av områdeplan og kommuneplan, tilsier at de kommunale arealer på Høn (grønnstrukturer, idrettsarealer, nærmiljøarealer og torg), fordelt på til sammen 769 boliger, tilfører hver bolig et uteareal på 67 m^2, hvorav min. 27 m^2 vil ha et støynivå under 55 dB.

Arbeidet med detaljregulering av Høn felt H5 er allerede igangsatt, og det forventes også at detaljreguleringsarbeidet for felt H7 og H8 etter hvert starter opp. Kommunedirektøren vil anbefale at bestemmelsene knyttet til minste uteoppholdsareal (MUA) presiseres som foreslått i kapittel 5 over i alle fremtidige detaljreguleringsplaner for boligfelt med tett utnyttelse på Høn (feltene H3 – H8). Dette gjelder ikke felt H9 og H10 som er regulert til småhusbebyggelse.

En endelig fastsettelse av MUA-kravet vil skje ved detaljregulering av det enkelte boligfelt og i den sammenheng er det er viktig at alt uteoppholdsarealet sikres god kvalitet, opparbeidelse og skjøtsel.

Det skal samtidig understrekes at støyberegninger og vurderinger som ligger til grunn for kommunedirektørens konklusjon, er basert på dagens E18. Med ny E18, slik denne er vedtatt i kommunedelplan for ny E18, vil støyforholdene på Høn bli vesentlig bedre, og omfanget av «stille uteoppholdsarealer» vil øke betydelig.

Asker kommune har forpliktet seg til å følge opp FN´s bærekraftmål. I denne saken vil målet om *bærekraftige byer og lokalsamfunn* være mest relevant; høy arealutnytting i kollektivnære områder er i den sammenheng et sentralt tiltak, fordi det gjør at flere vil kunne benytte seg av offentlig transport og at flere vil kunne gå eller sykle til ulike gjøremål. Samtidig er kompakt utbygging med høy arealutnytting en god strategi for å ta vare på ubebygd mark, inklusivt landbruksareal. Kommuneplanens strategi om å tilrettelegge for boliger av god kvalitet, skjermet for trafikkstøy, er også godt ivaretatt.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/12777

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 80/23

Behandling

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

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

    - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

    - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

    - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder

ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/12777

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	80/23
2 Formannskapet	05.09.2023	145/23

Støygrenser for uteoppholdsarealer ved detaljregulering av boligfelt på Høn.

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.09.2023 sak 145/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Det åpnes for at det i detaljreguleringen for boligfelt på Høn kan fastsettes følgende krav:

   - Stille del av uteoppholdsarealet, med maks støynivå under eller lik 55 dB, forutsettes å utgjøre min. 50 % av definert minste uteoppholdsareal (MUA). Det åpnes for å justere endelig størrelse på stille del av uteoppholdsarealet gjennom detaljreguleringer av feltene basert på støyfaglige utredninger og planer for lokal støyskjerming.

   - Felteksterne kommunale uteoppholdsarealer, innenfor områdereguleringsplanen, kan inngå i definert minste uteoppholdsareal (MUA), innenfor en gangavstand av maks 300 meter fra bolig.

   - Brukstillatelse til boliger kan ikke gis før alle arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) er opparbeidet. Kravet om opparbeidelse gjelder ikke ved bruk av uteoppholdsarealer for skole- og barnehage eller torg. Slike arealer skal ikke opparbeides i forbindelse med utbygging av boligfeltene.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14854-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

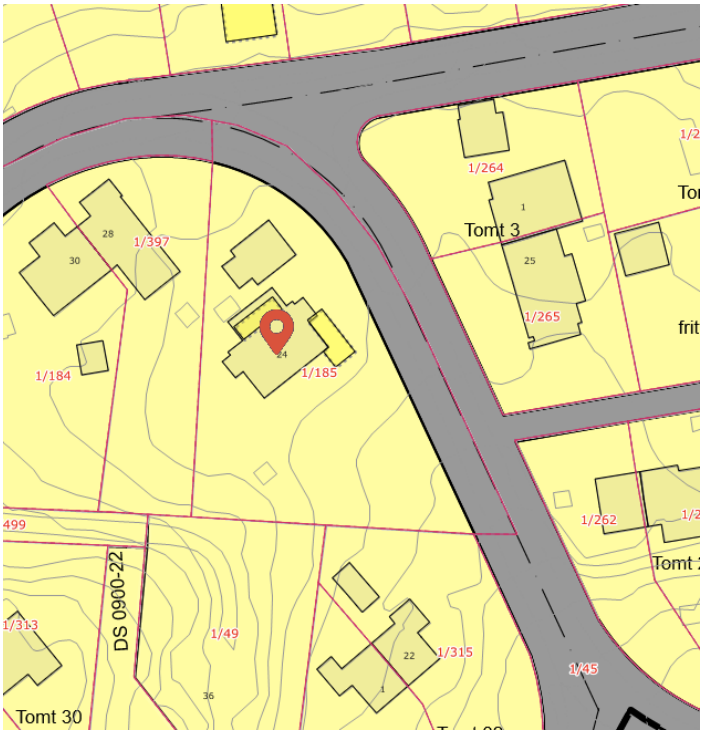
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 1/185 Vakåsveien 24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 12.01.2023 om avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Vakåsveien 24, gbnr. 1/185, ligger på Nedre Vakås, ikke så langt fra Holmen, i hellende terreng og ca. 300 meter fra Vakås togstasjon.

Tiltakshaver søkte 15.10.2022 om opprettelse av ny grunneiendom, fradelt fra gbnr. 1/185. Eiendommen gbnr. 1/185 er i dag bebygget med en tomannsbolig og den regulerte boligdelen av eiendommen utgjør netto 1430 kvm. Det er søkt om en fradeling av tomt på 700 kvm, noe som gir 730 kvm tomteareal for eksisterende tomannsbolig. Idet tomtearealet for tomannsboligen er betydelig under retningslinjen med minste tomteareal på 1200 kvm, er det i saksbehandlingen, i samråd med tiltakshaver, lagt til grunn et vilkår om at tomannsboligen må bruksendres til enebolig.

Ved en deling av gbnr. 1/185, som omsøkt, vil eiendommen hvor eksisterende bolig er plassert, få en utnyttelse på ca. 28 % BYA. Eiendommen er i kommuneplanen 2018-2030, som gjelder for søknaden, definert under boligkategori A – Boliger med spesielle kvaliteter. Ifølge reguleringsplan, som er fra år 1949, er tillatt utnyttelse 12 % grunnflate for våningshus, med tillegg for garasje/uthus. Det er i nærområdet flere eiendommer med betydelig høyere utnyttelse enn reguleringsplanens bestemmelse, samt at ny kommuneplan angir 20% BYA (ikke gjeldende for søknaden).

Reguleringsplanen angir bygningers minste avstand til nabogrense med 6 m, og avstand mellom bebyggelse til 20 m.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelses for den gjenværende eiendommen med eksisterende bolig. Tiltakshaver har også søkt om dispensasjon fra avstandsbestemmelser i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har vurdert det slik at avstandskrav i reguleringsplanen kan reduseres til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunedirektøren begrunner avslaget med at overskridelsen av tillatt utnyttelse er vesentlig, og at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Klager er uenig vedtaket og mener at utnyttelsen for eiendommen samsvarer med forvaltningspraksis i området. Klager mener derfor dispensasjon fra reglene om maksimal utnyttelse må innvilges.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom stor ca. 700 kvm, som ønskes fradelt fra gbnr. 1/185. Eiendommen gbnr. 1/185 er totalt 1862,5 kvm brutto, men den regulerte boligdelen utgjør kun netto 1430 kvm. Resterende areal er regulert til veiformål.

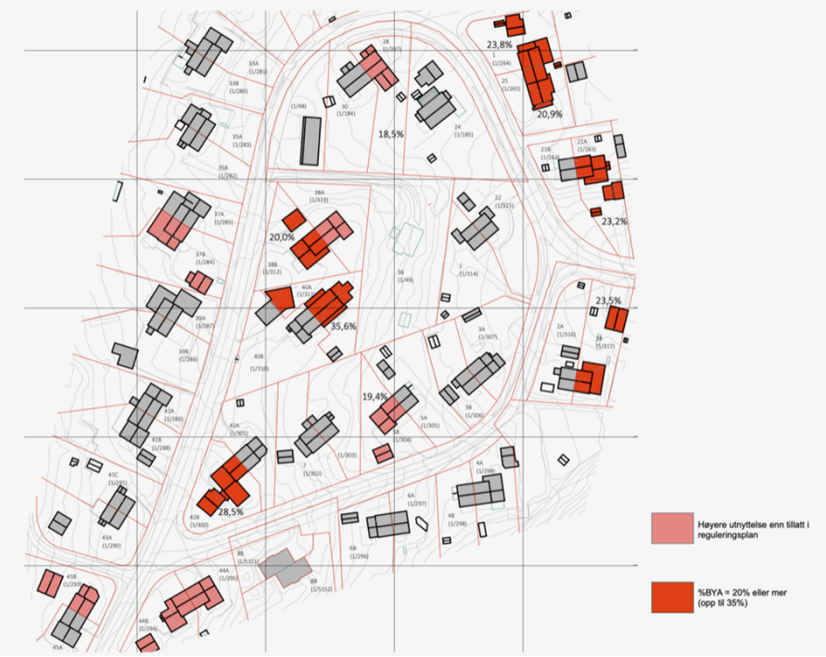


Ved fradeling av ny tomt vil gjenværende tomt, som i dag er bebygget med tomannsbolig og garasje mm., bli på ca. 730 kvm. Eksisterende bebyggelse søkes beholdt. Arealstørrelsen på tomten er betydelig under retningslinjen for minste tomtestørrelse for tomannsbolig og det er derfor, i samsvar med søker, lagt til grunn et vilkår om at boligen må bruksendres til enebolig.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 om utnyttelse og § 5 om avstandskrav.

I søknaden er det vist til at utvalg for plan. og byggesak ved behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36 (sak 14/21), som er naboeiendommen, ble gitt politiske signaler om høyere utnyttelse enn dagens regulering.

I dispensasjonssøknaden er det vist til eiendommer i nærområdet hvor både avstandskrav og utnyttelse er avvikende fra gjeldende regulering. Det er fremført at flere tomter har relativt høy utnyttelse på ca. 15-35% BYA og viser faktisk status på tomteutnyttelser i området.



2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vakås borettslag, plan id 3025_02202, vedtatt 12.05.1949, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og del av veiareal.

Det er tidligere kommuneplans arealdel 2018-2030 (KPA) som er gjeldende for søknaden. I kommuneplanen er eiendommen avsatt i arealkategorien eksisterende boligbebyggelse, innenfor kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter.
I følge KPA bestemmelser pkt. 20.7 så vil reguleringsplanens bestemmelser gjelder for utnyttelse og avstandskrav. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses som ferdig utbygget.

Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone og inngår i kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud, plan id 3025_02202016014, vedtatt 08.11.2016.

I ny kommuneplan KPA 2023-2023, vedtatt 13.06.2023 (ikke gjeldende direkte for søknaden), er eiendommen avsatt til boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB). Utnyttelsen for disse områdene skal ikke overstige %-BYA= 20 % av tomtens netto areal (hvis ikke annen BYA i reguleringsplan).

3. Sakens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene

Høy utnyttelse i fortettingsområde medvirker til bærekraftig økonomi. Infrastruktur, skole og kollektivtransport er allerede utbygget. Utnyttelse utover maksimal BYA vil ha negativ virkning på miljøet for beboere ved tap av lys, rom og åpenhet.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 12.01.2023:

«Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 1/185 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 / § 26-1.»

I vedtaket er det foretatt en vurdering av hensyn bak bestemmelsene, samt en vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon.

Konklusjonen i vedtaket viser grunnlaget for avslaget:

«Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt for eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.»

5. Klagen

Klagen viser til at det springende punktet i saken er at parsell med eksisterende bolig får en utnyttelse som etter kommunens vurdering er en vesentlig overskridelse av bestemmelsene. Klager er uenig i kommunedirektørens avslag og mener utnyttelsen er i tråd med utviklingen i området. Klager mener tidligere forvaltningspraksis viser at det er helt ordinært med en utnyttelse på BYA 24-25 % i nærområdet.

Klager fremfører at det er uklart hva kommunen anser som «riktig» U-grad for eiendommen, og stiller seg undrende til hvordan både klarhetskravet (klager viser til legalitetsprinsippet og tidligere uttalelser fra Sivilombudet) og likhet for forvaltningen er i varetatt. Sammenholdt med avvikende forvaltningspraksis mener klager at det må kreves klarere holdepunkter i bestemmelsens ordlyd, sammenholdt med andre rettskilder, for å legge kommunens forståelse av bestemmelsene til grunn.

Klager mener subsidiært at kommunen skulle gitt bedre veiledning på hva som er akseptabel utnyttelse i den konkrete saken og således kunne vurdert konkrete tiltak som ville redusert fotavtrykket på parsellen med eksisterende bolig.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klage er mottatt 13.01.2023 og må anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Det fremgår i klagen:
«Etter avslaget fremstår det fortsatt som uklart hva kommunen anser som «riktig» u-grad.».

Kommunedirektøren viser til at det i vedtaket fremkommer
«Ved behandling av foreliggende søknad om opprettelse av ny grunneiendom forutsettes gjeldende reguleringsplan og kommuneplan lagt til grunn. Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsesgraden for tomt for eksisterende bolig overskrides og at avstandskrav til nabogrense avvikes.

Tiltaket er i strid med § 3 og § 5 (avstands- og utnyttelseskravet) i reguleringen for Asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.»

I vedtaket er det også vist til at boligen ligger i kategori A i KPA. I KPA § 20.7 fremgår det at bestemmelser til den enkelte plan gjelder jf. siste ledd og jf. at det i bestemmelsen om utnyttelse fremgår *«Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse…()»*.

Reguleringsplanen og KPA 2018-2030 vil således være styrende for søknaden. Det fremgår i vedtaket under dispensasjonsvurderingen:

«I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.»

Dette må ikke misforstås slik at det er lagt til grunn en utnyttelse på 20 % BYA for søknaden, men det er tatt med i vurderingen for vilkårene for eventuelt å gi dispensasjon. Dette fordi ny kommuneplan vedtatt 13.06.2023 (som ikke gjelder direkte for søknaden) har ny konkret bestemmelse om utnyttelse på 20 % BYA.

Kommunen *«kan»* fravike reguleringsplanens §§ 3 og 5 ved å gi dispensasjon jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §19-2 første ledd. Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet ledd hvor det er to vilkår som må være oppfylt:

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

Vilkårene som må vurderes og være oppfylt for å kunne gi dispensasjon
1. Blir hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt
2. Er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene

Dersom vilkårene er oppfylt har kommunen stor frihet til å velge om ledd er såkalt «fritt skjønn». Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §§ 3 og 5 om avstandskrav og maksimal tillatt utnyttelse som skal vurderes.

Bestemmelsene lyder

§ 3
Vanlig våningshus (enkelthus eller i rekke) skal ikke inneholde mer enn 1 leilighet. Grunnflaten av enkeltvåningshus eller den samlete grunnflate av hus i rekke eller kjede må ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke 9 meter. For hus i rekke eller kjede gjelder dette som middeltall for hvert avtrappet ledd. Ensartet takvinkel og takform gjennomføres på sammenhørende husgrupper.

§ 5
Bygningers minste avstand til nabogrense er 6 meter. Avstanden mellom bebyggelsen på naboeiendommene skal være minst 20 meter, jfr. dog bestemmelser i pkt. 8 for garasjer og uthus.

Hensynet bak bestemmelsene fremgår av vedtaket
«Hensynet bak bestemmelsene er å gi et luftig og romslig boligområde. Dette styres av regulert utnyttelse og bestemmelser om bebyggelsens utførelse og plassering. I reguleringsbestemmelsene er det blant annet spesifisert at området skal bygges ut med åpen, villamessig bebyggelse med våningshus i ikke over 2 fulle etasjer, og garasjer og uthus i ikke over 1 etasje. Reguleringsplanen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier, plasser, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og lengderetning. Det er tatt konkret stilling til bygningers minste avstand til nabogrense og avstand til midte hovedvei, hhv. 6 meter og 11 m. Det er også tatt stilling til avstand mellom bebyggelsen, som skal være minst 20 m.»

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt og er fordelene klart større enn ulempene?

6.1 Avstandskravene
I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5 skal bygningene ha en avstand til nabogrense på 6 meter og avstand mellom bebyggelse på 20 meter (med enkelte unntak for garasje/uthus). I henhold til § 6 skal minste avstand til hovedvei 11 m og øvrige veier 8 m.

I vedtaket er fremgår det
«Ved å avvike på avstandskravet setter man hensynet bak bestemmelsen til side, men på bakgrunn av flere avvik på avstandskrav og utnyttelse innenfor samme plan anser ikke kommunedirektøren at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.»

Videre fremgår det at kommunedirektøren vurderer avstandskravet slik ved vurdering av fordeler og ulemper:

«Isolert sett kan det vurderes å gi dispensasjon fra avstandskravet i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at kravet om avstand fra naboeiendom og mellom boliger kan nedjusteres til kravet i plan- og bygningsloven.»

Kommunedirektøren har således etter en konkret vurdering kommet til at det kan gis dispensasjon fra avstandskravene i reguleringsbestemmelsene i denne saken.

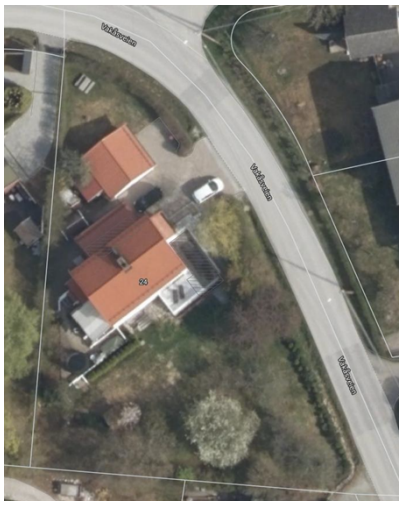
Avstandskravene må ses i sammenheng med grad av utnyttelse da bestemmelsene dels har sammenfallende hensyn. Ved en dispensasjon fra begge bestemmelsene kan det medføre økt negativ effekt på hensynene.

6.2 Maksimal utnyttelse

I henhold til reguleringsbestemmelsen § 3 skal samlet grunnflate av hus ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Det fremgår videre at det i tillegg kan oppføres garasje/uthus som ikke er større enn 30 kvm jf. § 8. I siste punktum i reguleringsbestemmelsene § 8 skal garasjer/uthus ikke medregnes i de 12 % utnyttelse jf. §3. Total utnyttelse vil således være noe høyere enn 12 % av tomten.

I søknaden er det lagt til grunn en grunnflate på 157,64 kvm for eksisterende bebyggelse og 47,84 kvm for garasjen. Det er noe uklart om «eksisterende bebyggelse» også gjelder lite uthus på eiendommen mellom garasje og boligen, evt. så vil dette komme i tillegg.





En utnyttelse på 157 kvm grunnflate på tomt stor 730 kvm gir en utnyttelse på 21,5 %. Garasjen kommer i tillegg og har grunnflate på 47,84 kvm noe, noe som overstiger reguleringsbestemmelsen i seg selv med 17,84 kvm.

Ut fra en ren BYA-beregning utgjør bebyggelsen 28 % BYA (uthus ikke medregnet) ved en tomt på 730 kvm.

I vedtaket fremgår det at omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt med eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet.

Det fremgår ikke helt klart av vedtaket om hensynet bak reguleringsbestemmelsen § 3, isolert sett, blir vesentlig tilsidesatt, men i konklusjonen vises det til at utnyttelsen blir vesentlig overskredet. Hensynet bak bestemmelsen er mye sammenfallende med hensynet bak avstandskrav og en overskridelse fra 12 % + garasje til 28 % BYA er betydelig. Området har dog utviklet seg noe bort fra de opprinnelige bestemmelsene som ble satt i år 1948.

Det er i saken vist til politisk signal i tidligere sak fra utvalg for plan- og byggesaker, sak 14/21 – Vakåsveien 36, hvor det ble uttalt ved planinitiativet at eiendommen ligger i prioritert vekstområde, og kunne være egnet for skånsom fortetting med høyere utnyttelse enn dagens regulering. Klager mener prinsippene her også må gjelde for denne saken. Kommunedirektøren mener det var en konkret vurdering av den tomten, og anser ikke behandlingen som så sterk at den overstyrer gjeldende regulering for omsøkt eiendom.

I klagen er det vist til andre eiendommer med tilsvarende høy utnyttelse. Kommunedirektøren har i vedtaket vist til at *«Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse.»*

Kommunedirektøren mener det også er et moment i saken at det nylig er vedtatt en ny kommuneplan hvor området og eiendommen er registrert som *«Boligområde med spesielle kvaliteter / spesielle boligområder (SB)»*. For disse områdene er det i punkt *14.4.3 «I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m2), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal»*. Kommunedirektøren påpeker at planen ikke gjelder søknaden, men mener den vedtatte plan viser plangivers vurdering av området pr d.d.

Kommunedirektøren mener uansett, som det fremgår av vedtaket jf. over, at fordelene ved tiltaket ikke klart overstiger ulempene.

I vedtaket fremgår det:
«Når det gjelder utnyttelse av gjenværende tomt er kommunedirektøren negativ til overskridelsen en ny boligparsell vil utløse. Netto boligtomt er på 1430m2. Gjenværende eiendom vil bli på 730 m2, med en utnyttelse på 28,1 % BYA (bebygd areal oppgitt å være 205m2). Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse. I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.

Det er god areal-/resursdisponering å få utnyttet tomtearealer i utbygde områder som ligger nær kollektiv transport. Det er også en miljømessig fordel og ikke rive bygg som allerede er bygget og er fullt brukbare. Dette er noe som taler for å beholde eksisterende bebyggelse og gi dispensasjon. Kommunedirektøren mener likevel det er store ulemper med å tillate 28 % BYA på gjenværende tomt, noe som vil gi høy grad av tetthet mellom bygningene. Bebyggelsen vil fremstå massiv og lys, luft, åpenhet og grøntareal vil være begrenset. Kommunedirektøren viser til at området er vurdert som et enhetlig område med gode kvaliteter som ønskes ivaretatt. Dette gjenspeiles i kommuneplanens boligkart, hvor området er definert i boligkategori A (og som SB i ny KPA). I denne boligkategorien er hensikten nettopp å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter.

Kommunedirektøren mener vedtaket således er riktig i sin konklusjon:
«Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt for eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.»

Kommunedirektøren mener eksisterende bebyggelse må reduseres/omprosjekteres, og boligen må konverteres til enebolig, for at tiltaket/deling skal kunne vurderes nærmere. Dersom dette er ønskelig fra klagers/tiltakshaver, så må ny søknad sendes inn, som vil bli vurdert i henhold til ny kommuneplan.

7. Konklusjon – Klagen tas ikke til følge

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage
Vedtak med vedlegg
Reguleringsbestemmelser
Regulering plankart
Kommuneplanens arealdel 2018 2030
Søknad med vedlegg
Mottatt søknad

Supplering søknad
Svar på mottatt søknad og utfyllende info
Tilbakemelding søker tomannsbolig og liten tomt
Eposter og avklaring vilkår om konvertering til enebolig

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14854

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	81/23

Klage på avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, Vakåsveien 24, gbnr. 1/185

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 81/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 28.08.2023.

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

Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt
Forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 12.01.2023 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Utvalg for plan og byggesak imøteser ny eller oppdatert søknad bedre tilpasset gjeldende kommuneplan med hensyn til BYA.

Asker kommune

Samfunnsutvikling

postmottak@asker.kommune.no

Att: Mathilde Høglund

Deres referanse: S22/3530

fredag 13. januar 2023

1/185 Vakåsveien 24 – Klage på Avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom

Vi viser til brev fra pbe datert 12.01.23 med sak til avgjørelse og konstruktiv samtale med Mathilde Høglund i dag.

Slik tiltakshaver forstår avslaget er det springende punkt at u-grad for eksisterende parsell blir overskredet med en utnyttelse som etter kommunens vurdering er å anse som en vesentlig overskridelse.

Vi er prinsipielt uenige i vedtaket og ønsker herved å fremsette klage. Det vises til følgende avsnitt i avslaget:

«Når det gjelder utnyttelse av gjenværende tomt er kommunedirektøren negativ til overskridelsen en ny boligparsell vil utløse. Netto boligtomt er på 1430m2. Gjenværende eiendom vil bli på 730 m2, med en utnyttelse på 28,1 % BYA (bebygd areal oppgitt å være 205m2). Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse. I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.

Det vises til arealberegning for sammenlignbare eiendommer som fulgte søknaden, og kommunedirektøren bekrefter i avsnittet over at det er eiendommer i samme reguleringsplan som har slik utnyttelse, oversikten viser også at det er helt ordinært med en utnyttelse som ligger i størrelsesorden 24-25 %. Kommunedirektøren uttaler at det er 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse som ikke kan anbefales.

Vi mener at selv om overskridelsen kan synes vesentlig i forhold til planbestemmelsen, så er avviket i forhold til gjeldende forvaltningspraksis i byggesaker i boligfeltet ikke tilstede og

representerer fortsatt en utnyttelse som er lavere enn enkelte tiltak som er utført i samme plan og det fremgår av dokumentasjonen i saken at en utnyttelse mellom 24 og 25 % er helt ordinært. Vi savner at kommunedirektøren hadde gitt bedre veiledning på hva kommunen mener er akseptabelt i den konkrete saken.

Dersom slik veiledning hadde blitt gitt i forkant av avslaget, kunne tiltakshaver sett på konkrete tiltak som ville kunne redusere fotavtrykket på gammel parsell. Dette er etter tiltakshaver syn løsbart. Vi er selvfølgelig inneforstått med at det er tiltakshaver selv som er ansvarlig for prosjektering. Likefullt er det vårt syn at tiltakshaver burde blitt kontaktet før avslaget og fått anledning til å omprosjektere. Da hadde tiltakshaver kunne tatt et selvstendig valg med hensyn på risikoen ved avslag. Dette hadde vært etter vårt syn en bedre tilnærming til saksbehandling.

Vi finner det nødvendig å kommentere opprettholdelsen av avslag - og vil peke på momenter ved både jus og faktum som vi mener behøver presisering.

Det rettslige utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har rett på tillatelse dersom søknaden ikke er i strid med bestemmelser gitt i, eller i medhold av, plan- og bygningsloven.

Er søknaden i strid med plan- og bygningslovgivningen, skal den avslås dersom det ikke er søkt om og kan gis dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Plan- og bygningsetaten har avslått søknaden om delingstillatelse, jf pbl §19-2, §12-4 og §26-1.

I denne sammenheng viser vi til Sivilombudet i uttalelse 21.01.2022 i sak 2021/2112:

«Utgangspunktet er at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor grensene som følger av lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet er nå lovfestet i Grunnloven § 113. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan derfor bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov. Et utslag av dette er at en tiltakshaver har krav på å få innvilget en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter og kommunens planer for området, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. En lignende bestemmelse fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 § 95.

En reguleringsplan er en detaljplan som regulerer grunnutnyttelsen i et bestemt område i kommunen, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 12-1. Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk, og den er bare bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Det er kommunestyret som fatter vedtak om reguleringsplan og som ved dette bestemmer hvordan et område skal disponeres, jf. § 12- 12. Tilsvarende bestemmelser fremgikk av plan- og bygningsloven 1985 §§ 22 og 23, 31 og 27-2 nr. 1 og nr. 3 og 27-3. Vedtaket er et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. På dette grunnlaget kan reguleringsplaner hjemle inngrep i grunneiernes eierrådighet, så langt innholdet i reguleringsplanen er fastsatt i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Legalitetsprinsippet innebærer videre at en hjemmel som tillater inngrep i borgernes eierrådighet må være klart utformet. En reguleringsplans innhold og rettsvirkninger må derfor fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle avslag på en søknad om tiltak. Dette utgangspunktet har ombudet lagt til grunn i flere uttalelser, se for eksempel ombudets uttalelse 30. oktober 2013 (SOM-2012-956). Klarhetskravet gjelder også for planbestemmelser som er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven 1985, se eksempelvis ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44). I denne saken uttalte ombudet at «det klare utgangspunkt i byggesaker er at det som ikke uttrykkelig er forbudt er tillatt».

Sett i lys av nevnte uttalelser, og den kjensgjerning at hovedregelen i kommunens forvaltningspraksis ved byggesaker i eksisterende reguleringsplan, er at utnyttelsesgrad i hovedsak er fraveket, mener vi, det vil det kreves klarere holdepunkter i bestemmelsens ordlyd, eventuelt sammenholdt med andre relevante rettskilder for å kunne legge til grunn en slik forståelse av bestemmelsen som kommunen nytter som grunnlag for avslaget i dette tilfellet.

Etter avslaget fremstår det fortsatt som uklart hva kommunen anser som «riktig» u-grad.

Vi stiller oss undrende til hvordan både klarhetskravet og likhet for forvaltningen er ivaretatt.

Subsidiært mener vi videre at tiltakshaver burde fått muligheten til å omprosjektere før avslag. Det synes som at forskjellen mellom tiltaket som ble avslått - og et eventuelt nytt prosjekt som kommunen gir uttrykk for at de kan godkjenne – som relativt begrenset. Gjengs forvaltningspraksis viser tillatt utnyttelse i størrelsesorden 24-25%. Tiltakshaver har søkt om 28 %, hvilket også er godkjent utnyttelse for eiendommer underlagt samme reguleringsplan. Av denne grunn skal derfor ikke tiltaket underkastes et så strengt regime, og vi understreker at vi derfor mener det må stilles klarere krav til hjemmel for å kunne avslå søknaden.

Kommunen har hatt flere anledninger til å kommunisere hva de anser ville være «riktig» utnyttelsesgrad. Kommunen har gjennom forhåndskonferanse og saksbehandlingen forøvrig, hatt anledning til å kunne gi mer presise, rådgivende tilbakemelding til tiltakshaver. På bakgrunn av den informasjon tiltakshaver har fått fra kommunen i forløpet, har man ikke fått tilbakemelding om at utnyttelsesgraden for eksisterende parsell ville bli vurdert strengere enn rådende forvaltningspraksis ved byggesaker i eksisterende plan.

Det etterlyses på denne bakgrunn en mer framoverlent kommune som i større grad bistår innbyggerne med forutsigbar saksbehandling som igjen bidrar til omforente gode løsninger og bedre boligområder. Det anmodes derfor at kommunen gjør ny vurdering av saken, at klagen tas til følge eller at tiltakshaver i det minste gis anledning til å omprosjektere.

Med hilsen

Martin Pettersen-Moe

Fra: Martin Pettersen-Moe <s.martin.pm@gmail.com>
Sendt: 13. januar 2023 12:15
Til: Postmottak Asker kommune
Kopi: Eirik Korsbøen; Mathilde Høglund; Nikola Rozek
Emne: Klage avslag delingssak 1/185 - deres ref:S22/3530
Vedlegg: Klage Asker kommune delingssak 1185.pdf; PastedGraphic-1.tiff

Hei,

vennligst se vedlagte brev.

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist

t. 95701311

Asker kommune

Stig Martin Pettersen-Moe

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MHOGLU1 S22/3530	GBNR 1/185 L36874/22	12.01.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3530

Delegasjonssak: 22/2730

1/185 Vakåsveien 24 - Avslag på dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom

Vi viser til søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 1/185, mottatt Asker kommunes postmottak 05.10.2022.

Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 1/185 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4 / § 26-1.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 1/185.

Det er oppgitt ulike størrelser på eiendommen og parsellene i ulike dokumenter som er sendt inn i saken. Kommunen, ved analyse og geodata, har målt den regulerte boligdelen av eiendommen til 1430m^2. I videre saksbehandling tas det utgangspunkt i dette tallet og en fradeling av en boligeiendom på 700m^2. Dermed regnes gjenværende tomts regulerte boligareal til 730m^2.

Søker har også lagd en oversikt over eiendommer i området hvor avstandskravet i reguleringen ikke er fulgt. Kommunedirektøren har lagt til en kolonne som viser om hvilken reguleringsplan som gjelder. Se vedlegg 02.

Vakåsveien 24 er i dag bebygd med en tomannsbolig. Ved en eventuell fradeling er søker innforstått med at det vil bli satt vilkår om at denne bruksendres til enebolig.

Søkers begrunnelse til søknaden

Søker begrunner søknaden med følgende:
Det søkes om en boligparsell. Eksisterende bebyggelse på eiendommen beholdes. Det søkes samtidig om at den nye parsellen tillates bebygget med én enebolig og at krav til utnyttelse settes til BYA 20% av tomtens nettoareal.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Søker begrunner søknaden med at det i behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), ble vist til at nabotomten, som ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til - og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting. Det er søkers mening at grunnprinsippene også må gjelde for Vakåsveien 24.

Det søkes om dispensasjon fra § 3 og § 5 (avstands- og utnyttelseskravet) i reguleringen for Asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag.

§ 3

Vanlig våningshus (enkelthus eller i rekke) skal ikke inneholde mer enn 1 leilighet. Grunnflaten av enkeltvåningshus eller den samlete grunnflate av hus i rekke eller kjede må ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke 9 meter. For hus i rekke eller kjede gjelder dette som middeltall for hvert avtrappet ledd. Ensartet takvinkel og takform gjennomføres på sammenhørende husgrupper.

§ 5

Bygningers minste avstand til nabogrense er 6 meter. Avstanden mellom bebyggelsen på naboeiendommene skal være minst 20 meter, jfr. dog bestemmelser i pkt. 8 for garasjer og uthus.

Søkers begrunnelse til dispensasjonen

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med følgende:

Utnyttelse

Dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte endring vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet de 70 år siden området ble regulert.

Søker har laget en oversikt over eiendommer i området som overskrider utnyttelsen.

Avstandsbestemmelser

Det foreslås å sette pbl 29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, samt at dette, etter en rask gjennomgang av kartet, synes å være de kravene som faktisk er praktisert i planområdet i nyere tid. Reguleringen var på dette punktet igjen basert på tomter som var normalen i 1949, når planen ble vedtatt, og ikke dagens boligstruktur med mindre tomter slik området har utviklet seg gjennom tidene. Avstandsbestemmelsene i den opprinnelige 70 år gamle reguleringsplanen er fraveket etter hvert som eiendommene i planen har blitt fortettet med påbygg. Pbl §29-4 er å regne som standard for avstandsbestemmelser i småhusområder i Asker kommune.

Skal kommunen lykkes med sin ambisjon om vekst og fortetting, så må også avstandsregler – og som ikke er fulgt opp i senere saksbehandling ved utbygging og fortetting av eiendommene, revurderes med dagens behov for øyet i vår samtid.

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Vakås borettslag, plan id 3025_02202, vedtatt 12.05.1949. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og del av veiareal.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone.

På kommuneplanens boligkart ligger eiendommen innenfor kategori A: «Boligområder med spesielle kvaliteter», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 20.7. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

Eiendommen inngår i kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud, planid 3025_02202016014, vedtatt 08.11.2016.

I forslag til ny kommuneplan er eiendommen avsatt til boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB). Utnyttelsen for disse områdene skal ikke overstige %-BYA= 20 % av tomtens netto areal.

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

<u>Oppsummering av merknader</u>
Merknad 1
Mottatt kart er så uleselig at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Nabo ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket. Dispensasjonene det søkes om er en upåregnelig ulempe for nabo.

Merknad 2
De er bekymret for trafikksituasjonen og nabolagets karakter og har merknad til dette i fire punkter:
Området er definert som et homogent område for bevaring. Avstanden og plasseringen av husene er noe av det viktige som definerer område. En ny tomt og et nytt hus vil endre områdets karakter. Rugdeveien har fått avslag på søknad om deling og de kan ikke se at dette skulle stille seg annerledes.
Utnyttelsesgraden vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende plan.
Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted – på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger, og en fartshump. Inn- og utkjøring til flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko. Huset planlegges plassert svært nært veien. Dette vil bidra til å begrense utsikten, og øke den trafikale risikoen.

Merknad 3
Kommuneplanen for fortetting har sørget for at Vakås er åpent og grønt området beboerne trives veldig godt. Ved å innvilge en dispensasjon fra denne vil hele området raskt endres til noe helt annet enn det er i dag. De fleste tomannsboligene i hele området er bygget ut i en eller annen form, noe som er greit og bidratt til at de som allerede bor på Vakås har blitt boende lenger. Det har skapt et godt nabolag. Ved å sette opp eneboliger på tomtene ved innvilgelse av dispensasjon vil det derimot føre til økt støy og press på allerede skjør

infrastruktur. Vi er sterkt imot dette og ønsker å beholde Vakås i sin nåværende form, så langt det lar seg gjøre. Som nærmeste nabo vil en ny enebolig også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Søkerens kommentarer til nabovarsel
Søker har svart hver nabo som har merknad med eget brev.

Generelt virker det som at enkelte naboene misforstår, eller bevist prøver å overdrive omfanget av bebyggelsen i den hensikt å gjøre egen sak sterkere.

I henhold til kommunens normale tomtekrav til bebyggelse kan man på eiendommen fradele en eneboligtomt. For øvrig ønsker man at man kan fravike de ekstra strenge kravene i reguleringsplanen, og forholde seg til normale bestemmelser for småhusområder i Asker, noe som tydelig har vært praksis i planområdet i lang tid allerede. En 70 år gammel reguleringsplan mister sin styrke som styringsverktøy når den over tid har blitt praktisert i samsvar med gjeldende regler og praksis på søknadstidspunktet.

Søker har lagt til grunn at reguleringsplanen først og fremst legger premisser for bebyggelsesstruktur, boligtypologi (eneboliger og tomannsboliger), og småhusvolumer med saltak. Disse forholder vi oss til i søknaden.

I tillegg stiller kommuneplanen 2018 -30 materielle krav som frittliggende småhusbebyggelse skal forholde seg til. Dette ivaretas i bebyggelsen vist i illustrasjonsplanen og som vil legges til grunn for søknad for boligbebyggelse, tilsvarende som kommunen selv har gjort på parseller på hhv litt over 700m2 og 900m2 i et kat.B-område som faktisk ikke er prioritert vekstområde (hhv sak 19/3616 og 19/3894).

Husets plassering vil nabovarsles i byggesaken og naboer vil få mulighet til å komme med merknad til dette.

Nabotomter ligger relativt høyt i utnyttelse mellom 15 % og opp til 35 % BYA, slik at både foreslåtte ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 årene siden området ble regulert.

For full redegjørelse, se vedlegg *01 søknad, merknader og tilsvar*.

Kommunedirektørens vurdering
Eiendommen ligger innenfor et område som i sin tid ble bygget ut som et samlet felt, hovedsakelig med tomannsboliger. Området er vurdert som et enhetlig område med gode kvaliteter som ønskes ivaretatt. Dette gjenspeiles i kommuneplanens boligkart, hvor området er definert i boligkategori A. I denne boligkategorien er hensikten nettopp å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter.

Søker viser til tidligere politisk behandling av planinitiativ for Vaksåsveien 36, i utvalg for plan og byggesak (sak 14/21). Det er riktig at det under behandlingen av dette planinitiativet ble påpekt at eiendommen som ligger i prioritert vekstområde, kunne være egnet for en skånsom fortetting med noe høyere utnyttelse enn dagens regulering. Dette var en konkret vurdering av denne eiendommen. Kommunedirektøren anser ikke at denne behandlingen gir en så sterk føring at den overstyrer gjeldende gregulering for omsøkt eiendom.

Til søkers liste over eiendommer i nærheten som enten overskrider utnyttelsen eller avstandskravet i reguleringsplanen, vil kommunedirektøren opplyser om at noen av eiendommene det henvises til ikke ligger innenfor samme reguleringsplan - og dermed ikke kan sammenlignes.

Engelsrud terrasse som det vises til at ikke ligger innenfor prioritert vekstområde, ligger innenfor B-område i boligkartet. Dette er områder hvor fortetting kan vurderes, i motsetning til 1/185 som ligger innenfor A-område (og som regnes som ferdig utbygget).

Hovedsakelig er alle eiendommene innenfor den aktuelle planen registrert opprettet i 1971. Delegrense er stort sett anlagt gjennom tomannsboligene. Det er riktig at det gjennom årene er tillatt enkelte endringer og tilbygg for tomannsboligene og at det er tillatt fradelinger som avviker fra reguleringsplanen. Området er allikevel i dag å anse som et enhetlig område innenfor betydningen av A-området i kommuneplanen.

Ved behandling av foreliggende søknad om opprettelse av ny grunneiendom forutsettes gjeldende reguleringsplan og kommuneplan lagt til grunn. Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsesgraden for tomt for eksisterende bolig overskrides og at avstandskrav til nabogrense avvikes.

Tiltaket er i strid med § 3 og § 5 (avstands- og utnyttelseskravet) i reguleringen for Asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

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

Hensynene bak bestemmelsen.
Hensynet bak bestemmelsene er å gi et luftig og romslig boligområde. Dette styres av regulert utnyttelse og bestemmelser om bebyggelsens utførelse og plassering. I reguleringsbestemmelsene er det blant annet spesifisert at området skal bygges ut med åpen, villamessig bebyggelse med våningshus i ikke over 2 fulle etasjer, og garasjer og uthus i ikke over 1 etasje. Reguleringsplanen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier, plasser, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og lengderetning. Det er tatt konkret stilling til bygningers minste avstand til nabogrense og avstand til midte hovedvei, hhv. 6 meter og 11 m. Det er også tatt stilling til avstand mellom bebyggelsen, som skal være minst 20 m.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt.
Ved å avvike på avstandskravet setter man hensynet bak bestemmelsen til side, men på bakgrunn av flere avvik på avstandskrav og utnyttelse innenfor samme plan anser ikke kommunedirektøren at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper.
Kommunedirektøren kan ikke se at det er argumenter som taler for at dispensasjon kan gis. Eiendommen er bebygd med en tomannsbolig i dag, det samme som de fleste boligene i området. Isolert sett kan det vurderes å gi

dispensasjon fra avstandskravet i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer at kravet om avstand fra naboeiendom og mellom boliger kan nedjusteres til kravet i plan- og bygningsloven.

Når det gjelder utnyttelse av gjenværende tomt er kommunedirektøren negativ til overskridelsen en ny boligparsell vil utløse. Netto boligtomt er på 1430m2. Gjenværende eiendom vil bli på 730 m2, med en utnyttelse på 28,1 % BYA (bebygd areal oppgitt å være 205m2). Det er noen få unntak med utnyttelse på denne størrelsen i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette er unntaket framfor regelen og er negativ til en fradeling hvor resultatet er over en dobling av regulert utnyttelse. I forslag til ny kommuneplan er kravet til utnyttelse satt til maksimalt 20 % BYA. En overskridelse på 8 % er å anse som en vesentlig overskridelse og kan ikke anbefales.

Konklusjon.
Omsøkt deling vil medføre at utnyttelsen for tomt for eksisterende bebyggelse blir vesentlig overskredet. Samlet sett mener kommunedirektøren at fordelene ikke er klart større enn ulempene ved en dispensasjon. Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.

På bakgrunn av dette avslår kommunedirektøren søknad om fradeling av eiendom.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Mathilde Høglund mathilde.hoglund@asker.kommune.no eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/3530.

Klage
Avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/3530. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	12 720,-
2.4.2	Dispensasjon fra arealplan (2-10M)	6 360,-
	30 % reduksjon ved avslag	**5 274,-**
	Sum	**13 356,-**

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

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

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Mathilde Høglund
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Stig Martin Pettersen-Moe, Norrønagata 26, 3920 PORSGRUNN
Torhild Haaheim, Vakåsveien 24, 1395 HVALSTAD

Vedlegg:
1 Søknad, merknader og tilsvar
2 Oversikt over avstand mellom boliger og eiendomsgrenser
3 Oversikt over utnyttelse naboeiendommer

Avstandskrav 20 meter

G/B.nr	Adresse	G/B.nr	Adresse	Avstand mellom boliger	Gjeldende regulering for eiendommene
1/253	Rugdeveien 11 til	1/258	Rugdeveien 13	11.12 m	Ikke innenfor samme regulering (Vogellund)
1/269	Rugdeveien 7 til	1/254	Rugdeveien 9	10,71 m	254 ikke innenfor samme reguleringsplan
1/275	Vakåsveien 27 A til	1/272	Rugdeveien 2	11,53 m	Vakås borettslag
1/261	Vakåsveien 19 A til	1/413	Vakåsveien 17 B	10,21 m	1/413 ikke innenfor samme regulering
1/311	Vakåsveien 40 A til	1/312	Vakåsveien 38 B	9,46 m	Vakås borettslag
1/301	Vakåsveien 42 A til	1/302	Fasanveien 7	10,90 m	Vakås borettslag
1/317	Fasanveien 2 B til	1/308	Vakåsveien 20 A	8,21 m	Vakås borettslag

Krav om 6 meter til eiendomsgrense

G/B.nr	Adresse	G/B.nr	Adresse	Avstand fra bolig til grense	Gjeldende regulering for eiendommen
1/258	Rugdeveien 13 til	1/253	Rugdeveien 11	4,89 m	Vogellund
1/269	Rugdeveien 7 til	1/254	Rugdeveien 9	3,77 m	1/269 Vakås borettslag
1/263	Vakåsveien 21 A til	1/260	Vakåsveien 19 B	3,43 m	Vakås borettslag
1/413	Vakåsveien 17 B til	1/261	Vakåsveien 19 A	3,47 m	Vogellund
1/261	Vakåsveien 19 A til	1/413	Vakåsveien 17 B	4,13 m	Vakås borettslag
1/397	Vakåsveien 28 til	1/185	Vakåsveien 24	3,87 m	Vakås borettslag
1/317	Fasanveien 2 B til	1/308	Vakåsveien 20 B	3,37 m	Vakås borettslag
1/283	Vakåsveien 35 A til	1/280	Vakåsveien 33 B	3,73 m	Vakås borettslag
1/304	Fasanveien 5 B til	1/303	Fasanveien 7	3,49 m	Vakås borettslag
1/311	Vakåsveien 40 A til	1/312	Vakåsveien 38 B	2,49 m	Vakås borettslag

Asker Kommune
Plan- og bygningsavdelingen

Dato: 5. oktober 2022

Delesøknad opprettelse av en eneboligtomt – Vakåsveien 24 - gbnr. 1/185.

Det søkes fradeling av én boligparsell i henhold til vedlagt delekart. Eksisterende bebyggelse på eiendommen beholdes. Det foreligger forhåndsaksept for fremtidig bruk og utvidelse av eksisterende avkjøring og avtale om tilknytning av VA jfr. E-post fra Nikola Rozek, Asker kommune datert 30.5.2022. Det søkes samtidig om at den nye parsellen tillates bebygget med én enebolig og at krav til utnyttelse settes til BYA 20% av tomtens netto-areal.

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting. Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som er mer nøktern enn naboeiendommen.

Nærmere om eiendommen
Eiendommen er på ca. 1862,6 m^2, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i plan 2 'Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949). Planen er således mer enn 70 år gammel. Tomten ligger i kategori A i kommunens boligkart, men er som nevnt også innenfor prioritert vekstområde, da det ligger ca. 300 meter fra Vakås stasjon. Tomten ligger således svært kollektivnært, og er derfor utpekt som et område hvor man kan tillate noe høyere utnyttelse, da det er godt tilrettelagt for å utnytte offentlig transport og redusert bruk av privatbil, som jo er mer belastende for infrastrukturen. Samtidig ønsker man (kategori A) å ivareta områdets karakter og arkitektoniske helhet.

Begge disse forholdene blir godt ivaretatt ved en eventuell godkjent delingssak.

Delingssaken blir fremmet med bakgrunn i at Asker kommune har til ønske å gå til grunnerverv for deler av eiendommen i forbindelse med prosjekt knyttet til etablering av fortaus-struktur for denne delen av Vakåsveien, og parallelt kommunalt VA-prosjekt på stedet. For at eier av Vakåsveien 24 skal kunne medvirke til dette vil det være betinget av at man samtidig ikke gir avkall på all fremtidig utvikling av eiendommen. Kommunen ønsker å erverve tilsammen 454 kvm, hvilket vil medføre et resterende nettoareal på 1408,6 m2. Minste tomteareal for fradeling til parsell for enebolig i Asker kommune er per tiden oppgitt til 700 kvm. Tomten oppfyller således arealkravet også etter dette, men grunneier søker trygghet ved å få dette avklart så tidlig som mulig.

VA ledninger

Dagens bolig er i dag knyttet til private vann- og avløpsledninger som leder ut til offentlig VA-nett. Det er gjort avtale med Asker kommune ved Nikola Rozek - om at det etableres stikk til offentlige VA nett i tomtegrense. Det foreligger også avtale om at rør-trasé som i dag båndlegger deler tomten, frigis - og omlegges som del av nytt overvannprosjekt i regi av kommunen. Kfr. Rozek, Asker kommune, for nærmere informasjon.

Antall enheter
Etter dagens regulering kan man bebygge tomten med våningshus. I praksis har dette gjennom tidene medført at parsellene har blitt bebygget med tomannsboliger – og senere har enkelte av tomannsboligene også blitt konvertert til eneboliger.

Ved å fradele en tomt på 700 m^2, kan dette økes til en enebolig (på fradelt parsell) + én eksisterende enebolig på gjenværende parsell.

I vedlagt dokumentasjon vises fradeling av en ny boligtomt på ca. 709 m^2, med preakseptert avkjørsel sydøst på ny parsell. Gjenværende boligtomt blir da på rundt 708,6m^2. De foreslåtte tomtene blir innenfor kommunens anbefalte størrelse for eneboliger (retningslinje 700m2).

Tegningsunderlaget viser at tomtene er egnet for eneboligbebyggelse: alle formelle materielle krav til uteoppholdsareal (MUA), parkering, snuplass, avstander, BYA etc. vil kunne løses på begge tomtene.

Parkering kan løses med innebygget garasje i 1. etasje og/eller som biloppstillingsplass på terreng eventuelt som parkeringsmaskin. Det blir gode utearealer rundt boligene.

Det gjøres oppmerksom på at tegningsunderlaget kun har som hensikt å vise at parsellen etter fradeling er egnet for enebolig, og at alle formelle krav er løsbare, samt at bebyggelsen stemmer med etablert struktur i området. Byggenes endelige utforming og detaljering søkes (og nabovarsles) gjennom vanlig byggesak etter deling.

Tomten er regulert til bolig, og det er ikke krav om at det skal gjennomføres arkeologisk registrering. Skulle det allikevel dukke opp automatisk fredete kulturminner, vil dette bli håndtert etter gjeldende regelverk (Kml.).

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan

Det søkes herved dispensasjon fra kommuneplanen

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Oppfyllelse av de politiske signalene for prioriterte vekstområder i kommunen herunder også likebehandlingsprinsippet veier vesentlig tyngre enn ulempene ved å gi slik dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Utnyttelse
Utnyttelsen søkes til 20% BYA for den nye parsellen, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lavt for prioritert vekstområde).

I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m^2 og uthus på inntil 10 m^2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomten på rundt 85 m^2 med tillegg for garasje og uthus (tilsammen 125 m2) mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 m^2 pr. inkl garasje og evt. uthus.

Det ble også regulert krav om større avstand mellom boligene, og parsellene var store.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte endring vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avstandsbestemmelser
Gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det foreslås å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, samt at dette, etter en rask gjennomgang av kartet, synes å være de kravene som faktisk er praktisert i planområdet i nyere tid. Reguleringen var på dette punktet igjen basert på de store tomter som var normalen i 1949, når planen ble vedtatt, og ikke dagens boligstruktur med mindre tomter slik området har utviklet seg gjennom tidene.

Parsellen skal ikke bebygges med mer enn 20% BYA av netto boligareal. Garasje og uthus skal inkluderes i %-BYA for parsellene. Garasje kan integreres i boligbebyggelse.

Avstandsbestemmelsene i den opprinnelige 70 år gamle reguleringsplanen er fraveket etterhvert som eiendommene i planen har blitt fortettet med påbygg. Pbl §29-4 er å regne som standard for avstandsbestemmelser i småhusområder i Asker kommune.

Slik bygningen er illustrert på situasjonsplanen, vil avstand til nabohus og nabogrenser være godt ivaretatt - og samtidig gi en romslig plassering med gode uteoppholdsarealer for både ny og gammel parsell.

Skal kommunen lykkes med sin ambisjon om vekst og fortetting, så må også avstandsregler – og som ikke er fulgt opp i senere saksbehandling ved utbygging og fortetting av eiendommene, revurderes med dagens behov for øyet i vår samtid.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Nabovarsling/ Merknader

Det har totalt innkommet merknader fra 3 naboer, samt tilbakemelding fra 1 nabo som ikke har noen merknader.

Generelt virker det som at enkelte naboene misforstår, eller bevist prøver å overdrive omfanget av bebyggelsen i den hensikt å gjøre egen sak sterkere.

I henhold til kommunens normale tomtekrav til bebyggelse kan man på eiendommen fradele en eneboligtomt. For øvrig ønsker man at man kan fravike de ekstra strenge kravene i reguleringsplanen, og forholde seg til normale bestemmelser for småhusområder i Asker, noe som tydelig har vært praksis i planområdet i lang tid allerede. En 70 år gammel reguleringsplan mister sin styrke som styringsverktøy når den over tid har blitt praktisert i samsvar med gjeldende regler og praksis på søknadstidspunkt.

Søker har lagt til grunn at reguleringsplanen først og fremst legger premisser for bebyggelsesstruktur, boligtypologi (eneboliger og tomannsboliger), og småhusvolumer med saltak. Disse forholder vi oss til i søknaden.

I tillegg stiller kommuneplanen 2018-30 materielle krav som frittliggende småhusbebyggelse skal forholde seg til. Dette ivaretas i bebyggelsen vist i illustrasjonsplanen og som vil legges til grunn for søknad for bebyggelse, tilsvarende som kommunen selv har gjort da tomannsboliger på delegert vedtak ble godkjent på Engelsrud terrasse 3 på parseller på hhv litt over 700m2 og 900m2 i et kat.B-område som faktisk ikke er prioritert vekstområde (hhv sak 19/3916 og 19/3894).

Da mange av merknadene er sammenfallende oppsummeres de her punkt for punkt uten å gjenta samme sak flere ganger:

- Huset planlegges plassert svært nær veien.

Rugdeveien 1: Huset planlegges svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. Vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert om er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

- Utnyttelse

Rugdeveien 1: «Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn den nye.»

Det vises til redegjørelse over. Gjennom tidene har det vært en utvikling i nærområdet; når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste

tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15 % til opp mot 35% BYA, slik at både foreslåtte ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 årene siden området ble regulert.

- Økt trafikk

Det vil teoretisk bli marginalt økt trafikk, og økningen er svært liten i forhold til det man uansett må påregne, iht. dagens regulering. Tomten kan bebygges med en enebolig, og ivaretar kommunens veiledende tomtestørrelser, slik at den ekstra trafikkbelastningen er at én av husholdningene har én ekstra bil. Vi mener ikke det er naivt å anta at denne ekstra bilen vil oppveies av at boligene ligger 400 meter fra togstasjonen. Området ligger i prioritert vekstområde, og den lille trafikkøkningen dette medfører er påregnelig for slike områder. Utviklingen med mikromobilitet og bilpoolordninger går for øvrig meget raskt, og dette antas å ha stor betydning for redusert trafikkbelastning i hele planområde. Aksept av tiltaket vil også ha den positive konsekvens at kommunen gjennom avtale med grunneier vil kunne iverksette utbygning av fortau og bidra til økt trafikksikkerhet for myke trafikanter, som igjen vil kunne gi positive ringvirkninger for redusert bilbruk i nærområdene.

- *Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.*

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

- En evt. tillatelse må skape presedens for øvrige tomter i nabolaget.

Enkelte naboer antyder at en evt. tillatelse i dette prosjektet må føre til at andre naboer i planområdet må få tillatelse til samme utnyttelse. Vi er helt enige i dette. Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Om naboene ønsker å rive eksisterende bolig, og har rom får å skape et nytt prosjekt, med høyere utnyttelse, men likevel oppnår god tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur - slik vi gjør, samt at alle formelle krav som MUA eller parkering ivaretas, bør også disse få tillatelse til dette. Hvorvidt det er en økonomisk gunstig investering, må den enkelte grunneier selv vurdere.

En nabo har også bemerket at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

- Om plassering av parkeringsplasser, vendehammer og utkjøring

Rugdeveien 1: «Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted – på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.»

Utkjøringen til den nye parsellen har vært gjenstand til gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt – hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Vakåsveien 24. Dagens utkjøring i Vakåsveien 22 er i hovedsak beliggende på Vakåsveien 24 sin eiendom. Vi deler ikke oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert – og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.

Vakåsveien 22 : «Vi mener at eksisterende lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten» og «....ber vi om at innkjøring, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksisterende avkjørsel og ikke i vår tomtegrense.»

Adkomstveien går allerede i dag langs eiendomsgrensen, og størstedelen av adkomstveien i grense til kommunal vei fra Vakåsveien 22 er på Vakåsveien 24 sin eiendom. Kommunen har gitt en preakseptert løsning avkjøring for avkjørsel ved evt. fradeling. Det er vår vurdering at det er denne utkjøringen er den mest gunstige for den nye parsellen og den som best ivaretar sikkerhet og siktlinjer. Kommunen har utarbeidet et forslag for hvordan den avkjøringen vil bli utformet. Plan og tverrprofil av avkjøring følger vedlagt.

- Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Vakåsveien 21 B: «Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.»

Slik foreløpig bolig er inntegnet på situasjonsplanen, er det fra ny bolig ca 30 meter i luftlinje - til terrasse tilhørende Vakåsveien 21 B og offentlig veistruktur skiller de to eiendommene. For vår del velger vi kort å konstatere at 30 meter klart synes å være innenfor hva man som nabo må tåle. For prioriterte vekstområder så må faktisk naboene også innfinne seg med at det kan bli endringer i nærområdet der de bor. I denne sammenheng må det også kunne vektlegges at det her er snakk om en nøktern fortetting med en enebolig på en tomt som er innenfor det kommunen har satt som krav til tomtestørrelse.

Nærmere om merknader

I vår sak er det et begrenset antall innsigelser. Naboene er selvfølgelig berettiget til å ha sin mening om boligutviklingen i kommunen. Det er allikevel ikke i den enkelte byggesak, eller delesak, at slike forutsetninger skal avklares, men i kommuneplanrulleringer, og innbyggeres påvirkningsmulighet er ved politiske valg.

Området er avsatt som prioritert vekstområde pga. nærhet til togstasjon, slik at en moderat fortetting (i dette tilfellet, svært moderat) er innenfor de politiske føringer som alle må kunne forholde seg til.

Konklusjon
Forslaget gir grunnlag for en godt tilpasset bebyggelse, samtidig som det ivaretar behovet for økt utnyttelse ved kollektivknutepunkter. Det er foreslått en svært moderat utnyttelse.

Med vennlig hilsen

For Torhild Haaheim

Martin Pettersen-Moe

Vedlegg:

Søknad om deling av eiendom m/ tegninger 1:250 og 1:500.
Kopi av Ugjenkallelig generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe) til Stig Martin Pettersen Moe (Bekreftet kopi kan oversendes hvis ønskelig).
Nabovarsling
Kvittering nabovarsling
Svar på nabovarsel
Kopi av e-post med svar til naboer
Kopi av e-post fra Nikola Rozek, Asker kommune

GENERALFULLMAKT

Undertegnede, Torhild Pettersen-Moe fnr 230654[redacted] hjemmelshaver til gnr. 1, bnr. 185 i Asker kommune, gir med dette Stig Martin Pettersen-Moe, fnr. 300379[redacted] ugjenkallelig fullmakt til å på hjemmelhaverens vegne samtykke til:

- Pantsettelse av eiendommen eller idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Overskjøting av eiendommen, idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Seksjonering eller deling av eiendommen.
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig.

Denne fullmakt er ugjenkallelig og kan transporteres.

Sted: Dato:

La Nucia 1/2 2013 Torhild Pettersen-Moe

Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskift i mitt/ vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge

---

Stig M. Pettersen

Vibeke T. Bertelsen

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

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

9. Opplysninger

Fradeling av tomt skjer i forbindelse med at kommunen har henvendt seg med ønske om å erverve grunn. Kommunen ønsker areal i forbindelse med VA-prosjekt og ønske om etablering av fortau langs denne delen av Vakåsveien. Avhending av boligareal vil påvirke fremtidige utviklingsmuligheter for eiendommen. Disse kommunale tiltakene er derfor betinget av at grunneier i nåtid kan skille av parsell til benyttelse av framtidig enebolig. Etablering av en ny enebolig på ny parsell ansees å av tiltakshaver å være en fortetting i tråd med prinsippene som fremkom i UPB-sak 14/21. Det foreligger en preakseptert løsning for utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra egen tomt sydøst mot Vakåsveien og det vil i forbindelse med kommunalt VA prosjekt legges til rette for ny tilkobling til VA i tomtegrense sydøst mot Vakåsveien.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn	Stig Martin Pettersen-Moe ihht. generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe), datert 1.2.2013		
Adresse	Norrønagata 26	Postnr. 3920	Poststed Porsgrunn
Telefon	95701311	E-post adresse	s.martin.pm@gmail.com
Sted	Porsgrunn	Dato 23.5.2022	Underskrift

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

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

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon om utnyttelse og avstandskrav i reguleringsplan.

Begrunnelse:

Utnyttelsen søkes regulert til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA. 20 % Utnyttelse vil derfor være klart innenfor U-grad for planområdet. Når det gjelder gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det søkes om å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, og repr. for planområdet i dag.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan i forhold til fortetting

Begrunnelse:

Det vises til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, som ligger 300m fra togstasjonen og som også ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), fikk vedtak som tillater høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kunne være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949)

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Martin Pettersen-Moe
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Telefon:	95701311

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	HAAHEIM TORHILD
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Postadresse:	c/o Martin Pettersen-Moe, NORRØNAGATA 26, 3920 PORSGRUNN

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Nabovarselet er signert av

TORHILD HAAHEIM på vegne av HAAHEIM TORHILD

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Filvedlegg:

Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: BØRJE PETER ERIKSSON

Adresse: Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	184	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- (●) Jeg har ingen merknader
- ( ) Jeg har merknader

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

SIGNERT AV

BØRJE PETER ERIKSSON på vegne av ERIKSSON BØRJE PETER 28.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ASTRID INGVILD TEIG

Adresse: Vakåsveien 22, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	315	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Merknad til nabovarselet:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en upåregnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden

tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd.

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen
Astrid Teig
Vakåsveien 22
1395 Hvalstad

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: astridt24@gmail.com

Telefonnummer: 91137818

SIGNERT AV

ASTRID INGVILD TEIG på vegne av TEIG ASTRID INGVILD 29.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JØRN-IVAR HELLESNES

Adresse: Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	264	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi er bekymret for så vel trafikksituasjonen som nabolagets karakter, og har følgende merknader:

1. Området er, etter det vi tidligere har fått opplyst, definert som et homogent område for bevaring (og derved ikke fortetting). Noe av det viktige som definerer området er husenes plassering i forhold til hverandre, og avstanden mellom dem. En ny tomt og et nytt hus som omsøkt vil endre områdets karakter. Det er tidligere (i nyere tid) gitt avslag på søknader om å dele tomter i nærområdet (Rugdeveien), og vi kan ikke helt se at dette skulle stille seg annerledes.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

2, Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn for den nye.

3. Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted - på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger, og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.

4. Huset planlegges plassert svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: jih@hellesnes.net

Telefonnummer: +4795364280

SIGNERT AV

JØRN-IVAR HELLESNES på vegne av HELLESNES JØRN-IVAR 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HENRIK O AASEBØE STØLEN

Adresse: Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	262	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Merknad til nabovarselet:

Kommuneplanen for fortettning har sørget for at Vakås er åpent og grønt området beboerne trives veldig godt i. Ved å innvilge dispensasjon fra denne vil hele området raskt endres til noe helt annet enn det er i dag. . De fleste tomannboligene i hele området er bygget ut i en eller annen form, noe som er helt greit og bidratt til at de som allerede bor på Vakås har blitt boende lenger. Det har skapt et godt nabolalg. Ved å sette opp eneboliger på tomtene ved innvilget dispensasjon vil det derimot føre til økt støy og press på en allerede skjør infrastruktur. Vi er sterkt imot dette og ønsker å beholde Våkas i sin nåværende form, så langt det lar seg gjøre. Som nærmeste nabo vil en ny enebolig også

skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: henrikoliver@hotmail.com

Telefonnummer: 95279474

SIGNERT AV

HENRIK OLIVER AASEBØE STØLEN på vegne av STØLEN
HENRIK O AASEBØE 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrørende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 12:11
Til: henrikoliver@hotmail.com

Hei Henrik Oliver,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover. Slik jeg oppfatter merknaden din ønsker du at tingene forblir akkurat slik som de er i dag. Ved realisering av kommunens planer vil gatebildet uansett bli endret. Ved etablering av fortau vil gatene fremstå som bredere enn dagens situasjon.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

1 Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

2. Etablering av enebolig er ødeleggende for området og vil gi uønsket innsyn på nabo sin eiendom

I denne omgang er det forøvrig kun fradeling av en tomt som er gjenstand for behandling. En søknad om oppføring av bolig på tomten vil være gjenstand for nytt nabovarsel - hvor naboene vil kunne uttale seg om utforming, plassering på tomten etc. Vi kan ikke se at det er belegg for å hevde at at etablering av ny bebyggelse her vil være verken ødeleggende eller skape økt innsyn. Tvert i mot vil Vakåsveien, slik fradelingen er tegnet ut, ved eventuell medvirkning til kommunens plan om etablering av fortau og overvannshåndtering, bidra til både økt trafikal sikkerhet for myke trafikanter, og gi et bredere og mer oversiktlig gatebilde. Kommunen har definert området vårt som et vekstområde, og dette medfører at den etablerte bebyggelsen både må påregne og tåle fortetting.

For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 29. september 2022 kl. 16:28
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com

Hei Astrid,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å hore at betrakter det som en upåregnelig ulempe, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

For det forste er det i denne omgang kun snakk om å fradele en ny parsell. Situasjonsplanen sier bare noe om hvordan et nybygg kan loses på tomten, oppføring og plassering av bygninger vil uansett være gjenstand for nytt nabovarsel. Når det gjelder byggetiltak kan jeg informere om at det ikke foreligger noen planer i uoverskuelig framtid å oppføre noe bygg på tomten. Min mor bebor eiendommen og hun ser ikke for seg noen endringer med det forste.

Jeg viser til din merknad vedrørende fradeling av parsell fra Vakåsveien 24. Se vedlagt situasjonsplan for tiltaket.
Vedlagt er også en plan- og tverrprofil for avkjøring som viser en kommunalt preakseptert løsning for avkjøring til den nye parsellen.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg ser at du har fremsatt en merknad om at tiltaket ikke oppfyller kravene til bestemmelsene i plan og bygningslovens §19-2 annet ledd.

Når det gjelder hvorvidt bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, mener vi det er klart at dette ikke er tilfellet - både når man ser på utviklingen av boligfeltet over tid - og også siden det foreligger, som du kanskje kjenner til, et prinsippvedtak for eiendommen Vakåsveien 36 (UPB-sak 14/21). Dette vedtaket viser at fortetting er påregnelig - og politisk ønsket. Vi mener at dette jf. likebehandlingsprinsippet også gjør seg gjeldende for utnyttelsen av Vakåsveien 24.

For en eier har det stor betydning å kunne utnytte sin eiendom fullt ut, men her foreligger det er også tungtveiende samfunnsmessige grunner til å tillate slik fradeling. Fradelingen er et tiltak og en forutsetning for at kommunen kan få etablere gangvei og etablere flomsikring på denne eiendommen. Disse tiltakene vil være svært positive for trafikksituasjonen for myke trafikanter i Vakåsveien og for lokalmiljøet på Vakås. Det har tidligere også vært utfordringer knyttet til overvannshåndtering i nærområdene og dette søkes også løst blant annet på arealer som opprinnelig har tilhørt Vakåsveien 24.

I denne forbindelse vil jeg informere om at din eiendom, etter fradeling, faktisk vil få en noe bedre situasjon. Din avkjøring vil etter kommunens arbeid og erverv, få adkomst direkte til kommunal vei og ikke over tomten som tilhører Vakåsveien 24. Dette vil etter min mening være en ryddig og god situasjon også for fremtiden slik at Deres adkomst er sikret. Det vil bli etablert gangvei fra vår eiendom og nordover i retning togstasjon og det vil bli bedre forhold med tanke på fremtidig overvannshåndtering.

Fordelene overgår i denne sammenheng klart ulempene, og foretting er således innenfor hva som både er påregnelig og tålegrensene som nabo til tiltaket.

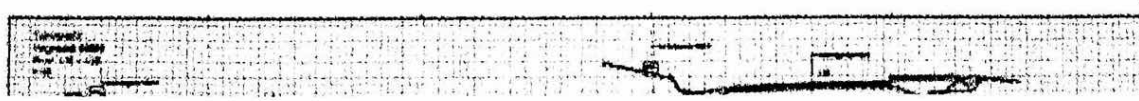
for Torhild Haaheim

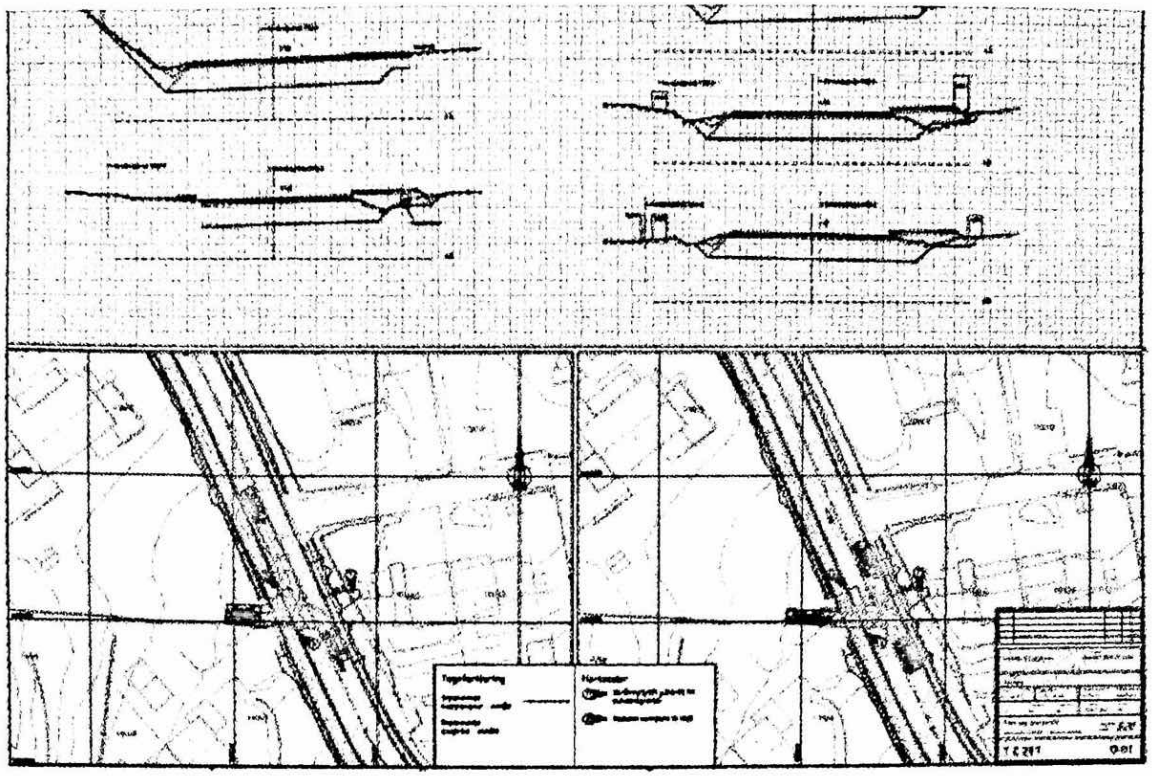
Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe





29. sep. 2022 kl. 15:05 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en uoppregnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd.

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 15:53
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no

Hei igjen Astrid,

vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).

Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utførelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).

Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling
(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no

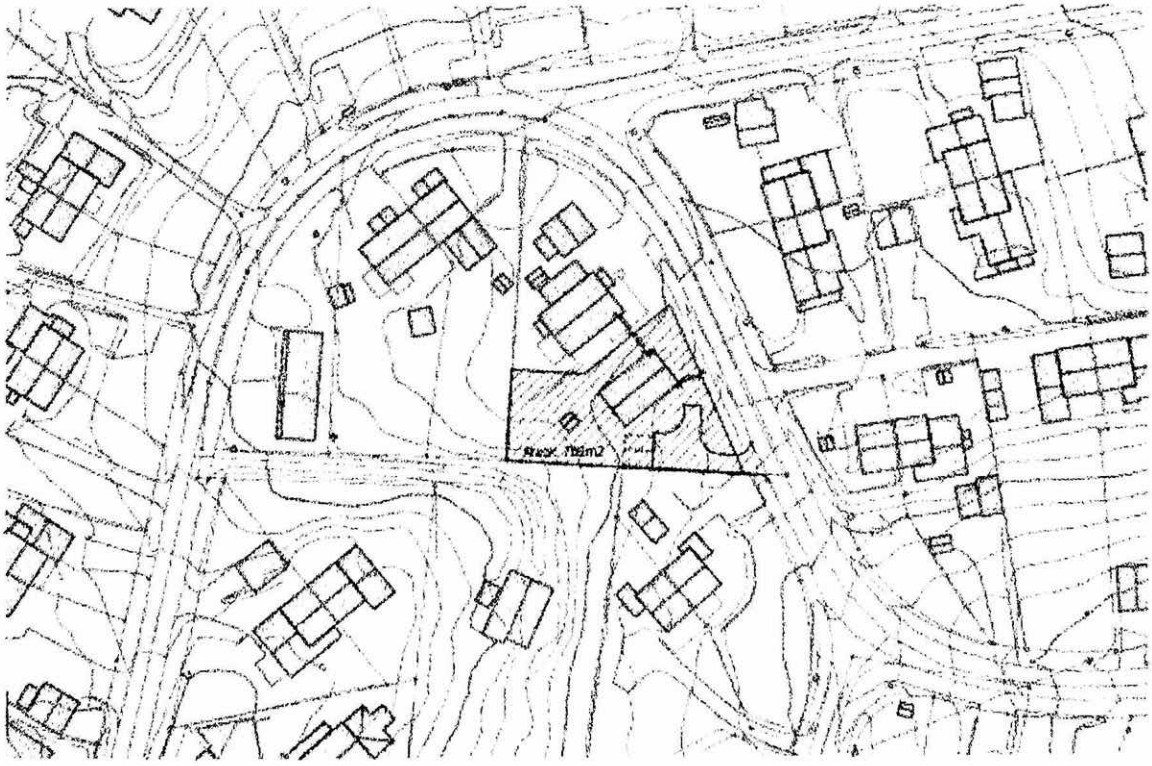
For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe



SITUASJONSPLAN

Fra: **Astrid Teig** astridt24@gmail.com
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 17:01
Til: Martin Pettersen-Moe martin@madsenogmoe.no post@asker.kommune.no postmottak@asker.kommun
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no Robert Anker anker97@hotmail.com eirik.korsbøn@asker.kommune

---

Svar på nabovarsel for Vakåsveien 24

Jeg vil vise til kommuneplan 2018-2030 og det at nedre Vakås tilhører kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter. Her står det bl.a. at man ønsker å bevare spesielle kvaliteter i disse områdene. Det står at man ikke åpner for fortetting...og at disse områdene er å betrakte som ferdig utbygd. Slik vi opplever det er en av de helt spesielle kvalitetene med Nedre Vakås at de fleste boligene på den ene siden vender mot vei, men at man på den andre siden vender mot grøntarealer. I saken i Vakåsveien 36, har denne tomten fungert som det grønne arealet for alle som bor rundt denne tomten. Det er nå gitt dispensasjon og tillatelse til å dele tomten med hensikt å bygge to tomannsboliger. Dette forandrer arkitektens hensikt med den helhetlige planen og hensikten med å ha en bolig i midten med stor tomt/hage, som ga så mye grøntareal, lys og siktlinjer mot alle tilstøtende naboer. I stede for grøntarealer som nærmiljø, blir det nå som et byggefelt å regne midt i den viktigste grøntstrukturen. Det rolige og lyse området vi alle har hatt inn mot Vakåsveien 36, erstattes av store bygg, og mange mennesker og biler. Altså en stor forandring fra eksisterende kvaliteter man har vedtatt å ivareta. Vi mener hele området i tilfellet må behandles som en helhet for å ivareta de spesielle kvalitetene i dette området.

Dette danner bakteppe på vår tilbakemelding. Vi får allerede store forringelser av det vi oppfatter som de beste kvalitetene ved å bo på Nedre Vakås med beslutningen for Vakåsveien 36, og opplever, som vi også ga tilbakemelding om i saken, at denne type frimerke-regulering som ble praktisert i Vakåsveien 36, vil forringe de kvaliteter for hele området som man sier i kommunen at man vil ivareta. Man kan få inntrykk av at disse reguleringene på denne måten undergraves og ikke fungerer som et styringsverktøy. .

Jeg oppfatter at situasjonskartet slik det er tegnet ytterligere vil forringe grøntstrukturene i området, og opplever plasseringen av utkjørsel som et dårlig forslag. Vi mener at eksisterende, lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten.

På grunn av den totale summen av forringelser i et område politikerne har besluttet har spesielle kvaliteter som skal bevares, ber vi om at innkjøringen, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksistrenede avkjørsel og ikke i vår tomtegrense. Da vil også gjenværende tomteareal bli godt over gjeldende krav.

Vi noterer oss at det ikke er umiddelbare planer om utbygging. Vi kan ikke se at innspill om gangvei og flom sikring har relevans i denne delingssaken.

Hilsen Astrid Teig og Rob Anker
Vakåsveien 22

tir. 4. okt. 2022 kl. 15:53 skrev Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>:

> Hei igjen Astrid,
>
> vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).
>
> Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utførelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).
>
> Nikola Rozek
> Prosjektleder
> Prosjekt og utvikling
> (+47) 41 00 19 91
> Nikola.Rozek@asker.kommune.no
>
> For Torhild Haaheim
>
> Med vennlig hilsen
>
> Martin Pettersen-Moe
> Jurist /Partner
>
> t. 95701311
>
> 2. okt. 2022 kl. 20:33 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrorende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 11:11
Til: jih@hellesnes.net

Hei Jorn-Ivar,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

1. Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

I forhold til avslag som er gitt for andre eiendommer i området antar jeg at du referer at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

2. Tomtens utnyttelse

Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Utnyttelsen søkes for den nye parsellen til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomtene på rundt 85 m2, med tillegg for garasje og uthus (Tilsammen 125 m2). Mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 inkl garasje og uthus.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

3. Utkjøring

Utkjøringen er til den nye parsellen har vært gjenstand for gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt - hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Våkåsveien 24. I denne forbindelse har kommunen selv utarbeidet en løsning her. Til din orientering er dagens utkjoring for eiendommen Vakåsveien 22 beliggende på tomten til Vakåsveien 24. Jeg vedlegger plan og tverrprofil. Vi deler ikke deres oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert - og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.



TZ201.pdf

4. Bygningenes plassering i forhold til veien

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan heller ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert i mot er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra med arealer til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Nikola Rozek
SV: Gnr 1 bnr 185 i Asker kommune
Til: Martin Pettersen-Moe

Innboks - S.Martin.PM@gmail.com 30. mai 2022 kl. 08:06

Hei Martin

Beklager sen svar.

Jeg har allerede satt prosjekterende i gang for utarbeiding av tegninger/skisser for fremtidig avkjøring nederst på deres eiendom. Dette har jeg blitt lovet denne uken.
Som en del av avtalen vil vi legge om eksisterende OV600, ny traseen på ledningen vil da ligge i Vakåsveien. I tillegg vil vi sette av ny avstikk for fremtidig utbygging i den nye avkjøringen nederst på eiendommen, (ny VL, SP og OV).

Alle detaljer rundt dette vil dere få i avtalen.

Med vennlig hilsen
Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling

(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker kommune


23,8%
20,9%
18,5%
23,2%
20,0%
35,6%
23,5%
19,4%
28,5%
Høyere utnyttelse enn tillatt i reguleringsplan
%BYA = 20% eller mer (opp til 35%)

2.
Stadfestet den 12.05.1949.

Vedtekter i forbindelse med
BEBYGGELSESPLAN FOR ASKER PRESTEGÅRDSSKOG, GNR. 1, BNR. 1, FOR VAKÅS BORETTSLAG
I tilknytning til tegning nr. 4352 fra arkitekt Kjell Ullring.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i ikke over 2 fulle etasjer, og garasjer og uthus ikke over 1 etasje. Eiendommen blir å regne som villastrøk, underlagt Asker Kommunes vedtekter for slike strøk.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, plasser, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og lengderetning. Hvor særlige grunner tilsier det, som terrengvansker, adkomstmuligheter, lys eller utsiktsforhold, eller hensynet til verdifull eldre vegetasjon, kan våningshuset plasseres uavhengig av planens angivelser når så vidt mulig byggeflukt og lengderetning bibeholdes og strøkets minsteavstand til nabo forøvrig følges. Bygningens form, størrelse og beliggenhet fastsettes ved byggeanmeldelsen.

§ 3. Vanlig våningshus (enkelthus eller i rekke) skal ikke inneholde mer enn 1 leilighet. Grunnflaten av enkeltvåningshus eller den samlete grunnflate av hus i rekke eller kjede må ikke overstige 12 % av tomtens størrelse. Gesimshøyden må ikke overstige 7 meter og mønehøyden ikke 9 meter. For hus i rekke eller kjede gjelder dette som middeltall for hvert avtrappet ledd. Ensartet takvinkel og takform gjennomføres på sammenhørende husgrupper.

§ 4. Mindre utbygg på våningshus kan i alminnelighet tillates foran byggeflukten når de ikke oppføres i mer enn 1 etasje og vedtektenes pkt. 5 og 6 for øvrig følges.

§ 5. Bygningers minste avstand til nabogrense er 6 meter. Avstanden mellom bebyggelsen på naboeiendommene skal være minst 20 meter, jfr. dog bestemmelser i pkt. 8 for garasjer og uthus.

§ 6. Bygningers minste avstand til midte hovedvei (reg. vei I-II og III skal være minst 11 meter. For de øvrige veiers vedkommende minst 8 meter, jfr. dog bestemmelser i pkt. 8 for fellesgarasjer.

§ 7. Ved den regulerte torvplass ved jernbanen kan oppføres 2 butikkbygninger i 2 etasjer. Til den vestre butikksbygning kan oppføres en 1 etasjes fløybygning for tilsyn og parkering av barn. Ved torvet kan oppføres en salgskiosk. På hjørnet av reg. vei I og reg. vei II kan oppføres en 2 etasjes bygning som fritidshus for borettslaget med hybler og restaurantdrift. Fritidshuset må ikke gis en større grunnflate enn 250 kvm.

Mellom reg. vei I og jernbanen kan oppføres 2 stk. hybelhus i 2 etasjer i en størrelse av inntil 200 kvm grunnflate. Mellom reg. vei nr. I og jernbanen kan oppføres et sentralvaskeri som tillates drevet som selvstendig bedrift, videre kan oppføres en bensinpumpe drevet som selvstendig bedrift med adgang til vask og smøring av biler, - alt i den utstrekning borettslagets styre bestemmer. På det nedre reg. lekeområde, samt i det kommunale parkområde kan oppføres en mindre bygning til barnehage, eller event. bare et leskur.

§ 8. På enkelthustomtene kan oppføres frittstående garasjer, uthus og på rekkehustomtene kan oppføres frittstående uthus med inntil 10 kvm. grunnflate pr. husenhet.
Garasjer, uthus tillates ikke å ha større grunnflate enn 30 kvm. Hvor garasjer tillates lagt i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje, uthus.
Garasjer, uthus kan oppføres inntil nabogrense og uten vindusrett mot nabo, når det ikke kommer nabobebyggelse nærmere enn 8 meter.
Garasjer, uthus kan også oppføres i tilknytning til våningshuset som en arkitektonisk enhet. Garasjers og uthus beliggenhet skal godkjennes av bygningsrådet og lagets styre.
Fellesgarasjer kan tillates oppført i den utstrekning de trenges på de på bebyggelses-planen angitte tomter. Fellesgarasjer kan oppføres inntil nabogrense når de ikke kommer nabobebyggelse nærmere enn 8 meter. Minsteavstand for fellesgarasjer fra byggeflukt til veikant er 7,5 meter. Garasjer, uthus medregnes ikke i vedtektenes pkt. 3 ang. 12 % som maksimal bebygget grunnflate av tomtestørrelsen.

§ 9 Bygningers farve skal godkjennes av bygningsrådet og lagets styre.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
Tvistemål avgjøres av bygningsråd, herredsgartner samt et av lagets styremedlemmer.

§ 10 Mot regulert vei oppsettes gjerde. Gjerdets konstruksjon, høyde og farve bestemmes kvartalsvis av lagets styre. Lagets styre bestemmer likeledes karakteren av alle gjerder mellom tomtene og mot friluftsarealene, event. gjerdeforbud. Rundt tennisbaner kan oppføres gjerde i den høyde spillet forlanger, forøvrig bør ingen innhegning av noe slag være høyere enn 2 meter. Alle gjerders konstruksjon, høyde og farver skal godkjennes av bygningsrådet.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelig vedtekter for Asker.

[redacted]

2.

MÅL 1/1000.

· EKVIDISTANSE = 1 METER. ·

VAKÅS BORETTSLAG

TEGNING NR. M 148/311 B

OSLO. MARS 1947.
. TIL STADFESTELSE 15 FEB 48.

25-3-1947.
KORRIGERT:
15-6-1947.
KORRIGERT NY
NEDFØRING TIL NY
DRAMMENSVEI
pr. 20 JAN. 48

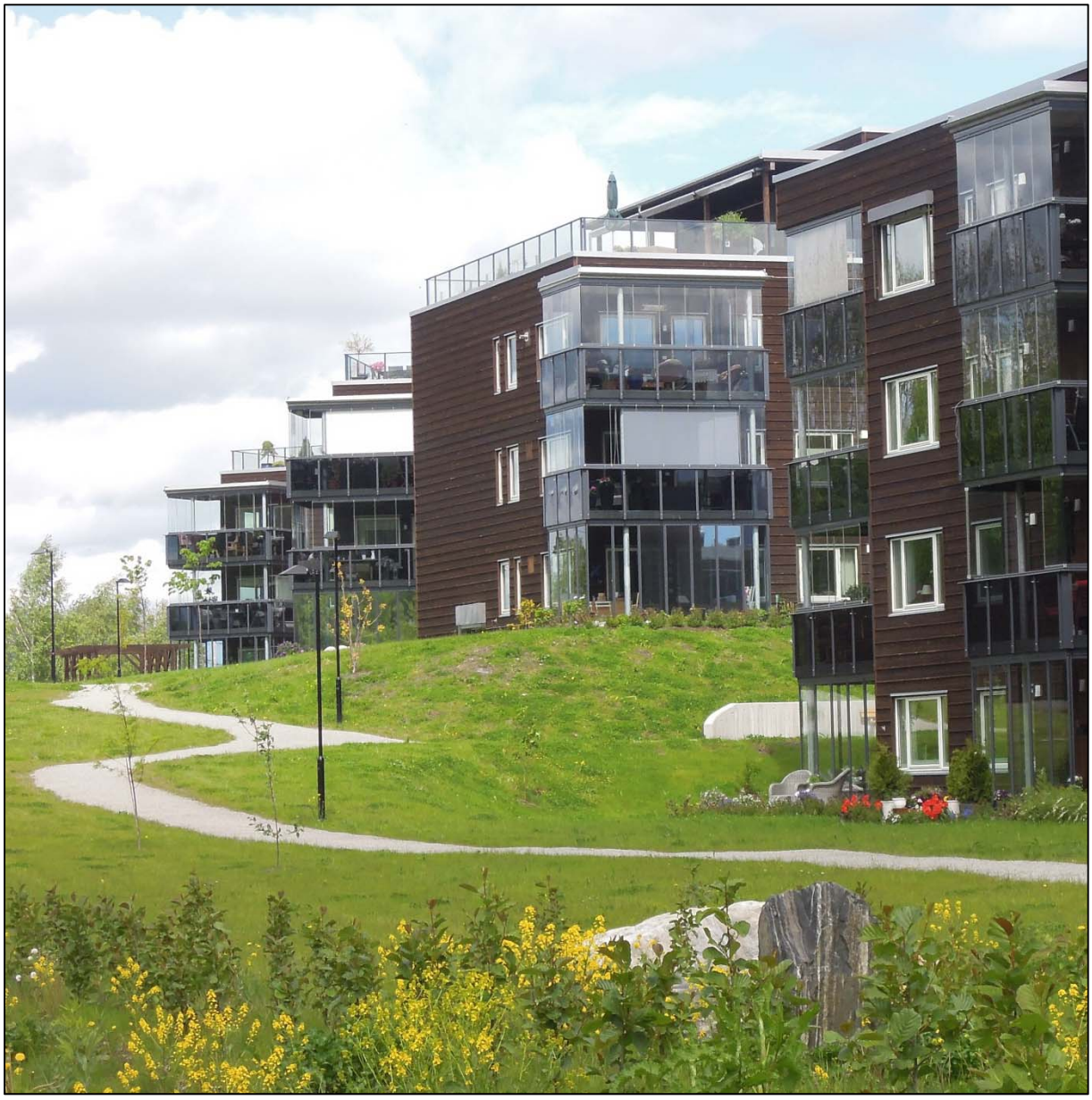
KJELL ULLRING
ARKITEKT M.N.A.L 4352
STADFESTET 12.5.1949

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017.

Kommuneplan for Asker 2018 - 2030

Del 3 – Bestemmelser med:

- **Parkeringsnorm**
- **Retningslinjer**
- **Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler**
- **Utdypende forklaringer og definisjoner**



Vedtatt av Asker kommunestyre 14.11.2017

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, datert 01.11.2017. 1
Kapittel 1 4
Bestemmelser 4
Hensikten med arealdelen 4
Kapittel 2 – Bestemmelser 5
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 5
Kulturminner og kulturmiljø 8
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 8
Transport og parkering 11
Handel og næringsområder 11
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 12
Estetikk og utforming 15
Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10) 16
Boligområder – generelt 16
Nåværende boligområder 16
LNF-områder 24
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 24
Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene 29
Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 29
Sentrale vekstområder 30
Kulturminner og kulturmiljø 30
Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone 31
Transport og parkering 32
Handel og næringsområder 33
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 33
Estetikk og utforming 35
Boligområder – generelt 36
Nåværende boligområder 37
Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11) 39
LNF-områder 40
Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler 42
pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2 42
Bakgrunn 42
Teknisk og grønn infrastruktur 42
Bygningsmessig utforming 42
Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg 43
Kommunal forkjøpsrett 43
Forskuttering 43
Overdragelse av grunn til offentlige formål 43
Merverdiavgift 43

Geografisk avgrensning 43
Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner 44
Utdypende forklaringer 44
Definisjoner: 47

Kapittel 1

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel består av kommuneplankartet, de juridisk bindende bestemmelsene, og tilhørende retningslinjer, boligkartet, samt temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo, for aktsomhetskart kvikkleire og ras, for støy, areal- og transport og for kulturminner og kulturmiljø. Temakartene er ikke uttømmende. Temakartene viser kjent kunnskap per 2017, og vil fortløpende bli oppdatert ved ny kunnskap. Henvisning til temakart i bestemmelsene/retningslinjene gjelder til enhver tid gjeldende situasjon.

Juridisk bindende bestemmelser er markert med boks/bakgrunnsfarge og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som vist på kommuneplankartet. De øvrige tekstene er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene (vedlegg 1) legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker. Utdypende forklaringer og definisjoner følger i vedlegg 3.

Kapittelnummerering er justert etter kommunestyrebehandlingen 16.06.2015.

Hensikten med arealdelen

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Asker i tråd med målsettingene i kommuneplanen. Den langsiktige areal- og transportstrategien for Asker (vedtatt av kommunestyret i februar 2006) er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og konkretisert i samfunnsdelens arealstrategi.

Arealstrategien bygger på følgende forutsetninger:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 4 lokalsentre; Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, og kommunens 17 nærsentre.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasiteten og skolekapasiteten.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom bevaring av landbruk, landskap, naturkvaliteter og kulturmiljøer.

Kapittel 2 – Bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

1. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

1.1. Plankrav

I områder avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Rivningssøknader som ikke omfattes av bestemmelsenes punkt 5 (kulturminner) unntas fra det generelle plankravet.

Med utbyggingsformål menes arealformål etter pbl. § 11 7 nr. 1 og 2.

Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling(kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.2. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelsen

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.3. Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i støyutsatt område

Ved fortetting i støyutsatte områder (gul og rød sone slik dette er definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016) som går utover gjeldende reguleringsplan, kreves utarbeidet ny reguleringsplan.

1.4. Krav om ny reguleringsplan ved riving av kulturminne

Søknad om riving av kulturminner utløser plankrav.

1.5. Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

For områder på Dikemark som er vist med avgrensning på kommuneplankartet, kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse), herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål og bruksendringer, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

1.6. Føringer for samlet plan

Områder på Dikemark, som på kommuneplankartet er vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, kan planlegges for blandet formål med boliger og tilhørende anlegg, offentlig/privat tjenesteyting, næring, med mer, og med hensynssone(r) med angitte særlige hensyn.

2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

2.1. Krav til sosial-, grønn- og teknisk infrastruktur

For kommuneplanperioden gjelder uansett følgende rekkefølgebestemmelser:

Når forslag til reguleringsplan fremmes skal følgende dokumenteres:
- Barneskolekapasitet.
- Transportkapasitet.

Ved søknad om byggetillatelse gjelder følgende:

a) Barneskolekapasitet:
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Blakstad og Arnestad, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
Ved regulering av færre enn 10 hovedbruksenheter vurderes behov for rekkefølgebestemmelse knyttet til skolekapasitet, i det enkelte planarbeid.

b) Transportkapasitet:
Utbygging av ny næringsbebyggelse over 3000 m², og nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i transportkorridorene langs Slemmestadveien, langs Røykenveien og langs Drammensveien, før nødvendig bussframkommelighet er etablert, eller sikret etablert.
Berørte regionale myndigheter skal samtykke i spørsmålet om nødvendig bussframkommelighet er etablert.

- For Dikemark, samt feltene VA1, VA5, VA6 og VA8 skal det i forbindelse med første reguleringsarbeid som igangsettes for disse feltene, utarbeides en samlet transportutredning for alle feltene. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

- Det åpnes for etappevis utvikling/utbygging av Dikemark tilpasset transportutredningens konklusjoner for nødvendige kollektiv-, sykkel- og fotgjengertiltak. Imidlertid åpnes det for etablering av 250 boliger i eksisterende bygningsmasse uten tiltak. Videre utbyggingstakt fastsettes gjennom reguleringsplan for Dikemark.

- For feltene A9, A11 og A12 skal det utarbeides en samlet transportutredning. Konklusjonene i utredningen skal implementeres i reguleringsplan for det enkelte felt.

c) Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser, bl.a. for skolekapasitet og transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.

d) For områder som er avsatt til utbyggingsformål samt arealformål småbåthavn tillates ikke inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon før tillatelse til tiltak er gitt. Kommunen kan kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

e) Innenfor delfelt A9, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

f) Nesbru senterområde (MN12).

3. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

4. Forholdet til gjeldende planer

4.1. Forholdet til eldre kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Kommunedelplan for E18-korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 8.11.2016, med plankart datert 5.10.2016 og tilhørende planbestemmelser datert 5.10.2016, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, med plankart datert 1.11.2012 sist endret 29.1.2013 og tilhørende planbestemmelser datert 4.1.2013, gjelder i sin helhet.

Kommunedelplan for ny Røykenvei, datert januar 1998, utfyller kommuneplanen der det ikke er motstrid og på punkter der kommuneplanen er taus.

4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr. pbl. § 1-5.

Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989, gjelder i sin helhet.
Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser, gjelder i sin helhet.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter 14.11.2014 gjelder i sin helhet.

Kulturminner og kulturmiljø

5. Kulturminner og kulturmiljø

5.1. Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse vist på kommunens økonomiske kartverk fra 1950-tallet, skal det ved tiltak sendes inn nødvendig dokumentasjon av eksisterende bebyggelses historie.
Før vedtak fattes, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen. Endelig bevaringsverdi fastsettes ved regulering.

5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, isdammer, bruer, steingjerder, brygger og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNF-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø og Asker kommunes kulturminnebase.

I område B08 skal viktige kulturminneverdier ivaretas, herunder særlig tun med hage , våningshus og sidebygning, samt låve.

5.3. Kulturminner og kulturmiljø: Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

6. Grønnstruktur

6.1. Grønne korridorer og hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

I område A9, A11, A12, HE16, HO2, BO8 og J9 skal prioriterte arter, viktige naturtyper, biologisk mangfold og særlige landskapstrekk sikres. Nødvendige hensynssoner skal være avklart med fylkesmannen før reguleringsplan kan fremmes for kommunal behandling.

6.2. **Registreringer ved planarbeid**

Biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene.

7. Vassdragssoner og naturmiljø

7.1. **Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)[1]**

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon, gjelder i disse områdene.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, friluftsliv, natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet dokumenteres.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1,* Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

7.2. **Forbudsgrense mot vassdrag (pbl. § 11-9, nr. 5 og § 11-11, nr. 5)[1]**

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jf. punkt 7.1, gjelder følgende forbudsgrense mot bekk/vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områdene og i grønnstruktur-områdene
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområdene.

Avstander måles horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon gjelder i disse områdene.

Langs vassdragene skal det opprettholdes en vegetasjonssone på minst 10 meter, målt horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Områder som i reguleringsplan er vist med særskilt angitt grense for inngrep langs vann og vassdrag, omfattes ikke av den generelle forbudsgrense angitt over.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner

8. Strandsonen

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

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

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

I strandsonen er tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Områder som omfattes av reguleringsplaner med særskilt angitt grense for strandsonen og som i tillegg har bestemmelser om bygge og anleggstiltak i strandsonen, omfattes ikke av dette forbudet.

8.2. Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr. 5)[1]

Der hvor rett til oppføring av brygge ikke er hjemlet i reguleringsplan, gjelder det generelle forbudet mot tiltak i strandsonen.

I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger, tillates det én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje. Fastbrygger skal bygges som pelebrygge eller utkraget brygge. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter. Utriggere tillates ikke.

Retningslinje:
Se vedlegg 1, Rammer for brygge

9. Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Transport og parkering

10. Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraséer, jfr. arealplanen, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.

11. Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Parkeringsnormen for Asker, jf. Kapitel 3 - Parkeringsnorm, skal legges til grunn for all arealplanlegging.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Asker for nye tiltak. Der parkeringskrav i reguleringsplan avviker vesentlig fra parkeringsnorm i kommuneplan (Kapittel – Parkeringsnorm), skal det gjøres en vurdering av behov for omregulering for bedre samsvar med parkeringsnormen i kommuneplan.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere en 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på alle parkeringsplassene.

For næringsområder kreves minimum 50 % garasjering.

50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.
Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Handel og næringsområder

12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – *Sentrenes innhold og funksjon*.
Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen.
Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr. 67/16, Svinningen gartneri i Vollen.
Størrelse på de samlete handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

13. Dokumentasjonskrav for samfunnssikkerhet (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Utbygging i områder som kan påvirke samfunnssikkerheten, jf. hensynssoner i kommuneplanen del 2 - Arealplankart samt temakart opplistet nedenfor, kan tillates. Det forutsettes at det foreligger nødvendig dokumentasjon for eventuelle sikkerhetstiltak. Det vises til følgende kart:

- Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo
- Aktsomhetskart kvikkleire og ras
- Støy
- Hensynssone – faresone for høyspenningsanlegg i kommuneplanen del 2 - Arealplankart

Dokumentasjonen skal vise at hensynet til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikkerhetstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

14. Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

14.1. Krav til lokal overvannshåndtering[1] (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Håndtering av overvann skal løses lokalt. Veileder for lokal overvannshåndtering i Asker kommune 17.12.2014 legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Retningslinje:

1. *Se vedlegg 1, Krav til lokal overvannshåndtering.*

14.2. Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.

- Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Asker kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

14.3. Lukkede bekker (pbl. § 11- 8, bokstav a)

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det tillates ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).
Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

14.4. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)[1]

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m^2 oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

Retningslinje:

2. Se vedlegg 1, Energi

14.5. Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

I områder avsatt til utbyggingsformål, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

a) Mot Slependveien, Billingstadsletta, Fekjan, Slemmestadveien, Røykenveien og mot Drammensveien (øst for Slottsberget) er byggegrense 30 m.
b) Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 20 m.
c) Mot E18 gjelder veilovens byggegrense på 50 m.
d) Mot jernbane gjelder byggegrense på 30 m, jf. jernbaneloven.

14.6. Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Regulerte, offentlige (kommunale) veier skal bygges i henhold til kommunens retningslinjer for veibygging, rev. 2 november 2011, og Veibelysningsnorm for Asker kommune, datert oktober 2013.

14.7. Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder (pbl. § 11-10, nr. 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål, tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet.
Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei. Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

14.8. Hensynssone - Faresone for høyspenningsanlegg (pbl. § 11 – 9 nr. 6)

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, skal dokumenteres. Dette gjelder som berører hensynssonen for høyspenningsanlegg jf. kommuneplanen del 2 - Arealplankart, som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.

15. Støy og luftforurensning

15.1. Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (Boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-

1442/2016, tabell 3 skal tilfredsstilles.

15.2. Etablering av boenhet i nåværende boligområder

Nye boliger/boenheter tillates kun i grønn støysone(støy<55dB) slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016, og krav etter tabell 3. Tiltak i gul støysone kan tillates under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning.

I gul støysone skal rom med støyfølsomt bruksformål ha minimum ett vindu eller én dør som kan åpnes mot boligens/boenheters stille side (grønn sone).

15.3. Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone definert i retningslinjen(T-1442/16, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det vises til plankrav i pkt 1.3.

Kommunens støysonekart for vei og jernbane, jf Asker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

15.4. Rød støysone

Nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i henhold til kommuneplanens definisjon[1] tillates ikke etablert i rød sone (støy>65dB) slik definert av tabell 1 i T-1442/16, med mindre disse tillates jfr. pkt. 15.5.

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Krav til maksimal tillatt innendørs støy(for rom med støyfølsom bruk[1]) skal ivaretas i henhold til TEK; maksimalt 30dB.

Retningslinje:
1. Se vedlegg 3, definisjoner.

15.5. Aktuelle avviksområder for støy (Sentrumsområder), jf. støyretningslinjen T-1442/2012 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor kommuneplankartets avmerkede sentrumsområder (stiplet, brun linje), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:
Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.
Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade).

15.6. Stille områder /formål grønnstruktur, friområder og naturområder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Ny reguleringsplan kreves utarbeidet ved planer om ny støyende virksomhet med nærhet til grønne områder. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

Estetikk og utforming

16. Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

16.1. Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming.

Bebyggelse og anlegg skal;

- utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.
- ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.
- fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

16.2. Grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

17. Gjerde (pbl. § 11-9, nr. 6)

Der annet ikke er bestemt i den enkelte plan, skal gjerde ikke være høyere enn 1,2 m. Gjerde utformes med åpent rekkverk og må ikke komme i konflikt med frisikt/frisiktsoner.

18. Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen og retningslinjer for skilt
og reklame innretninger gjelder slik det framkommer av Bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune, datert 09.05.2014.

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
   Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
   - Minimum 200 m² for enebolig
   - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
   - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig

Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.

d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensing av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen.
Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

20.2. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet[1] kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.
Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt.
Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse.
Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m2 BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbinge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinger kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for frisikt.

20.5. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende/integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garasjeløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)1

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:
I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.[3]

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.

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

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m^2 BYA tillates denne oppført på 36 m^2 BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

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

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

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter[2]. Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet[3] eller én tomannsbolig.

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

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

B. Utnyttelse:
Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.
Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

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

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

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer, «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje
For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m^2.

F. Parkering:
Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)[1]

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnytting enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter[2], tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet[3]. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

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

B. Utnyttelse
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

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

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

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:
Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje
Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:
Regulert takform og takvinkel oppheves.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:
Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:
1. *Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.*
2. *Se vedlegg 3, Definisjoner.*
3. *Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.*

21. Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

LNF-områder

22. LNF-områder (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

22.1. Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligbebyggelse som ikke er en del av gårdsbebyggelse (gårdsbebyggelse er bebyggelse på landbrukseiendom). Eiendommer med slik boligbebyggelse kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 80 m² BRA, og garasje. Areal til utvendige boder og overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, kan komme i tillegg til garasje. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 15 %, men skal uansett ikke overstige 200 m² BYA + eventuelt eksisterende uthus.

Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal heller ikke på noe punkt overstige 6,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde.

Garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For garasjer skal gesimshøyden på portsiden ikke overstige 2,8 m målt fra ferdig planert terreng. Det tillates ikke gesims på høyere nivå enn dette langs andre deler av fasaden. Garasjen skal for øvrig plasseres og utformes slik at den er best mulig tilpasset eksisterende terreng, og slik at garasjen holdes så lav som mulig.

22.2. Kulturlandskap (pbl. § 11-9, nr. 7)

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

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

22.3. Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensene vist på kommuneplankartet gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009 (markaloven).

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

23. Farled (pbl. § 11-7, nr. 6)

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

Kapittel 3 – Parkeringsnorm

Parkeringsnormen i kommuneplanen skal legges til grunn for alt planarbeid. Kommuneplanens parkeringsnorm gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.
I reguleringsplaner som definerer konkrete parkeringskrav skal disse vurderes opp mot kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med byggesøknad.

VIRKSOMHET	**ENHET**	**ANTALL BILPLASSER**		**Merknader** **Gjelder både minimums- og maksimumskrav**
		Min	**Max**	
FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (Eneboliger/tomannsboliger) Parkering på egen tomt.	Hovedbruksenhet	2		Min. 2 plasser pr. hovedbruksenhet skal være garasjeplasser.
	Sekundærleilighet	1		Sekundærleilighet (i enebolig) med BRA mindre enn 80 m².
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Kjedet bolig, rekkehus, mv.) Med parkering på egen tomt.	3-roms leilighet og større	2 (hvorav 1 gjesteplass)		Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass. Ved gjesteparkering i fellesanlegg kreves 0,5 P-plass pr leilighet, hvorav 5 % skal reserveres forflytningshemmede.
	1-2-roms leilighet	2 (hvorav 1 gjesteplass)		2 sykkelplasser pr. leilighet.
BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg.	3-roms leilighet og større	1,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,7 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
KOLLEKTIVNÆRE OMRÅDER MED BLOKKER OG KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Blokker, småhus, rekkehus o.l.) Forutsetter felles parkeringsanlegg. Boligfelt med inntil 2 km gangavstand til Asker stasjon inngår i denne kategorien.	3-roms leilighet og større	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	2,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	Min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet. Kollektivnære områder er definert i Vedlegg 3 - Utdypende forklaringer *Kollektivnærhet.*
	1-2-roms leilighet	1,2 (hvorav 0,2 gjesteplass)	1,5 (hvorav 0,2 gjesteplass)	
BOLIGER I ASKER SENTRUM, HEGGEDAL, HOLMEN, VOLLEN, NESBRU, DIKEMARK, samt Nedre Drengsrudvann, (felt VA8)	3-roms leilighet og større	1	1,5	Gjelder boliger innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet) i tillegg til felt på Nedre Drengsrudvann Normalt skal min. 1 plass pr. leilighet skal være garasjeplass som tinglyses på den enkelte leilighet (3-roms og større). De øvrige parkeringsplassene, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal. Min. 5 % av de øvrige plassene skal reserveres forflytningshemmede. 2 sykkelplasser pr. leilighet.
	1-2-roms leilighet	0,5	0,5	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
SENTRUMSOMRÅDER (Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Nesbru, Vollen, Dikemark)	30 m² BRA		1	Gjelder alle arealformål innenfor definerte sentrumsområder (stiplet, brun linje på kommuneplankartet), med unntak av bolig og kontor. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 100 m². Det skal avsettes plass til parkering for sykkel og moped foran alle hovedinnganger.
KONTOR	90 m² BRA		1	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING FOR PLASSKREVENDE VARER (Jf. fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001)	100 m² BRA	1	1,5	Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
FORRETNING UTENOM SENTRUMSOMRÅDER	1 plass pr 30 m² BRA anbefales			Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. 1 sykkelplass pr 50 m² forretningsareal.
INDUSTRI/ LAGER Andre områder	100 m² BRA	1		Parkeringsbehov skal vurderes nærmere i hvert enkelt tilfelle (i forhold til kollektivnærhet). Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
INSTITUSJONER (sykehjem, omsorgsboliger, bo- og service o.l.)	Senger + ansatte	0,8		For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet Parkeringsbehov for besøkende skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
VIDEREGÅENDE SKOLE	Ansatte (årsverk)		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og elever. * Parkeringsplasser for moped og MC.
	Elever		0,3*	

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
BARNE- OG UNGDOMSSKOLE	Ansatte (årsverk)		0,6	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av skole-anlegget. Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede. Det skal etableres sykkelparkering for minst 50 % av ansatte og elever som tillates å sykle til skolen.
BARNEHAGER/ -PARKER	Barn		0,3	For ansatte vurderes parkeringsbehov i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. P-norm skal vurderes i forhold til trafikksikkerhet og tilgjengelig anlegg for myke trafikanter. Ved reduksjon av norm kan gs-anlegg kreves opparbeidet i som en del av barnehage-anlegget. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av ansatte og barn. Det skal tilrettelegges for parkering av sykkeltraller under tak.
IDRETTSANLEGG	Tilskuere, seter, samtidige brukere	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet . Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall tilskuere/ansatte/ antall samtidige brukere.
SMÅBÅTHAVNER	Båtplasser, inkl. bøyeplasser.	0,3		Anleggets reelle parkeringsbehov skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Sambruksparkering skal tilstrebes. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall båtplasser.
HOTELL	Gjesterom	0,8		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.
BEVERTNINGSSTEDER UTENFOR SENTRUMSOMRÅDER	Sitteplasser	0,3		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte + gjester.

VIRKSOMHET	ENHET	ANTALL BILPLASSER		Merknader Gjelder både minimums- og maksimumskrav
		Min	Max	
FORSAMLINGSLOKALE, KIRKE	Sitteplasser	0,2		Parkeringsbehov skal vurderes i forhold til kollektivnærhet. Sambruksparkering skal tilstrebes. Parkering for ansatte er inkludert i tallene. Min. 5 % av plassene reserveres forflytningshemmede. Sykkelparkering for minst 30 % av antall sitteplasser.

Vedlegg 1: Retningslinjer til bestemmelsene

Retningslinjene er utdypende forklaringer til tilhørende bestemmelser. Retningslinjene angir mulighetsrommet i bestemmelsene. Retningslinjene er også verktøy for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

Plankrav

Helhetsplaner kan utformes som områdereguleringsplaner etter avtale med kommunen.

Høyere utnyttelse kan vurderes i nærhet av senter (jfr. Temakart areal og transport samt Asker kommunes senterstruktur) og jernbanestasjon:

- Innenfor sentrale vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer ved fortetting i eksisterende boligområder. Byggehøyden bør begrenses til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 etasje i boligfelt avsatt for framtidig bebyggelse. Det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- Innenfor de prioriterte vekstområder er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse til boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan som ivaretar en helhetlig vurdering av området, bl.a. hensynet til landskap og topografi. Byggehøyden bør begrenses til tre etasjer, og det bør legges vekt på stedlig tilpasning, grønnstruktur og bevaringshensyn.
- I nåværende boligområder for øvrig som er sentrumsnære, jfr. kommunens senterstruktur, og/eller kollektivnære, jf. vedlegg 3 - *Kollektivnærhet*, kan kommunen åpne for høyere boligtetthet ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden bør normalt begrenses til 2 etasjer, og parkering bør normalt være i kjeller / under terreng. Det bør legges vekt på tilpasning av bebyggelsen til naboskapet og på gode gangforbindelser til senter/service, kollektivtilbud og rekreasjonsområder.

Krav om en samlet plan for Dikemarkområdet

Kommunen kan tillate bruksendringer av eksisterende bebyggelse på Dikemark, forutsatt at tiltaket ikke innebærer fysiske tiltak. Slik bruksendring og omdisponering skal sendes Akershus fylkeskommune til uttalelse.

Føringer for samlet plan

Dikemark gårdsanlegg kan suppleres med nye anlegg/bebyggelse (f.eks. ridehall) innenfor avmerket område på kommuneplankartet, dersom dette er nødvendig for å sikre bevaring og/eller en helhetlig bruk av gårdsanlegget. Det vises for øvrig til retningslinjene under punkt 22 - Gårdsbebyggelse og gartneriene.

Krav til og føringer for reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

Private forslag til reguleringsplaner bør være utarbeidet i tråd med Asker kommunes planpakke. Planpakken er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Sentrale vekstområder

Sentrale vekstområder er definert i kommuneplanens temakart for areal og transport. Innenfor sentrale vekstområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, «grønn mobilitet» (kollektiv/sykkel/gange), høy miljømessig- og arkitektonisk kvalitet på utearealer, bebyggelse og anlegg. Det bør legges vekt på gode støy- og solforhold, miljøvennlig energiforsyning, sikring av kultur- og naturmiljøer, tilpasning til historiske miljøer og hensyn til eksisterende omgivelser.

Ved videre planlegging og regulering bør nye prosjekter og tiltak avklares i en helhetlig sammenheng, basert på en overordnet tettsteds- og byromsstruktur, en overordnet vei- og gatebruksplan en overordnet blå- og grønnstruktur, en overordnet plan for overvann og flom. Det vil normalt være aktuelt å utarbeide reguleringsplaner i form av områdeplaner.

Innenfor sentrale vekstområder stilles det krav om min. 50 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig, eksklusiv privat uteplass, med unntak av selve sentrumskjernen der min. uteoppholdsareal settes til 30 m^2. Det bør vurderes en restriktiv parkeringsnorm.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø – generelt (pbl. § 11-9, nr. 7)

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker av 2016, bør være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen, ved all byggesaks- og planbehandling. Gjeldende plan omfatter kulturminner frem til ca. 1950 og avløser plan for forvaltning av faste kulturminner av 1994. Se utdypende forklaring om kulturminner i vedlegg 3 utdypende forklaringer – Kulturminne.

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger bør det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger bør opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)

Ved byggetiltak nær et kulturminne / kulturmiljø, bør det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets / kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært

underordnes kulturminnet / kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær bør søkes bevart.

Landskap, grønnstruktur, vassdragssone og strandsone

Landskap og landskapsestetikk

Åsrygger, høydedrag, landskaps- og vegetasjonssilhuetter er av stor verdi for Askerlandskapet, og hensynet til disse bør ivaretas ved regulering.
Ny bebyggelse og nye anlegg bør underordnes viktige landskapstrekk.

Grønnstruktur

Grønne korridorer og grøntdrag i byggesonen (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier sikres gjennom reguleringsplan.

Registreringer ved planarbeid

Ved all utbygging og i alt anleggsarbeid bør det sikres mot spredning av fremmede arter. Det kan være aktuelt å kreve utarbeidet egne miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet.

Hensynssone – båndlagte områder etter naturmangfoldloven/naturvernloven (pbl. § 11-8, bokstav d)

Sonen omfatter områder vernet i medhold av naturvernloven (av 1970), nå inngått i naturmangfoldloven (av 2010). Alle områdene har egne forskrifter

Vassdragssoner og naturmiljø

Hensynssone naturmiljø / vassdragssoner (pbl. § 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 6)

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Unntatt fra forbudet som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad er følgende:

- mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten.
- utbedringer av nødvendige samfunnsnyttige/ tekniske anlegg.

Strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser. Retningslinjene legges til grunn når søknader behandles.

Det er spesielt viktig å ta vare på naturmark i strandsonen. I strandsonen oppfattes "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k), også å omfatte mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender.

Rammer for brygge (pbl. § 1-5 og 11-9, nr.5)

Dersom reguleringsplanen åpner andre målgitte bryggestørrelser kan disse legges til grunn i stedet for kommuneplanens bestemmelse
Før kommunen behandler bryggesøknader, skal søknader som ikke er i samsvar med reguleringsplaner vedtatt etter år 2000, være forelagt overordnet berørt statlig myndighet til uttalelse jf. Plan- og bygningsloven. Ved utbygging av brygger i henhold til reguleringsplaner fra før 2000, kan det bli krevet marinbiologiske- og marinarkeologiske undersøkelser før tillatelse kan gis.

Tillatelse til å etablere brygge gir ingen rett til å mudre. Mudring er i utgangspunktet ikke tillatt, og det er fylkesmannen som behandler slike søknader.

Småbåthavner (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr. 5)

Se vedlegg «Småbåthavner og brygger i Asker kommune, datert mai 2014», for nærmere definisjoner av havner og brygger, samt generelle føringer for videreutvikling av småbåthavner.

Transport og parkering

Kollektivtraséer (pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 8)

Kommuneplankartet synliggjør kollektivtraséer hvor bussens fremkommelighet må sikres i form av kollektivfelt eller annen kollektivprioritering.

Sykkelveier

Ved etablering av nyanlegg langs hovedsykkelveinettet, jf. kommunens vedtatte sykkelstrategi med tilhørende kart for hovedsykkelveinett datert november 2008, skal syklister og gående separeres (sykkelvei med fortau eller sykkelfelt).

Parkering (pbl. § 11-9, nr. 5)

Med parkeringsplasser menes plasser både for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede.

Innenfor sentrumsområdene bør det oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Ved omregulering av det regulerte parkeringsanlegget på DnB-tomten på Nesøya kan det åpnes for en kombinasjon parkeringshus og andre offentlige formål.

Handel og næringsområder

Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)

Større konsentrasjon av kontorarbeidsplasser skal lokaliseres med god tilknytning til kollektivtrafikk, primært rundt Asker sentrum og i Holmen - Slependenområdet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Krav til sikkerhetstiltak (pbl. § 11-9, nr. 8 og § 11-8, bokstav a)

Flom, erosjon og stormflo

Temakart Flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo angir soner som kan være utsatt for eller medføre fare. Sonene på aktsomhetskartet baserer seg på teoretiske modeller og fanger ikke opp alle områder som kan rammes av flom. Det skal derfor utøves stor aktsomhet både i og utenfor sonene.

I forbindelse med reguleringsarbeid og søknad om tiltak iht. pbl. § 20-1, skal det gjennomføres nærmere kartlegging og vurdering av flom- og erosjonsfare. ROS-analyser som ivaretar TEK10/17 § 7, skal være utarbeidet av fagkyndige og foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Dersom arealer som kan være utsatt for stormflo skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. ROS-analysen må inneholde vurderinger av stormflo, og hvilke konsekvenser dette kan gi. TEK10/17 skal legges til grunn for planleggingen og ROS-analysen må foreligge før det gis eventuelle rammetillatelser.

Krav til infrastruktur og tekniske løsninger (pbl. § 11-9 nr. 3)

Krav til vannmiljø og lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Overvann genereres fra nedbør og skal benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer og bygde
omgivelser, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold.

Ved all arealplanlegging bør det så tidlig som mulig i planleggingen utarbeides en helhetlig plan for klimatilpasset overvannshåndtering. Planen skal etterstrebe ivaretakelse av vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Dette kan oppnås ved at overvann håndteres lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon, fordrøyning, eventuelle flomveier kartlegges og at overvannet utnyttes som en ressurs i planen.

Ved regulering og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det redegjøres for alt overvann; både takvann,
overflatevann og drensvann, og redegjørelsen skal inkludere angivelse av tiltak. Overvann fra forurensede områder som ikke
tilfredsstiller kravene til vannkvalitet, må renses. Kommunen kan kreve at det videre redegjøres for vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem og overvannshåndtering.

Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Energiløsningene skal bidra til oppnåelse av målene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Med referanse i målene i kommunens energi- og klimaplan og gjeldende teknisk standard skal behov for termisk og elektrisk energi til stasjonær bruk (all energi bruk uten om transport) kartlegges. Det skal utredes alternative konsepter for kilder og distribusjon for å dekke energibehovet til tiltaket. Det skal gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- potensialet for bruk av solenergi (solfangere og/eller solceller) og hva som skal til for å utnytte potensialet (orientering, utforming, takvinkler, sol/skyggeforhold etc.).
- potensialet for utnyttelse av geoenergi eller energi fra sjøvarme.

Videre skal viktige rammebetingelser utredes. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur, og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker.

Energiutredningen skal inneholde økonomiske vurdering basert på livsløpskostnader (LCC). Herunder økonomiske betraktninger rundt investering, og drift over levetiden for de ulike alternativene.

Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Krav til avfallsløsning etter boligtetthet. Tabellen er retningsgivende.

Type oppsamlingsenhet/ renovasjonsløsning	Antall boliger
Småbeholder på hjul	< 20
Nedgravd konteiner	20-300 boliger
Stasjonært avfallssug*	> 300 boliger

*for nye boligprosjekter med mer enn 50 nye boenheter kan kommunen kreve tilknytning til stasjonært avfallssug dersom dette allerede er etablert og har tilstrekkelig kapasitet.

Byggegrense mot fylkesveier og jernbane (pbl. § 11-9, nr. 5)

Byggegrensene som er angitt i punkt 14.2 er ment for tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Ved regulering kan det fastsettes avvikende byggegrenser.

Ved utvikling av kommunesenter, lokalsentre og nærsentre kan det være aktuelt å fastsette byggegrense tettere på gate/vei, enn i byggeområdene for øvrig.

Byggegrense måles fra senterlinje vei. Langs E18 måles byggegrense fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Krav til tekniske løsninger for kommunale veier, inkl veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunens til en hver tid gjeldende vei- og gatenormal bør legges til grunn for arealplanlegging som omfatter regulering av lokale veier (kommunale/offentlige eller private felles boligveier, fortau, gang-/sykkelvei).

Støy og luftforurensning

Generelt (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det vises til www.asker.kommune.no for kommunens anvisninger for støyfaglig utredning.
Det vises til punkt 15.5 for avviksområder for støy i definerte sentrumsområder.
Temakart Støy viser gul/rød støysone (beregninger utført 2016).

Stille/grønne områder (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Grønnstruktur og naturområder, som vist på kommuneplankartet, defineres som stille områder.
Angitte områder med grønnstruktur og naturområder bør bevares som stille og lite støypåvirkete. De grønne områdenes fremtidige kvalitet og brukbarhet, samt natur og kulturverdi skal sikres, dagens støynivå bør ikke økes som følge av nye støykilder, spesielt ikke fra veitrafikkstøy.
Det er et mål at støygrense i kommunedelplanens definerte grønne områder ikke overstiger L_{den} 50 dB. Tillatt støygrenser bør i det enkelte tilfelle vurderes i forhold til områdets kvalitet, bruk og samfunnsnytte.

Radon (pbl. § 11-9, nr. 6)

Det er fare for radon i hele Asker kommune. Unntaksbestemmelsen i TEK10/17 § 13-5 punkt 3 er derfor ikke aktuell.

Estetikk og utforming

Tilgjengelighet og universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreatkomster. Det er et mål å

legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter. Ved arealplanlegging skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan tilgjengelighet/universell utforming planlegges ivaretatt.

Høyder

Reguleringsplaner hvor det i utgangspunktet tillates 1 etasje, men der det i tillegg er angitt at det kan tillates underetasje «hvor terrenget tillater det» eller «hvor terrenget gjør dette naturlig», forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk.
Gesimshøyden på husets overside skal da ikke overskride høyden for 1 etasje iht. bestemmelsene, mens gesimshøyden på husets nedside kan variere avhengig av terrengfallet. På nedsiden skal imidlertid maks. tillatt gesimshøyde eller høyden for 2 ordinære etasjer ikke overskrides.

Reguleringsplaner hvor det er angitt at det «i hellende terreng» tillates større gesimshøyde på husets nedside, skal forstås slik at man i skrånende terreng kan ta opp tomtens opprinnelige terrengfall innenfor husets fotavtrykk. (Høyden på oversiden ligger fast.)

Grøntareal

Med grøntareal menes her arealer som har naturlig eller opparbeidet grønt markdekke og eksisterende eller ny vegetasjon. Hensikten med krav til andel grøntareal er foruten å sikre visuelle og grønne kvaliteter, også å bidra til lokal overvannshåndtering.

Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)

For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder, vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.

Boligområder – generelt

Bokvalitet i boligområdene (pbl. § 11-9, nr. 5 og 6)

Kommunens veileder i bokvalitet, fremlagt i bygningsrådet 7.3.2012, kan legges til grunn for utforming av boligområder, herunder lek- og uteoppholdsarealer. Veilederen er tilgjengelig på www.asker.kommune.no.

Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Retningslinjer til punkt 19 a):
Arealene som avsettes til felles uteoppholdsarealer må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Arealene som inngår i beregningen bør ha en hensiktsmessig arrondering og helningsgrad, med unntak av akebakker og skjermbelter.
Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn. Slik privat uteplass medregnes ikke i fellesarealet, men kommer i tillegg.

Retningslinje til punkt 19 a) og c):
Oversikt over krav til innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer er i vedlegg 3, - Oversikt over krav til innhold /funksjon i leke- og uteoppholdsarealer.

Nåværende boligområder

Nåværende boligområder

Generelt

Hensikten med retningslinjen er å gi differensierte og stedstilpassede rammer for fortetting.

Fortetting utover gjeldende plan i områder regulert til frittliggende bebyggelse, unntatt kat. A og C

I områder regulert til frittliggende bebyggelse (unntatt kat. A og C) kan kommunen etter en konkret vurdering tillate fortetting utover det gjeldende plan angir, uten at dette utløser krav om ny plan, under følgende forutsetninger:

- I områder med tydelig bebyggelsesstruktur, der høydedrag, veier eller andre landskapstrekk har vært førende for plassering av bebyggelse, forutsettes det at disse prinsippene videreføres.
- Utbyggingsform (frittliggende småhusbebyggelse) forutsettes oppretthold, jf. punkt 1.2.
- Ytterligere fortetting må ikke være i strid med øvrige bestemmelser i kommuneplanen og heller ikke i strid med vernehensyn verken i kommuneplanen eller i regulerings-/bebyggelsesplan.
- Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
  - ved manglende infrastruktur som gang- og sykkelvei, kollektivtrase, kryssutbedringer og avkjørselsløsninger,
  - i områder belastet med støy – dvs. gul og rød støysone slik dette er definert i støyretningslinjen T-1442/2016,
  - i områder belastet med forurensning,
  - i områder som stenger for kaldluftdrenering,
  - i fareområder,
  - i områder som er del av viktig grønnstruktur,
  - i visuelt og landskapsmessige sårbare områder,
  - i områder med viktig biologisk mangfold, eller
  - der det etter kommunens skjønn bør bygges mer konsentrert (200 m fra jernbaneknutepunkt eller i umiddelbar nærhet til sentrumsformål og nærsentre).
  - i Arnestad skolekrets utover gjeldende regulering eller som følge av ny regulering før skolekapasiteten er tilfredsstillende.
  - Ytterligere fortetting vil ikke kunne anbefales:
- Ved fortetting utover gjeldende plan bør terreng- og landskapstilpasning vektlegges særskilt.

Rammer:
- Ved fradeling av eneboligtomt bør tomten være egnet for alminnelig boligbebyggelse og ha en hensiktsmessig arrondering. Tomtestørrelsen må stå i forhold til tomtens beliggenhet, form og beskaffenhet, vernehensyn, områdets typiske tomtestruktur, og hensynet til tilpasning til områdets bebyggelsesstruktur, og tomten bør ha et nettoareal på minimum 700 m². Tomten bør ikke være brattere enn at alminnelig

boligbebyggelse, med uteoppholdsareal, atkomstforhold og parkering/garasjering kan løses på en god måte. Normalt bør tomt ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3. Terreng- og landskapstilpasning bør vektlegges, og kommunen kan med bakgrunn i dette kreve større tomter.
Fradeling av eneboligtomt etter disse retningslinjene forutsettes normalt behandlet som mindre reguleringsendring.

- Der forholdene ligger godt til rette for det kan det, i stedet for enebolig med evt. Sekundærleilighet tillates en tomannsbolig per eiendom. For å kunne tillate tomannsbolig bør tomten ha et nettoareal på minimum 1200 m². For å kunne tillate tomannsbolig bør det være dokumentert at krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, parkering, atkomst, uteoppholdsareal og andel grønt er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte.

Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligområder med spesielle kvaliteter er vist på boligkartet med rosa farge og omfatter:

- Bebyggelsesmessig enhetlige områder.
- Områder med bevaringsverdi.
- Områder med spesielle kvaliteter som ønskes ivaretatt.
- Feltutbygde områder med småhusbebyggelse.
- Områder med blokkbebyggelse.

Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.

For å sikre bevaring av områdenes karakter i feltutbygde områder, kan kommunen kreve at det utarbeides retningslinjer for mindre tiltak i feltet, når tiltakene ikke er i tråd med gjeldende plan.

Parkeringsnormens krav om to garasjeplasser, jf. punkt 12 / Kapittel 3 – Parkeringsnorm, kan fravikes der det ut fra tilpasnings- og bevaringshensyn vil gi en bedre løsning med enkeltgarasje.

Høyder / tak:
Ved nye tiltak og ny bebyggelse bør gesimshøyde og takform tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor det område det naturlig hører til.

Områder med skravur:
I områder med boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse, og i feltutbygde områder med eneboliger og/eller tomannsboliger, bør antall boenheter være slik det var da området ble utbygd.

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

Boligområder med utfyllende bestemmelser er vist på boligkartet med gul farge. Disse områdene omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005, samt enkelte mindre områder/arealer i nyere planer, men der gjeldende reguleringsbestemmelser er stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Disse boligområdene omfatter boligeiendommer som *kan* ha rom for fortetting. Områdene rommer også ferdig utbygde eiendommer/områder, herunder mindre feltutbygde områder.

Frittliggende sekundærbolig må tilfredsstille generelle krav til sekundærleilighet og plasseringen bør ikke stride med bebyggelsesstrukturen i området.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen med utfyllende bestemmelser

Områder vist med oransje farge på boligkartet omfattes av planer stadfestet/vedtatt før 1.1.2005.

Ark og oppløft bør ligge inne på takflaten, evt. kan de ha front i flukt med hovedvolumets veggliv, men de bør ikke stikke lenger ut enn hovedvolumets veggliv. Dette gjelder også tilsvarende konstruksjoner som knyttes til ark/takoppbygget. Med innhugg i takflaten menes hull *inne* på takflaten.

Andre arealformål område for fritidsbebyggelse på Brønnøya (pbl. § 11-7, nr. 1)

Det er vedtatt følgende ordlyd for Brønnøya:
"Område for nåværende godkjente fritids- og helårsboliger, samt nye slike etter vilkår og kriterier som bestemmes av bygningsrådet/kommunestyret."

Bygningsrådet har som en oppfølging av dette, vedtatt kriterier for behandling av søknader om dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.

Retningslinjer til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (pbl. § 11-11)

Grønnstruktur - arealformål (pbl. § 11-9, nr. 6)

Områder avsatt til grønnstruktur på kommuneplankartet omfatter regulerte friområder, herunder parker, badeplasser, områder for lek og uorganisert idrett, naturområder o.l. som er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak for å fremme friluftslivet, lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske hensyn blir ivaretatt.

Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsbestemmelser for områdene, gjelder følgende:

- Eventuelle tiltak bør underordne seg landskapet og områdets naturverdier.
- Ved terrengarbeider og planting innenfor grønnstrukturområder der naturpreget bør opprettholdes, bør det fortrinnsvis benyttes stedlige løsmasser og det legges til rette for naturlig etablering av vegetasjon. Ved evt. nyplanting benyttes stedegne arter.

- Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller biologisk mangfold bør bevares.

LNF-områder

LNF-områder (pbl. §11-11, nr. 1 og2)

Gårdsbebyggelse og gartneriene

Formålet med denne retningslinjen er å opprettholde bruksenhetene, kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen i Asker.
Det kan vurderes dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring på landbrukseiendommer dersom:

1. Tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
2. Tiltaket og formålet er tilpasset omgivelsene (arkitektur og tunbebyggelsen, landskap, kulturminner og naboskap)
3. Det er tilfredsstillende veistandard både for kjørende og gående.
4. Det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.

Dersom ny virksomhet/nytt formål ikke tilfredsstiller kriteriene nevnt over, kan det bli krevd reguleringsplan før tiltaket eventuelt kan godkjennes.
Hvis tiltaket gjelder nye bygninger eller større utendørs anlegg, kreves utarbeidet en reguleringsplan eller en "disposisjonsplan" som skal sendes på høring til berørte instanser og godkjennes av kommunen.

Det er et mål å beholde større, sammenhengende områder med dyrket mark og det bør utvises en streng dispensasjonspraksis i disse LNF-områdene.
For aktive gartneribedrifter som ønsker å utvide gartnerivirksomheten på egen eiendom, vil dispensasjoner for å bygge på dyrket mark kunne praktiseres noe lempeligere.

Fritidsbebyggelse i LNF-områder

Oppføring av ny- og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål. Det kan vurderes dispensasjon fra fritidsbolig til helårsbolig, i vurderingen av om det kan gis dispensasjon vektlegges:
1. Eiendommen ligger i område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Det er etablert tilfredsstillende atkomst, vann og avløp i samsvar med pbl. kap. 27.
3. Eiendommen er uregulert, ikke støyutsatt, ligger utenfor markagrensen, naturvernområder, 100-metersbelte langs sjøen, vassdragssoner og naturmiljø (jf. punkt 7) eller andre avsatte hensynssoner i kommuneplanen, jfr. pbl. 11-8.

Marka (pbl. § 11-8, bokstav d)

Askers del av marka består av Vestmarka, Kjekstadmarka og Vardåsmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med egne markagrenser. Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett.

Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.
Kommunale planer kan åpne for følgende tiltak i Marka: tiltak i landbruk, herunder bygninger og terrenginngrep, stier og løyper, idrettsanlegg som kan anpasses lovens formål og offentlige infrastrukturanlegg.

Departementet er øverste forvaltningsmyndighet etter markaloven. Departementet kan legge nærmere angitte oppgaver etter denne lov til den enkelte fylkesmann, fylkeskommune, kommune eller Direktoratet for naturforvaltning.

Kommunen kan gi tillatelser til tiltak som er i samsvar med planer godkjent etter 1.9.2009.

Dispensasjonssøknader skal alltid oversendes fylkesmannen.

Innenfor Marka er det avsatt to områder til idrettsformål. Det er reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, vedtatt av kommunestyret 22.6.1989 og det andre er Solli skianlegg, hvor departementet har gitt tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid 18.4.2012.

Vedlegg 2: Utbyggingsavtaler

pbl § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Plan- og bygningsloven § 17-2 innebærer at dersom en kommune skal inngå en utbyggingsavtale, må kommunestyret først ha fattet et generelt vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Nedenfor følger kommunens vedtak (som inntas som en del av kommuneplanen og erstatter tidligere vedtak fra forrige rullering av kommuneplanen):

Bakgrunn

Arealplanlegging og arealdisponering i Asker kommune er nedfelt i kommuneplan og reguleringsplan (område- eller detaljregulering). Grunneier/utbyggers arealdisponering må skje i henhold til disse planene. I visse tilfeller vil det være behov for å inngå utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte et eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og bekostes. I tillegg kan det være behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Dette vedtaket skal gi grunneier/utbygger oversikt over når utbyggingsavtaler kan måtte påregnes og hvilket innhold kommunen har forventninger om.

Teknisk og grønn infrastruktur

I utgangspunktet må utbygger selv opparbeide og bekoste nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som er hjemlet i plan- og bygningsloven (jf kap 12 og 18) eller i den aktuelle arealplan. Det vil i enkelte tilfeller være hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer teknisk og grønn infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltakene. Teknisk infrastruktur innbefatter alle tekniske tiltak og anlegg som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven eller i arealplan. Som eksempler på slike tiltak/anlegg nevnes vei (inkl. gang- og sykkelveier), kryss/rundkjøringer, anlegg for vannforsyning og avløp, pumpestasjoner, havn, parkeringsplasser og anlegg for avfallssug inkl. avfallsterminal.
Avtalen kan også regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse for de ulike tiltakene. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, i tillegg til eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Bygningsmessig utforming

Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, bl a krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Utbyggingsavtaler om bygningsmessig utforming kan også innebære en tilrettelegging for ulike former for bofellesskap og fellesareal-/funksjoner. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 20 eller flere boenheter.

Juridiske og organisatoriske forhold ved bygg

Som et mulig virkemiddel for å ivareta boligpolitiske hensyn, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om organisatoriske forhold for bygg, for eksempel krav til minimums eller maksimumsalder for eiere/beboere og, krav om andel enheter til utleie.
Det kan også inngås avtaler om kulturtiltak og andre tiltak som sikrer et godt bomiljø for ulike beboergrupper i området eller som ivaretar behovet for gode møteplasser for allmennheten.
Som et mulig virkemiddel for å ivareta miljø- og transporthensyn og for å redusere behovet for parkeringsdekning, kan det inngås utbyggingsavtale som stiller krav om felles bilpoolordning og sykkelutleie.

Kommunal forkjøpsrett

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Forskuttering

Det kan inngås utbyggingsavtale angående forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Overdragelse av grunn til offentlige formål

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, kommunaltekniske anlegg mv.

Merverdiavgift

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Geografisk avgrensning

Vedtaket gjelder for hele Asker kommune.

Vedlegg 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

Utdypende forklaringer

Asker kommunes senterstruktur

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre

Asker kommunes senterstruktur er definert i kommuneplanen, del 1, kapittel 7 *Tettsteder og knutepunkter*. Kommunens 22 definerte sentre (Asker sentrum/kommunesenter, 4 lokalsentre og 17 nærsentre) forutsettes å dekke det lokale service- og tjenestetilbudet, de skal framstå som lokale møteplasser, og de ligger knyttet til det kollektive transporttilbudet (tog, buss eller båt).

Sentrenes innhold og funksjon

De fem tettstedene våre, Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, er definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Kommunesenteret og lokalsentrene er vist med sentrumsformål på kommuneplankartet, et blandet formål som åpner for bl.a. handel, servering, kontor og bolig. Kommunesenteret og lokalsentrene er avgrenset som sentrumsområder (stiplet, brun linje). Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1. etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlige krav til uteoppholdsareal og parkering.

De 17 definerte nærsentrene er vist med brun sirkel på kommuneplankartet. Også her kan det være aktuelt med blandede arealformål. Dette fastsettes ved regulering.

Kommunesenter, lokalsentre og nærsentre er viktige lokale møteplasser. Det bør i alle sentre legges til rette for at lokalbefolkningen kan møtes på en godt tilrettelagt, utvendig oppholdsplass, i tilknytning til dagligvareforretning, kafe eller lignende. Ved lokalisering av møteplass bør det legges vekt på klima, støy og omgivelser. Møteplassene knyttes til det lokale fotgjengernettverk og bør være allment tilgjengelige.

Tilgjengelighet til kollektivtilbud bør sikres for alle trafikantgrupper; gående, syklende, buss og bil. Omfang må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kollektivnærhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting) til kollektivtilbud:

- 1000 meter til Asker stasjon,
- 800 meter til øvrige stasjoner,
- 400 meter til busstopp med tilbud om minimum 6 avganger pr time i rush.

Nærmere vurdering i forhold til topografi og barrierer må gjøres i hvert enkelt tilfelle, hvilket tilsier evt. reduserte gangavstander.

Med begrepet «i kort gangavstand» menes inntil 200 m gangavstand (langs vei med allmenn ferdselsrett og vinterbrøyting, og minst mulig stigning).

Fortetting

Ved fortetting er det et mål at nye bygninger, eller andre tiltak, gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, er utformet i samspill med eksisterende bygninger i nabolaget. Terrenget og nærområdets bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse, til-/påbygg og ved fradeling av tomter.
For de ulike boligområdenes karakter og kvaliteter vises det til rapporten "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

I nåværende boligområder som ikke er kollektivnære, jfr. pkt - *Kollektivnærhet*, kan kommunen også åpne for høyere boligtetthet, dersom hensikten er:

- å sikre et mer variert boligtilbud,
- å sikre boliger i et lavt prisnivå,
- å sikre kulturminner.

Slik fortetting må være i samsvar med kommunens boligpolitikk, og skal videre være basert på reguleringsplan, og et kommunalt vedtak om at planarbeid kan igangsettes, jf § 2.1 – plankrav.

Oversikt over innhold/funksjon i leke- og uteoppholdsarealer:

Lekeplass ved inngang

bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek, som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplass med bord og benker.

Nærlekeplass

bør inneholde en mindre ballbane, en ballvegg, harde flater for sykling, kul/kant/benk for skatebord, en liten akebakke og sitteplass med bord og benker.

Strøkslekeplass

bør ha fotballbane, sykkelløype, skiløype, akebakke, klatrevegg, sitteplasser med bord og benker og kanskje et skatebordlandskap. Den bør inngå som en del av grønnstrukturen. Der det er naturlig kan den også dekke funksjonen som nærlekeplass. Strøkslekeplassen kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.

Kulturminne:

I Kulturminneloven av 1978 er kulturminner definert som 'alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminner tar ikke hensyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning'.

Ved vurdering om et tiltak kan få konsekvenser for kulturminner med bevaringsverdi vurderes tiltaket opp mot: Sefrak-registreringer, kommunens historiske kart fra 1950 tallet, plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker 2016, temakart for kulturminner og kulturmiljø 28.08.2013 og rapport "Fortetting i eksisterende boligområder i Asker – analyse og registreringer" datert mars 2006.

Dokumentasjon av bygningens historie kan omfatte foto, tegning, bygningshistorie og byggeår, og vil bli registrert i kommunens kulturminnebase.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Reglene om kulturminner og kulturmiljøer gjelder så langt de passer også for botaniske, zoologiske eller geologiske forekomster som det knytter seg kulturhistoriske verdier til. Ved vurdering av verneverdier kan det i tillegg legges vekt på viktige naturverdier knyttet til kulturminnene.

Hensynssone – kulturminner fredet etter kulturminneloven

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Slike søknader sendes normalt av kommunen til kulturminnemyndigheten.

Alle punkter vist som R på temakart Kulturminner og kulturmiljø, skal regnes som hensynssone. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

Naturmangfoldloven og utvalgte naturtyper

Prioriterte arter og utvalgte naturtyper er fastlagt med egne forskrifter hjemlet i naturmangfoldloven. Disse er ikke særskilt vist på kommuneplankartet, men registrerte forekomster ligger i en viss utstrekning innenfor hensynssone naturmiljø / blå-grønn struktur / vassdragssoner.
Prioriterte arter og utvalgte naturtyper skal hensyntas ved all arealplanlegging og byggesaksbehandling, og vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Definisjoner:

Fortetting og boligfortetting:

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Hovedbruksenhet:

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- **Frittliggende bebyggelse:**
  Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- **Åpen bebyggelse:**
  Se frittliggende småhusbebyggelse.

- **Enebolig:**
  Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- **Enebolig med integrert sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten(én bygning).

- **Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:**
  Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- **Våningshus:**
  Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- **Tomannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

- **Kjedehus:**
  Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

- **Terrassert bebyggelse:**
  Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

- **Tre-/firemannsbolig:**
  Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

- **Lavblokk**
  Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer *utenfor fasade* enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til *innendørs* støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:

Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Fra: Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>

Sendt: 5. oktober 2022 15:36

Til: Postmottak Asker kommune

Emne: Delesøknad opprettelse av eneboligtomt Vakåsveien 24 bnr 1/185

Vedlegg: PastedGraphic-1.tiff; Doc - 04-10-2022 - 16-42.pdf; Seksjonering 1_185 - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf; Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf; TZ201.pdf

Vennligst se vedlagt delesøknad om opprettelse av eneboligtomt - Vakåsveien 24.

Det anmodes om prioritert saksbehandling da utfallet av delesøknaden vil påvirke planlagt kommunalt fortau- og overvannprosjekt på Nedre Vakås.

Skulle det være spørsmål til søknaden eller annet kan undertegnede kontaktes.

For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Returadresse: Postboks 7055, 3007 Drammen

intrum
tidligere Lindorff

MADSEN OG MOE HOLDING AS
C/O PETTERSEN-MOE STIG MARTIN
NORRØNAGATA 26
NO-3920 PORSGRUNN

7792

Saksnr: **34530082**
Dato: 29.09.2022

Betalingsoppfordring

Gjeld til:	DNB BANK ASA, SPESIALENGASJEMENT OPERATIONS, DRONNING EUFEMIASGATE 30, NO-0191 OSLO
Kred.ref:	15035958808
Kravet gjelder:	kontoovertrekk, overtrukket konto, Misligholdsperiode: 30.06.2022 - 03.09.2022

Etter oppdrag fra DNB BANK ASA ber vi deg betale forfalt gjeld i henhold til kontoovertrekk og spesifikasjon. Kontakt oss dersom du har spørsmål vedrørende kravet.

Manglende betaling kan føre til ytterligere kostnader og rettslig innfordring.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer: **34530082.**

E-post:
kundesenter@intrum.com
Sett kun saksnummer i emnefeltet.

Telefon:
73542266

Kontakt:
Kundesenter

Åpningstider:
0800-1600

Fakturareferanse

Rente/ Forfallsdato	Fakturanummer	Type krav	R.sats	Beløp NOK
10.08.2022/ 30.06.2022	HOVEDSTOL	Opprinnelig hovedkrav	20,00	1938,01
01.09.2022/ 01.09.2022	Korrigering krav	Endring av hovedkrav	20,00	40,00

Betalingsinformasjon

Betal til konto: 7016 05 01217 **Betalingsfrist:** 13.10.2022
KIDnr: 0034530082212 **IBAN/SWIFT:** NO1770160501217/ DNBANOKKXXX

Å betale NOK:
2599,04

7792 - 1/1 -
005267

Saksnr: **34530082**
Dato: 29.09.2022

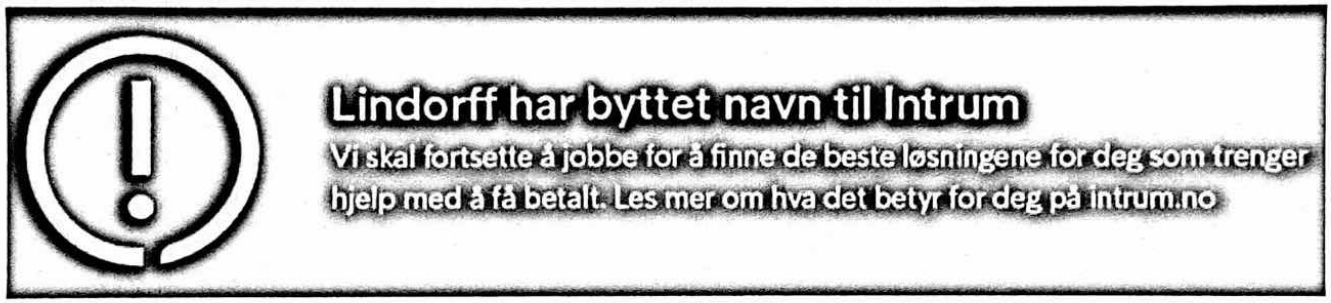
Nedenfor følger en oppstilling over kravet. Dersom du mener kravet er urettmessig, må du ta kontakt med oss innen utløp av betalingsfristen.

Hovedkrav:	NOK	1978,01
Påløpte renter før inkasso	"	42,32
Renter fra 10.08.2022 til 29.09.2022 med avtalt rentesats 20,00 %	"	53,71
Inkassosalær	"	525,00
SUM	NOK	2599,04

I tillegg kommer renter av kravet, fra brevets dato fram til betaling skjer. Ta kontakt med oss for oppdatert rentesaldo per betalingsdato.

Med vennlig hilsen

INTRUM AS



Rentehistorikk hovedkrav

Fra	Til	Rentesats
10.08.2022	28.09.2022	20,00
28.09.2022		20,00

Betalingsinformasjon

Betal til konto: 7016 05 01217 **Betalingsfrist:** 13.10.2022 **Å betale NOK:**
KIDnr: 0034530082212 **IBAN/SWIFT:** NO1770160501217/ DNBANOKKXXX 2599,04

005268

Asker Kommune
Plan- og bygningsavdelingen

Dato: 5. oktober 2022

Delesøknad opprettelse av en eneboligtomt – Vakåsveien 24 - gbnr. 1/185.

Det søkes fradeling av én boligparsell i henhold til vedlagt delekart. Eksisterende bebyggelse på eiendommen beholdes. Det foreligger forhåndsaksept for fremtidig bruk og utvidelse av eksisterende avkjøring og avtale om tilknytning av VA jfr. E-post fra Nikola Rozek, Asker kommune datert 30.5.2022. Det søkes samtidig om at den nye parsellen tillates bebygget med én enebolig og at krav til utnyttelse settes til BYA 20% av tomtens netto-areal.

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting. Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som er mer nøktern enn naboeiendommen.

Nærmere om eiendommen
Eiendommen er på ca. 1862,6 m^2, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i plan 2 'Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949). Planen er således mer enn 70 år gammel. Tomten ligger i kategori A i kommunens boligkart, men er som nevnt også innenfor prioritert vekstområde, da det ligger ca. 300 meter fra Vakås stasjon. Tomten ligger således svært kollektivnært, og er derfor utpekt som et område hvor man kan tillate noe høyere utnyttelse, da det er godt tilrettelagt for å utnytte offentlig transport og redusert bruk av privatbil, som jo er mer belastende for infrastrukturen. Samtidig ønsker man (kategori A) å ivareta områdets karakter og arkitektoniske helhet.

Begge disse forholdene blir godt ivaretatt ved en eventuell godkjent delingssak.

Delingssaken blir fremmet med bakgrunn i at Asker kommune har til ønske å gå til grunnerverv for deler av eiendommen i forbindelse med prosjekt knyttet til etablering av fortaus-struktur for denne delen av Vakåsveien, og parallelt kommunalt VA-prosjekt på stedet. For at eier av Vakåsveien 24 skal kunne medvirke til dette vil det være betinget av at man samtidig ikke gir avkall på all fremtidig utvikling av eiendommen. Kommunen ønsker å erverve tilsammen 454 kvm, hvilket vil medføre et resterende nettoareal på 1408,6 m2. Minste tomteareal for fradeling til parsell for enebolig i Asker kommune er per tiden oppgitt til 700 kvm. Tomten oppfyller således arealkravet også etter dette, men grunneier søker trygghet ved å få dette avklart så tidlig som mulig.

VA ledninger

Dagens bolig er i dag knyttet til private vann- og avløpsledninger som leder ut til offentlig VA-nett. Det er gjort avtale med Asker kommune ved Nikola Rozek - om at det etableres stikk til offentlige VA nett i tomtegrense. Det foreligger også avtale om at rør-trasé som i dag båndlegger deler tomten, frigis - og omlegges som del av nytt overvannprosjekt i regi av kommunen. Kfr. Rozek, Asker kommune, for nærmere informasjon.

Antall enheter
Etter dagens regulering kan man bebygge tomten med våningshus. I praksis har dette gjennom tidene medført at parsellene har blitt bebygget med tomannsboliger – og senere har enkelte av tomannsboligene også blitt konvertert til eneboliger.

Ved å fradele en tomt på 700 m^2, kan dette økes til en enebolig (på fradelt parsell) + én eksisterende enebolig på gjenværende parsell.

I vedlagt dokumentasjon vises fradeling av en ny boligtomt på ca. 709 m^2, med preakseptert avkjørsel sydøst på ny parsell. Gjenværende boligtomt blir da på rundt 708,6m^2. De foreslåtte tomtene blir innenfor kommunens anbefalte størrelse for eneboliger (retningslinje 700m2).

Tegningsunderlaget viser at tomtene er egnet for eneboligbebyggelse: alle formelle materielle krav til uteoppholdsareal (MUA), parkering, snuplass, avstander, BYA etc. vil kunne løses på begge tomtene.

Parkering kan løses med innebygget garasje i 1. etasje og/eller som biloppstillingsplass på terreng eventuelt som parkeringsmaskin. Det blir gode utearealer rundt boligene.

Det gjøres oppmerksom på at tegningsunderlaget kun har som hensikt å vise at parsellen etter fradeling er egnet for enebolig, og at alle formelle krav er løsbare, samt at bebyggelsen stemmer med etablert struktur i området. Byggenes endelige utforming og detaljering søkes (og nabovarsles) gjennom vanlig byggesak etter deling.

Tomten er regulert til bolig, og det er ikke krav om at det skal gjennomføres arkeologisk registrering. Skulle det allikevel dukke opp automatisk fredete kulturminner, vil dette bli håndtert etter gjeldende regelverk (Kml.).

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan

Det søkes herved dispensasjon fra kommuneplanen

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Oppfyllelse av de politiske signalene for prioriterte vekstområder i kommunen herunder også likebehandlingsprinsippet veier vesentlig tyngre enn ulempene ved å gi slik dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Utnyttelse
Utnyttelsen søkes til 20% BYA for den nye parsellen, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lavt for prioritert vekstområde).

I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m^2 og uthus på inntil 10 m^2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomten på rundt 85 m^2 med tillegg for garasje og uthus (tilsammen 125 m2) mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 m^2 pr. inkl garasje og evt. uthus.

Det ble også regulert krav om større avstand mellom boligene, og parsellene var store.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte endring vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avstandsbestemmelser
Gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det foreslås å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, samt at dette, etter en rask gjennomgang av kartet, synes å være de kravene som faktisk er praktisert i planområdet i nyere tid. Reguleringen var på dette punktet igjen basert på de store tomter som var normalen i 1949, når planen ble vedtatt, og ikke dagens boligstruktur med mindre tomter slik området har utviklet seg gjennom tidene.

Parsellen skal ikke bebygges med mer enn 20% BYA av netto boligareal. Garasje og uthus skal inkluderes i %-BYA for parsellene. Garasje kan integreres i boligbebyggelse.

Avstandsbestemmelsene i den opprinnelige 70 år gamle reguleringsplanen er fraveket etterhvert som eiendommene i planen har blitt fortettet med påbygg. Pbl §29-4 er å regne som standard for avstandsbestemmelser i småhusområder i Asker kommune.

Slik bygningen er illustrert på situasjonsplanen, vil avstand til nabohus og nabogrenser være godt ivaretatt - og samtidig gi en romslig plassering med gode uteoppholdsarealer for både ny og gammel parsell.

Skal kommunen lykkes med sin ambisjon om vekst og fortetting, så må også avstandsregler – og som ikke er fulgt opp i senere saksbehandling ved utbygging og fortetting av eiendommene, revurderes med dagens behov for øyet i vår samtid.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Nabovarsling/ Merknader

Det har totalt innkommet merknader fra 3 naboer, samt tilbakemelding fra 1 nabo som ikke har noen merknader.

Generelt virker det som at enkelte naboene misforstår, eller bevist prøver å overdrive omfanget av bebyggelsen i den hensikt å gjøre egen sak sterkere.

I henhold til kommunens normale tomtekrav til bebyggelse kan man på eiendommen fradele en eneboligtomt. For øvrig ønsker man at man kan fravike de ekstra strenge kravene i reguleringsplanen, og forholde seg til normale bestemmelser for småhusområder i Asker, noe som tydelig har vært praksis i planområdet i lang tid allerede. En 70 år gammel reguleringsplan mister sin styrke som styringsverktøy når den over tid har blitt praktisert i samsvar med gjeldende regler og praksis på søknadstidspunkt.

Søker har lagt til grunn at reguleringsplanen først og fremst legger premisser for bebyggelsesstruktur, boligtypologi (eneboliger og tomannsboliger), og småhusvolumer med saltak. Disse forholder vi oss til i søknaden.

I tillegg stiller kommuneplanen 2018-30 materielle krav som frittliggende småhusbebyggelse skal forholde seg til. Dette ivaretas i bebyggelsen vist i illustrasjonsplanen og som vil legges til grunn for søknad for bebyggelse, tilsvarende som kommunen selv har gjort da tomannsboliger på delegert vedtak ble godkjent på Engelsrud terrasse 3 på parseller på hhv litt over 700m2 og 900m2 i et kat.B-område som faktisk ikke er prioritert vekstområde (hhv sak 19/3916 og 19/3894).

Da mange av merknadene er sammenfallende oppsummeres de her punkt for punkt uten å gjenta samme sak flere ganger:

- Huset planlegges plassert svært nær veien.

Rugdeveien 1: Huset planlegges svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. Vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert om er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

- Utnyttelse

Rugdeveien 1: «Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn den nye.»

Det vises til redegjørelse over. Gjennom tidene har det vært en utvikling i nærområdet; når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste

tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15 % til opp mot 35% BYA, slik at både foreslåtte ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 årene siden området ble regulert.

- Økt trafikk

Det vil teoretisk bli marginalt økt trafikk, og økningen er svært liten i forhold til det man uansett må påregne, iht. dagens regulering. Tomten kan bebygges med en enebolig, og ivaretar kommunens veiledende tomtestørrelser, slik at den ekstra trafikkbelastningen er at én av husholdningene har én ekstra bil. Vi mener ikke det er naivt å anta at denne ekstra bilen vil oppveies av at boligene ligger 400 meter fra togstasjonen. Området ligger i prioritert vekstområde, og den lille trafikkøkningen dette medfører er påregnelig for slike områder. Utviklingen med mikromobilitet og bilpoolordninger går for øvrig meget raskt, og dette antas å ha stor betydning for redusert trafikkbelastning i hele planområde. Aksept av tiltaket vil også ha den positive konsekvens at kommunen gjennom avtale med grunneier vil kunne iverksette utbygning av fortau og bidra til økt trafikksikkerhet for myke trafikanter, som igjen vil kunne gi positive ringvirkninger for redusert bilbruk i nærområdene.

- *Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.*

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

- En evt. tillatelse må skape presedens for øvrige tomter i nabolaget.

Enkelte naboer antyder at en evt. tillatelse i dette prosjektet må føre til at andre naboer i planområdet må få tillatelse til samme utnyttelse. Vi er helt enige i dette. Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Om naboene ønsker å rive eksisterende bolig, og har rom får å skape et nytt prosjekt, med høyere utnyttelse, men likevel oppnår god tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur - slik vi gjør, samt at alle formelle krav som MUA eller parkering ivaretas, bør også disse få tillatelse til dette. Hvorvidt det er en økonomisk gunstig investering, må den enkelte grunneier selv vurdere.

En nabo har også bemerket at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

- Om plassering av parkeringsplasser, vendehammer og utkjøring

Rugdeveien 1: «Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted – på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.»

Utkjøringen til den nye parsellen har vært gjenstand til gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt – hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Vakåsveien 24. Dagens utkjøring i Vakåsveien 22 er i hovedsak beliggende på Vakåsveien 24 sin eiendom. Vi deler ikke oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert – og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.

Vakåsveien 22 : «Vi mener at eksisterende lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten» og «....ber vi om at innkjøring, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksisterende avkjørsel og ikke i vår tomtegrense.»

Adkomstveien går allerede i dag langs eiendomsgrensen, og størstedelen av adkomstveien i grense til kommunal vei fra Vakåsveien 22 er på Vakåsveien 24 sin eiendom. Kommunen har gitt en preakseptert løsning avkjøring for avkjørsel ved evt. fradeling. Det er vår vurdering at det er denne utkjøringen er den mest gunstige for den nye parsellen og den som best ivaretar sikkerhet og siktlinjer. Kommunen har utarbeidet et forslag for hvordan den avkjøringen vil bli utformet. Plan og tverrprofil av avkjøring følger vedlagt.

- Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Vakåsveien 21 B: «Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.»

Slik foreløpig bolig er inntegnet på situasjonsplanen, er det fra ny bolig ca 30 meter i luftlinje - til terrasse tilhørende Vakåsveien 21 B og offentlig veistruktur skiller de to eiendommene. For vår del velger vi kort å konstatere at 30 meter klart synes å være innenfor hva man som nabo må tåle. For prioriterte vekstområder så må faktisk naboene også innfinne seg med at det kan bli endringer i nærområdet der de bor. I denne sammenheng må det også kunne vektlegges at det her er snakk om en nøktern fortetting med en enebolig på en tomt som er innenfor det kommunen har satt som krav til tomtestørrelse.

Nærmere om merknader

I vår sak er det et begrenset antall innsigelser. Naboene er selvfølgelig berettiget til å ha sin mening om boligutviklingen i kommunen. Det er allikevel ikke i den enkelte byggesak, eller delesak, at slike forutsetninger skal avklares, men i kommuneplanrulleringer, og innbyggeres påvirkningsmulighet er ved politiske valg.

Området er avsatt som prioritert vekstområde pga. nærhet til togstasjon, slik at en moderat fortetting (i dette tilfellet, svært moderat) er innenfor de politiske føringer som alle må kunne forholde seg til.

Konklusjon
Forslaget gir grunnlag for en godt tilpasset bebyggelse, samtidig som det ivaretar behovet for økt utnyttelse ved kollektivknutepunkter. Det er foreslått en svært moderat utnyttelse.

Med vennlig hilsen

For Torhild Haaheim

Martin Pettersen-Moe

Vedlegg:

Søknad om deling av eiendom m/ tegninger 1:250 og 1:500.
Kopi av Ugjenkallelig generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe) til Stig Martin Pettersen Moe (Bekreftet kopi kan oversendes hvis ønskelig).
Nabovarsling
Kvittering nabovarsling
Svar på nabovarsel
Kopi av e-post med svar til naboer
Kopi av e-post fra Nikola Rozek, Asker kommune

GENERALFULLMAKT

Undertegnede, Torhild Pettersen-Moe fnr 230654[redacted] hjemmelshaver til gnr. 1, bnr. 185 i Asker kommune, gir med dette Stig Martin Pettersen-Moe, fnr. 300379[redacted] ugjenkallelig fullmakt til å på hjemmelhaverens vegne samtykke til:

- Pantsettelse av eiendommen eller idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Overskjøting av eiendommen, idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Seksjonering eller deling av eiendommen.
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig.

Denne fullmakt er ugjenkallelig og kan transporteres.

Sted: Dato:

La Nucia 1/2 2013 Torhild Pettersen-Moe

Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskift i mitt/ vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge

---

Stig M. Pettersen

Vibeke T. Bertelsen

Asker kommune

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

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

1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)			
Gnr. 1	Bnr. 185	Fnr.	Adresse Vakåsveien 24, 1395 Hvalstad
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☒ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☒ Ja ☐ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☒ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☒ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m^2)

Boligeiendom for oppføring av ny enebolig, tomtestørrelse ca 710 kvm

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m^2)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg	☒ Kommunal veg	☐ Privat veg
☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg		☒ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
☐ Avkjørselstillatelse gitt	☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

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

9. Opplysninger

Fradeling av tomt skjer i forbindelse med at kommunen har henvendt seg med ønske om å erverve grunn. Kommunen ønsker areal i forbindelse med VA-prosjekt og ønske om etablering av fortau langs denne delen av Vakåsveien. Avhending av boligareal vil påvirke fremtidige utviklingsmuligheter for eiendommen. Disse kommunale tiltakene er derfor betinget av at grunneier i nåtid kan skille av parsell til benyttelse av framtidig enebolig. Etablering av en ny enebolig på ny parsell ansees å av tiltakshaver å være en fortetting i tråd med prinsippene som fremkom i UPB-sak 14/21. Det foreligger en preakseptert løsning for utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra egen tomt sydøst mot Vakåsveien og det vil i forbindelse med kommunalt VA prosjekt legges til rette for ny tilkobling til VA i tomtegrense sydøst mot Vakåsveien.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn	Stig Martin Pettersen-Moe ihht. generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe), datert 1.2.2013		
Adresse	Norrønagata 26	Postnr. 3920	Poststed Porsgrunn
Telefon	95701311	E-post adresse	s.martin.pm@gmail.com
Sted	Porsgrunn	Dato 23.5.2022	Underskrift

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

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

Kvittering for nabovarsel

Søker: HAAHEIM TORHILD
Altinnreferanse: AR507487645

Eiendom/byggested

Adresse: Vakåsveien 24, Asker , 1395 HVALSTAD
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	1	45	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.20

Eier/fester av naboeiendom: JONAS HELLERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 36, 1395 HVALSTAD	1	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.25

Eier/fester av naboeiendom: VIDAR HELLERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 36, 1395 HVALSTAD	1	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.28

Eier/fester av naboeiendom: MARIA CHARLOTTE ERIKSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD	1	184	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.32

Eier/fester av naboeiendom: BØRJE PETER ERIKSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD	1	184	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.36

Eier/fester av naboeiendom: HENRIK O AASEBØE STØLEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD	1	262	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.39

Eier/fester av naboeiendom: HANNE ISDAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD	1	262	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.42

Eier/fester av naboeiendom: HEDVIG KLEIVI

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD	1	264	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.45

Eier/fester av naboeiendom: JØRN-IVAR HELLESNES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD	1	264	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.48

Eier/fester av naboeiendom: TRINE WULFF-NILSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 25, 1395 HVALSTAD	1	265	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.50

Eier/fester av naboeiendom: INGVAR STRAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 25, 1395 HVALSTAD	1	265	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.54

Eier/fester av naboeiendom: GRO LØGE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27B, 1395 HVALSTAD	1	274	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.56

Eier/fester av naboeiendom: OPPLYSNINGSVESENETS FOND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27B, 1395 HVALSTAD	1	274	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.59

Eier/fester av naboeiendom: SHAHNAZ RAMZAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27A, 1395 HVALSTAD	1	275	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.02

Eier/fester av naboeiendom: JAN ODDVAR LIA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Vakåsveien 27A, 1395 HVALSTAD	1	275	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.05

Eier/fester av naboeiendom: CATHRINE STAVELIN SÆTRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 29A, 1395 HVALSTAD	1	277	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.08

Eier/fester av naboeiendom: EIRIK STAVELIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 29A, 1395 HVALSTAD	1	277	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.11

Eier/fester av naboeiendom: BJØRN HÅKON SANDVOLD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 38A, 1395 HVALSTAD	1	313	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.14

Eier/fester av naboeiendom: RUTH ROLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 38A, 1395 HVALSTAD	1	313	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.17

Eier/fester av naboeiendom: INGRID KRISTIN NOMME

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fasanveien 1, 1395 HVALSTAD	1	314	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.20

Eier/fester av naboeiendom: ASTRID INGVILD TEIG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 22, 1395 HVALSTAD	1	315	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.23

Eier/fester av naboeiendom: GEORG BERTINUS HOFF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 28, 1395 HVALSTAD	1	397	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.25

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

20.09.2022 15:56:57 AR5074876 45

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD
Kommune:	Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Eier: HAAHEIM TORHILD

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Oppretting av ny grunneiendom til benyttelse for en ny enebolig.

20.09.2022 15:56:57 AR5074876 45

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon om utnyttelse og avstandskrav i reguleringsplan.

Begrunnelse:

Utnyttelsen søkes regulert til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA. 20 % Utnyttelse vil derfor være klart innenfor U-grad for planområdet. Når det gjelder gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det søkes om å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, og repr. for planområdet i dag.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan i forhold til fortetting

Begrunnelse:

Det vises til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, som ligger 300m fra togstasjonen og som også ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), fikk vedtak som tillater høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kunne være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949)

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Martin Pettersen-Moe
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Telefon:	95701311

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	HAAHEIM TORHILD
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Postadresse:	c/o Martin Pettersen-Moe, NORRØNAGATA 26, 3920 PORSGRUNN

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Nabovarselet er signert av

TORHILD HAAHEIM på vegne av HAAHEIM TORHILD

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Filvedlegg:

Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: BØRJE PETER ERIKSSON

Adresse: Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	184	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- (●) Jeg har ingen merknader
- ( ) Jeg har merknader

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

SIGNERT AV

BØRJE PETER ERIKSSON på vegne av ERIKSSON BØRJE PETER 28.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ASTRID INGVILD TEIG

Adresse: Vakåsveien 22, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	315	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Merknad til nabovarselet:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en upåregnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden

tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd.

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen
Astrid Teig
Vakåsveien 22
1395 Hvalstad

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: astridt24@gmail.com

Telefonnummer: 91137818

SIGNERT AV

ASTRID INGVILD TEIG på vegne av TEIG ASTRID INGVILD 29.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JØRN-IVAR HELLESNES

Adresse: Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	264	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi er bekymret for så vel trafikksituasjonen som nabolagets karakter, og har følgende merknader:

1. Området er, etter det vi tidligere har fått opplyst, definert som et homogent område for bevaring (og derved ikke fortetting). Noe av det viktige som definerer området er husenes plassering i forhold til hverandre, og avstanden mellom dem. En ny tomt og et nytt hus som omsøkt vil endre områdets karakter. Det er tidligere (i nyere tid) gitt avslag på søknader om å dele tomter i nærområdet (Rugdeveien), og vi kan ikke helt se at dette skulle stille seg annerledes.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

2, Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn for den nye.

3. Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted - på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger, og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.

4. Huset planlegges plassert svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: jih@hellesnes.net

Telefonnummer: +4795364280

SIGNERT AV

JØRN-IVAR HELLESNES på vegne av HELLESNES JØRN-IVAR 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HENRIK O AASEBØE STØLEN

Adresse: Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	262	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Merknad til nabovarselet:

Kommuneplanen for fortettning har sørget for at Vakås er åpent og grønt området beboerne trives veldig godt i. Ved å innvilge dispensasjon fra denne vil hele området raskt endres til noe helt annet enn det er i dag. . De fleste tomannboligene i hele området er bygget ut i en eller annen form, noe som er helt greit og bidratt til at de som allerede bor på Vakås har blitt boende lenger. Det har skapt et godt nabolalg. Ved å sette opp eneboliger på tomtene ved innvilget dispensasjon vil det derimot føre til økt støy og press på en allerede skjør infrastruktur. Vi er sterkt imot dette og ønsker å beholde Våkas i sin nåværende form, så langt det lar seg gjøre. Som nærmeste nabo vil en ny enebolig også

skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: henrikoliver@hotmail.com

Telefonnummer: 95279474

SIGNERT AV

HENRIK OLIVER AASEBØE STØLEN på vegne av STØLEN
HENRIK O AASEBØE 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrørende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 12:11
Til: henrikoliver@hotmail.com

Hei Henrik Oliver,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover. Slik jeg oppfatter merknaden din ønsker du at tingene forblir akkurat slik som de er i dag. Ved realisering av kommunens planer vil gatebildet uansett bli endret. Ved etablering av fortau vil gatene fremstå som bredere enn dagens situasjon.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

1 Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

2. Etablering av enebolig er ødeleggende for området og vil gi uønsket innsyn på nabo sin eiendom

I denne omgang er det forøvrig kun fradeling av en tomt som er gjenstand for behandling. En søknad om oppføring av bolig på tomten vil være gjenstand for nytt nabovarsel - hvor naboene vil kunne uttale seg om utforming, plassering på tomten etc. Vi kan ikke se at det er belegg for å hevde at at etablering av ny bebyggelse her vil være verken ødeleggende eller skape økt innsyn. Tvert i mot vil Vakåsveien, slik fradelingen er tegnet ut, ved eventuell medvirkning til kommunens plan om etablering av fortau og overvannshåndtering, bidra til både økt trafikal sikkerhet for myke trafikanter, og gi et bredere og mer oversiktlig gatebilde. Kommunen har definert området vårt som et vekstområde, og dette medfører at den etablerte bebyggelsen både må påregne og tåle fortetting.

For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 29. september 2022 kl. 16:28
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com

Hei Astrid,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å hore at betrakter det som en upåregnelig ulempe, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

For det forste er det i denne omgang kun snakk om å fradele en ny parsell. Situasjonsplanen sier bare noe om hvordan et nybygg kan loses på tomten, oppføring og plassering av bygninger vil uansett være gjenstand for nytt nabovarsel. Når det gjelder byggetiltak kan jeg informere om at det ikke foreligger noen planer i uoverskuelig framtid å oppføre noe bygg på tomten. Min mor bebor eiendommen og hun ser ikke for seg noen endringer med det forste.

Jeg viser til din merknad vedrørende fradeling av parsell fra Vakåsveien 24. Se vedlagt situasjonsplan for tiltaket.
Vedlagt er også en plan- og tverrprofil for avkjøring som viser en kommunalt preakseptert løsning for avkjøring til den nye parsellen.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg ser at du har fremsatt en merknad om at tiltaket ikke oppfyller kravene til bestemmelsene i plan og bygningslovens §19-2 annet ledd.

Når det gjelder hvorvidt bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, mener vi det er klart at dette ikke er tilfellet - både når man ser på utviklingen av boligfeltet over tid - og også siden det foreligger, som du kanskje kjenner til, et prinsippvedtak for eiendommen Vakåsveien 36 (UPB-sak 14/21). Dette vedtaket viser at fortetting er påregnelig - og politisk ønsket. Vi mener at dette jf. likebehandlingsprinsippet også gjør seg gjeldende for utnyttelsen av Vakåsveien 24.

For en eier har det stor betydning å kunne utnytte sin eiendom fullt ut, men her foreligger det er også tungtveiende samfunnsmessige grunner til å tillate slik fradeling. Fradelingen er et tiltak og en forutsetning for at kommunen kan få etablere gangvei og etablere flomsikring på denne eiendommen. Disse tiltakene vil være svært positive for trafikksituasjonen for myke trafikanter i Vakåsveien og for lokalmiljøet på Vakås. Det har tidligere også vært utfordringer knyttet til overvannshåndtering i nærområdene og dette søkes også løst blant annet på arealer som opprinnelig har tilhørt Vakåsveien 24.

I denne forbindelse vil jeg informere om at din eiendom, etter fradeling, faktisk vil få en noe bedre situasjon. Din avkjøring vil etter kommunens arbeid og erverv, få adkomst direkte til kommunal vei og ikke over tomten som tilhører Vakåsveien 24. Dette vil etter min mening være en ryddig og god situasjon også for fremtiden slik at Deres adkomst er sikret. Det vil bli etablert gangvei fra vår eiendom og nordover i retning togstasjon og det vil bli bedre forhold med tanke på fremtidig overvannshåndtering.

Fordelene overgår i denne sammenheng klart ulempene, og foretting er således innenfor hva som både er påregnelig og tålegrensene som nabo til tiltaket.

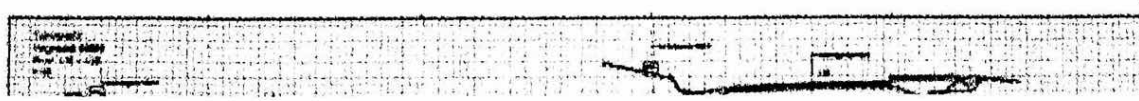
for Torhild Haaheim

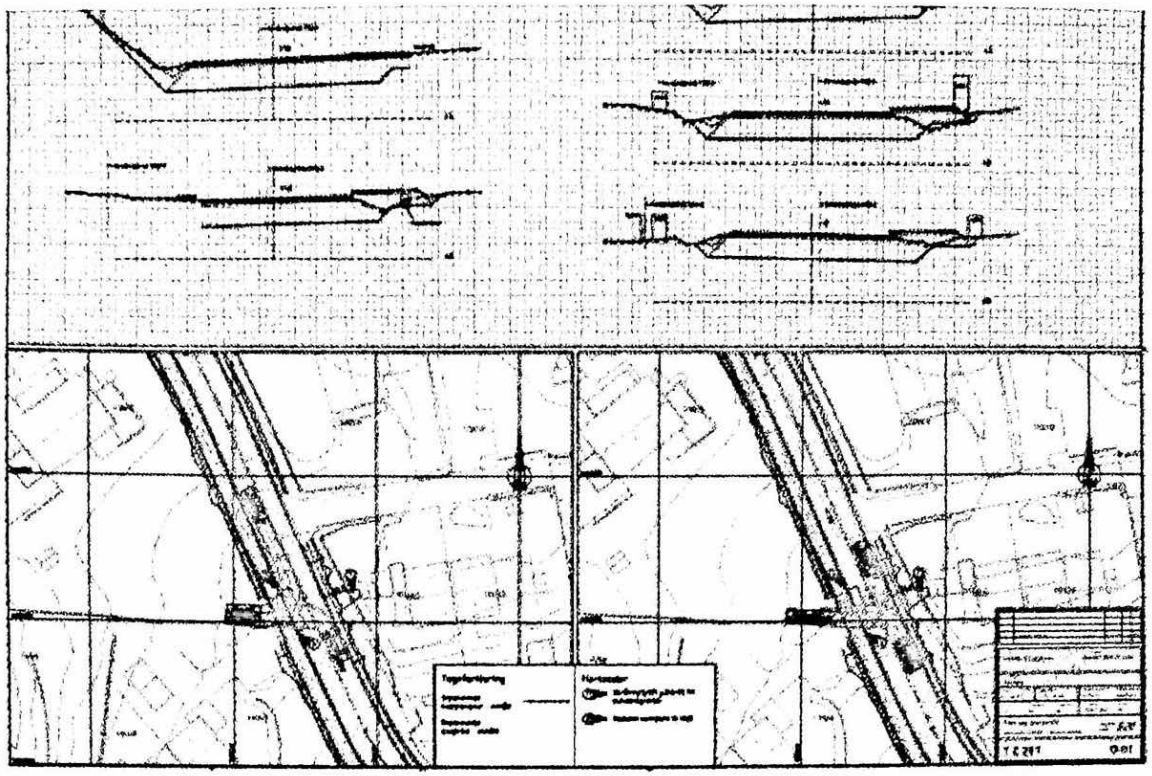
Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe





29. sep. 2022 kl. 15:05 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en uoppregnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd.

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 15:53
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no

Hei igjen Astrid,

vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).

Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utførelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).

Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling
(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no

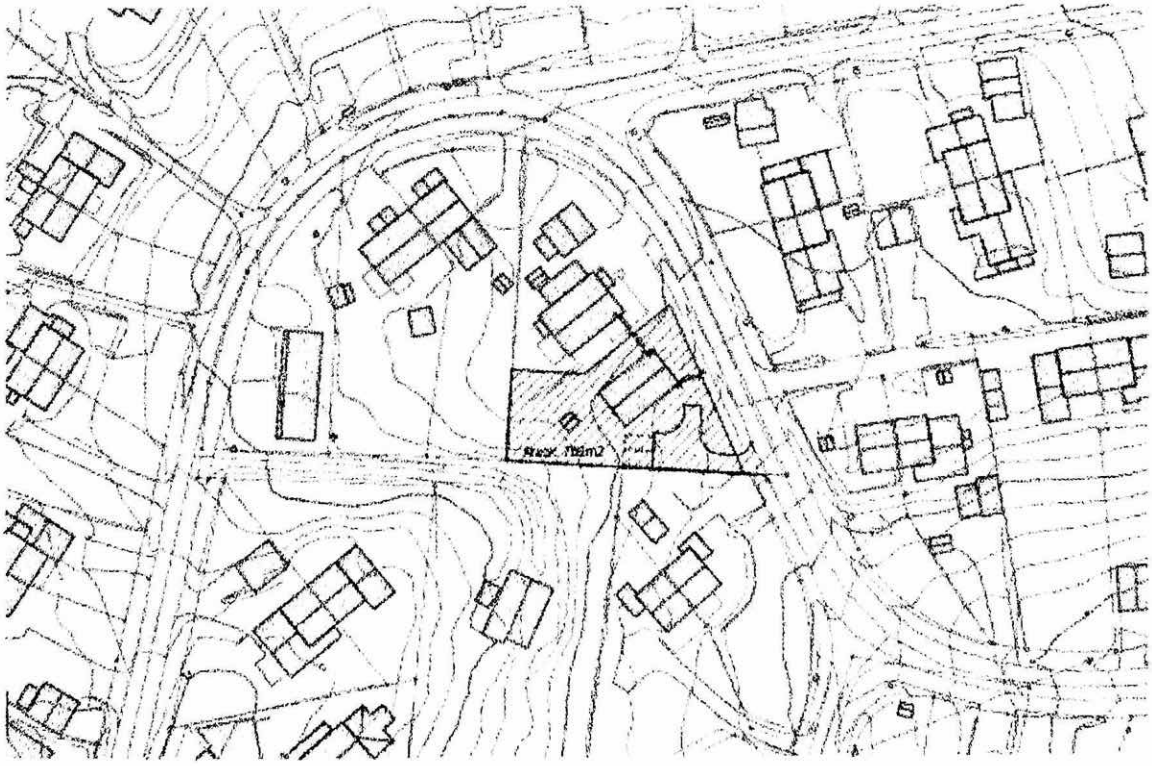
For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe



SITUASJONSPLAN

Fra: **Astrid Teig** astridt24@gmail.com
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 17:01
Til: Martin Pettersen-Moe martin@madsenogmoe.no post@asker.kommune.no postmottak@asker.kommun
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no Robert Anker anker97@hotmail.com eirik.korsbøn@asker.kommune

---

Svar på nabovarsel for Vakåsveien 24

Jeg vil vise til kommuneplan 2018-2030 og det at nedre Vakås tilhører kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter. Her står det bl.a. at man ønsker å bevare spesielle kvaliteter i disse områdene. Det står at man ikke åpner for fortetting...og at disse områdene er å betrakte som ferdig utbygd. Slik vi opplever det er en av de helt spesielle kvalitetene med Nedre Vakås at de fleste boligene på den ene siden vender mot vei, men at man på den andre siden vender mot grøntarealer. I saken i Vakåsveien 36, har denne tomten fungert som det grønne arealet for alle som bor rundt denne tomten. Det er nå gitt dispensasjon og tillatelse til å dele tomten med hensikt å bygge to tomannsboliger. Dette forandrer arkitektens hensikt med den helhetlige planen og hensikten med å ha en bolig i midten med stor tomt/hage, som ga så mye grøntareal, lys og siktlinjer mot alle tilstøtende naboer. I stede for grøntarealer som nærmiljø, blir det nå som et byggefelt å regne midt i den viktigste grøntstrukturen. Det rolige og lyse området vi alle har hatt inn mot Vakåsveien 36, erstattes av store bygg, og mange mennesker og biler. Altså en stor forandring fra eksisterende kvaliteter man har vedtatt å ivareta. Vi mener hele området i tilfellet må behandles som en helhet for å ivareta de spesielle kvalitetene i dette området.

Dette danner bakteppe på vår tilbakemelding. Vi får allerede store forringelser av det vi oppfatter som de beste kvalitetene ved å bo på Nedre Vakås med beslutningen for Vakåsveien 36, og opplever, som vi også ga tilbakemelding om i saken, at denne type frimerke-regulering som ble praktisert i Vakåsveien 36, vil forringe de kvaliteter for hele området som man sier i kommunen at man vil ivareta. Man kan få inntrykk av at disse reguleringene på denne måten undergraves og ikke fungerer som et styringsverktøy. .

Jeg oppfatter at situasjonskartet slik det er tegnet ytterligere vil forringe grøntstrukturene i området, og opplever plasseringen av utkjørsel som et dårlig forslag. Vi mener at eksisterende, lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten.

På grunn av den totale summen av forringelser i et område politikerne har besluttet har spesielle kvaliteter som skal bevares, ber vi om at innkjøringen, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksistrenede avkjørsel og ikke i vår tomtegrense. Da vil også gjenværende tomteareal bli godt over gjeldende krav.

Vi noterer oss at det ikke er umiddelbare planer om utbygging. Vi kan ikke se at innspill om gangvei og flom sikring har relevans i denne delingssaken.

Hilsen Astrid Teig og Rob Anker
Vakåsveien 22

tir. 4. okt. 2022 kl. 15:53 skrev Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>:

> Hei igjen Astrid,
>
> vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).
>
> Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utførelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).
>
> Nikola Rozek
> Prosjektleder
> Prosjekt og utvikling
> (+47) 41 00 19 91
> Nikola.Rozek@asker.kommune.no
>
> For Torhild Haaheim
>
> Med vennlig hilsen
>
> Martin Pettersen-Moe
> Jurist /Partner
>
> t. 95701311
>
> 2. okt. 2022 kl. 20:33 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrorende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 11:11
Til: jih@hellesnes.net

Hei Jorn-Ivar,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

1. Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

I forhold til avslag som er gitt for andre eiendommer i området antar jeg at du referer at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

2. Tomtens utnyttelse

Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Utnyttelsen søkes for den nye parsellen til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomtene på rundt 85 m2, med tillegg for garasje og uthus (Tilsammen 125 m2). Mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 inkl garasje og uthus.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

3. Utkjøring

Utkjøringen er til den nye parsellen har vært gjenstand for gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt - hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Våkåsveien 24. I denne forbindelse har kommunen selv utarbeidet en løsning her. Til din orientering er dagens utkjoring for eiendommen Vakåsveien 22 beliggende på tomten til Vakåsveien 24. Jeg vedlegger plan og tverrprofil. Vi deler ikke deres oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert - og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.



TZ201.pdf

4. Bygningenes plassering i forhold til veien

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan heller ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert i mot er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra med arealer til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Nikola Rozek
SV: Gnr 1 bnr 185 i Asker kommune
Til: Martin Pettersen-Moe

Innboks - S.Martin.PM@gmail.com 30. mai 2022 kl. 08:06

Hei Martin

Beklager sen svar.

Jeg har allerede satt prosjekterende i gang for utarbeiding av tegninger/skisser for fremtidig avkjøring nederst på deres eiendom. Dette har jeg blitt lovet denne uken.
Som en del av avtalen vil vi legge om eksisterende OV600, ny traseen på ledningen vil da ligge i Vakåsveien. I tillegg vil vi sette av ny avstikk for fremtidig utbygging i den nye avkjøringen nederst på eiendommen, (ny VL, SP og OV).

Alle detaljer rundt dette vil dere få i avtalen.

Med vennlig hilsen
Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling

(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no
asker.kommune.no

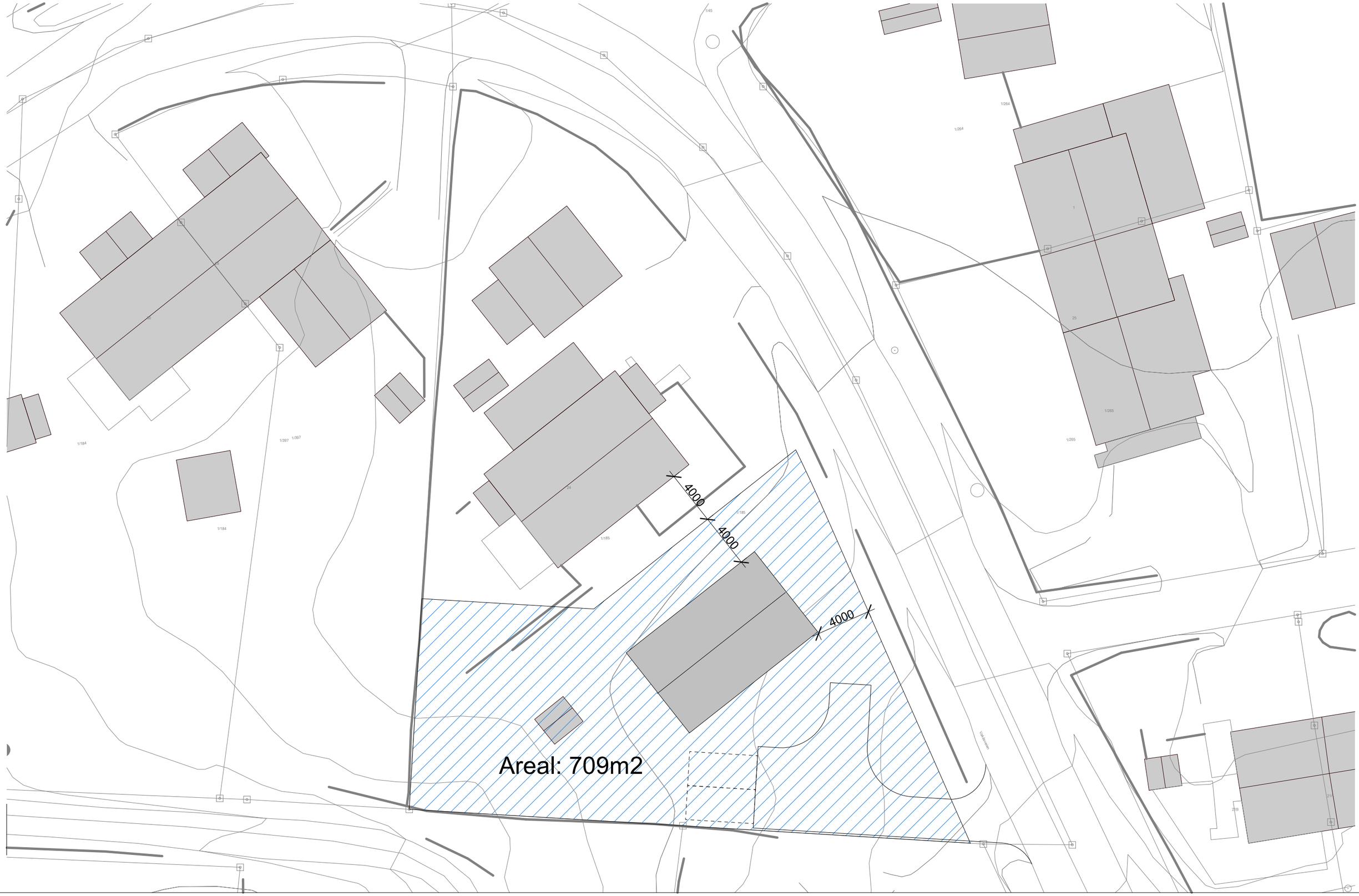
Asker kommune



SITUASJONSPLAN

Delesøknad 1/185 - 1 : 500, 18.08.2022 Rev C
A-10-01

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889
Storgata 171 / 3915 Porsgrunn / 35 56 97 00 / www.borveborchsenius.no

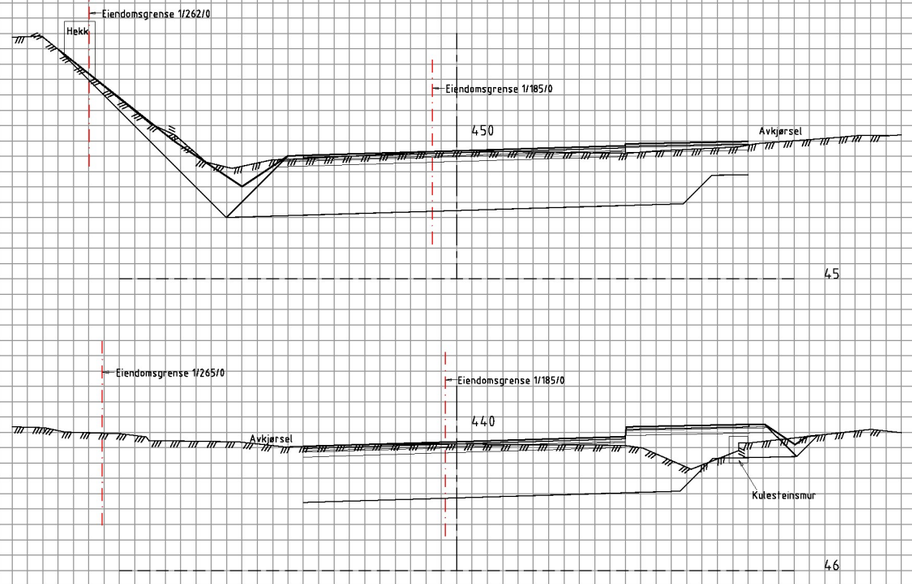


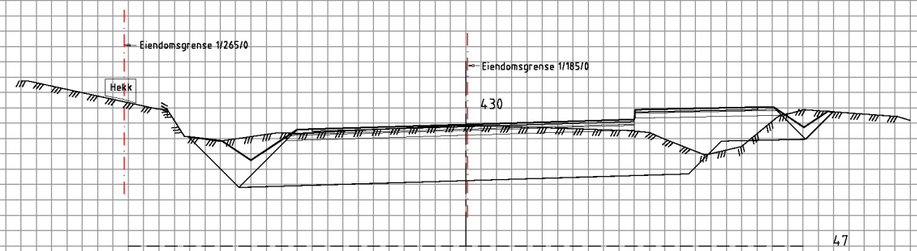
SITUASJONSPLAN

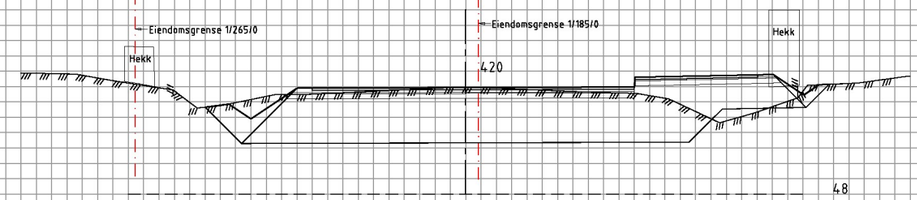
Delesøknad 1/185 - 1 : 250, 18.08.2022 Rev B
A-10-01

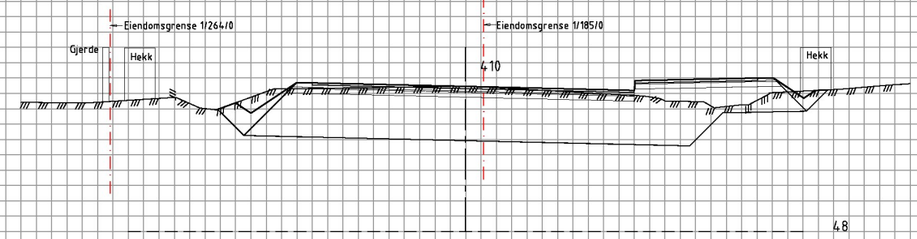
BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889
Storgata 171 / 3915 Porsgrunn / 35 56 97 00 / www.borveborchsenius.no

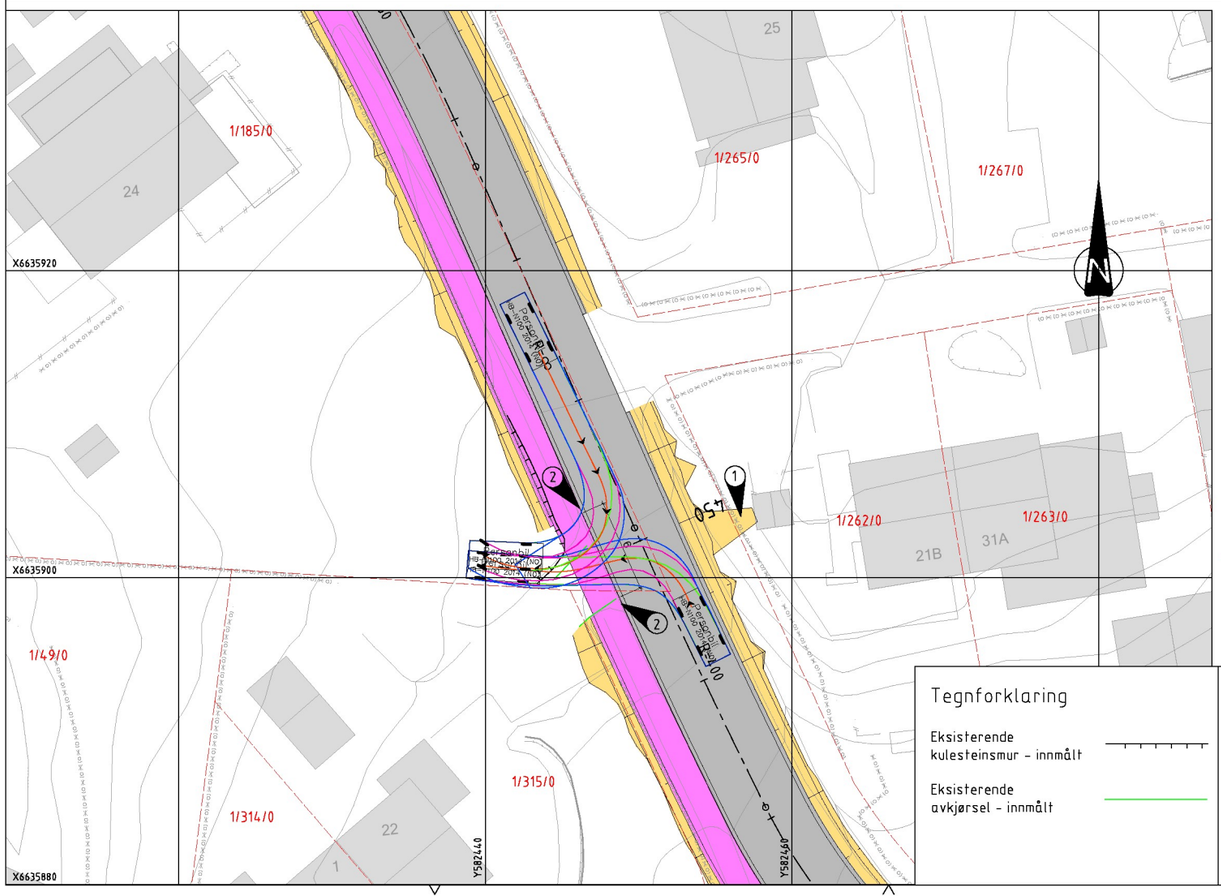
Tverrprofil
Vegmodell 60000
Pr.nr. 410 - 450
M 1:50

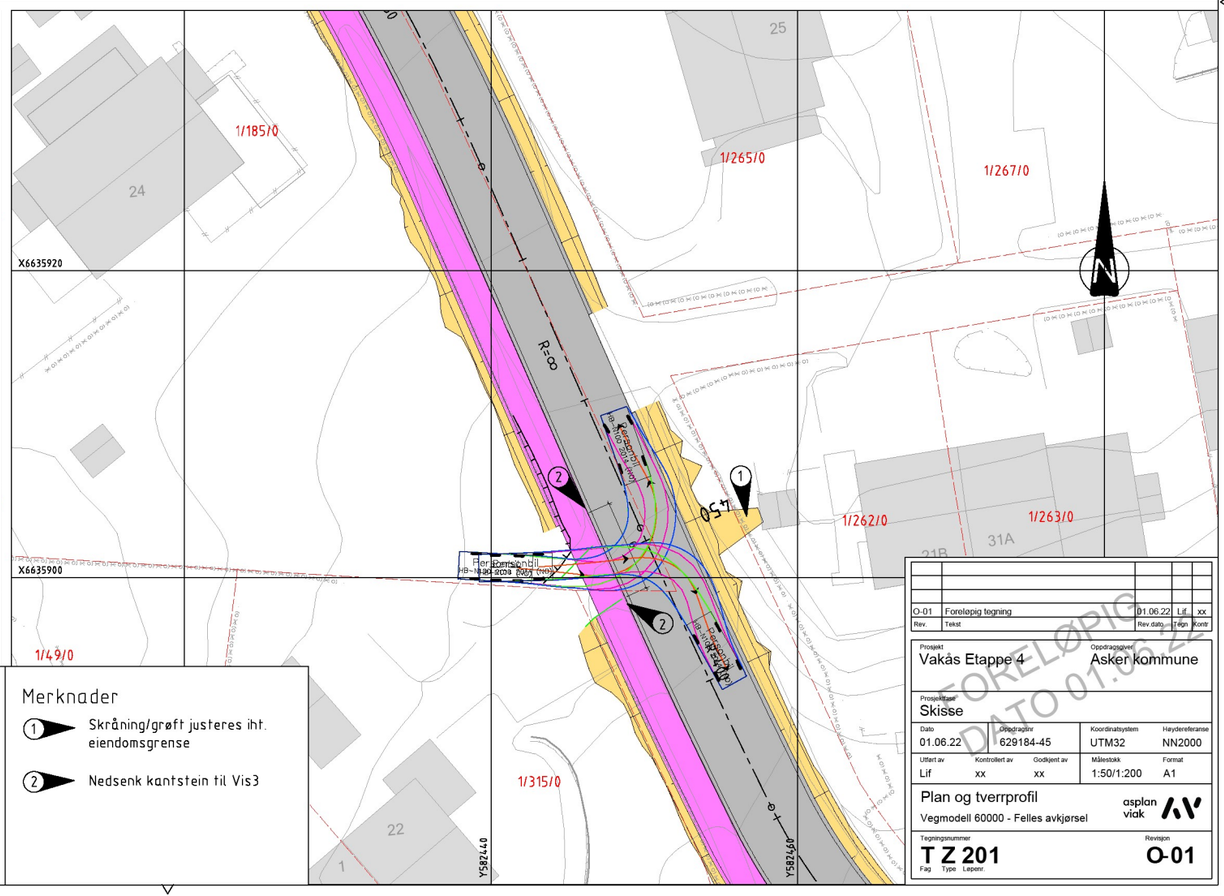












Tegnforklaring

Eksisterende kulesteinsmur - innmålt

Eksisterende avkjørsel - innmålt

Merknader

1. Skråning/grøft justeres iht. eiendomsgrense
2. Nedsenk kantstein til Vis3

O-01	Foreløpig tegning		01.06.22	Lif	xx
Rev.	Tekst		Rev.dato	Tegn	Kontr

FORELØPIG DATO 01.06.22

Prosjekt: Vakås Etappe 4
Oppdragsgiver: Asker kommune
Prosjektfase: Skisse

Dato	Oppdragsnr	Koordinatsystem	Høydereferanse
01.06.22	629184-45	UTM32	NN2000

Utført av	Kontrollert av	Godkjent av	Målestokk	Format
Lif	xx	xx	1:50/1:200	A1

Plan og tverrprofil
Vegmodell 60000 - Felles avkjørsel

asplan viak

Tegningsnummer: T Z 201 (Fag Type Løpenr.)
Revisjon: O-01

Asker kommune

Stig Martin Pettersen-Moe

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	MHOGLU1 S**22/3530**	**GBNR 1/185** L**31254/22**	**25.10.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**22/3530**.

1/185 Vakåsveien 24 - Kvitteringsbrev på søknad om opprettelse av ny grunneiendom
Hjemmelshaver: Torhild Haaheim

Vi viser til søknad av 05.10.2022. Det søkes om fradeling av eiendom, søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for utnyttelse og avstandsbestemmelser og søknad om dispensasjon fra kommuneplanen.

Saksbehandler ved Samfunnsutvikling - Plan er **Mathilde Høglund**.

Vi opplyser om at de deler av eiendommen som er regulert til veiareal ikke har innvirkning på netto tomteareal når det vurderes om eiendommen kan deles. Det er det regulert boligarealet man ser på når det vurderes om en eiendom er stor nok til deling.

Eiendommen inngår i et enhetlig område med eksisterende kvaliteter som ønskes ivaretatt. Området er i kommuneplanen vurdert som boligkategori A. I denne boligkategorien er hensikten å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og det åpnes normalt ikke opp for deling. Eiendommen ligger eiendommen innenfor prioritert vekstområde.

På bakgrunn av signaler gitt i utvalg for plan og bygg 17.02.2021 sak 14/21 er vi enige i at det kan være mulig å fortette eiendommen på bakgrunn av tomtens størrelse. Dette kan allikevel ikke gå på bekostning av bestemmelser satt i reguleringsplan om utnyttelse og avstandskrav. Vi er derfor etter en foreløpig vurdering negative til en deling av eiendommen og det anbefales at søknaden trekkes.

Om det ikke er ønskelig å trekke søknaden, men få den behandlet ber jeg om at det redegjøres for utnyttelse av gjenværende tomt i tillegg til størrelse på garasje og bygninger på eiendommen. Jeg trenger også at det spesifiseres hvilken bestemmelse i kommuneplanen det søkes dispensasjon fra.

Saksbehandlingstid
Forventet saksbehandlingstid for delesaker er 12 uker fra komplett søknad foreligger, inkl. korrekt utfylt søknadsskjema, nabovarslingsskjema og kart. Saksbehandlingen kan ta lengre tid bl.a. dersom søknaden avviker fra gjeldende

planer og lover/regelverk, må avklares med andre offentlige instanser, eller det foreligger vesentlige nabomerknader. Den tiden søker bruker til komplettering av mangelfull dokumentasjon, herunder nødvendig oversendelse til andre fagmyndigheter, regnes ikke med i kommunens behandlingstid.

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

Med vennlig hilsen

Mathilde Høglund
Arealplanlegger

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

Stig Martin Pettersen-Moe,

Asker Kommune
Plan- og bygningsavdelingen

Dato: 5. oktober 2022

Delesøknad opprettelse av en eneboligtomt – Vakåsveien 24 - gbnr. 1/185.

Det søkes fradeling av én boligparsell i henhold til vedlagt delekart. Eksisterende bebyggelse på eiendommen beholdes. Det foreligger forhåndsaksept for fremtidig bruk og utvidelse av eksisterende avkjøring og avtale om tilknytning av VA jfr. E-post fra Nikola Rozek, Asker kommune datert 30.5.2022. Det søkes samtidig om at den nye parsellen tillates bebygget med én enebolig og at krav til utnyttelse settes til BYA 20% av tomtens netto-areal.

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting. Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som er mer nøktern enn naboeiendommen.

Nærmere om eiendommen
Eiendommen er på ca. 1862,6 m^2, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i plan 2 'Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949). Planen er således mer enn 70 år gammel. Tomten ligger i kategori A i kommunens boligkart, men er som nevnt også innenfor prioritert vekstområde, da det ligger ca. 300 meter fra Vakås stasjon. Tomten ligger således svært kollektivnært, og er derfor utpekt som et område hvor man kan tillate noe høyere utnyttelse, da det er godt tilrettelagt for å utnytte offentlig transport og redusert bruk av privatbil, som jo er mer belastende for infrastrukturen. Samtidig ønsker man (kategori A) å ivareta områdets karakter og arkitektoniske helhet.

Begge disse forholdene blir godt ivaretatt ved en eventuell godkjent delingssak.

Delingssaken blir fremmet med bakgrunn i at Asker kommune har til ønske å gå til grunnerverv for deler av eiendommen i forbindelse med prosjekt knyttet til etablering av fortaus-struktur for denne delen av Vakåsveien, og parallelt kommunalt VA-prosjekt på stedet. For at eier av Vakåsveien 24 skal kunne medvirke til dette vil det være betinget av at man samtidig ikke gir avkall på all fremtidig utvikling av eiendommen. Kommunen ønsker å erverve tilsammen 454 kvm, hvilket vil medføre et resterende nettoareal på 1408,6 m2. Minste tomteareal for fradeling til parsell for enebolig i Asker kommune er per tiden oppgitt til 700 kvm. Tomten oppfyller således arealkravet også etter dette, men grunneier søker trygghet ved å få dette avklart så tidlig som mulig.

VA ledninger

Dagens bolig er i dag knyttet til private vann- og avløpsledninger som leder ut til offentlig VA-nett. Det er gjort avtale med Asker kommune ved Nikola Rozek - om at det etableres stikk til offentlige VA nett i tomtegrense. Det foreligger også avtale om at rør-trasé som i dag båndlegger deler tomten, frigis - og omlegges som del av nytt overvannprosjekt i regi av kommunen. Kfr. Rozek, Asker kommune, for nærmere informasjon.

Antall enheter
Etter dagens regulering kan man bebygge tomten med våningshus. I praksis har dette gjennom tidene medført at parsellene har blitt bebygget med tomannsboliger – og senere har enkelte av tomannsboligene også blitt konvertert til eneboliger.

Ved å fradele en tomt på 700 m², kan dette økes til en enebolig (på fradelt parsell) + én eksisterende enebolig på gjenværende parsell.

I vedlagt dokumentasjon vises fradeling av en ny boligtomt på ca. 709 m², med preakseptert avkjørsel sydøst på ny parsell. Gjenværende boligtomt blir da på rundt 708,6m². De foreslåtte tomtene blir innenfor kommunens anbefalte størrelse for eneboliger (retningslinje 700m2).

Tegningsunderlaget viser at tomtene er egnet for eneboligbebyggelse: alle formelle materielle krav til uteoppholdsareal (MUA), parkering, snuplass, avstander, BYA etc. vil kunne løses på begge tomtene.

Parkering kan løses med innebygget garasje i 1. etasje og/eller som biloppstillingsplass på terreng eventuelt som parkeringsmaskin. Det blir gode utearealer rundt boligene.

Det gjøres oppmerksom på at tegningsunderlaget kun har som hensikt å vise at parsellen etter fradeling er egnet for enebolig, og at alle formelle krav er løsbare, samt at bebyggelsen stemmer med etablert struktur i området. Byggenes endelige utforming og detaljering søkes (og nabovarsles) gjennom vanlig byggesak etter deling.

Tomten er regulert til bolig, og det er ikke krav om at det skal gjennomføres arkeologisk registrering. Skulle det allikevel dukke opp automatisk fredete kulturminner, vil dette bli håndtert etter gjeldende regelverk (Kml.).

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan

Det søkes herved dispensasjon fra kommuneplanen

Politisk signal om fortetting – UPB-sak 14/21
Det vises forøvrig til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, ligger 300m fra togstasjonen og ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), kan være egnet for noe høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kan være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Oppfyllelse av de politiske signalene for prioriterte vekstområder i kommunen herunder også likebehandlingsprinsippet veier vesentlig tyngre enn ulempene ved å gi slik dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Utnyttelse

Utnyttelsen søkes til 20% BYA for den nye parsellen, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lavt for prioritert vekstområde).

I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m^2 og uthus på inntil 10 m^2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomten på rundt 85 m^2 med tillegg for garasje og uthus (tilsammen 125 m2) mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 m^2 pr. inkl garasje og evt. uthus.

Det ble også regulert krav om større avstand mellom boligene, og parsellene var store.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte endring vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avstandsbestemmelser

Gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det foreslås å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, samt at dette, etter en rask gjennomgang av kartet, synes å være de kravene som faktisk er praktisert i planområdet i nyere tid. Reguleringen var på dette punktet igjen basert på de store tomter som var normalen i 1949, når planen ble vedtatt, og ikke dagens boligstruktur med mindre tomter slik området har utviklet seg gjennom tidene.

Parsellen skal ikke bebygges med mer enn 20% BYA av netto boligareal. Garasje og uthus skal inkluderes i %-BYA for parsellene. Garasje kan integreres i boligbebyggelse.

Avstandsbestemmelsene i den opprinnelige 70 år gamle reguleringsplanen er fraveket etterhvert som eiendommene i planen har blitt fortettet med påbygg. Pbl §29-4 er å regne som standard for avstandsbestemmelser i småhusområder i Asker kommune.

Slik bygningen er illustrert på situasjonsplanen, vil avstand til nabohus og nabogrenser være godt ivaretatt - og samtidig gi en romslig plassering med gode uteoppholdsarealer for både ny og gammel parsell.

Skal kommunen lykkes med sin ambisjon om vekst og fortetting, så må også avstandsregler – og som ikke er fulgt opp i senere saksbehandling ved utbygging og fortetting av eiendommene, revurderes med dagens behov for øyet i vår samtid.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Nabovarsling/ Merknader

Det har totalt innkommet merknader fra 3 naboer, samt tilbakemelding fra 1 nabo som ikke har noen merknader.

Generelt virker det som at enkelte naboene misforstår, eller bevist prøver å overdrive omfanget av bebyggelsen i den hensikt å gjøre egen sak sterkere.

I henhold til kommunens normale tomtekrav til bebyggelse kan man på eiendommen fradele en eneboligtomt. For øvrig ønsker man at man kan fravike de ekstra strenge kravene i reguleringsplanen, og forholde seg til normale bestemmelser for småhusområder i Asker, noe som tydelig har vært praksis i planområdet i lang tid allerede. En 70 år gammel reguleringsplan mister sin styrke som styringsverktøy når den over tid har blitt praktisert i samsvar med gjeldende regler og praksis på søknadstidspunkt.

Søker har lagt til grunn at reguleringsplanen først og fremst legger premisser for bebyggelsesstruktur, boligtypologi (eneboliger og tomannsboliger), og småhusvolumer med saltak. Disse forholder vi oss til i søknaden.

I tillegg stiller kommuneplanen 2018-30 materielle krav som frittliggende småhusbebyggelse skal forholde seg til. Dette ivaretas i bebyggelsen vist i illustrasjonsplanen og som vil legges til grunn for søknad for bebyggelse, tilsvarende som kommunen selv har gjort da tomannsboliger på delegert vedtak ble godkjent på Engelsrud terrasse 3 på parseller på hhv litt over 700m2 og 900m2 i et kat.B-område som faktisk ikke er prioritert vekstområde (hhv sak 19/3916 og 19/3894).

Da mange av merknadene er sammenfallende oppsummeres de her punkt for punkt uten å gjenta samme sak flere ganger:

- Huset planlegges plassert svært nær veien.

Rugdeveien 1: Huset planlegges svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. Vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert om er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

- Utnyttelse

Rugdeveien 1: «Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn den nye.»

Det vises til redegjørelse over. Gjennom tidene har det vært en utvikling i nærområdet; når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste

tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15 % til opp mot 35% BYA, slik at både foreslåtte ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 årene siden området ble regulert.

- Økt trafikk

Det vil teoretisk bli marginalt økt trafikk, og økningen er svært liten i forhold til det man uansett må påregne, iht. dagens regulering. Tomten kan bebygges med en enebolig, og ivaretar kommunens veiledende tomtestørrelser, slik at den ekstra trafikkbelastningen er at én av husholdningene har én ekstra bil. Vi mener ikke det er naivt å anta at denne ekstra bilen vil oppveies av at boligene ligger 400 meter fra togstasjonen. Området ligger i prioritert vekstområde, og den lille trafikkøkningen dette medfører er påregnelig for slike områder. Utviklingen med mikromobilitet og bilpoolordninger går for øvrig meget raskt, og dette antas å ha stor betydning for redusert trafikkbelastning i hele planområde. Aksept av tiltaket vil også ha den positive konsekvens at kommunen gjennom avtale med grunneier vil kunne iverksette utbygning av fortau og bidra til økt trafikksikkerhet for myke trafikanter, som igjen vil kunne gi positive ringvirkninger for redusert bilbruk i nærområdene.

- *Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.*

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

- En evt. tillatelse må skape presedens for øvrige tomter i nabolaget.

Enkelte naboer antyder at en evt. tillatelse i dette prosjektet må føre til at andre naboer i planområdet må få tillatelse til samme utnyttelse. Vi er helt enige i dette. Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Om naboene ønsker å rive eksisterende bolig, og har rom får å skape et nytt prosjekt, med høyere utnyttelse, men likevel oppnår god tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur - slik vi gjør, samt at alle formelle krav som MUA eller parkering ivaretas, bør også disse få tillatelse til dette. Hvorvidt det er en økonomisk gunstig investering, må den enkelte grunneier selv vurdere.

En nabo har også bemerket at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

- Om plassering av parkeringsplasser, vendehammer og utkjøring

Rugdeveien 1: «Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted – på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.»

Utkjøringen til den nye parsellen har vært gjenstand til gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt – hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Vakåsveien 24. Dagens utkjøring i Vakåsveien 22 er i hovedsak beliggende på Vakåsveien 24 sin eiendom. Vi deler ikke oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert – og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.

Vakåsveien 22 : «Vi mener at eksisterende lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten» og «....ber vi om at innkjøring, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksisterende avkjørsel og ikke i vår tomtegrense.»

Adkomstveien går allerede i dag langs eiendomsgrensen, og størstedelen av adkomstveien i grense til kommunal vei fra Vakåsveien 22 er på Vakåsveien 24 sin eiendom. Kommunen har gitt en preakseptert løsning avkjøring for avkjørsel ved evt. fradeling. Det er vår vurdering at det er denne utkjøringen er den mest gunstige for den nye parsellen og den som best ivaretar sikkerhet og siktlinjer. Kommunen har utarbeidet et forslag for hvordan den avkjøringen vil bli utformet. Plan og tverrprofil av avkjøring følger vedlagt.

- Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Vakåsveien 21 B: «Ny enebolig vil også skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.»

Slik foreløpig bolig er inntegnet på situasjonsplanen, er det fra ny bolig ca 30 meter i luftlinje - til terrasse tilhørende Vakåsveien 21 B og offentlig veistruktur skiller de to eiendommene. For vår del velger vi kort å konstatere at 30 meter klart synes å være innenfor hva man som nabo må tåle. For prioriterte vekstområder så må faktisk naboene også innfinne seg med at det kan bli endringer i nærområdet der de bor. I denne sammenheng må det også kunne vektlegges at det her er snakk om en nøktern fortetting med en enebolig på en tomt som er innenfor det kommunen har satt som krav til tomtestørrelse.

Nærmere om merknader

I vår sak er det et begrenset antall innsigelser. Naboene er selvfølgelig berettiget til å ha sin mening om boligutviklingen i kommunen. Det er allikevel ikke i den enkelte byggesak, eller delesak, at slike forutsetninger skal avklares, men i kommuneplanrulleringer, og innbyggeres påvirkningsmulighet er ved politiske valg.

Området er avsatt som prioritert vekstområde pga. nærhet til togstasjon, slik at en moderat fortetting (i dette tilfellet, svært moderat) er innenfor de politiske føringer som alle må kunne forholde seg til.

Konklusjon
Forslaget gir grunnlag for en godt tilpasset bebyggelse, samtidig som det ivaretar behovet for økt utnyttelse ved kollektivknutepunkter. Det er foreslått en svært moderat utnyttelse.

Med vennlig hilsen

For Torhild Haaheim

Martin Pettersen-Moe

Vedlegg:

Søknad om deling av eiendom m/ tegninger 1:250 og 1:500.
Kopi av Ugjenkallelig generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe) til Stig Martin Pettersen Moe (Bekreftet kopi kan oversendes hvis ønskelig).
Nabovarsling
Kvittering nabovarsling
Svar på nabovarsel
Kopi av e-post med svar til naboer
Kopi av e-post fra Nikola Rozek, Asker kommune

GENERALFULLMAKT

Undertegnede, Torhild Pettersen-Moe fnr 230654[redacted] hjemmelshaver til gnr. 1, bnr. 185 i Asker kommune, gir med dette Stig Martin Pettersen-Moe, fnr. 300379[redacted] ugjenkallelig fullmakt til å på hjemmelhaverens vegne samtykke til:

- Pantsettelse av eiendommen eller idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Overskjøting av eiendommen, idelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Seksjonering eller deling av eiendommen.
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig.

Denne fullmakt er ugjenkallelig og kan transporteres.

Sted: Dato:

La Nucia 1/2 2013 Torhild Pettersen-Moe

Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskift i mitt/ vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge

---

Stig M. Pettersen

Vibeke T. Bertelsen

Asker kommune

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

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

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 1	Bnr. 185	Fnr.	Adresse Vakåsveien 24, 1395 Hvalstad
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☒ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☒ Ja ☐ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☒ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☒ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m²)

Boligeiendom for oppføring av ny enebolig, tomtestørrelse ca 710 kvm

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☒ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☐ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

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

9. Opplysninger

Fradeling av tomt skjer i forbindelse med at kommunen har henvendt seg med ønske om å erverve grunn. Kommunen ønsker areal i forbindelse med VA-prosjekt og ønske om etablering av fortau langs denne delen av Vakåsveien. Avhending av boligareal vil påvirke fremtidige utviklingsmuligheter for eiendommen. Disse kommunale tiltakene er derfor betinget av at grunneier i nåtid kan skille av parsell til benyttelse av framtidig enebolig. Etablering av en ny enebolig på ny parsell ansees å av tiltakshaver å være en fortetting i tråd med prinsippene som fremkom i UPB-sak 14/21. Det foreligger en preakseptert løsning for utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra egen tomt sydøst mot Vakåsveien og det vil i forbindelse med kommunalt VA prosjekt legges til rette for ny tilkobling til VA i tomtegrense sydøst mot Vakåsveien.

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn	Stig Martin Pettersen-Moe ihht. generalfullmakt fra Torhild Haaheim (tidl. Pettersen-Moe), datert 1.2.2013		
Adresse	Norrønagata 26	Postnr. 3920	Poststed Porsgrunn
Telefon	95701311	E-post adresse	s.martin.pm@gmail.com
Sted	Porsgrunn	Dato 23.5.2022	Underskrift

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

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

Kvittering for nabovarsel

Søker: HAAHEIM TORHILD
Altinnreferanse: AR507487645

Eiendom/byggested

Adresse: Vakåsveien 24, Asker , 1395 HVALSTAD
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ASKER KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	1	45	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.20

Eier/fester av naboeiendom: JONAS HELLERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 36, 1395 HVALSTAD	1	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.25

Eier/fester av naboeiendom: VIDAR HELLERUD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 36, 1395 HVALSTAD	1	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.28

Eier/fester av naboeiendom: MARIA CHARLOTTE ERIKSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD	1	184	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.32

Eier/fester av naboeiendom: BØRJE PETER ERIKSSON

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD	1	184	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.36

Eier/fester av naboeiendom: HENRIK O AASEBØE STØLEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD	1	262	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.39

Eier/fester av naboeiendom: HANNE ISDAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD	1	262	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.42

Eier/fester av naboeiendom: HEDVIG KLEIVI

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD	1	264	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.45

Eier/fester av naboeiendom: JØRN-IVAR HELLESNES

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD	1	264	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.48

Eier/fester av naboeiendom: TRINE WULFF-NILSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 25, 1395 HVALSTAD	1	265	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.50

Eier/fester av naboeiendom: INGVAR STRAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 25, 1395 HVALSTAD	1	265	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.54

Eier/fester av naboeiendom: GRO LØGE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27B, 1395 HVALSTAD	1	274	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.56

Eier/fester av naboeiendom: OPPLYSNINGSVESENETS FOND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27B, 1395 HVALSTAD	1	274	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.00.59

Eier/fester av naboeiendom: SHAHNAZ RAMZAN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 27A, 1395 HVALSTAD	1	275	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.02

Eier/fester av naboeiendom: JAN ODDVAR LIA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:

Vakåsveien 27A, 1395 HVALSTAD	1	275	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.05

Eier/fester av naboeiendom: CATHRINE STAVELIN SÆTRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 29A, 1395 HVALSTAD	1	277	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.08

Eier/fester av naboeiendom: EIRIK STAVELIN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 29A, 1395 HVALSTAD	1	277	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.11

Eier/fester av naboeiendom: BJØRN HÅKON SANDVOLD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 38A, 1395 HVALSTAD	1	313	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.14

Eier/fester av naboeiendom: RUTH ROLAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 38A, 1395 HVALSTAD	1	313	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.17

Eier/fester av naboeiendom: INGRID KRISTIN NOMME

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Fasanveien 1, 1395 HVALSTAD	1	314	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.20

Eier/fester av naboeiendom: ASTRID INGVILD TEIG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 22, 1395 HVALSTAD	1	315	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.23

Eier/fester av naboeiendom: GEORG BERTINUS HOFF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vakåsveien 28, 1395 HVALSTAD	1	397	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 20.09.2022 16.01.25

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD		
Kommune:	Asker		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
1	185	0	0
Eier:	HAAHEIM TORHILD		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Oppretting av ny grunneiendom til benyttelse for en ny enebolig.

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon om utnyttelse og avstandskrav i reguleringsplan.

Begrunnelse:

Utnyttelsen søkes regulert til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA. 20 % Utnyttelse vil derfor være klart innenfor U-grad for planområdet. Når det gjelder gjeldende regulering setter grensen for bebyggelsen 6 meter fra nabogrensen, og 20 meter fra nabobolig. Det søkes om å sette pbl. §29-4 som gjeldende avstandskrav da dette er normale krav iht. dagens standard, og repr. for planområdet i dag.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplan i forhold til fortetting

Begrunnelse:

Det vises til behandling av planinitiativ for Vakåsveien 36, i utvalget for plan og bygg (sak 14/21), hvor det ble gitt politiske signaler om at nabotomten, som ligger 300m fra togstasjonen og som også ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen (ref. areal og transportplan – tilleggsdel til arealdel), fikk vedtak som tillater høyere utnyttelse enn dagens regulering legger opp til og at to tomannsboliger, hvor boligene og boligstruktur blir tilpasset eksisterende bebyggelse i nærområdet, kunne være et godt alternativ og en akseptabel grad av fortetting.

Det er vår mening at grunnprinsippene fra denne saken også må gjelde for Vakåsveien 24, også når det legges opp til en fortetting som består av kun en ny enebolig, hvilket er mer nøkternt enn naboeiendommen, Vakåsveien 36.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Bebyggelsesplan for asker prestegårdsskog, gnr. 1, bnr. 1, for Vakås borettslag' (12.5.1949)

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Martin Pettersen-Moe
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Telefon:	95701311

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	HAAHEIM TORHILD
E-post:	s.martin.pm@gmail.com
Postadresse:	c/o Martin Pettersen-Moe, NORRØNAGATA 26, 3920 PORSGRUNN

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Nabovarselet er signert av

TORHILD HAAHEIM på vegne av HAAHEIM TORHILD

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

20.09.2022 15:56:57 AR507487645

Filvedlegg:

Seksjonering 1_185 - Sheet - A-10-01 - SITUASJONSPLAN.pdf

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: BØRJE PETER ERIKSSON

Adresse: Vakåsveien 30, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	184	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- (●) Jeg har ingen merknader
- ( ) Jeg har merknader

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

SIGNERT AV

BØRJE PETER ERIKSSON på vegne av ERIKSSON BØRJE PETER 28.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

28.09.2022 16:00:27 AR508546601

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ASTRID INGVILD TEIG

Adresse: Vakåsveien 22, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	315	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Merknad til nabovarselet:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en upåregnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden

tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd.

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen
Astrid Teig
Vakåsveien 22
1395 Hvalstad

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: astridt24@gmail.com

Telefonnummer: 91137818

SIGNERT AV

ASTRID INGVILD TEIG på vegne av TEIG ASTRID INGVILD 29.09.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

29.09.2022 08:54:18 AR508604693

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JØRN-IVAR HELLESNES

Adresse: Rugdeveien 1, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	264	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Merknad til nabovarselet:

Vi er bekymret for så vel trafikksituasjonen som nabolagets karakter, og har følgende merknader:

1. Området er, etter det vi tidligere har fått opplyst, definert som et homogent område for bevaring (og derved ikke fortetting). Noe av det viktige som definerer området er husenes plassering i forhold til hverandre, og avstanden mellom dem. En ny tomt og et nytt hus som omsøkt vil endre områdets karakter. Det er tidligere (i nyere tid) gitt avslag på søknader om å dele tomter i nærområdet (Rugdeveien), og vi kan ikke helt se at dette skulle stille seg annerledes.

2, Utnyttelsesgraden for så vel den nye tomten som for den gjenværende delen vil være langt høyere enn det som er forutsatt i gjeldende planer. Utnyttelsesgraden for den gjenværende delen av tomten fremgår ikke av søknaden, men ser ut til å være enda høyere enn for den nye.

3. Utkjørselen fra den nye tomten er planlagt på et svært uheldig sted - på en uoversiktlig strekning i en bratt bakke mellom to svinger, og ved en fartshump. Inn- og utkjøring til enda flere enheter på denne strekningen vil gi økt risiko.

4. Huset planlegges plassert svært nær veien. Dette vil bidra til å begrense oversikten, og øke den trafikale risikoen.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: jih@hellesnes.net

Telefonnummer: +4795364280

SIGNERT AV

JØRN-IVAR HELLESNES på vegne av HELLESNES JØRN-IVAR 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 22:16:32 AR509295929

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Vakåsveien 24, Asker, 1395 HVALSTAD
Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	185	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HENRIK O AASEBØE STØLEN

Adresse: Vakåsveien 21B, 1395 HVALSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
1	262	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

○ Jeg har ingen merknader

◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Kommuneplanen for fortettning har sørget for at Vakås er åpent og grønt området beboerne trives veldig godt i. Ved å innvilge dispensasjon fra denne vil hele området raskt endres til noe helt annet enn det er i dag. . De fleste tomannboligene i hele området er bygget ut i en eller annen form, noe som er helt greit og bidratt til at de som allerede bor på Vakås har blitt boende lenger. Det har skapt et godt nabolalg. Ved å sette opp eneboliger på tomtene ved innvilget dispensasjon vil det derimot føre til økt støy og press på en allerede skjør infrastruktur. Vi er sterkt imot dette og ønsker å beholde Våkas i sin nåværende form, så langt det lar seg gjøre. Som nærmeste nabo vil en ny enebolig også

skape økt innsyn og ødelegge området i sin nåværende form.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: henrikoliver@hotmail.com

Telefonnummer: 95279474

SIGNERT AV

HENRIK OLIVER AASEBØE STØLEN på vegne av STØLEN
HENRIK O AASEBØE 03.10.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

03.10.2022 11:49:00 AR509157839

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrørende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 12:11
Til: henrikoliver@hotmail.com

Hei Henrik Oliver,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover. Slik jeg oppfatter merknaden din ønsker du at tingene forblir akkurat slik som de er i dag. Ved realisering av kommunens planer vil gatebildet uansett bli endret. Ved etablering av fortau vil gatene fremstå som bredere enn dagens situasjon.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

1 Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

2. Etablering av enebolig er ødeleggende for området og vil gi uønsket innsyn på nabo sin eiendom

I denne omgang er det forøvrig kun fradeling av en tomt som er gjenstand for behandling. En søknad om oppføring av bolig på tomten vil være gjenstand for nytt nabovarsel - hvor naboene vil kunne uttale seg om utforming, plassering på tomten etc. Vi kan ikke se at det er belegg for å hevde at at etablering av ny bebyggelse her vil være verken ødeleggende eller skape økt innsyn. Tvert i mot vil Vakåsveien, slik fradelingen er tegnet ut, ved eventuell medvirkning til kommunens plan om etablering av fortau og overvannshåndtering, bidra til både økt trafikal sikkerhet for myke trafikanter, og gi et bredere og mer oversiktlig gatebilde. Kommunen har definert området vårt som et vekstområde, og dette medfører at den etablerte bebyggelsen både må påregne og tåle fortetting.

For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 29. september 2022 kl. 16:28
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com

Hei Astrid,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å hore at betrakter det som en upåregnelig ulempe, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

For det forste er det i denne omgang kun snakk om å fradele en ny parsell. Situasjonsplanen sier bare noe om hvordan et nybygg kan loses på tomten, oppføring og plassering av bygninger vil uansett være gjenstand for nytt nabovarsel. Når det gjelder byggetiltak kan jeg informere om at det ikke foreligger noen planer i uoverskuelig framtid å oppføre noe bygg på tomten. Min mor bebor eiendommen og hun ser ikke for seg noen endringer med det forste.

Jeg viser til din merknad vedrørende fradeling av parsell fra Vakåsveien 24. Se vedlagt situasjonsplan for tiltaket.
Vedlagt er også en plan- og tverrprofil for avkjøring som viser en kommunalt preakseptert løsning for avkjøring til den nye parsellen.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg ser at du har fremsatt en merknad om at tiltaket ikke oppfyller kravene til bestemmelsene i plan og bygningslovens §19-2 annet ledd.

Når det gjelder hvorvidt bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, mener vi det er klart at dette ikke er tilfellet - både når man ser på utviklingen av boligfeltet over tid - og også siden det foreligger, som du kanskje kjenner til, et prinsippvedtak for eiendommen Vakåsveien 36 (UPB-sak 14/21). Dette vedtaket viser at fortetting er påregnelig - og politisk ønsket. Vi mener at dette jf. likebehandlingsprinsippet også gjor seg gjeldende for utnyttelsen av Vakåsveien 24.

For en eier har det stor betydning å kunne utnytte sin eiendom fullt ut, men her foreligger det er også tungtveiende samfunnsmessige grunner til å tillate slik fradeling. Fradelingen er et tiltak og en forutsetning for at kommunen kan få etablere gangvei og etablere flomsikring på denne eiendommen. Disse tiltakene vil være svært positive for trafikksituasjonen for myke trafikanter i Vakåsveien og for lokalmiljøet på Vakås. Det har tidligere også vært utfordringer knyttet til overvannshåndtering i nærområdene og dette søkes også løst blant annet på arealer som opprinnelig har tilhørt Vakåsveien 24.

I denne forbindelse vil jeg informere om at din eiendom, etter fradeling, faktisk vil få en noe bedre situasjon. Din avkjoring vil etter kommunens arbeid og erverv, få adkomst direkte til kommunal vei og ikke over tomten som tilhører Vakåsveien 24. Dette vil etter min mening være en ryddig og god situasjon også for fremtiden slik at Deres adkomst er sikret. Det vil bli etablert gangvei fra vår eiendom og nordover i retning togstasjon og det vil bli bedre forhold med tanke på fremtidig overvannshåndtering.

Fordelene overgår i denne sammenheng klart ulempene, og foretting er således innenfor hva som både er påregnelig og tålegrensene som nabo til tiltaket.

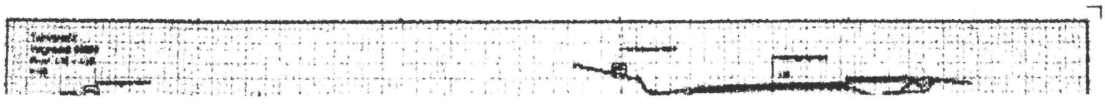
for Torhild Haaheim

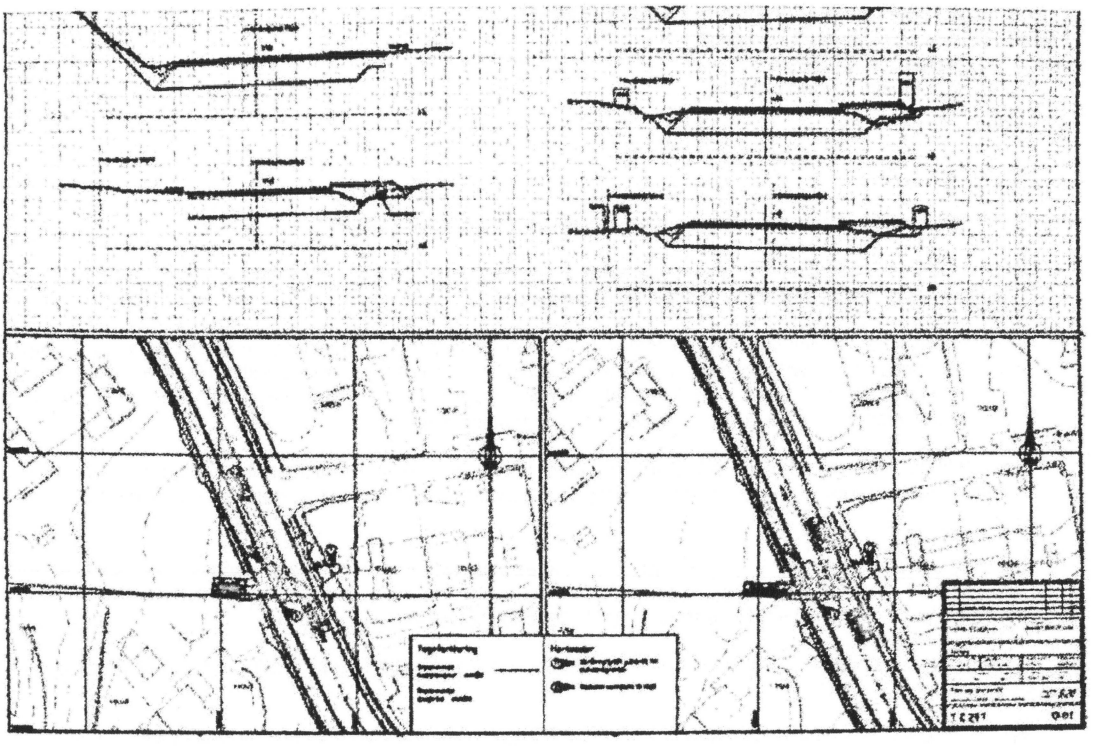
Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe





29. sep. 2022 kl. 15:05 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Jeg viser til nabovarsel for bygging av enebolig på gårdsnummer 1, bruksnummer 185.

Mottatt kart er så uklart at det er umulig å se hva det søkes om å bygge. Jeg ønsker å få tilsendt en situasjonsplan for byggetiltaket.

Jeg viser også til søknad om dispensasjon i nabovarselet. Disse dispensasjonene er en uparegnelig ulempe for meg som nabo. Jeg kan heller ikke se av nabovarselet at dispensasjonssøknaden tilfredsstiller kravene i plan- og bygningslovens §19-2, annet ledd

Ytterligere kommentarer til nabovarselet vil bli ettersendt.

Vennlig hilsen

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 15:53
Til: Astrid Teig astridt24@gmail.com
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no

Hei igjen Astrid,

vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).

Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utforelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).

Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling
(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no

For Torhild Haaheim

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe



SITUASJONSPLAN
Dato/sekvad 11185 - 1 : 500, 18.08.2022 Rev C
A-10-01

KARVE ARKITEKTER

Fra: **Astrid Teig** astridt24@gmail.com
Emne: Re: svar på nabovarsel Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 17:01
Til: Martin Pettersen-Moe martin@madsenogmoe.no post@asker.kommune.no postmottak@asker.kommun
Kopi: Nikola Rozek nikola.rozek@asker.kommune.no Robert Anker anker97@hotmail.com eirik.korsbøn@asker.kommune

---

Svar på nabovarsel for Vakåsveien 24

Jeg vil vise til kommuneplan 2018-2030 og det at nedre Vakås tilhører kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter. Her står det bl.a. at man ønsker å bevare spesielle kvaliteter i disse områdene. Det står at man ikke åpner for fortetting...og at disse områdene er å betrakte som ferdig utbygd. Slik vi opplever det er en av de helt spesielle kvalitetene med Nedre Vakås at de fleste boligene på den ene siden vender mot vei, men at man på den andre siden vender mot grøntarealer. I saken i Vakåsveien 36, har denne tomten fungert som det grønne arealet for alle som bor rundt denne tomten. Det er nå gitt dispensasjon og tillatelse til å dele tomten med hensikt å bygge to tomannsboliger. Dette forandrer arkitektens hensikt med den helhetlige planen og hensikten med å ha en bolig i midten med stor tomt/hage, som ga så mye grøntareal, lys og siktlinjer mot alle tilstøtende naboer. I stede for grøntarealer som nærmiljø, blir det nå som et byggefelt å regne midt i den viktigste grøntstrukturen. Det rolige og lyse området vi alle har hatt inn mot Vakåsveien 36, erstattes av store bygg, og mange mennesker og biler. Altså en stor forandring fra eksisterende kvaliteter man har vedtatt å ivareta. Vi mener hele området i tilfellet må behandles som en helhet for å ivareta de spesielle kvalitetene i dette området.

Dette danner bakteppe på vår tilbakemelding. Vi får allerede store forringelser av det vi oppfatter som de beste kvalitetene ved å bo på Nedre Vakås med beslutningen for Vakåsveien 36, og opplever, som vi også ga tilbakemelding om i saken, at denne type frimerke-regulering som ble praktisert i Vakåsveien 36, vil forringe de kvaliteter for hele området som man sier i kommunen at man vil ivareta. Man kan få inntrykk av at disse reguleringene på denne måten undergraves og ikke fungerer som et styringsverktøy. .

Jeg oppfatter at situasjonskartet slik det er tegnet ytterligere vil forringe grøntstrukturene i området, og opplever plasseringen av utkjørsel som et dårlig forslag. Vi mener at eksisterende, lovlige utkjøring til Vakåsveien 24 bør samles der for det som evt. blir to tomter og må være et naturlig valg for delingen av tomten.

På grunn av den totale summen av forringelser i et område politikerne har besluttet har spesielle kvaliteter som skal bevares, ber vi om at innkjøringen, snuhammer og parkeringsplasser plasseres ved eksistrenede avkjørsel og ikke i vår tomtegrense. Da vil også gjenværende tomteareal bli godt over gjeldende krav.

Vi noterer oss at det ikke er umiddelbare planer om utbygging. Vi kan ikke se at innspill om gangvei og flom sikring har relevans i denne delingssaken.

Hilsen Astrid Teig og Rob Anker
Vakåsveien 22

tir. 4. okt. 2022 kl. 15:53 skrev Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>:

> Hei igjen Astrid,
>
> vedlagt er situasjonskart som du anmodet om (målestokk 1:500).
>
> Dersom du ønsker ytterligere informasjon om gangvei, infrastrukturprosjekt, avkjøringen og evt. utførelse kan du ta direkte kontakt med Nikola Rozek i Asker kommune (kopiert inn her).
>
> Nikola Rozek
> Prosjektleder
> Prosjekt og utvikling
> (+47) 41 00 19 91
> Nikola.Rozek@asker.kommune.no
>
> For Torhild Haaheim
>
> Med vennlig hilsen
>
> Martin Pettersen-Moe
> Jurist /Partner
>
> t. 95701311

> 2. okt. 2022 kl. 20:33 skrev Astrid Teig <astridt24@gmail.com>:

Fra: **Martin Pettersen-Moe** martin@madsenogmoe.no
Emne: Svar på merknad vedrørende tiltak i Vakåsveien 24
Dato: 4. oktober 2022 kl. 11:11
Til: jih@hellesnes.net

Hei Jorn-Ivar,

jeg er Torhild Haaheim sin sonn og den som er kontaktperson tilknyttet til tiltaket.

Det er leit å lese at du har en oppfatning av tiltaket er negativt, men jeg kan forsøke å gi litt utfyllende informasjon, som forhåpentligvis vil bringe litt klarhet for deg hva tiltaket gjelder.

Til din opplysning så er Asker kommune i ferd med erverve deler av grunnen fra flere av naboeiendommene, herunder Vakåsveien 24. Ervervet skjer i tilknytning til et nært forestående infrastrukturprosjekt - som innbefatter flomsikring mot 100-års flom og etablering av gangvei på denne siden av Vakåsveien og nordover.

Jeg vil nå besvare momentene dine i samme rekkefølge som i merknaden din.

1. Forslaget er i strid med kommuneplanen og en tillatelse skaper uheldig presedens, og ødelegger områdets karakter.

Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Tomten ligger i prioritert vekstområde i kommuneplanen, og bebyggelsen som foreslås er en svært moderat fortetting som sådan, da prioriterte vekstområder egentlig legger til rette for konsentrert bebyggelse etter en regulering. Hovedutvalget har imidlertid bestemt at man her ikke igangsetter regulering, og heller finner løsninger i tråd med kommuneplanen med frittliggende småhusbebyggelse.

I forhold til avslag som er gitt for andre eiendommer i området antar jeg at du referer at eier av Rugdeveien 10, ikke fikk tillatelse til å bygge en tomannsbolig i sin hage. Til dette kan vi kommentere at situasjonene er svært forskjellig: Rugdeveien 10 er en svært bratt tomt, og til tross for tilstrekkelig areal formelt, hadde de blant annet utfordringer med adkomstvei, og uteareal mindre bratt enn 1:3, som de ikke klarte å løse tilfredsstillende. Parsellens utforming ble også uryddig og underlig, sett ift. eksisterende strukturer.

2. Tomtens utnyttelse

Området ligger i prioritert vekstområde hvor det er vedtatt at man kan akseptere en noe høyere utnyttelse. Tiltaket som omsøkes er i tråd med politiske signaler, både spesifikt i møte i UPB den 17.2.2021 UPB-sak 14/21 (sak21/2234), men også ønsket om økt fortetting rundt knutepunkter. Utnyttelsen søkes for den nye parsellen til 20% BYA, etter det som er vanlig praksis i småhusområdene (og som er relativ lav for prioritert vekstområde). I gjeldende regulering fra 1949 ble utnyttelse satt til 12% pr. tomt, med rett til garasje på 30 m2 og uthus på inntil 10 m2. Dagens regulerte utnyttelse gir således et totalt fotavtrykk for tomtene på rundt 85 m2, med tillegg for garasje og uthus (Tilsammen 125 m2). Mens 20% utnyttelse etter dagens regler gir et foravtrykk på ca. 142 inkl garasje og uthus.

Gjennom tidene har det imidlertid vært en utvikling i planområdet: når man ser litt rundt i nabolaget vil man fort se at dagens regulering gir det utslaget at små tomter får relativt høy utnyttelse pga. fastleddet med garasje og uthus, mens store tomter får tilsvarende lavere utnyttelse. Etter dagens regler ligger allikevel de fleste tomtene relativt høyt i utnyttelse, mellom 15% til opp mot 35% BYA, slik at foreslåtte både ny parsell og gammel parsell vil gi bebyggelse som samsvarer godt med utviklingen i planområdet gjennom de 70 år siden området ble regulert.

3. Utkjøring

Utkjøringen er til den nye parsellen har vært gjenstand for gjennomgang i kommunen i forbindelse med nært forestående infrastrukturprosjekt - hvor kommunen ønsker å etablere gangvei på blant annet eiendommen Våkåsveien 24. I denne forbindelse har kommunen selv utarbeidet en løsning her. Til din orientering er dagens utkjøring for eiendommen Vakåsveien 22 beliggende på tomten til Vakåsveien 24. Jeg vedlegger plan og tverrprofil. Vi deler ikke deres oppfatning om at innkjøringen er uheldig plassert; Den er allerede etablert - og det er heller ikke historikk som tilsier at dette har vært et problem gjennom bruk over lang tid.



TZ201.pdf

4. Bygningenes plassering i forhold til veien

I denne omgang er det kun slik at det søkes om å fradele en tomt. Hus med endelig plassering på tomten mv. vil bli gjenstand for nytt nabovarsel, hvor naboene igjen vil få sin mulighet til å komme med innspill. Vi kan heller ikke se at det er belegg for å si at bygningsmassen, slik den er illustrert i situasjonsplanen, verken forringer oversikt eller øker den trafikale risikoen nevneverdig. Tvert i mot er det slik at Vakåsveien 24 ved å eventuelt bidra med arealer til en nært forestående etablering av fortau fra denne eiendommen og nordover bidrar til økt trafikal sikkerhet og oversikt.

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe
Jurist /Partner

t. 95701311

Madsen og Moe

Nikola Rozek
SV: Gnr 1 bnr 185 i Asker kommune
Til: Martin Pettersen-Moe

Innboks - S.Martin.PM@gmail.com 30. mai 2022 kl. 08:06

Hei Martin

Beklager sen svar.

Jeg har allerede satt prosjekterende i gang for utarbeiding av tegninger/skisser for fremtidig avkjøring nederst på deres eiendom. Dette har jeg blitt lovet denne uken.
Som en del av avtalen vil vi legge om eksisterende OV600, ny traseen på ledningen vil da ligge i Vakåsveien. I tillegg vil vi sette av ny avstikk for fremtidig utbygging i den nye avkjøringen nederst på eiendommen, (ny VL, SP og OV).

Alle detaljer rundt dette vil dere få i avtalen.

Med vennlig hilsen
Nikola Rozek
Prosjektleder
Prosjekt og utvikling

(+47) 41 00 19 91
Nikola.Rozek@asker.kommune.no
asker.kommune.no

Asker
kommune

Asker kommune
Avd. Samfunnsutvikling
Kathrineåsveien 20
3440 Røyken

Att: Mathilde Høglund

tirsdag 22. november 2022

DERES REF. S22/3530 – 1/185 OPPRETTELSE AV NY GRUNNEIENDOM

Det vises til Deres brev av 25.10.22. Vi vil først knytte noen kommentarer til dette og deretter gi tilbakemelding på hvordan vi ser for oss veien videre.

Det er positivt at kommunen er enige i at det jf. signaler gitt i utvalg for plan og bygg 17.2021 sak 14/21 er enige i at det kan være mulig å fortette eiendommen på bakgrunn av dens størrelse.

Om enhetlig område med eksisterende kvaliteter

Da Arkitekt Kjell Ullring tegnet Nedre Vakås, var det opprinnelig tenkt at Vakåsveien 26 skulle inkorporeres på tomten som Vakåsveien 24 har disponert alene. (Derav spranget i husnummerrekken mellom Vakåsveien 24 og 28). Denne tomten har av denne grunn, fra starten av, vært blant de største tomtene i boligfeltet. I denne forbindelse vil vi hevde at opprettelse av ny bolig her vil være i tråd med intensjonen bak boligområdet den gangen det ble etablert. I dette tilfellet vil både avstandskrav og utnyttelsesgrad kunne løses på en måte som er ordinært for nærområdet - og på linje med de eksisterende kvalitetene i nærområdet i dag. Eiendommen ligger som kommunen også peker på, innenfor kommunens prioriterte vekstområde og forøvrig i kort gangavstand til Vakås Stasjon.

Om Utnyttelsesgrad og avstandsbestemmelser

Slik vi ser det, har den eksisterende, mer enn 60 år gamle reguleringsplanen mistet sin verdi og hensikt som styringsverktøy når det gjelder utnyttelse og avstandsbestemmelser:

Utviklingen i boligfeltet over tid, herunder Asker kommune sin forvaltningspraksis i form av godkjente byggesøknader ved fortetting og utbygging, gjenspeiler dette. Byggefeltets utvikling bærer preg av en fast og langvarig praksis som viser at avstandsbestemmelsene og utnyttelsesgrad er fraveket.

I denne sammenheng viser vi til nærmiljøbebyggelsesplan utformet av Box Arkitekter knyttet til godkjent byggesak på naboeiendommen Vakåsveien 36. Beregning av utnyttelse viser her at det er vanlig med en utnyttelsesgrad på 20 % BYA og på det meste er utnyttelsesgraden så høy som 35 % BYA. Se vedlegg.

Martin Pettersen-Moe, Norrønagata 26, 3920 Porsgrunn
95701311 - s.martin.pm@gmail.com

Når det gjelder avstandskrav til boligbebyggelse på 20 meter, viser det seg etter en gjennomgang, at slik avstand knapt nok er unntaket og slettes ikke reglen. Under følger en oversikt hvor det iflg. måleverktøy i Askerkart, fremgår følgende avstander mellom sammenlignbare boliger.

G/B.nr	Adresse		G/B.nr	Adresse	Avstand mellom boliger
1/263	Rugdeveien 11	til	1/258	Rugdeveien 13	11.12 m
1/269	Rugdeveien 7	til	1/254	Rugdeveien 9	10,71 m
1/275	Vakåsveien 27 A	til	1/272	Rugdeveien 2	11,53 m
1/261	Vakåsveien 19 A	til	1/413	Vakåsveien 17 B	10,21 m
1/311	Vakåsveien 40 A	til	1/312	Vakåsveien 38 B	9,46 m
1/301	Vakåsveien 42 A	til	1/302	Fasanveien 7	10,90 m
1/317	Fasanveien 2 B	til	1/308	Vakåsveien 20 A	8,21 m

Det fremgår av dette utvalget at det ikke er gode grunner for hvordan det i vår sak skulle kreves opprettholdelse av de opprinnelige 20 m. En opprettholdelse av slikt krav, vil slik vi ser det være forskjellsbehandling - og i praksis umuliggjøre fradeling.

Vi har deretter sett på avstand fra bolig til grense.

G/B.nr	Adresse		G/B.nr	Adresse	Avstand fra bolig til grense
1/258	Rugdeveien 13	til	1/253	Rugdeveien 11	4,89 m
1/269	Rugdeveien 7	til	1/253	Rugdeveien 9	3,77 m
1/263	Vakåsveien 21 A	til	1/260	Vakåsveien 19 B	3,43 m
1/413	Vakåsveien 17 B	til	1/261	Vakåsveien 19 A	3,47 m
1/261	Vakåsveien 19 A	til	1/413	Vakåsveien 17 B	4,13 m
1/397	Vakåsveien 28	til	1/185	Vakåsveien 24	3,87 m
1/317	Fasanveien 2 B	til	1/308	Vakåsveien 20 B	3,37 m
1/283	Vakåsveien 35 A	til	1/280	Vakåsveien 33 B	3,73 m
1/304	Fasanveien 5 B	til	1/303	Fasanveien 7	3,49 m
1/311	Vakåsveien 40 A	til	1/312	Vakåsveien 38 B	2,49 m

Det fremgår av dette utvalget at det ikke er gode grunner for hvordan det i vår sak skulle kreves opprettholdelse av de opprinnelige 6 m fra grense. En opprettholdelse av slikt krav, vil også representere en forskjellsbehandling.

Vi mener at det etter dette er dokumentert de forhold som er av betydning med hensyn på forvaltningspraksis. Vi kan heller ikke se at det det er tungtveiende faglige grunner for å kreve at reguleringsplanen håndheves på annen måte for denne eiendommen enn for eiendommene som er vist i oversikt utarbeidet av Box Arkitekter for Vakåsveien 36 eller i øvrig oversikt som viser avstand mellom boliger og til tomtegrenser. Vi registrerer at det i

naboeiendommen, Vakåsveien 36 har blitt gitt tillatelse til riving av eksisterende enebolig og oppføring av to nye tomannsboliger.

Vi tillater oss i denne sammenheng å minne om at forbudet mot usaklig/urimelig forskjellsbehandling bygger på et krav om likhet for forvaltningen, og at et slikt likhetsprinsipp legger rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse.

Om BYA gammel parsell

Når det gjelder gammel parsell estimerer vi at denne er vil være 823 kvm regulert til boligareal (før evt. kommunalt erverv). Ny parsell vil før evt. erverv utgjøre ca 820 kvm boligareal.

Vi har kommet frem til at eksisterende bebyggelse utgjør en grunnflate på 157,64 kvm og garasje utgjør ca 47,84 kvm.

U-grad for gammel parsell er da ca 21,32 % BYA med et tillegg på 30 kvm for garasje jf. reguleringsplanen. U-grad vil være 24,9 % BYA dersom man inkorporerer garasjen. Som U-grad-oversikt utarbeidet av Box Arkitekter viser, vil dette være en helt ordinær utnyttelse for nærområdet.

Om dispensasjon fra kommuneplanen

Etter en nærmere vurdering vil det ikke være nødvendig med en dispensasjon fra kommuneplanen for ny parsell.

Om veien videre

Slik vi ser det foreligger det ikke grunner til å behandle en fortetting for vår eiendom på annen måte enn fast og langvarig forvaltningspraksis på Nedre Vakås tilsier. I denne sammenheng vises det igjen til Utvalg for plan og bygg 17.2021 sak 14/21 og vil hevde at vårt omsøkte tiltak faktisk har en mer nøktern tilnærming til utvikling enn saken som var til avgjørelse i utvalget.

Vi anmoder etter dette at kommunen behandler saken. Dersom det skulle være nødvendig med ytterligere informasjon eller noe fortsatt er uklart, hører vi bare fra dere.

Med vennlig hilsen for Torhild Haaheim

Martin Pettersen-Moe

Martin Pettersen-Moe, Norrønagata 26, 3920 Porsgrunn
95701311 - s.martin.pm@gmail.com

Fra: Mart Moe <s.martin.pm@gmail.com>
Sendt: 22. november 2022 14:47
Til: Postmottak Asker kommune
Emne: S22/3530 - Svar på deres kvitteringsbrev datert 25.10.22
Vedlegg: Brev til Asker kommune 22.11.22.pdf

Vennligst se vedlagte brev med vedlegg.

Mvh for Torhild Haaheim

Martin Pettersen-Moe




45A


23,8%
20,9%
18,5%
23,2%
20,0%
35,6%
23,5%
19,4%
28,5%
Høyere utnyttelse enn tillatt i reguleringsplan
%BYA = 20% eller mer (opp til 35%)

Fra: Mathilde Høglund
Sendt: 5. desember 2022 13:14
Til: martin@madsenogmoe.no
Emne: Vakåsveien 24 - delesak

Hei,

Jeg er saksbehandler for delesaken på eiendom 1/185 Vakåsveien 24.

I forrige tilbakemelding tok jeg utgangspunkt i at det er en enebolig som står på eiendommen i dag da jeg så på muligheten for en ny eneboligeiendom. men jeg ser nå at boligen er registrert som tomannsbolig. Kravet til tomtestørrelse for tomannsbolig er 1200 m2. Omtrent 1430 m2 av eiendommen er regulert til boligformål. Dermed er tomten for liten til både å klare eiendomsstørrelse for tomannsbolig og enebolig uavhengig av utnyttelsen på eiendommene.

Vi kan derfor ikke anbefale å gå videre med søknad. Dersom dere likevel ønsker å gå videre med delesøknaden ber jeg om tilbakemelding.



Bygg 149853626-0

Asker kommune

Bygginformasjon

Kommune	Asker kommune	Areal bolig	0	Heis
Byggnummer	149853626	Areal bebygd	0	Godl
Tilbyggnr	0	Areal annet	0	Igan
Type	Tomannsbolig, vertikaldelt	Areal totalt	0	Tatt
Næringsgruppe	Bolig	Sefrakminner	Nei	
Status	Tatt i bruk			

Eiendommer (1)

1/185/0/0

Etasjer (1)

Etasjenummer
1

Bruksenheter (2 (Bolig: 2, Ikke godkjent bolig: 0, Fritidsbolig

Adresse
Vakåsveien 24 (H0101)
Vakåsveien 24 (H0102)

Bygningstatushistorikk

Status	Dato	Registrertdato	Årsak til endring/føring	Referan
TB-Tatt i bruk		12.12.2003		

Adresser (1)

Adresse
Vakåsveien 24, 1395 HVALSTAD

Referanser

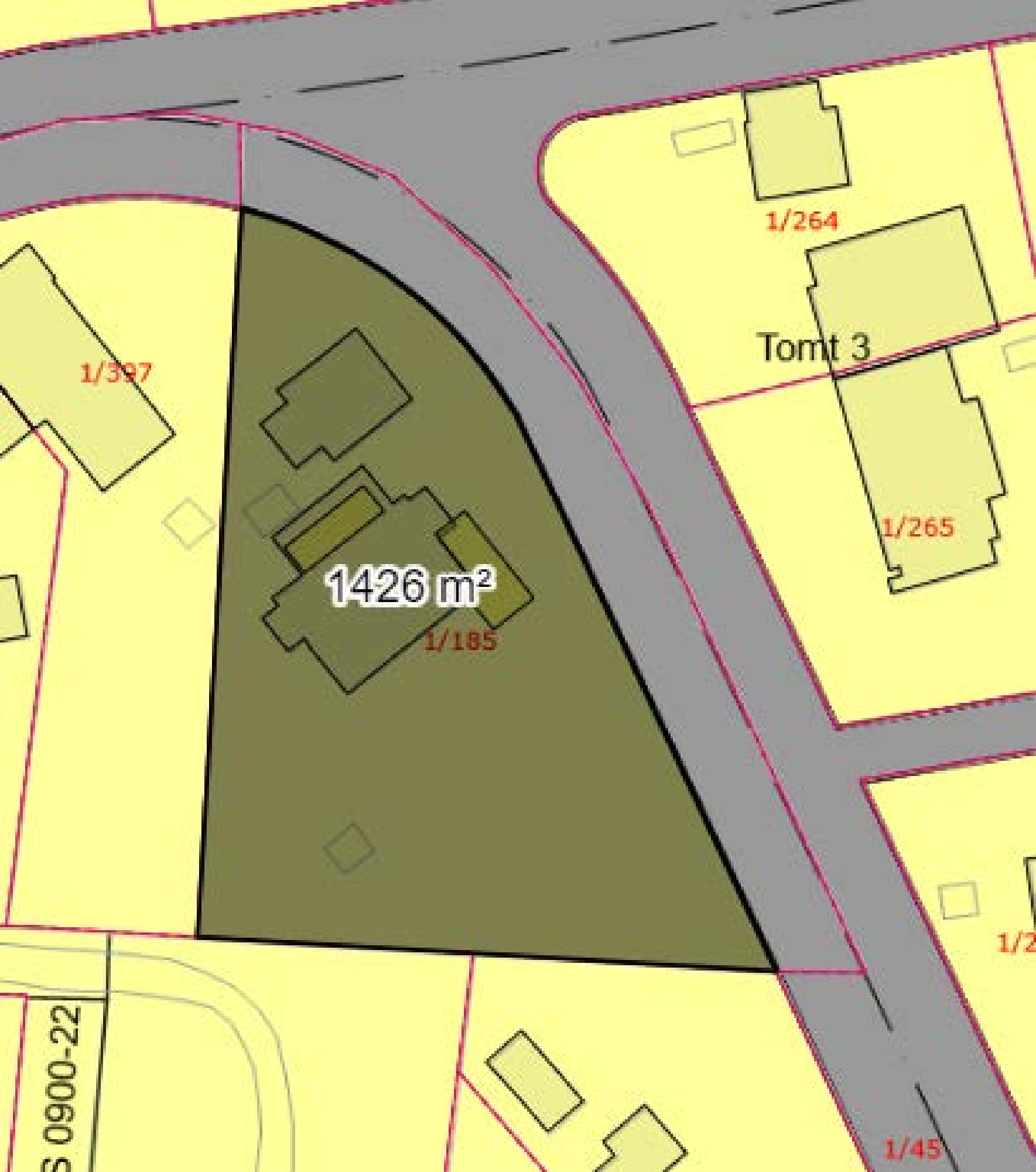
Type	Referanse

Kommentarer

Type

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune


1/264
Tomt 3
1/265
1/397
1426 m²
1/185
1/45

Bygg 149853626-0

Asker kommune

Bygginformasjon

Kommune	Asker kommune	Areal bolig	0	Heis
Byggnummer	149853626	Areal bebygd	0	Godl
Tilbyggnr	0	Areal annet	0	Igan
Type	Tomannsbolig, vertikaldelt	Areal totalt	0	Tatt
Næringsgruppe	Bolig	Sefrakminner	Nei	
Status	Tatt i bruk			

Eiendommer (1)

1/185/0/0

Etasjer (1)

Etasjenummer
1

Bruksenheter (2 (Bolig: 2, Ikke godkjent bolig: 0, Fritidsbolig

Adresse
Vakåsveien 24 (H0101)
Vakåsveien 24 (H0102)

Bygningstatushistorikk

Status	Dato	Registrertdato	Årsak til endring/føring	Referan
TB-Tatt i bruk		12.12.2003		

Adresser (1)

Adresse
Vakåsveien 24, 1395 HVALSTAD

Referanser

Type	Referanse

Kommentarer

Type

Fra: Mathilde Høglund
Sendt: 5. desember 2022 14:55
Til: Martin Pettersen-Moe
Emne: SV: Vakåsveien 24 - delesak

Hei,

Byggesaken fra 1959 viser til vertikaldelt tomannsbolig. Byggesøknad om påbygg i 2015 henviser også til tomannsbolig.

Dokid: 150000073246 (15/6499-1)
1/185 Søknad om tilbygg bolig

MOTTATT
30 APR 2015
Asker kommune
Dokumentsenteret

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandliling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis nei på alle spørsmåiene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
1	185					Asker Kommune

Adresse	Postnr.	Poststed
Vakåsveien 24	1395	HVALSTAD

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

- ☒ Tilbygg < 50 m²
- ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²
- ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
- ☐ Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2
- ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)
- ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)
- ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
- ☐ Annet:

Planlagt bruk/formål: Beskriv: Bolig

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: Vakås Borettslag, vedtatt 12.05.1949

Areal

BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
186,00	49,00	235,00	254,00	40,00	294,00	1863

Grad av utnytting

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.be.no eller kontakt kommunen

Veiareal som går til fradrag i netto tomt = ca. 432m2
Netto tomt = 1431m2

Nåværende garasje på 36 m2 inngår i "BYA eksisterende".

For 2-mannsbolig tillegges ytterligere 2 x 18 m2 "beregnet parkering"= 36m2

% BYA; sum BYA/netto tomt x 100
235+ 36 = 271/1431 = 18,9%

Plassering

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q –

Avstand	Minste avstand til nabogrense	ca. 4	m	
	Minste avstand til annen bygning	ca. 12	m	
	Minste avstand til midten av vei	ca. 10	m	Dette skal vises på situasjonsplanen

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>
Sendt: 5. desember 2022 14:18
Til: Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>
Emne: Re: Vakåsveien 24 - delesak

Hei Mathilde,

takk for e-post.

Eiendommen ble bygget av min bestefar og har blitt benyttet som enebolig nærmest siden oppføringen. Eiendommen er ikke seksjonert.

Jeg er nå på reise, men kan prøve å gjennomgå noe gammelt saksunderlag, det skal foreligge en endring som ligger tilbake i tid.

Ligger det ingen ting på den gamle saksmappen hos Dere?

Mvh
Martin Pettersen-Moe

Sendt fra min iPhone

> 5. des. 2022 kl. 07:14 skrev Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>:
>
> Hei,
>
> Jeg er saksbehandler for delesaken på eiendom 1/185 Vakåsveien 24.
>
> I forrige tilbakemelding tok jeg utgangspunkt i at det er en enebolig som står på eiendommen i dag da jeg så på muligheten for en ny eneboligeiendom. men jeg ser nå at boligen er registrert som tomannsbolig. Kravet til tomtestørrelse for tomannsbolig er 1200 m2. Omtrent 1430 m2 av eiendommen er regulert til boligformål. Dermed er tomten for liten til både å klare eiendomsstørrelse for tomannsbolig og enebolig uavhengig av utnyttelsen på eiendommene.
>
> Vi kan derfor ikke anbefale å gå videre med søknad. Dersom dere likevel ønsker å gå videre med delesøknaden ber jeg om tilbakemelding.



Bygg 149853626-0

Asker kommune

Bygginformasjon

Kommune	Asker kommune	Areal bolig	0	Heis
Byggnummer	149853626	Areal bebygd	0	Godl
Tilbyggnr	0	Areal annet	0	Igan
Type	Tomannsbolig, vertikaldelt	Areal totalt	0	Tatt
Næringsgruppe	Bolig	Sefrakminner	Nei	
Status	Tatt i bruk			

Eiendommer (1)

1/185/0/0

Etasjer (1)

Etasjenummer
1

Bruksenheter (2 (Bolig: 2, Ikke godkjent bolig: 0, Fritidsbolig

Adresse
Vakåsveien 24 (H0101)
Vakåsveien 24 (H0102)

Bygningstatushistorikk

Status	Dato	Registrertdato	Årsak til endring/føring	Referan
TB-Tatt i bruk		12.12.2003		

Adresser (1)

Adresse
Vakåsveien 24, 1395 HVALSTAD

Referanser

Type	Referanse

Kommentarer

Type

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>
Sendt: 8. desember 2022 16:44
Til: Mathilde Høglund
Emne: Re: Vakåsveien 24 - delesak

Hei Mathilde,

jeg tenker at det er rimelig og fornuftig tilnærming.

Mvh

Martin Pettersen-Moe

Sendt fra min iPhone

8. des. 2022 kl. 10:05 skrev Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>:

Hei,

Det er ikke registret bruksendring på eiendommen i våre arkiver. Eiendommen er registrert som en tomannsbolig og vi forholder oss til dette inntil eventuell ytterligere informasjon fremkommer.

Kravet til tomtestørrelse for tomannsbolig er 1200 m2. Dermed vil det ikke være nok areal til å fradele en enebolig eiendom.

Slik det står nå forstår jeg det som at du ønsker at saken behandles ut fra forutsetningen om dispensasjon fra avstands- og utnyttelseskrav i reguleringsplanen og at du aksepterer et vilkår om sammenføyning av boenheter i tomannsboligen ved en eventuell godkjenning av søknad om opprettelse av ny grunneiendom.

Ønsker du å få saken behandlet ut fra disse forutsetningene?

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>
Sendt: 6. desember 2022 11:49
Til: Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>
Kopi: Nikola Rozek <Nikola.Rozek@asker.kommune.no>
Emne: Re: Vakåsveien 24 - delesak

Hei Mathilde,

bruksendringen skal ha funnet sted i ca 1975 (se vedlagt takstdokument), men jeg skal lete videre her.

Når det er sagt er vel ikke dette til hinder for å kunne behandle saken eller avslagsgrunn - da dette uansett ikke kan ansees å være et springende punkt.

En evt.tillatelse kan bygge på dette og legges inn som forutsetning evt. før brukstillatelse kan gis på evt. nybygg, en rekkefølgebestemmelse om du vil.

Slike typetilfeller, sammenføyning av tidl. tomannsbolig, er normalt untatt ansvarsrett.
Se https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/tilbakemelding-pa-henvendelse-om-muligheten-for-a-unnta-fra-krav-om-ansvarsrett-ved-etablering-av-asylmottak/id2457951/

«Kommunen har derimot adgang til å unnta fra krav om ansvarsrett dersom dette er unødvendig, se pbl. § 23-1 tredje ledd. Dette er en videreføring av § 13 i den tidligere saksbehandlingsforskriften.

Vi gjør oppmerksom på at ved en feiltagelse står det "klart unødvendig" i lovteksten. Det følger imidlertid av forarbeidene at intensjonen var å ta ut ordet "klart", slik at lovteksten samsvarer med gjeldende rett, se Prop. 122 L (2009-2010) kapittel 2.9.

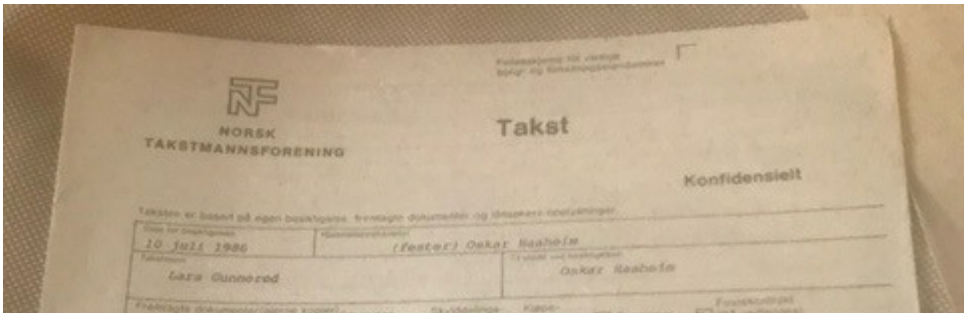
Som eksempler på tilfeller hvor unntaket kan være aktuelt å bruke, nevner forarbeidene bl.a. tiltak som ikke omfattes av TEK10, tiltak hvor oppgavene teknisk sett er enkle og bruksendring som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider.»

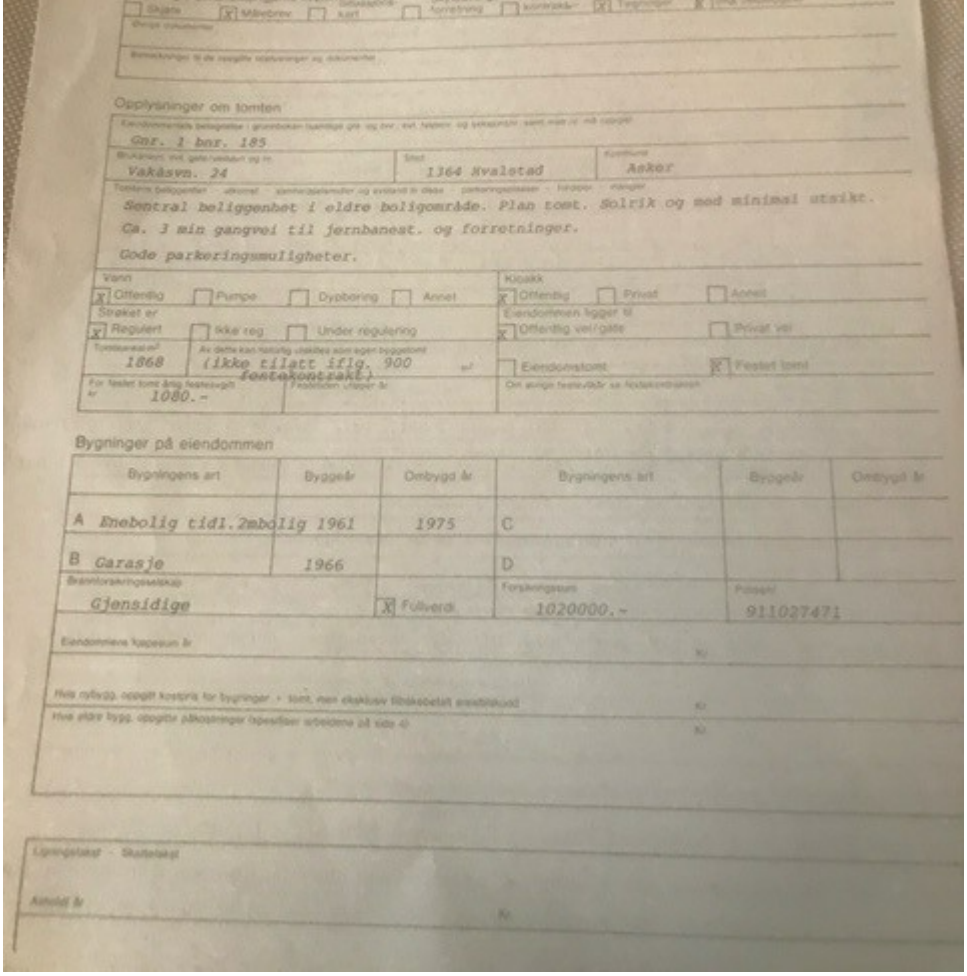
Hører fra deg.

Med vennlig hilsen

Martin Pettersen-Moe

Jurist / Partner





Opplysninger om tomten

Gnr. 1 bnr. 185

Vakåsvn. 24 | 1364 Kvaløstad | Asker

Sentral beliggenhet i eldre boligområde. Plan tomt. Solrik og med minimal utsikt.
Ca. 3 min gangvei til jernbanest. og forretninger.
Gode parkeringsmuligheter.

Vann: [x] Offentlig [ ] Pumpe [ ] Dypboring [ ] Annet
Kloakk: [x] Offentlig [ ] Privat [ ] Annet
Strøket er: [x] Regulert [ ] Ikke reg [ ] Under regulering
Eiendommen ligger til: [x] Offentlig vei/gate [ ] Privat vei
Tomteareal m²: 1868 | Av dette kan fradelig utskilles som egen byggetomt: (ikke tilatt ifig. 900 m² fortetningsstrøk.)
[ ] Eiendomstomt [x] Festet tomt
For festet tomt årlig festeavgift kr: 1080.-

Bygninger på eiendommen

Bygningens art	Byggeår	Ombygd år	Bygningens art	Byggeår	Ombygd år
A Enebolig tidl.2mbolig	1961	1975	C		
B Garasje	1966		D		

Brannforsikringsselskap: Gjensidige | [x] Fullverdi | Forsikringssum: 1020000.- | Polise: 911027471

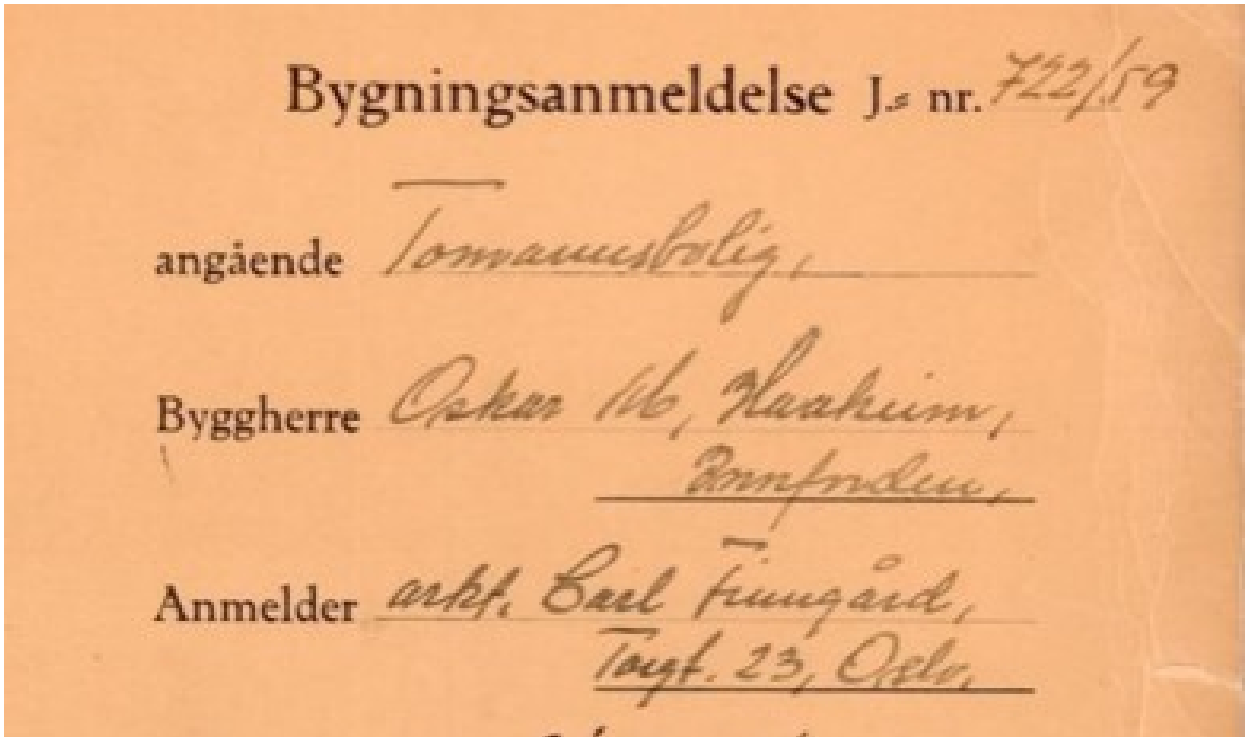
Eiendommens kapasum kr:
Hvis nylbygg. oppgitt kostpris for bygninger + tomt, men eksklusiv tilleggsdelet anleggsbeløp kr:
Hvis eldre bygg. oppgitte påkostninger (spesifiser arbeidene på side 4) kr:

Ligningsåret - Skattetakst
Antatt år kr:

5. des. 2022 kl. 08:56 skrev Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>:

Hei,

Byggesaken fra 1959 viser til vertikaldelt tomannsbolig. Byggesøknad om påbygg i 2015 henviser også til tomannsbolig.



Bygningsanmeldelse J.s nr. 722/59

angående Tomannsbolig,

Byggherre Oskar M. Haakheim, Romsdalen,

Anmelder arkt. Emil Fiingård, Torgt. 23, Oslo,

Ansvarshavende Valkes Bygningsråd,

...

Innlevert 6 - 8 - 59.

— " for garasje : Kr. 30,- Kvitt 9647 Bet. 9/10-64

Byggegebyr ..... kr. 100,-

— " for garasje : " 40,- (Kvitt 1745 (Betalt) 4/1-66

Betalt: 12 - 9 - 59

Byggetillatelse gitt for garasje 29/9-1966

Ferdig attestert

Gårds-nr. 1 Bruks-nr. 75 185

Tomts-nr. 33 A av Vakås,

Oskar Hgs i Rådet

MOTTATT
18 APR 2016
Asker kommune
Dokumentsenteret

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 1	Bnr: 185	Festenr:	Seksjonsnr:	Bygningsnr:	Bolignr:	Kommune: Asker Kommune
	Adresse: Vakåsveien 24				Postnr: 1395		Poststed: HVALSTAD

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

☒ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

☐ Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2

☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)



Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)
Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
Annet:
Plantagt bruk/formål: Bolig

Arealdisponering

Planstatus mv.: Sett kryss for gjeldende plan — Arealdel av kommuneplan [ ] Reguleringsplan [X] Bebyggelsesplan [ ]
Navn på plan: Vakås Borettslag, vedtatt 12.05.1949

Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	186,00	49,00	235,00	254,00	40,00	294,00	1863

Grad av utnytting: Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.be.no eller kontakt kommunen.
Veiareal som går til fradrag i netto tomt = ca. 432m2
Netto tomt = 1431m2

Nåværende garasje på 36 m2 inngår i "BYA eksisterende".

For 2-mannsbolig tilleggs ytterligere 2 x 18 m2 "beregnet parkering"= 36m2

% BYA; sum BYA/netto tomt x 100
235+ 36 = 271/1431 = 18,9%

Plassering

Plassering av tiltaket:
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? [ ] Ja [X] Nei — Vedlegg nr: Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? [ ] Ja [X] Nei — Vedlegg nr: Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand:

Minste avstand til nabogrense	ca. 4	m
Minste avstand til annen bygning	ca. 12	m
Minste avstand til midten av vei	ca. 10	m

Dette skal vises på situasjonsplanen

Blankett 5153 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.08.2012 Side 1 av 2

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune

Fra: Martin Pettersen-Moe <martin@madsenogmoe.no>
Sendt: 5. desember 2022 14:18
Til: Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>
Emne: Re: Vakåsveien 24 - delesak

Hei Mathilde,

takk for e-post.

Eiendommen ble bygget av min bestefar og har blitt benyttet som enebolig nærmest siden oppføringen. Eiendommen er ikke seksjonert.

Jeg er nå på reise, men kan prøve å gjennomgå noe gammelt saksunderlag, det skal foreligge en endring som ligger tilbake i tid.

Ligger det ingen ting på den gamle saksmappen hos Dere?

Mvh
Martin Pettersen-Moe

Sendt fra min iPhone

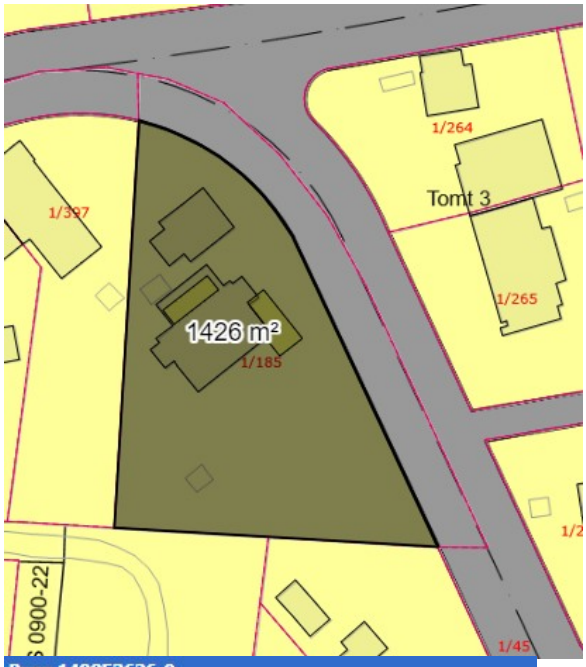
5. des. 2022 kl. 07:14 skrev Mathilde Høglund <Mathilde.Hoglund@asker.kommune.no>:

Hei,

Jeg er saksbehandler for delesaken på eiendom 1/185 Vakåsveien 24.

I forrige tilbakemelding tok jeg utgangspunkt i at det er en enebolig som står på eiendommen i dag da jeg så på muligheten for en ny eneboligeiendom. men jeg ser nå at boligen er registrert som tomannsbolig. Kravet til tomtestørrelse for tomannsbolig er 1200 m2. Omtrent 1430 m2 av eiendommen er regulert til boligformål. Dermed er tomten for liten til både å klare eiendomsstørrelse for tomannsbolig og enebolig uavhengig av utnyttelsen på eiendommene.

Vi kan derfor ikke anbefale å gå videre med søknad. Dersom dere likevel ønsker å gå videre med delesøknaden ber jeg om tilbakemelding.



Bygg 149853626-0

Asker kommune

Bygginformasjon

Kommune	Asker kommune	Areal bolig	0	Heis
Byggnummer	149853626	Areal bebygd	0	Godl
Tilbyggnr	0	Areal annet	0	Igan
Type	Tomannsbolig, vertikaldelt	Areal totalt	0	Tatt
Næringsgruppe	Bolig	Sefrakminner	Nei	
Status	Tatt i bruk			

Eiendommer (1)

1/185/0/0

Etasjer (1)

Etasjenummer
1

Bruksenheter (2 (Bolig: 2, Ikke godkjent bolig: 0, Fritidsbolig
Adresse
Vakåsveien 24 (H0101)
Vakåsveien 24 (H0102)

Bygningstatushistorikk				
Status	Dato	Registrertdato	Årsak til endring/føring	Referan
TB-Tatt i bruk		12.12.2003		

Adresser (1)
Adresse
Vakåsveien 24, 1395 HVALSTAD

Referanser	
Type	Referanse

Kommentarer
Type

Med vennlig hilsen
Mathilde Høglund
Arealplanlegger
Planavdelingen
477 87 538
66 70 00 00 (innbyggerservice)
mathilde.hoglund@asker.kommune.no

Asker kommune

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/14888-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

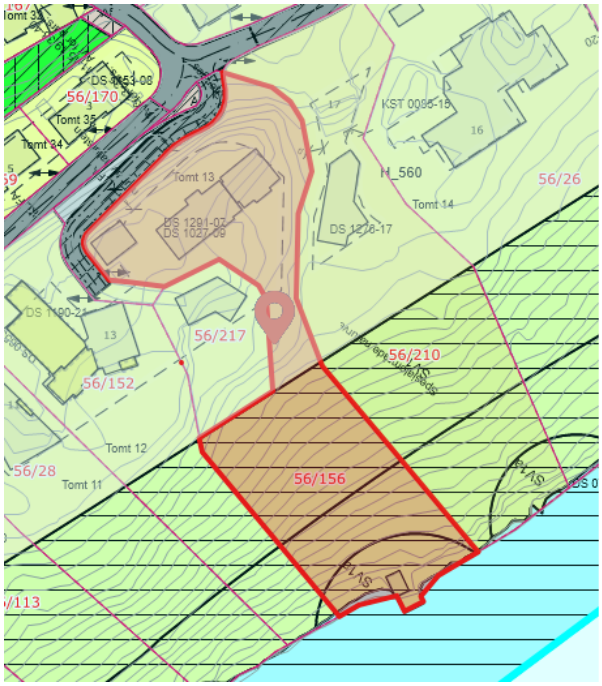
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 15. mars 2023. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Bakgrunn for saken

Det er en lengre sakshistorikk for eiendommen og det er tidligere behandlet søknad om opprettelse av nye grunneiendommer, som er avslått av kommunen. Kommunens tidligere avslag er opphevet av statsforvalteren i Oslo og Viken i vedtak 24. april 2022, hovedsakelig med den begrunnelsen at det ikke er regulert bindende tomtegrenser for eiendommen. Det har etter dette vært en del korrespondanse mellom partene, der kommunen har etterspurt ytterligere opplysninger i saken.

15. mars 2023 traff kommunen nytt vedtak i saken. Vedtaket innebærer en mindre endring av reguleringsplanen og opprettelse av ny grunneiendom (gbnr. 56/217) for Konglungfaret 15A. Kommunedirektøren godkjente også arealoverføring og dispensasjon fra kommuneplanen punkt 8.1, forbud mot tiltak i strandsonen. Kommunedirektøren avslo imidlertid opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C.

Klagesaken er nå avgrenset til å gjelde søknad om opprettelse av nytt punktfeste. Denne delen av søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 15. mars 2023. Vedtaket er påklaget i brev 29. mars 2023 av Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslaget er at en ny festetomt er i konflikt med både reguleringsplanen og kommuneplanen. Opprettelse av ny festegrunn kan ikke skje dersom det oppstår forhold i strid med plan, jf. pbl. § 26-1. Den nye festetomten vil ikke overholde bestemmelsene om tillatt utnyttelse, og har heller ikke parkering på egen grunn. Det synes heller ikke mulig å etablere tilfredsstillende forhold på tomta for atkomst, parkering/garasje og manøvreringsareal.

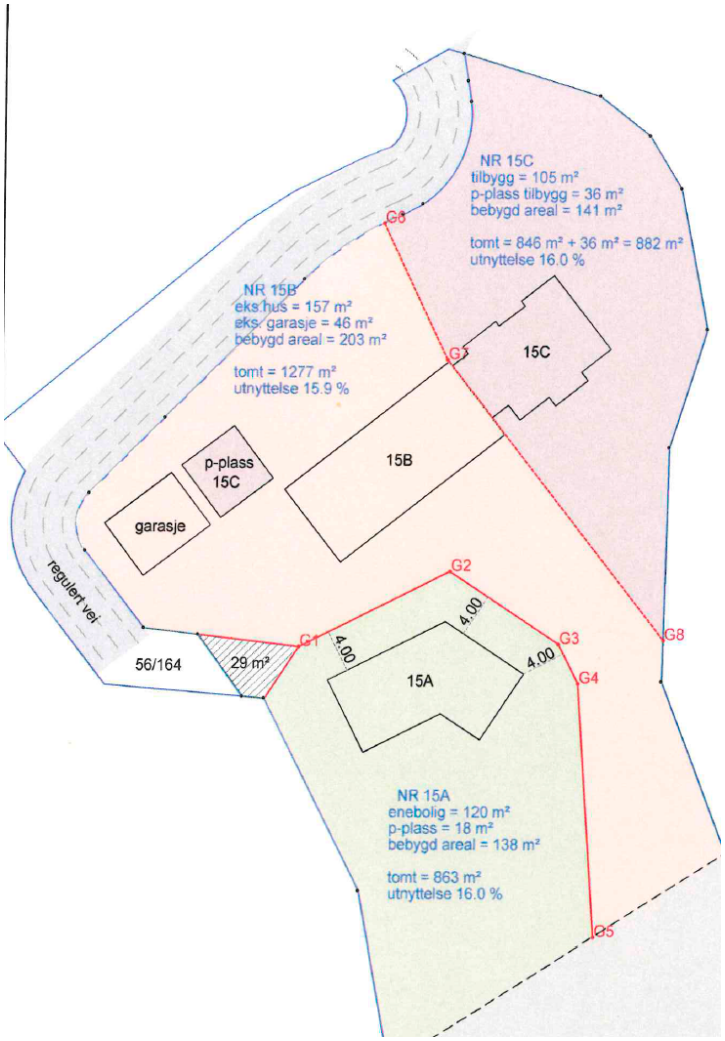
Kommunedirektøren anbefaler tiltakshaver å vurdere om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 15. mars 2023 og at klagen blir sendt til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om etablering av nytt punktfeste for eksisterende bolig i Konglungfaret 15C. Nærmere opplysninger om festetomten kommer frem i situasjonskart datert 22.12.2022 (OMS Oppmåling AS), vedlagt brev datert 26. januar 2023. Utsnitt fra situasjonskartet er gjengitt nedenfor:



Det er verd å merke seg at parkeringsareal er løst på naboeiendommen 15B. Det er også verd å merke seg at ved beregning av utnyttingsgraden for festetomten, er det også medtatt areal fra nabotomta 15B. Søknaden/tiltaket tilfredsstiller således verken krav til parkering, tillatt utnyttelse eller reglene for beregning av utnyttingsgrad.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Konglungen, vedtatt av kommunestyret 27. mars 2007. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det er regulert byggegrenser på eiendommen. I reguleringsbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Tillatt utnyttelse på parsell 13 er BYA=16%. Krav til antall garasjeplasser medtas med 18 kvm pr. plass i beregningen av BYA, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1

I kommuneplanens arealdel (som var gjeldende på vedtakstidspunktet) er eiendommen delvis avsatt til boligbebyggelse, delvis til grønnstruktur.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

15. mars 2023 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 23/525:

«Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring, arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom for Kunglungfaret 15A som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 13.03.2023, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt 8-1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Kunglungfaret 15C avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1.

Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:

1. *Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.*

2. *Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 viderefordeles med ¼ til ny eiendom.*

Erklæring skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæring skal tinglyses.»

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Søknaden om punktfeste er ikke i strid med lov, forskrift eller plan, jf. pbl. § 26-1
- Atkomsten er godkjent i tidligere byggesak
- Det er ikke krav til garasje og snuareal på egen grunn
- Kommunen har ikke saklig grunn for avslag når det i delesaken ikke skjer endringer av atkomst og parkering i forhold til byggesaken
- Det er vanskelig å forstå at eiendommen ikke vil få gode uteoppholdsarealer
- Det er ikke aktuelt med fradeling av noe konkret areal. Tomten blir verken større eller mindre, og er allerede bebygd. Utnyttelsen er derfor den samme som i byggesaken.

6. Kommunedirektørens vurdering

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

6.1 Vurdering av om søknaden er i strid med lov eller plan, pbl. § 26-1

Det bærende elementet i avslaget er at søknaden om punktfeste medfører at det oppstår flere forhold i strid med plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Det er ikke søkt om dispensasjon for disse forholdene, siden tiltakshaver er uenig i at det oppstår forhold i strid med lov og plan, jf. pbl. § 26-1.

Kommunedirektøren fastholder vurderingene i avslaget, og gjengir herfra:

> *«Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.*
>
> *I tidligere tilbakemeldinger er det blant annet vist til at krav til atkomst (jfr. kommuneplanen bestemmer pkt. 14.7), krav til garasje og manøvreringsareal på egen grunn, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm må kunne oppfylles, i tillegg til at maks tillatt utnyttelse må overholdes.*
>
> *Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.*
> *Det kan blant annet nevnes;*
> *- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m2. inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m2. For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m2. (Skissert festegrunn er oppgitt til 846m2 som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).*
> *- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens*

bestemmelser 14.7). Med ny tomt for 15A og lokalisering av eksisterende bebyggelse (15B) vil dette ikke kunne løses innenfor gjeldende rammer.
- oppføring av garasje (med manøvreringsareal) vil ikke kunne skje på egen grunn innenfor regulerte byggegrenser

Kommunedirektøren finner ikke å kunne anbefale nytt punktfeste for bebyggelse i nr 15C, jf. plan- og bygningslovens § 26-1, da det her vil oppstå forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.»

Kommunedirektøren fastholder derfor at tiltaket kommer i konflikt med både plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Når tiltaket er i strid med lov og plan, skal søknaden avslås, jf. pbl. §§ 26-1, 1-6 og 12-4.

Kommunedirektøren nevner også at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom, jf. tomtefesteloven § 5a. Dette er imidlertid ikke et forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, og kommunen legger derfor ikke noen vekt på dette (dette er et privatrettslig forhold). Etter kommunens veiledningsplikt er det imidlertid naturlig for kommunen å gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, og veilede i forhold til at det heller bør ses på en mulighet for om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

6.2 Vurdering av klagerens anførsler

Klageren mener at tiltaket ikke er i konflikt med verken lov eller plan. Etter kommunedirektørens syn er dette feil.

Klageren hevder at det ikke er noe krav om parkeringsareal på egen grunn. Kommunedirektøren viser til pbl. § 28-7, der det fremkommer at krav til parkering skal løses på «tomta», altså på egen grunn.

Uavhengig av hvordan parkering faktisk løses, skal krav til garasjeplass medtas i utnyttelsen, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 og kommunens parkeringsnorm. Som nevnt over blir tillatt utnyttelse på festetomten da overskredet. I søknaden er utnyttelsen beregnet ut fra at arealer fra nabotomta 15B er tillagt festetomtas størrelse. Dette medfører at tomtearealet i søkers beregning er for høyt. Festetomten er oppgitt til 846 kvm. Bebyggelsen er på 105 kvm, og krav til garasje er 36 kvm. Beregnet utnyttelse er da 16,7 %-BYA (mot tillatte 16 %-BYA).

Kommunedirektøren er videre av den oppfatningen at det blir feil når klager hevder at utnyttelsen er den samme som i byggesaken. Utnyttelsen beregnes ut fra «netto tomt», og når det opprettes en ny tomt, så blir nødvendigvis utnyttelsen også annerledes (selv om det ikke skjer noen endringer i selve bygningsmassen).

Om det likevel legges til grunn at 36 kvm fra nabotomta kan regnes med i arealet til festetomten, oppstår det dessuten en tomt som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin form og plassering. Det er klart uhensiktsmessig at et nytt tomteareal er oppdelt i to helt atskilte deler. En slik eventuell tomt vil bestå «for evig» og vil kunne gi store problemer ved senere eierskifter. Kommunedirektøren anser derfor at det ikke er tillatt å opprette en slik eiendom, jf. pbl. § 26-1, uavhengig av hva reguleringsplanen sier. Bestemmelsen setter forbud for kommunen mot å opprette tomter som er uegnet for bebyggelse på grunn av sin *«størrelse, form eller plassering».*

Eiendommen er videre bratt, og det er fastsatt byggegrenser på tomta. Dette gjør at det også blir vanskelig å få til snuarealer og parkering på egen tomt. Kommuneplanen stiller også krav til stigningsforholdene på uteoppholdsarealene. Disse forholdene er imidlertid ikke tilstrekkelig belyst i søknaden, men kommunen kan vanskelig se at dette kan løses etter gjeldende regelverk.

Avslutningsvis viser kommunen til at dersom det først opprettes en festetomt, så kan fester senere ha krav på innløsning av arealet. Det er derfor viktig at en festetomt tilfredsstiller de samme kravene til tomta, som for en ny grunneiendom.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge søknaden om opprettelse av nytt punktfeste. Tiltakshaver bør i stedet vurdere om eiendommen kan seksjoneres.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 15.03.2023
klage 29.03.2023
søknad om reguleringsendring 02.03.2023
brev 26.01.2023
søknad 24.02.2021

brev 27.02.2023
brev 17.02.2023
brev 30.11.2022
brev 18.08.2022
brev 08.08.2022
brev 20.04.2021
statsforvalterens vedtak 24.04.2022
tidligere behandling av saken
uttalelser fra statsforvalter og fylkeskommune
reguleringskart 13.03.2023
143i_PLANKART
143l_bestemmelser
utsnitt kommuneplan

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/14888

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	82/23

Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 82/23

Behandling

Røed (H) fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag til vedtak:

Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

Begrunnelse:

«Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsformål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m2. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn.»

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Det alternative forslaget ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og Arbeiderpartiet.

Vedtak

1. Utvalg for Plan- og Byggesak sender saken tilbake til administrasjonen for juridisk vurdering og at saken kommer tilbake i neste møte, hvor utvalgets bemerkninger er svart ut.

   Begrunnelse:

   Utvalget ber administrasjonen se til Kommunaldepartementet tolkningsuttalelser, Rana kommune datert 18/12-2015

Herunder hitsettes;

Punktfeste er en variant av tomtefeste. Denne festeformen innebærer at den som fester har rett til å bygge et hus på et angitt sted, men uten noen klar tomteavgrensning. Videre er punktfeste registrert i matrikkelen med et festenummer under et gårdsnummer og bruksnummer. Dette betyr at punktfeste per definisjon ikke har noen yttergrenser, og heller ikke eget gårds- og bruksnummer.

Når det ikke er noen fastsatte grenser, mener departementet at det kun vil være grunneiendommens grenser eller eventuelt brukseiendommens grenser (gnr/bnr) som regnes som yttergrenser. *Sitat slutt*

Utvalget ber derfor om en vurdering av at så lenge det er regulert adkomst til brukseiendommen, og at denne har tilstrekkelig parkering og manøvreringsareal samt at BYA for brukseiendommen samlet under ett overholdes vil vilkårene i PBL 26-1 være oppfylt.

Vi registrerer at for punktfeste må det foreligge en avtale som regulerer disse forhold. Utvalget oppfatter at disse forhold er ivaretatt, men at det også klargjøres.

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med Statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsformål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m2. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

Kommunedirektøren viser til Lov om Tomtefeste § 5a i saksfremlegget, at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom. Men da dette ikke strider mot plan og bygningsloven legger kommunen ikke vekt på dette.

Utvalget legger til grunn det som fremkommer av samme lov § 5a, første ledd; *Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.*

Et slikt forbud som loven indikerer vil da forstås som et privatrettslig forhold som partene kan avtale seg ut ifra, og legges derfor ikke til grunn,

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S21/969	GBNR 56/156 L6445/23	15.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

Delegasjonssak: 23/525

56/156 Godkjent reguleringsendring, dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom for Konglungfaret nr 15A. Avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til søknad om opprettelse av ny grunneiendom og nytt punktfeste av eiendommen gbnr. 56/156, til tidligere behandling og korrespondanse i sakens anledning, sist til brev datert 27.02.23 fra advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas AS og til søknad om reguleringsendring og arealoverføring mottatt fra Roar Getz 2.3.2023.

Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring, arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom for Kunglungfaret 15A som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 13.03.2023, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt 8-1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Kunglungfaret 15C avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1.

Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:

1. **Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.**

2. **Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 viderefordeles med ¼ til ny eiendom.**

   Erklæring skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæring skal tinglyses.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om:
1) en endring av gjeldende reguleringsplan for Konglungen. Endringen omfatter en forlengelse av regulert felles atkomst (gbnr. 56/164) frem til omsøkt ny grense for ny grunneiendom for Konglungfaret 15A. Endringen omfatter en omregulering av ca. 30m2 fra byggeområde for bolig til fellesareal – felles atkomst og nye formålsgrenser.

2) en arealoverføring av ca. 29m2 fra gbnr. 56/156 til fellesarealet gbnr. 56/164 i samsvar med omsøkt reguleringsendring. Avtale med deleier i gbnr. 56/164 hjemmelshaverne til 56/152 vedlegges.

3) opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 56/156 på ca. 863m2 som vil danne ny grunneiendom for eksisterende bebyggelse gitt adressenummer Konglungfaret 15A.

4) dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 8.1 (knyttet til omsøkt ny grunneiendom for Konglungveien 15A).

5) opprettelse av punktfeste for grunn for tilbygg til eksisterende enebolig (godkjent som selvstendig boenhet), med adressenummer Konglungfaret 15C.

Kart for omsøkt tomtedeling, utarbeidet av OMS Oppmåling AS (datert 22.12.2022), og er innsendt som vedlegg til brev av 26.01.2023.

Søkers begrunnelse til søknaden
Tiltakshaver har i utgangspunktet begrunnet søknaden med at fradelingen skal skje etter læren om «uendret bruk». Det er påpekt:
- Det er gitt tillatelse til oppføring av to nye boliger på eiendommen gnr/bnr 56/156 i tillegg til den opprinnelige boligen
- Boligene har fått ferdigattest og er tatt i bruk

Søkers begrunnelse til dispensasjonen
Det er tolket dit hen at søknad om dispensasjon (fremmet som subsidiær søknad) i hovedsak er begrunnet med følgende, jf. søkers brev av 27.02.2023:

- Den ubebygde delen av den omsøkte tomta i Konglungfaret 15 A ligger i strandsonebeltet, mens den bebygde delen ligger utenfor.
- Omsøkt ny grunneiendom er lovlig utbygd, og det er ikke aktuelt med ytterligere bebyggelse – ganske enkelt fordi ny bebyggelse i strandsonebeltet er i strid med byggelinjen i reguleringsplan og at tomten etter fradeling vil være fullt utnyttet.
- Høringsinstansene hadde ingen spesielle bemerkninger til søknaden.

Søker påpeker: «Slik planbestemmelsen er formulert, kommer forbudet i pkt. 8.1 derfor ikke til anvendelse. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til læren om fradeling til uendret bruk, som også er påberopt fra vår side for å påvise at administrasjonen ikke kan påberope bestemmelsen. Når det i dette tilfellet er tale om fradeling av arealer som ikke skal bebygges ytterligere, fører også de ulovfestede reglene om fradeling til uendret bruk til samme resultat.»

Det er i søknaden bestilt oppmålingsforretning for omsøkt arealoverføring og ny grunneiendom for Konglungfaret 15A.

For ny festegrunn som punktfeste for 15 C er det søkt om utsatt oppmåling.

Plangrunnlag
Eiendommen inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt 13.03.2007. Nordre del av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og er på plankartet vist som tomt nr. 13. I reguleringsplanen er det ikke regulert nye tomtegrenser/nye tomter innenfor eiendommen.

Den sydlige del av eiendommen (mot sjøen) er regulert til spesialområde naturvern i sone/belte SV1a og spesialområde naturvern/ friluftsområde i sone/belte SV1b.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien – nåværende boligbebyggelse (for nordre del) og blågrønnstruktur (for sydlige del). Kommuneplanens utfyllende bestemmelser gjelder ikke for planområdet.

Forbudsgrense mot sjøen ligger over deler av eiendommen (jfr. kommuneplanens bestemmelse 8.1). Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanens soneinndeling sone II, som er eiendommer med naturpreget karakter.

Eiendommen ligger delvis i 100-metersbelte langs sjøen. På kommuneplankartet er hele Konglungen og Løkeneshalvøya omfattet av hensynssone (hensyn viktig kulturmiljø)

Nabovarsel
Det er foretatt nabovarsling om opprettelse av nye eiendommer i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Avtale, inngått med deleier i realsameiet gbnr. 56/164, dvs. eiere av gbnr. 56/152, er innsendt.

Ytterligere nabovarsling av omsøkt reguleringsendring er vurdert som ikke nødvendig da deres interesser ikke anses berørt.

Uttalelser / krav fra andre myndigheter
Opprinnelige søknad ble oversendt til uttalelse til regionale myndigheter.

Statsforvalteren i Oslo og Viken uttalte i brev av 20.04.2021:
«Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.»
Viken Fylkeskommune uttalte i brev av 03.05.2021:
«Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.»

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektøren viser til sakens historikk, blant annet til statsforvalter opphevelse av kommunens vedtak av 18.06.2021. Kommunen stiller spørsmål til statsforvalters avgjørelse i vedtak datert 24.04.2022 men tar vedtaket til etterretning.

Ved en oppfølging av statsforvalters avgjørelse, dvs en ny behandling av saken, ble det i kommunens brev av 08.08.2022 etterlyst begrunnet søknad om dispensasjon (jf. kravene i plan- og bygningslovens § 19-1), situasjonskart for omsøkt deling og redegjørelse for bebygd areal. Videre ble det opplyst at søknaden må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei (alternativt at det måtte sendes inn søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser). Opplysninger om mangler ved søknaden ble gjentatt av kommunen i brev av 30.11.2022 og i brev av 17.02.2023 hvor innsendt forslag til avtaler og søknad om reguleringsendring (mottatt i brev av 26.01.2023) også ble kommentert. Det ble her påpekt at omsøkt tiltak er vurdert å ikke oppfylle de forutsetningene som legges til grunn for den ulovfestede læren om uendret bruk.

Søknad om reguleringsendring og arealoverføring/grensejustering
Det vises til dokumentasjon på omsøkt reguleringsendring og aktuelle avtaler mottatt 02.03.2023.

Regulert atkomst (etablert på gbnr. 56/164) søkes forlenget frem til omsøkt ny tomtegrense for nr. 15A. Atkomst til omsøkt ny grunneiendom vil dermed følge opp kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.7.

Arealet som søkes omregulert (fra byggeområde for bolig til veiareal - felles atkomst) utgjør i hovedsak eksisterende veiareal. Bredden på omsøkt forlengelse av del av veiarealet ligger noe under vei- og gatenormalens krav til veibredde (som er 6,0m). Tatt i betraktning terrengforhold og at dette utgjør kun en begrenset del av veien, finner kommunedirektøren å kunne akseptere avviket. Ved utvidelse av veien vil del av regulert byggegrense som vises på plankartet gå ut.

Eiendomsgrensene for gbnr 56/164 er i dag etablert ut over det arealet som er regulert til felles atkomstareal i reguleringsplan for Konglungen. En forlengelse vil ikke medføre avståelse av areal for gbnr. 56/152. En ytterligere forlengelse av veien som omsøkt vil forutsette at grensen for gbnr. 56/162 utvides tilsvarende. I kartbilag til søknaden er det oppgitt at veiarealet utvides med 29m2. Dersom dette stemmer, vil endring av grensen mellom gbnr, 56/156 og 56/164 kunne gjennomføres som en grensejustering.

Det reguleres atkomst til ny parsell. Veiarealet eies i dag i et realsameie. Ved opprettelse av ny grunneiendom for 15A fortsettes eiendommen sikret hjemmel i fellesarealet. Det vises her til innsendt dokumentasjon.

Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt 8.1.
Reguleringsplanens forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø. Over halvparten av omsøkt ny eiendom omfatter areal som ligger innenfor forbudsgrensen og tiltaket vil forutsette at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 (forbud mot tiltak som nevnt i pbl § 20-1, m.fl).

<u>Vurdering av dispensasjon</u>
I brev fra advokatfirmaet Bjørge-Skaarsaas & Co (datert 27.2.2023), er det påpekt at det subsidiært er søkt om dispensasjon. Det bes om at saken behandles som dette (dersom kommunen ikke finner grunnlag til å legge den ulovfestede læren om «uendret bruk» til grunn).

Kommunedirektøren tolker med dette at den begrunnelsen som er gitt i søknad

om fradeling til «uendret bruk», også er å betrakte som begrunnelse for dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

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

Hensynene bak plan / bestemmelsen.
Kommuneplanens bestemmelser skal hindre at det gjøres inngrep i de sjønære områdene. Dette gjelder særlig innenfor strandsonen hvor det er særlig viktig å ta vare på naturmark. I strandsonen oppfattes derfor "vesentlig terrenginngrep" etter pbl. § 20-1, bokstav k, også mindre byggetiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, for eksempel mindre terrenginngrep, støttemurer, trapper og et hvert inngrep i marksjiktet der det er naturmark, herunder tilførsel av sand på strender. I kommuneplanen er det henvist til at statlige planretningslinjer for ivaretakelse av natur- og kulturlandskap og allmennhetens interesser gjelder for 100 – metersbelte langs sjøen og at retningslinjene skal legges til grunn når søknader behandles.

Forbud mot å opprette nye grunneiendommer skal hindre at det ikke legges til rette for nye byggetiltak eller tiltak som tilsidesetter eller vanskeliggjør ivaretagelse av statlige planretningslinjer og plan- og bygningslovens generelle bestemmelse § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag).

Tiltaket legger ikke til rette for nyetableringer. Kommunedirektøren konkluderer med at en deling i seg selv ikke vil tilsidesette planbestemmelsens hensikt med å hindre fysiske inngrep i strandsonen.

Vurdering av fordeler og ulemper.
Selv om kommuneplanbestemmelsen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt må pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum også være oppfylt. Det vil si at fordelene ved å innvilge dispensasjon må være «klart større enn ulempene».

Fra søker er fordeler / ulemper ikke nærmere beskrevet/vurdert.
Fordelene ved å innlemme deler av det arealet som i dag ligger innenfor forbudsgrensen mot sjø inn i boligtomten, kan hevdes å være at eiendommen oppnår en tilfredsstillende arealstørrelse. Det vil si at krav til maks tillatt utnyttelse overholdes. Når det gjelder ulemper vil det kunne hevdes at jo flere eiendommer arealet fordels på, jo større er sannsynligheten for økt bruk/utnyttelse. At arealet ligger så tett inn mot nyoppført boligen øker også sannsynligheten for ønske om ulike tiltak/terrenginngrep.

Selv om fordelene ved å gi dispensasjon er av privat karakter mener kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon her er større enn ulempene. Det legges vekt på at bebyggelsen allerede er godkjent oppført og at omsøkt tomteareal ikke vil åpne for utvidet byggetiltak. Regulert byggegrense og de restriksjoner som gjelder innenfor forbudssonen vil være uendret.

Konklusjon.
Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og dispensasjonssøknaden kan godkjennes.

<u>Opprettelse av ny grunneiendom for Konglungfaret 15A</u>

I kartbilag til søknaden er det vist til at eksisterende bebyggelse vil overholde krav til maks tillatt utnyttelse ved omsøkt tomtestørrelse (oppgitt til 863m2). Avstandskrav fra oppført bolig til ny grense overholdes. Krav til infrastruktur forutsettes å være ivaretatt i forbindelse med byggesaken.

Tatt i betraktning av at omsøkt reguleringsendring, arealoverføring/grensejustering og dispensasjon kan anbefales, vil også omsøkt ny grunneiendom kunne anbefales.

Opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C
Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.

I tidligere tilbakemeldinger er det blant annet vist til at krav til atkomst (jfr. kommuneplanen bestemmer pkt. 14.7), krav til garasje og manøvreringsareal på egen grunn, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm må kunne oppfylles, i tillegg til at maks tillatt utnyttelse må overholdes.

Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.
Det kan blant annet nevnes;
- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m2. inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m2. For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m2. (Skissert festegrunn er oppgitt til 846m2 som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).
- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens bestemmelser 14.7). Med ny tomt for 15A og lokalisering av eksisterende bebyggelse (15B) vil dette ikke kunne løses innenfor gjeldende rammer.
- oppføring av garasje (med manøvreringsareal) vil ikke kunne skje på egen grunn innenfor regulerte byggegrenser

Kommunedirektøren finner ikke å kunne anbefale nytt punktfeste for bebyggelse i nr 15C, jf. plan- og bygningslovens § 26-1, da det her vil oppstå forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Sissel Haug på telefon 477 86 385 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969.

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom / arealoverføring har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke bestilt innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Oppmålingsforretning er bestilt. Det vil bli opprettet en egen sak for oppmålings-forretningen.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å dele i forhold til annen lovgivning eller private rettsforhold.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/969. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gebyr
(1M = kr 3300,-)
Grunnet sakens forhistorie ilegges ikke behandlingsgebyr for ny behandling av søknad om opprettelse av grunneiendom og dispensasjon. Det ilegges dog gebyr for omsøkt reguleringsendring.

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	-
	Arealoverføring (2-4M)	-
3.2	Reguleringsendring (2-12M)	6 600,-
3.7	Dispensasjon fra arealplan (3-10M)	-
	Sum	**6 600,-**

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

Det utstedes særskilt gebyr for oppmålingsforretning/oppmåling av parsell.

Med vennlig hilsen

Berit Danielsen
Avdelingsleder oppmåling,
delesak og seksjonering

Sissel Haug
Rådgiver plan/
Fagansvarlig for delesaker

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Kopi:
Nora Elise Wennberg Gløersen og Christian Kvisgaard Gløersen, Konglungfaret 13, 1392 VETTRE

Vedlegg:
1 Kart datert 13.03.2023.



GNR. 56, BNR. 156 og 164 - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Konglungen, plan-ID 0220143I

N

- Ny formålsgrense
- Formålsgrense oppheves
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense oppheves
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny avkjørsel
- Felles avkjørsel

Målestokk i A4 1:1000

0 10 20 30 40 m

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
21/969	23/525	13.03.2023	SH/AA	Asker kommune

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Att: Sissel Haug

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: S21/969
Vår ref.: 12020/14923
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 29. mars 2023

GNR/BNR 56/156 I ASKER. KLAGE OVER AVSLAG PÅ DELINGSSØKNAD FOR KONGLUNGVEIEN 15 C.

Jeg visert til kommunens avslag 15.03.2023 over Roar Getz søknad om fradeling til punktfeste for boligen i Konglungfaret 15 C på Konglungen i Asker. Boligen er oppført på del av Getz eiendom gnr/bnr. 56/156.

På vegne av Getz påklages avgjørelsen. Klagen gjelder rettsanvendelsen og skjønnsutøvelsen.

Kommunen har begrunnet avslaget med at fradeling for punktfeste vil føre til forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen mener derfor avslaget kan hjemles i PBL § 26-1.

Vi er fra vår side uenig i dette. Vi gjør gjeldende at fradelingen for punktfeste, som omsøkt, ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Skulle det likevel være avvik, er det i så falt så marginalt at det burde vært gitt dispensasjon.

Avslagsgrunnlaget er så vidt jeg forstår følgende knyttet til følgende forhold:

- Atkomstforholdene.
- Kravet om garasje og manøvreringsareal på egen grunn
- Kravet om egnede uteoppholdsarealer
- Utnyttelsesgrad.

Jeg behandler punktene fortløpende.

1. **Kravene til lovlig atkomst.**

Det er i PBL § 27-4 gitt regler om atkomst. Bestemmelsen gjelder ved oppføring av ny bebyggelse. Den gjelder også ved fradeling. Her kommer frem at byggetomta enten skal være sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret veiforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Under byggesaken ble atkomst og biloppstilling vist, slik det kommer frem av vedlagte tegning datert 05.10.2016. Se **bilag**. Med byggetillatelsen ble atkomsten godkjent.

I delesaken er det forutsatt at det utarbeides tinglyste erklæringer som sikrer Konglungfaret 15 C atkomst over hovedbølet frem til felles avkjørsel. Det foreligger allerede erklæring som sikrer 15 C atkomst til fellesveien. Slik erklæring ble lagt frem i byggesaken og ligger også i delesaken for 15 A.

2. **Krav om garasje på egen grunn.**

Jeg kan ikke se at det i reguleringsplan eller kommuneplan er fastlagt at garasje med snuareal skal etableres på egen grunn. Loven inneholder ikke noe forbud mot at det etableres parkering utenfor tomta. Det ikke uvanlig med parkering på fremmed grunn mot tinglyst erklæring om atkomst, som forutsatt i § 27-4.

Når det i delesaken ikke skjer endringer i mht atkomst og parkering sammenholdt med hva som var forutsatt i byggesaken, er det vanskelig å se at kommunen har saklig grunn for å nekte. Fradelingen skaper ingen nye forhold som ikke er godkjent fra før. Det er i denne sammenheng tale om uendret bruk.

3. **Krav om egnede uteoppholdsarealer.**

Det er vanskelig å forstå hva kommunen mener med at Konglungfaret 15 C ikke vil få gode uteoppholdsarealer gjennom punktfeste. Boligen vil få tilgang til de arealer som er vist i skisse fra OMS -oppmåling datert 22.12.2022, oversendt kommunen ved brev 23.januar 2023.
Om ønskelig kan også dette sikres gjennom tinglyst erklæring og det kan også – dersom det er nødvendig – gjøres justeringer i dette.

4. **Utnyttelsesgrad.**

Når det ønskes opprettet et punktfeste er det ikke aktuelt med fradeling av noe konkret angitt areal.

Siden eiendommen allerede er bebygget, blir tomtearealene hverken større eller mindre gjennom fradelingen. Utnyttelsesgraden blir derfor samlet sett den samme som godkjent under byggesaken. Det gjelder selv om man regner inn Konglungfaret 15 A, som allerede er tillatt fradelt.

Vi forstår derfor ikke helt kommunens resonnement. Utnyttelsen ble vurdert og godkjent av kommunen da man byggemeldte husene i Konglungfaret 15 A og 15 c og fradelingen skjer ikke til noen annen bruk. Vi mener det derfor blir galt å bruke reguleringen som avslagshjemmel. Det vises til det som er sagt herfra tidligere om fradeling til uendret bruk.

Dersom man nå krever tomteutnyttelsen godkjent på nytt, hvilket vi vanskelig kan forstå er riktig, vil den korrekte tilnærmingen uansett bli en noe annen enn lagt til grunn i avslagsbrevet.

Kommunen har korrekt tatt utgangspunkt i at bebyggelsen i Konglungfaret 15 C har et areal på 105 m2 BYA. Det er samtidig lagt inn to parkeringsplasser. Men siden disse ligger på hovedbølet, er disse ikke regnet inn ved OMS-oppmåling beregning av tomteutnyttelsen.

Det riktige må i tilfellet være å legge de to plassene inn i det teoretisk beregnede arealet for Konglungfaret 15 B. Da får man en BYA på denne eiendommen på 239 m2, hvilket gir en u-grad på 18,7.

Konglungfaret 15 B er en meget stor eiendom. Den strekker seg helt ned til sjøen og utgjør før fradelingen av 15 A og C ca. 5,4 da.

Tatt i betraktning at bygningene er oppført i henhold til tillatelse, fradelingen ikke skjer til annen bruk enn allerede godkjent og at eiendommen er betydelig mye større enn den del som er regulert til bebyggelse, bør det kunne dispenseres fra utnyttelsesgraden, dersom man mener det er nødvendig.

Jeg minner i den forbindelse om at det ikke er naboinnsigelser til fradelingssøknadene. Jeg minner også om at dispensasjon har vært tatt opp som et alternativ gjennom saksbehandlingen dersom kommunen står fast på sitt standpunkt om at reglene om fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse og kommunen mener fradelingen er i strid med plan.

Tatt i betraktning at denne delesaken har ligget svært lenge i systemet, ber jeg vennligst om at klagebehandlingen gis prioritet. Siden byggetillatelsen ble gitt av planutvalget, og saken tydeligvis ikke anses som kurant, ber jeg om at den fremmes til politisk behandling før eventuell oversendelse til Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign
F	Enebolig flyttet 0,5m mot eks. bygg	30.11.17	TE
E	Terrenglinjer ved tilbygg og enebolig endret	16.11.17	TE
D	Vinkel på arkene endret til 32grader	23.06.17	TE
C	Vinkel på tak endret, bygg senket 1m og flyttet 0,6m, kobling til eks. bygg endret	21.06.17	TE
B	Adresse	07.10.16	TE
A	Mål sit.plan	07.10.16	TE

Prosjektert for:
Blinkhus Sigdal AS

BLINK HUS

Byggherre:
Familien Getz

Byggadresse:
Konglungfaret 15, 1392 Vettre
G.nr.56 B.nr.156 , Asker kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Målestokk:	Dato:	Sign:
16774	**Anmeldelse**	A4:1:500	05.10.16	TE

Type tegning: Situasjonsplan

Tegningnr.: A10-01

Type bygg: Tilbygg & Enebolig

BLINK HUS Arkitekter

Fra: roar.getz@gmail.com [roar.getz@gmail.com]
Til: Postmottak Asker kommune [Postmottak.Asker.kommune@asker.kommune.no]
Kopi: Håvard Vestgren - Politiker-2019 [Havard.Vestgren@politiker.asker.no]; 'Helge Skaaraas' [helge@adv-bs.no]; 'Christian K. Gløersen' [cgloersen@gmail.com]
Sendt: 02.03.2023 07:02:46
Emne: Sak SHAUG S21/969 GBNR/BNR 56/156 Konglungfaret 15
Vedlegg: avtale_veiforlengelse.pdf; Søknad om reguleringsendring (signed).pdf

Supplerende opplysninger angående forlenget atkomst og avtale for sameiet 56/164 Felles atkomst. Signerte dokumenter til dele-søknaden.
Mvh
Roar Getz

Avtale i anledning 56/164 i Asker kommune

Det er i dag avtalt følgende overenskomst mellom Konglungfaret 15B (56/156) og Konglungfaret 13 (56/152):

1) Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 skal forlenges frem til nr. 15A i tråd med skissen her:



2) 56/164 skal utvides med skravert område (28,8m2) som overføres kostnadsfritt fra 56/156.
3) Konglungfaret 15B (56/156) deler sin sameieandel i veiparsellen 56/164 til Konglungfaret A og C så fort disse eiendommene er opprettet, slik at det til sammen vil være fire sameiere
4) Kostander for vedlikehold av veien skal fordeles etter nytteprinsippet, altså likt mellom alle sameierne og ikke etter sameiebrøken.
5) Avtaleforholdet rundt realsameiet skal for øvrig bestå i henhold til tidligere avtale
6) Denne avtalen er å anse som aksept fra Konglungfaret 13 sin side, så ytterligere nabovarsel er ikke nødvendig.

Asker, 01.03.2023

For 56/156:

Roar Getz

For 56/152:

Christian K. Gløersen Nora E. W. Gløersen

Roar Getz
Konglungfaret 15b
1392 Vettre

Asker Kommune
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-posten: post@asker.kommune.no

Deres.ref. S21/969

Asker, 01.03.2023

Søknad om utvidelse av felles adkomstvei

I anledning sak **S21/969** og deres anmodning i brev av 30.11.2022, oversendes herved søknad for utvidelse av felles adkomstvei for opprettelse av adkomst fra/til nr 15 A og 15C.

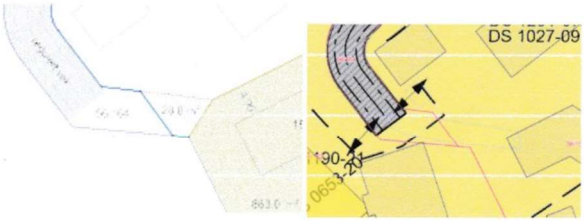
Det søkes om reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. Plan og bygningsloven § 12-14, tredje avsnitt, samt utskillelse av vei parsell som skal overføres til eksisterende realsameie 56/164

1. Bakgrunn

Det er i ovennevnte sak anbefalt fra kommunen at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

2. Overføre areal

For å gi ny adkomst, ønsker 56/156 å overføre areal fra sin eiendom til 56/164 i forlengelsen av denne veien. Området er 28,8m2, som vist på illustrasjonen her og ytterligere dokumentert i sakens øvrige dokumenter.



3. Forlenge regulert vei i toppen av 56/164

I tillegg til at 56/164 blir forlenget, ønskes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 forlenges gjennom ny del og følgelig frem til nr. 15A.

3. Søkers vurdering

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Med vennlig hilsen

Roar Getz

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post:post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 26. januar 2023

KONGLUNGFARET 15, GNR/BNR. 56/156.
DELESAK FOR KONGLUNGFARET 15 A, B OG C.

Jeg viser til korrespondanse, senest planavdelingens brev av 30.11 2022 med anmodning om supplerende opplysninger og etterfølgende brev med utvidet svarfrist til 30.01.2023.

På vegne av Roar Getz har jeg følgende bemerkninger og supplerende opplysninger:

1. Bakgrunn.

Det er søkt om fradeling av særskilt fastsatt areal for den nyoppførte eneboligen i Konglungfaret 15 A. Boligen ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.ds. Det er senere gitt IG, bygget er oppført, ferdigattest utstedt og boligen er tatt i bruk

Det er også søkt fradeling om punktfeste for grunn til tilbygg i Konglungfaret 15 C. Tilbygget ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.ds. Det er gitt IG, bygget er oppført, ferdigattest utstedt og også denne boligen er tatt i bruk.

Som grunnlag for delingssaken, ligger vedtak fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 24. april 2022. Her ble Asker kommunes avslag av 18. juni 2021 på søknaden om deling opphevet. Statsforvalteren legger til grunn at begge sakene gjelder fradeling til «uendret bruk».

2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 8.1. Asker Kommune.

Asker kommune krever innsendt en særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom innenfor byggegrensen mot sjøen.

Vi har i tidligere korrespondanse fremholdt at det i dette tilfellet ikke er påkrevd med dispensasjon i forbindelse med delingen. Jeg viser til vårt brev av 18. august 2022, hvorav det gjengis følgende:

> *«Kommuneplanens pkt. 8.1 inneholder forbud mot såkalte søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling til slike formål.»*

I denne saken er det ikke tale om fradeling til noe søknadspliktig tiltak, all den stund begge parseller allerede er bebygd og godkjent som selvstendige boenheter.

På dette punkt bruker kommuneplanen samme formulering som tidligere bygningslover. Det er nettopp tilsvarende formulering som danner bakgrunnen for at loven er tolket slik at den ikke hindrer fradeling til uendret bruk.

Departementet har i tolkingsuttalelse , gjengitt i Pedersen m.fl. 3. utgave (2018) s. 378 lagt til grunn at det lovlig kan fradeles tomter i strandsonen til såkalt «uendret bruk».

Av disse grunner er det ikke nødvendig å søke dispensasjon, og det er derfor ikke gjort.

3. Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C.

Asker kommune krever at det må sendes inn situasjonskart som viser forslag til nye eiendomsgrenser og tomtestørrelser for 15 A, B og C.

I søknaden er det fremlagt forslag til nye tomtegrenser og vi har regnet med at det i forbindelse med oppmålingen blir foretatt justeringer av arealer dersom det ved oppmåling skulle vise seg at det vil være påkrevd for å ivareta kravene til tomteutnyttelse.

For å imøtekomme kommunen og kvalitetssikre arealene, har vi nå valgt å engasjere OMS Oppmåling for å unngå ytterligere diskusjoner om arealstørrelser. Det er OMS Oppmåling som målte ut hus-plasseringen for både 15 C og 15 A under selve byggesaken. De kjenner derfor forholdene godt fra tidligere.

Jeg vedlegger situasjonskart/delekart, hvor OMS Oppmåling har tegnet inn alle grenser og angitt arealer for de ulike parseller.

For vår del forstår vi ikke riktig helt hvorfor det må oppgis tomtestørrelse og beliggenhet for et punktfeste på 15 C, men antar det har sammenheng med usikkerhet i kommunen om kravene til tomteutnyttelse er ivaretatt.

På situasjonskartet er derfor også angitt tenkte grenser for 15 C med redegjørelse for hvilken tomteutnyttelse det i så fall blir tale om.

Bilag 1: Situasjonskart datert 22.12.2022 med forslag til nye eiendomsgrenser med arealangivelser beregnet av OMS oppmåling AS.

Som man ser ligger alle arealer innenfor fasatte krav til tomteutnyttelse.

4. Redegjørelse for bebygd areal.

Asker kommune ber om en beskrivelse av bebygd areal for hele eiendommen.

Det er ikke gjort endringer av bebyggbart areal under byggesaken. I vedlagte situasjonskart er derfor arealene som ledd i beregningen av lovlig tomteutnyttelse lagt inn med de størrelser som fremgår av byggesaken.

Ved å gå inn i byggesakene for begge boligene, kan kommunen eventuelt kontrollere arealene og dermed også OMS oppmålings beregnigner av tomteutnyttelsen.

5. Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C.

Kommunen aksepterer ikke at tomter skal ha atkomst til offentlig vei gjennom tinglyst veirett. Det kreves derfor at søknaden suppleres med søknad om utvidelse (forlengelse) av felles atkomstvei, eller at man alternativt søker dispensasjon fra avstandskravet.

Det kan nok reises spørsmål om en kommune kan sette strengere krav til atkomst i plan enn det som følger av plan- og bygningslovens § 27-4, der det nettopp angis at tinglyst erkæring vil være tilstrkekelig. Jeg lar det foreløpig ligge.

Den regulerte veien inn til tomtene er i dag regulert som felles avkjørsel. Veien ligger i dag i et realsameie mellom gnr/bnr. 56/152 (Christian og Nora Gløersen) og gnr/bnr 56/156 (Roar Getz). Begge hjemmelshaverne har tidligere gitt veirett til de nye boligene.

For å oppfylle kravene, vil det være påkrevd med en mindre (forenklet) endring av regulerignsplanen hvor felles-avkjørselen føres lenger inn i området. Samtidig er det behov for en mindre arealoverføring fra gnr/bnr 56/156 (Getz) til realsameiets gnr/bnr. 56/164.

Gjeldende regulering med forslag til forlengelse over bnr. 164 og bnr. 152 fremgår av vedlagte kartbilag.

Bilag 2: Reguleringskart felles avkjørsel og kart med angitt arealbehov for forlengelse.

De arealer som avstås fra bnr 152 til ny regulert felles avkjørsel er hensyntatt i arealberegningene fra OM Oppmåling AS.

Det er utarbeidet utkast til søknadsdokumenter som realsameierne er enige om å sende til kommunen i underskrevet stand når kommunen har bekreftet at det ikke er mangel ved disse. Disse følger vedlagt:

Bilag 3.	Utkast til begrunnet søknad om (forenklet) reguleringsendring og søknad om arealoverføring (grensejustering?) med kartvedlegg.
Bilag 4:	Utkast til avtale mellom realsameierne om utvidelse av felles avkjørsel over gnr/bnr. 56/164.
Bilag 5:	Utkast til erklæring om arealoverføring.

Jeg håper med dette at vi nå kan få avsluttet delesaken, som dessverre allerede har tatt alt for lang tid. Samtidig imøteser jeg tilbakemelding på utkastene i bilag 3-5, slik at vi kan få disse undertegnet og sendt kommunen.

Er det ytterligere spørsmål som trenger avklaring, vennligst ta kontakt.

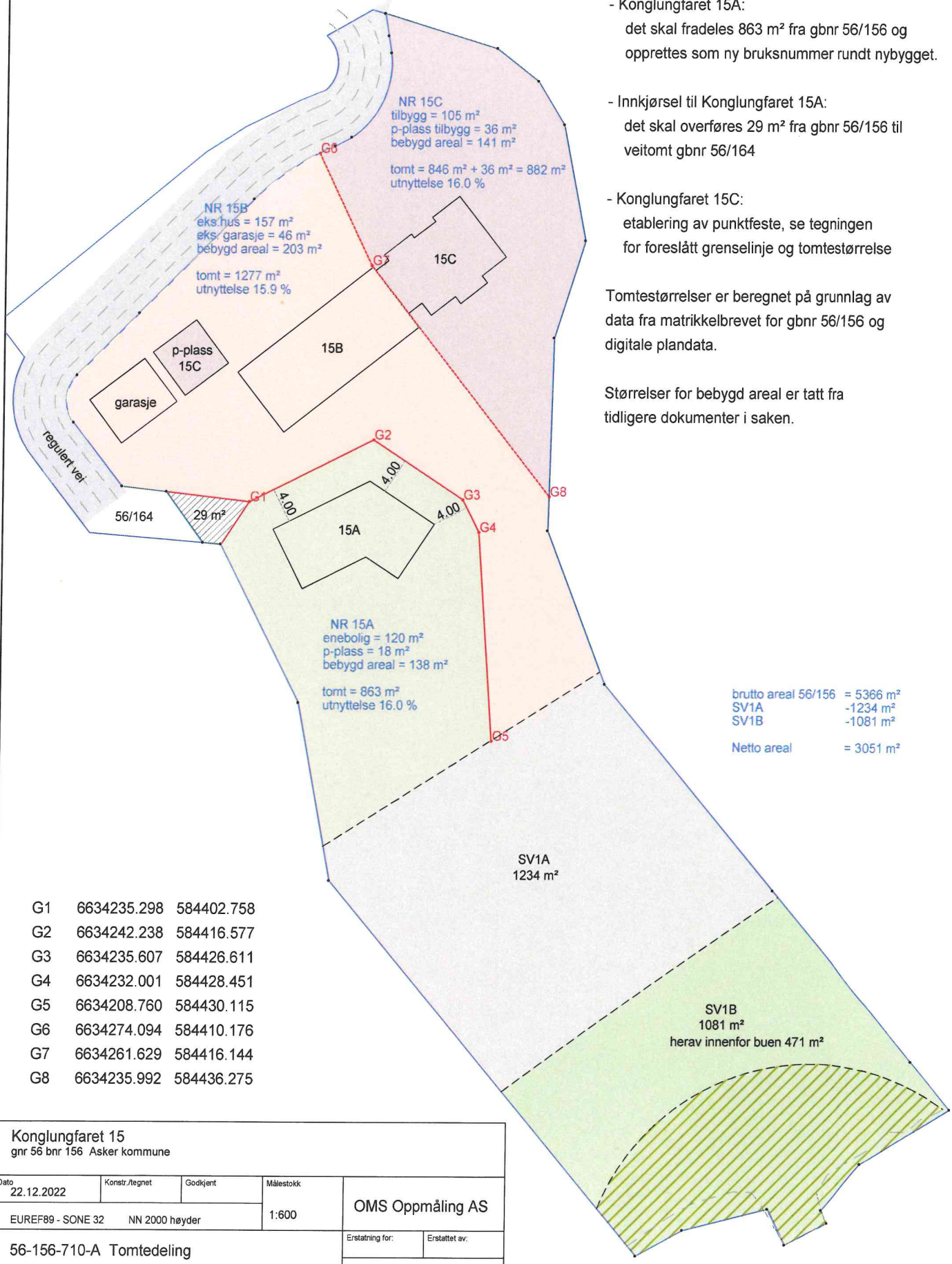
Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient



- Konglungfaret 15A:
  det skal fradeles 863 m² fra gbnr 56/156 og opprettes som ny bruksnummer rundt nybygget.

- Innkjørsel til Konglungfaret 15A:
  det skal overføres 29 m² fra gbnr 56/156 til veitomt gbnr 56/164

- Konglungfaret 15C:
  etablering av punktfeste, se tegningen for foreslått grenselinje og tomtestørrelse

Tomtestørrelser er beregnet på grunnlag av data fra matrikkelbrevet for gbnr 56/156 og digitale plandata.

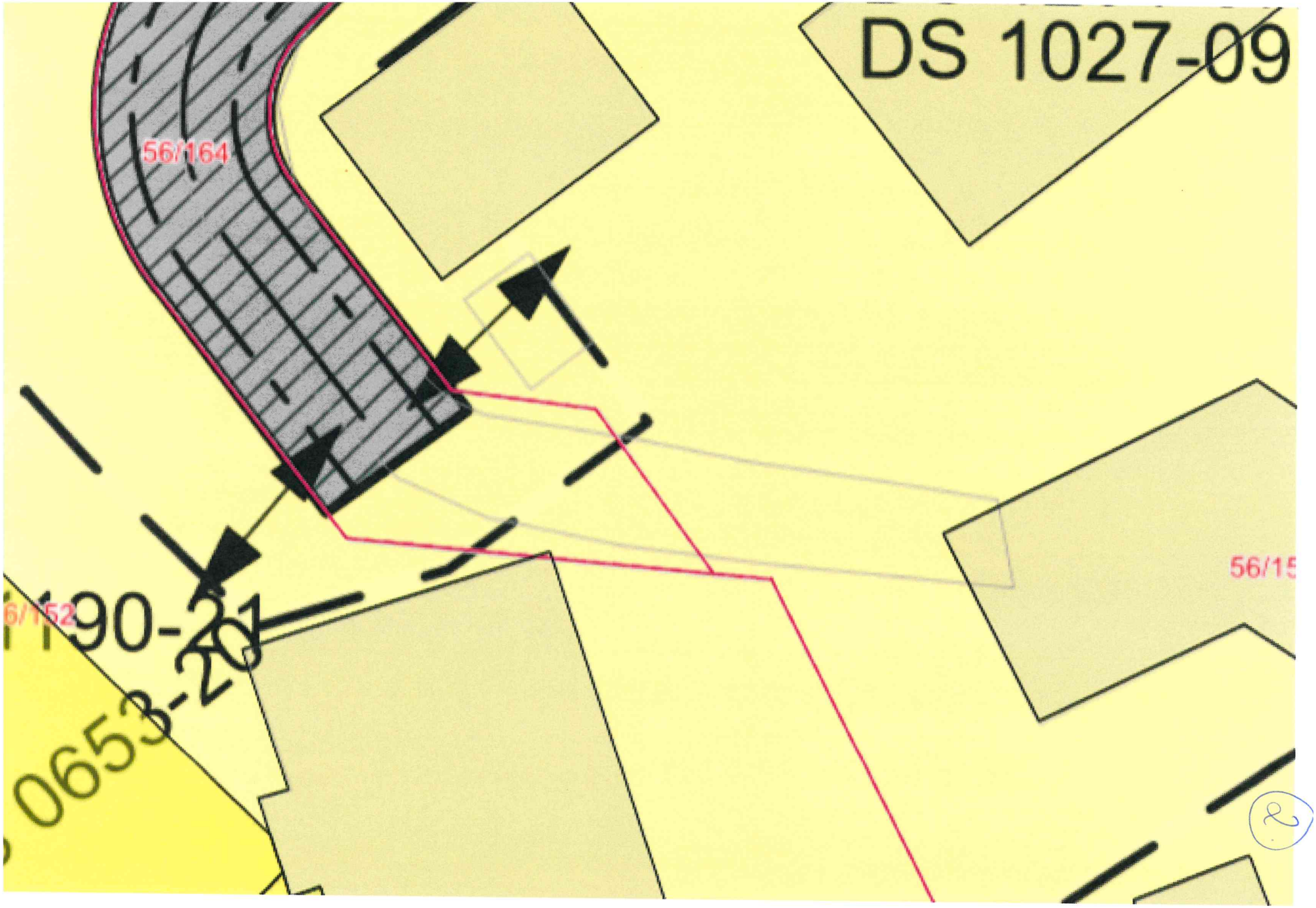
Størrelser for bebygd areal er tatt fra tidligere dokumenter i saken.

brutto areal 56/156	= 5366 m²	
SV1A	-1234 m²	
SV1B	-1081 m²	
Netto areal	= 3051 m²	

G1	6634235.298	584402.758
G2	6634242.238	584416.577
G3	6634235.607	584426.611
G4	6634232.001	584428.451
G5	6634208.760	584430.115
G6	6634274.094	584410.176
G7	6634261.629	584416.144
G8	6634235.992	584436.275

Konglungfaret 15
gnr 56 bnr 156 Asker kommune

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk	
22.12.2022			1:600	OMS Oppmåling AS
EUREF89 - SONE 32	NN 2000 høyder			
56-156-710-A Tomtedeling			Erstatning for:	Erstattet av:
				904
Henvisning:		Beregning:		


DS 1027-09
56/164
56/15
6/152
190-2
0653-20


regulert vei
56/164
28.8 m²
4.00
15
863.0 m²

Roar Getz
Konglungfaret 15b
1392 Vettre

3.

Asker Kommune
[xx]
[xx]

Asker, 19.01.2023

Søknad om utvidelse av felles adkomstvei

I anledning sak **S21/969** og deres anmodning i brev av 30.11.2022, oversendes herved søknad for utvidelse av felles adkomstvei for opprettelse av adkomst fra/til nr 15 A og 15C.

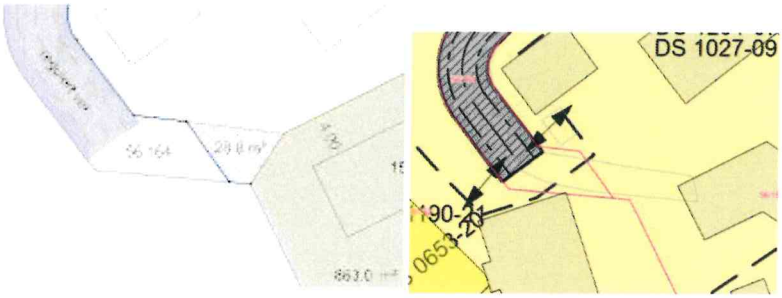
Det søkes om reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. Plan og bygningsloven § 12-14, tredje avsnitt, samt utskillelse av vei parsell som skal overføres til eksisterende realsameie 56/164

1. Bakgrunn

Det er i ovennevnte sak anbefalt fra kommunen at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

2. Overføre areal

For å gi ny adkomst, ønsker 56/156 å overføre areal fra sin eiendom til 56/164 i forlengelsen av denne veien. Området er 28,8m2, som vist på illustrasjonen her (og ytterligere dokumentert i dokumentene for øvrig).



3. Forlenge regulert vei i toppen av 56/164

I tillegg til at 56/164 blir forlenget, ønskes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 forlenges gjennom ny del og følgelig frem til nr. 15A.

3. Søkers vurdering

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 (herunder vedlegg I) eller 8 (herunder vedlegg II).

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Med vennlig hilsen

Roar Getz

Vedlegg: [sjekke krav til vedlegg]

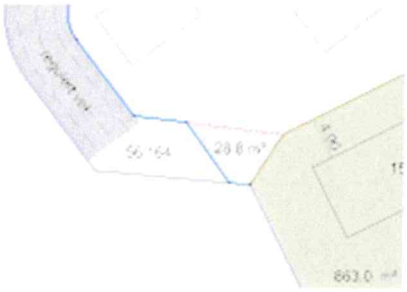
- Revidert plankart
- Vedtatt plankart

4

Avtale i anledning 56/164 i Asker kommune

Det er i dag avtalt følgende overenskomst mellom Konglungfaret 15B (56/156) og Konglungfaret 13 (56/152):

1) Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 skal forlenges frem til nr. 15A i tråd med skissen her:



2) 56/164 skal utvides med skravert område (28,8m2) som overføres kostnadsfritt fra 56/156.
3) Konglungfaret 15B (56/156) deler sin sameieandel i veiparsellen 56/164 til Konglungfaret 15 A og C så fort disse eiendommene er opprettet, slik at det til sammen vil være fire sameiere
4) Kostander for vedlikehold av veien skal fordeles etter nytteprinsippet, altså likt mellom alle sameierne og ikke etter sameiebrøken.
5) Avtaleforholdet rundt realsameiet skal for øvrig bestå i henhold til tidligere avtale
6) Denne avtalen er å anse som aksept fra Konglungfaret 13 sin side, så ytterligere nabovarsel er ikke nødvendig.

Asker, 22.01.2023

For 56/156:

Roar Getz

For 56/152:

Christian K. Gløersen

5.

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	3025	Asker	56	156
Mottakende matrikkelenhet:	3025	Asker	56	164

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

28,8m2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☐ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig:

☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 0

Omsetningstype

☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☒ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Roar Getz

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Eva Getz

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
		Roar Getz
		Christian K. Gløersen

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 120200/13363
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 24. februar 2021

SØKNAD OM OPPRETTELSE AV NY MATRIKKELENHET MED OPPMÅLINGSFORRETNING FOR EIENDOMMEN KONGLUNGFARET 15 B, GNR/BNR 56/156 I ASKER: TOMT FOR PUNKTFESTE OG TOMT MED SÆRSKILT ANGITT AREAL

På vegne av eier av Konglungfaret 15 B, gnr. 56, bnr. 156 - Roar Getz - søkes om tillatelse for oppretting av 2 nye matrikkelenheter på eiendommen etter matrikkelloven § 10 og pbl § 20-2 jfr § 20-1 første ledd pkt m).

Den ene matrikkelenheten det søkes om gjelder grunn for punktfeste, og den andre et særskilt angitt areal.

Søknaden om punktfeste for Konglungfaret 15 C.

Søknaden om punktfeste omfatter grunn for tilbygg til eksisterende enebolig (Konglungfaret 15 c). Tilbygget ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.2018.

Tilbygget er under oppføring, og forventes ferdigstilt i løpet av våren.

Med søknaden følger:

Bilag 1: Krav om matrikkelføring med rekvisisjon på fastlagt skjema.

Bilag 2: Søknad om opprettelse av ny eiendom.

Tiltaket nabovarsles samtidig med denne søknaden. Nabovarselet er felles for begge tiltakene. Kvittering for nabovarsling vedlegges, se nedenfor.

Siden boligen er under oppføring, og snart er klar til å tas i bruk, er det ønskelig med matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, slik at man kan få det formelle på plass før eiendommen tas i bruk.

Søknad om fradeling av særskilt fastsatt areal for Konglungfaret 15 A.

Søknaden om fradeling av grunn med særskilt angitt areal omfatter grunn for ny enebolig (Konglungfaret 15 A). Boligen ble godkjent oppført som selvstendig boenhet av planutvalget ved dispensasjon fra reguleringsplan 14.02.2018. Det ble som følge av dette gitt rammetillatelse 20.04.2018. Det ble søkt om IG 12.02.2021. Arbeidene ventes startet opp i løpet av våren.

Med søknaden følger:

Bilag 3: Krav om matrikkelføring med rekvisisjon på fastlagt skjema.

Bilag 4: Søknad om opprettelse av ny eiendom.

Bilag 5: Forslag til fradelt areal, ca 950 m2.

Tiltaket nabovarsles samtidig med denne søknaden. Nabovarselet er felles for begge tiltakene. Kvittering for nabovarsling vedlegges, se nedenfor.

Grensene for tomta er lagt i 4,0 meters avstand fra eneboligen, slik den er byggemeldt og godkjent. Med BYA 120 m2 er tiltaket godt innenfor kravene til tomteutnyttelse i gjeldende reguleringsplan. Det samme gjelder også øvrig bebyggelse på gjenværende tomt.

Nærmere redegjørelse begge søknader.

Det ble i forbindelse med byggemeldingen av tilbygget og eneboligen innhentet samtykke fra naboer for fremføring av vann og avløp over naboeiendommene frem til offentlig nett. Det ble også gitt samtykke til bruk av felles privat atkomst over gnr/bnr. 56/164. Jeg sender derfor ikke med disse, men de kan om ønskelig selvsagt ettersendes.

Før tomtene matrikkelføres vil Roar Getz utstede og tinglyse erklæringer for vva over sin gjenværende eiendom.

Jeg legger til grunn at fradelingssakene kan gjennomføres uten ytterligere dispensasjons-behandling, siden det for begge sakers vedkommende handler om fradeling til såkalt «uendret bruk». I slike saker kan jo fradeling i henhold til forvaltnings- og ombudsmannspraksis skje uavhengig av bestemmelser i reguleringsplanen.

Kvittering for nabovarsling av begge sakene følge vedlagt.

Bilag 6: Kvittering nabovarsling.

Gebyr for behandling av søknaden med etterfølgende oppmåling dekkes av Roar Getz, og jeg ber derfor vennligst om at gebyravregningen stiles ham.

Jeg legger til grunn at søknaden er komplett, men ber om omgående tilbakemelding dersom det likevel skulle være påkrevd med flere opplysninger.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

H. Skaaraas

Helge Skaaraas
Advokat

Diktert av advokat Skaaraas og undertegnet i hans fravær.

helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient

Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkelloven § 10

Kartverket

Vedlegg J	Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*				
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
3025	56	156		Asker
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvirentens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h*
☒ Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
☐ Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
☐ Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
☐ Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
☐ Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
☐ Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
☐ Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
☐ Bokstav h) Den som har innløst festegrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

* Rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)		
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet		
☐ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☒ Festegrunn
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet		
☐ Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7, jf. matrikkelforskriften § 23 (6))		

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)
☐ Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker, jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
☐ Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen, jf. matrikkelloven § 35
☒ Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning og kart, jf. matrikkelforskriften § 25	1
Annen aktuell dokumentasjon, jf. matrikkelforskriften § 23	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvirenten, eller dersom det er flere rekvirenter)			
Navn (blokkbokstaver) Roar Getz		Adresse Konglungfaret 15 B	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1392	Poststed Vettre	E-postadresse roar.getz@gmail.com	Telefon 95798852

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvirentens/rekvirentenes navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver) Advokat Helge Skaaraas		Adresse Postboks 444	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1703	Poststed Sarpsborg	E-postadresse helge@adv-bs.no	Telefon 90920225
Dato 24.02.2021	Signatur HELGE SKAARAAS ADVOKAT		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur		

* Dersom det er flere rekvirenter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og § 5.	
Veiledning til felt 3.b:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvirenten, jf. matrikkelloven § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvirenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. matrikkelforskriften § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylt rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) legges ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.	

Asker kommune

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

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

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr.	Adresse Konglungfaret 15
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☒ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☒ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m^2)

Det søkes om punktfeste for allerede godkjent bruksenhet til bolig som er under oppføring - se følgebrev - ved punktfeste angis ikke areal.

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m^2)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☒ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☒ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☐ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☒ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

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

9. Opplysninger

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn: For Roar Getz iht fullmakt: Adv. Helge Skaaraas			
Adresse: Postboks 444		Postnr.: 1703	Poststed: Sarpsborg
Telefon: 90920225		E-post adresse: helge@adv-bs.no	
Sted: Sarpsborg	Dato: 24 / 2 2021	Underskrift: HELGE SKAARAAS ADVOKAT	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

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

3

Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

For søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. matrikkelloven § 10

Kartverket

Vedlegg J	Kommunens saks-/journalnr.	Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom)*				
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
3025	56	156		Asker
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvirentens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a-h*
☒ Bokstav a) Den som har grunnbokshjemmel som eier
☐ Bokstav b) Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester
☐ Bokstav c) Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon
☐ Bokstav d) Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn
☐ Bokstav e) Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne
☐ Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
☐ Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
☐ Bokstav h) Den som har innløst festegrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste

* Rekvisisjon etter matrikkelloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)		
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet		
☒ Grunneiendom	☐ Anleggseiendom	☐ Festegrunn
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet		
☐ Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7, jf. matrikkelforskriften § 23 (6))		

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)
☒ Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker, jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
☐ Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen, jf. matrikkelloven § 35
☐ Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. matrikkelloven § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning og kart, jf. matrikkelforskriften § 25	1
Annen aktuell dokumentasjon, jf. matrikkelforskriften § 23	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvirenten, eller dersom det er flere rekvirenter)			
Navn (blokkbokstaver) Roar Getz		Adresse Konglungfaret 15 B	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1392	Poststed Vettre	E-postadresse roar.getz@gmail.com	Telefon 95798852

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvirentens/rekvirentenes navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver) Advokat Helge Skaaraas		Adresse Postboks 444	Evt. organisasjonsnr.
Postnr. 1703	Poststed Sarpsborg	E-postadresse helge@adv-bs.no	Telefon 90920225
Dato 24/2-21	Signatur HELGE SKAARAAS ADVOKAT		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur		

* Dersom det er flere rekvirenter benyttes eget ark

Veiledning	
Veiledning til felt 3.a:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkelloven § 3 bokstav b og § 5.	
Veiledning til felt 3.b:	
Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.	
Veiledning til felt 4:	
Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvirenten, jf. matrikkelloven § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvirenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. matrikkelforskriften § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.
Den utfylt rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) legges ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.	

Asker kommune

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

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

			1. Søknaden gjelder følgende eiendom(mer)
Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr.	Adresse KONGLUNGFARET 15
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Adresse

2. Det søkes om

Tiltak etter pbl § 20-1 m):

☒ Ny grunneiendom ☐ Ny anleggseiendom ☐ Arealoverføring

Tiltaket er i henhold til:

☐ Reguleringsplan ☐ Privat forslag ☐ Annet

Det søkes om reguleringsendring: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Ja ☐ Nei

Det søkes om dispensasjon (jf. pbl § 19-1) fra bestemmelser i: (Hvis ja må det legges ved egen søknad om dette)

☐ Plan- og bygningsloven ☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Annet

3. Eiendommen(e) skal benyttes til

Ved deling av eiendom: Beskriv hva nye eiendommer skal benyttes til og størrelsen på eiendommene (ca. areal i m²)

DET SØKES OM FRADELING AV TOMT FOR NY ENEBOLIG - SE FØLGEBREV. NY TOMT BLIR CA 950 M²

Ved arealoverføring: Beskriv hvilke eiendommer det overføres areal mellom og størrelsen på overført areal (ca. areal i m²)

4. Atkomst; jf. pbl § 27-4 og vegloven §§ 40-43

☐ Riks-/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg

☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg ☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

☒ Avkjørselstillatelse gitt ☐ Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges ☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

5. Vannforsyning; jf. pbl § 27-1

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annet. Beskrivelse vedlegges.

6. Avløp; jf. pbl § 27-2

☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg. Beskrivelse vedlegges.	☐ Privat fellesanlegg. Beskrivelse vedlegges.

7. Bestilling av oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning må være gjennomført før nytt gårds- og bruksnummer eller arealoverføring kan tinglyses.

☒ Alternativ 1:	Jeg/vi ønsker å gjennomføre oppmålingsforretning så snart det er gitt tillatelse til tiltaket.
☐ Alternativ 2:	Jeg/vi ønsker å utsette oppmålingsforretning i inntil 3 år fra tillatelse til tiltaket er gitt, jf. pbl § 21-9 fjerde ledd. Kommunen må få beskjed når oppmålingsforretning ønskes gjennomført.
☐ Alternativ 3:	Jeg/vi søker om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd og matrikkelforskriften § 25. Søknad med begrunnelse og ønsket dato for oppmålingsforretning må vedlegges.

8. Vedlegg

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

9. Opplysninger

10. Underskrift (eier/hjemmelshaver)

Navn: FOR ROAR GETZ IHT FULLMAKT: ADVOKAT HELGE SKAARAAS			
Adresse: POSTBOKS 444		Postnr.: 1703	Poststed: SARPSBORG
Telefon: 90920225		E-post adresse: helge@adv-hs.no	
Sted	Dato: 24/2-21	Underskrift: HELGE SKAARAAS ADVOKAT	

Ved arealoverføring må alle eiere av berørte eiendommer underskrive søknaden

Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift
Gnr.	Bnr.	Navn	Underskrift

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

5

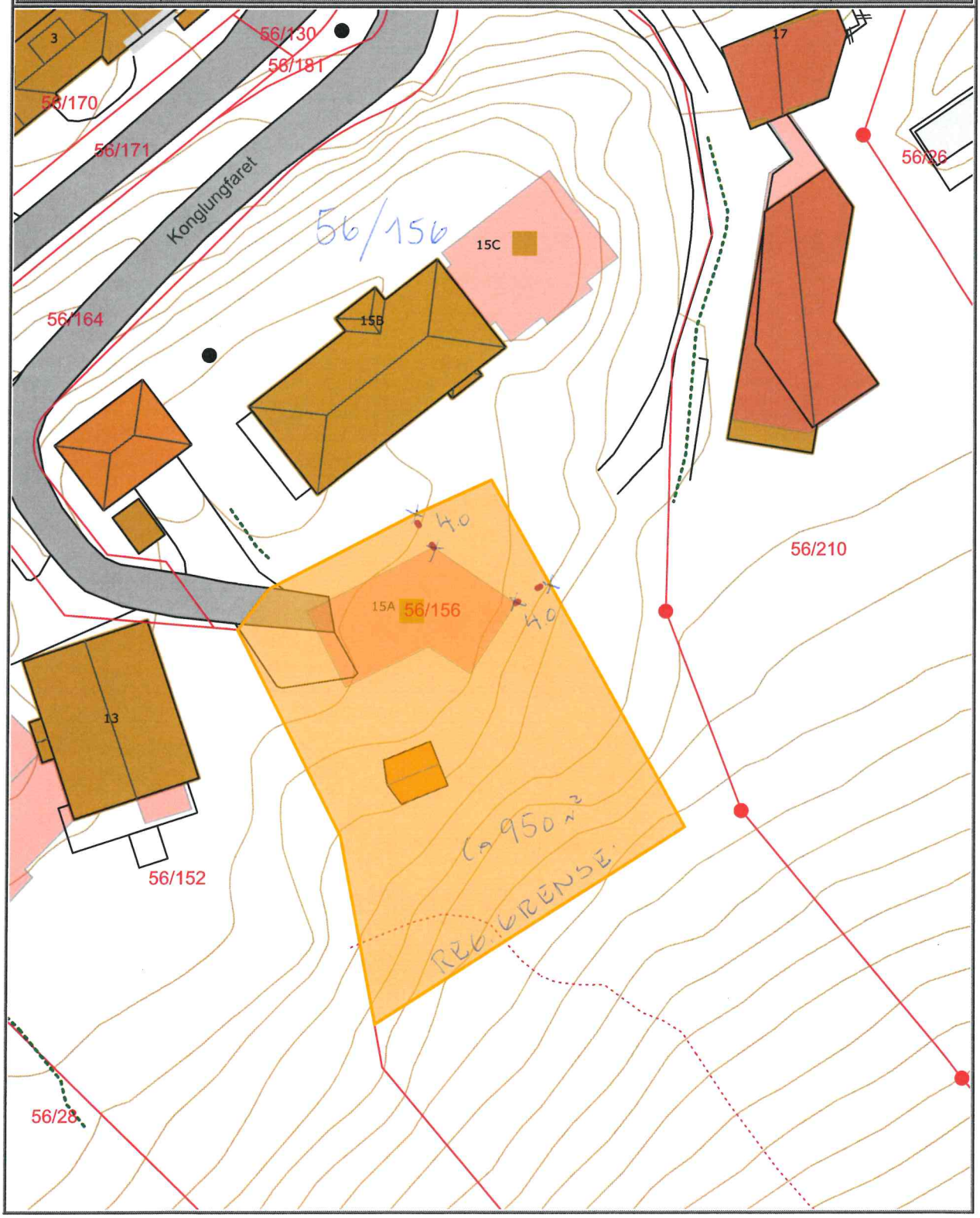
ASKER KOMMUNE

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

Målestokk 1:500



Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

6

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:					
Asker kommune	Gnr. 56	Bnr. 156	Fnr. 0	Snr. 0	Adresse Konglungfaret 15B, 1392 VETTRE
Eier/fester Getz Roar					

Det varsles herved om

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☐ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Påbygg/tilbygg
- ☐ Skilt/reklame
- ☐ Innhegning mot veg
- ☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- ☐ Antennesystem
- ☐ Bruksendring
- ☑ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- ☐ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- ☐ Plan- og bygnignsloven med forskrifter
- ☐ Kommunale vedtekter
- ☐ Arealplaner
- ☐ Vegloven

Arealdisponering (sett kryss for gjeldende plan)

- ☐ Arealdel av kommuneplan
- ☐ Reguleringsplan
- ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan:

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

FRADELING AV 2 PARSELLER AV 56/156

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: Advokat Helge Skaaraas & Co AS v. Advokat Helge Skaaraas

Kontaktperson, navn Helge Skaaraas	**E-post:** helge@adv-bs.no	**Telefon:**	**Mobil:** 90920225
Søknaden kan ses på hjemmeside med url (ikke obligatorisk):			

Merknader rettes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer

Navn: Helge Skaaraas		**Postadresse:** Postboks 444
Postnr.: 1703	**Sted:** Sarpsborg	**E-post:** helge@adv-bs.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Tegninger snitt, fasade	E	-	☐
Andre vedlegg SØKNAD 24/2-21 M. VEDLEGG	Q	-	☒

Underskrift

Sted:	**Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver:**
Dato: 24/2 - 2021	**Underskrift gjentas med blokkbokstaver:** HELGE SKAARAAS

HELGE SKAARAAS
ADVOKAT

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Kvittering for nabovarsel

Vedlegg C— ☐ - Sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder (eiendom/byggested)

Kommune	Eiendom	Eiendommens adresse
Asker	3025-56/156	Konglungfaret 15B, 1392 VETTRE

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Navn Asker Kommune	**Adresse** Katrineåsveien 20, 3440 Røyken
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk)	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom Denne del klistres på kvittering RR 1725 8058 5 NO	
3025-56/130	

Navn Gløersen Christian K	**Adresse** Konglungfaret 13, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8059 9 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/152, 3025-56/164, 3025-56/181	

Navn Strand Robert	**Adresse** Konglungfaret 4, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8060 8 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/157	

Navn Getz Roar	**Adresse** Konglungfaret 15 B, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk)	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/164, 3025-56/181	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Navn Larsen Jørn	**Adresse** Konglungfaret 3, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8061 1 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/170, 3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Larsen Trine Bakke	**Adresse** Konglungfaret 3, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8062 5 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/170, 3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Bråthen Linda Sjo	**Adresse** Konglungfaret 9, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8063 9 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Eidsvig Anne Grete	**Adresse** Konglungfaret 11, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8064 2 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Jensen Kenneth W Bråthen	**Adresse** Konglungfaret 9, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8065 6 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Lybekk Bjørn Arild	**Adresse** Konglungfaret 5, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8066 0 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Navn Soto Rene Rodriguez	**Adresse** Konglungfaret 5, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8067 3 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/171, 3025-56/181	

Navn Ohna Anne Bjerke	**Adresse** Konglungfaret 1, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk Denne del klistres på kvittering RR 1725 8068 7 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Verdich Jan	**Adresse** Konglungfaret 7, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8069 5 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Verdich Sissel Bergli	**Adresse** Konglungfaret 7, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8070 0 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Von Krogh-Hess Fredrik	**Adresse** Konglungveien 54 A, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8071 3 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/181	

Navn Bryde Sidsel Marie	**Adresse** Konglungfaret 17, 1392 Vettre
Jeg har mottat varsel. Dato/Sign.	Jeg samtykker til tiltaket. Dato/Sign.
Rekommandert sending: Kvitteringstrykk) Denne del klistres på kvittering RR 1725 8072 7 NO	E-post sendt dato:
Nabo-/gjenboereiendom	
3025-56/210	

Utskriftsdato: 22.02.2021

Naboliste
Eiendom: 3025-56/156

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 15 Sign. Fredrik T

121641 Dato:

Utskriftsdato: 22.02.2021

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: SHAUG S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 27. februar 2023

GNR/BNR 56/156 – KONGLUNGFARET 15. ROAR GETZ. SUPPLERENDE BEMERKNINGER TIL SØKNAD - KRAV OM POLITISK BEHANDLING AV DELINGSSØKNAD

Jeg viser til kommunens brev av 17.02.2023 i ovennevnte delesak. I brevet tas opp enkelte problemstillinger som kommunen ønsker tiltakshavers syn på, før saken realitetsbehandles.

På vegne av Roar Getz kommenteres problemstillingene fortløpende.

Forholdet til kommuneplanen pkt. 8.1.

Jeg oppfatter det slik at kommunen (fortsatt) mener at opprettelse av ny grunneiendom for nr. 15 A er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Vi er ikke enig i dette.

Det er i denne sammenheng ønskelig å gi et lite overblikk over saksbehandlingen:

Roar Getz har tidligere fått tillatelse til oppføring av to nye boliger på sin boligeiendom gnr/bnr 56/156 på Konglungen. Mens byggene var under oppføring, søkte Getz om å få fradelt en tomt til hver av boligene. Søknad ble sendt kommunen 24. februar 2021.

Mens delesaken lå til behandling i kommunen, fikk begge byggene ferdigattest. De er i dag tatt i bruk av Roar Getz' døtre og deres familier.

Fra vår side regnet vi med at fradelingstillatelse ville være kurant, siden det alene var tale om å fradele nødvendig areal for de to nye boligene.

Men slik skulle det ikke gå. Kommunen mente nemlig den gang (som nå, se nedenfor) at tiltaket var i strid med pkt. 8.1 i kommuneplanen. Her er det forbud mot fradeling til formål som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 innenfor strandsonen, slik denne er angitt i planen.

I dette tilfellet faller strandsonegrensen identisk med den regulerte byggegrensen mot sjø. Den ubebygde delen av den omsøkte tomta i Konglungfaret 15 A ligger dermed i strandsonebeltet, mens den bebygde delen ligger utenfor.

Da kommunen mottok søknaden, vurderte de den slik at tiltaket var i strid med pkt. 8.1 i kommuneplanen. De sendte derfor saken over til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune for uttalelse som en dispensasjonssak. Det vises til brev av 26.03.2021.

Høringsinstansene hadde ingen spesielle bemerkninger til søknaden.

Da kommunen deretter realitetsbehandlet søknaden – og avslo denne 18.06.2021 - ble forholdet til pkt. 8.1 i kommuneplanbestemmelsene *ikke nevnt* som noen avslagsgrunn. Det ble i stedet vist til andre bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan.

På vegne av Getz påklagde jeg avslaget den 22.06.2021. Jeg gjorde i den forbindelse gjeldende at kommunen ikke hadde hjemmel for sitt vedtak – hverken i reguleringsplan eller kommuneplan eller plan- og bygningslovens materielle bestemmelser.

Etter et drøyt halvt år, fremmet administrasjonen klagesaken til politiske behandling med forslag om at kommunedirektørens avslag ble opprettholdt. Administrasjonen fikk gjennomslag for sitt syn i planutvalget., Forslaget ble vedtatt mot en stemme i planutvalgets møte 19.01.2022. Saken ble deretter sendt Statsforvalteren til endelig avgjørelse.

Statsforvalterens vedtak forelå 24.04.2022. Her ble kommunens avslag opphevet. Statsforvalteren var nemlig ikke enig med kommunen. Statsforvalteren mente at kommunen ikke hadde hjemmel for sitt avslag. Saken ble derfor sendt tilbake til ny behandling. Dags dato er det ikke fattet noe nytt realitetsvedtak.

I stedet ba kommunen Getz om å komme med ytterligere opplysninger i brev av 08.08. og 30.11.2022.

Henvendelsene ble besvart herfra henholdsvis 18.08.2022 og 26.01.2023. Begge gangene tok kommunen opp igjen problemstillingene rundt pkt. 8-1, til tross for at dette tidligere tilsynelatende var forlatt som mulig avslagsgrunn.

Vår oppfatning av disse forhold er kommentert i våre brev av 18.08. i fjor og 26.01. i år. Her fastholder vi vårt standpunkt om at bestemmelsen ikke lovlig kan påberopes som grunnlag for avslag.

Til tross for dette, kommer kommunen nå for tredje gang tilbake til spørsmålet. Under dette punkt viser vi til tidligere merknader, og har ellers følgende supplerende synspunkter:

- Det fremgår direkte av ordlyden i pkt. 8.1 at det ikke er tillatt med fradeling til formål som inngår i pbl §§ 20-1 til 20-3 i det definerte strandsonebeltet.

I dette tilfellet er parsellen lovlig utbygd, og det er ikke aktuelt med ytterligere bebyggelse – ganske enkelt fordi ny bebyggelse i strandsonebeltet er i strid med byggelinjen i reguleringsplan. I tillegg kommer den omstendighet at tomten, etter fradeling, vil være fullt utnyttet.

Slik planbestemmelsen er formulert, kommer forbudet i pkt. 8.1 derfor ikke til anvendelse.

Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til læren om fradeling til uendret bruk, som også er påberopt fra vår side for å påvise at administrasjonen ikke kan påberope bestemmelsen.

- Når det i dette tilfellet er tale om fradeling av arealer som ikke skal bebygges ytterligere, fører også de ulovfestede reglene om fradeling til uendret bruk til samme resultat.

  Det vises til våre tidligere redegjørelser rundt dette, og Statsforvalterens vedtak i klagesaken.

  Jeg har notert at kommuneadministrasjonen forsøker å redusere regelen om fradeling til uendret bruk som en «snever unntaksbestemmelse». Det er det ikke grunnlag for. Når man ikke fradeler for etablering av ny bebyggelse, og siktemålet i stedet er å opprettholde eksisterende bruk, er det ingen saklig grunn til at man skal kunne hindre fradelingen gjennom reguleringsplan eller kommuneplan. Slike planer virker alltid fremover, og griper ikke inn i bruk som er lovlig. I så fall må man gå veien om ekspropriasjon.

Ellers finner jeg grunn til å minne om at vi fra vår side subsidiært har søkt om dispensasjonen, slik også Statsforvalteren har lagt til grunn da han tidligere behandlet klagesaken. Siden søknaden ble avslått på annet grunnlag, gikk ikke Statsforvalteren nærmere inn på dette, og det har senere ikke vært noe tema.

Skulle kommunen opprettholde sin uriktige regelforståelse, er derfor kommunen henvist til å behandle saken som en dispensasjonssak.

Samtidig gjentar jeg at vi krever saken realitetsbehandlet nå – uten ytterligere forsinkelser.

Bebygd areal (BYA)

Under dette punkt har vi ikke ytterligere bemerkninger enn at utnyttelsesgraden er beregnet av OMS Oppmåling basert på grenser tegnet inn på situasjonskart. Se bilag til vårt brev av 26. januar i år.

Atkomst til nr 15 A og C.

Heller ikke under dette punkt har jeg behov for supplerende bemerkninger, siden det legges til grunn at skissert løsning for atkomst, reguleringsendring og arealoverføring kan legges til grunn for søknaden. Jeg går derfor ut fra at eventuelt vedtak gjøres betinget av at signerte søknader sendes inn, og at dette må være på plass før matrikkelføring/oppmåling.

Noen avsluttende bemerkninger.

Kommunen har i en tidlig fase gitt uttrykk for at det ikke er noe til hinder for å seksjonere eiendommen. Seksjonering er imidlertid lite ønskelig fordi man i så fall må etablere et sameie som ikke bare gir den enkelte seksjonseier rettigheter overfor andre seksjonseiere, men også forpliktelser. Familien Getz har derfor vært klar på at de ønsker fradeling i stedet.

Bruken av eiendommen vil imidlertid bli den samme - uansett hvilket alternativ man velger. Det er derfor ikke lett å forstå hvorfor det skal være så vanskelig å få fradelings-tillatelse, og tilsvarende enkelt med seksjonering.

Det er nå gått mer enn to år uten at saken er avsluttet i kommunen. Det er dessverre en uakseptabel lang saksbehandlingstid, og mye lenger enn det som er forutsatt i loven.

Den langdryge behandlingen tyder på at saken – sett med kommuneadministrasjonens øyne – oppfattes som vanskelig, og i hvert fall ikke som kurant. Jeg ber derfor om at man nå legger saken frem til **politisk behandling.** Den omstendighet at saken tidligere har vært behandlet av planutvalget i kommunen, taler for det samme. Jeg setter derfor leder av utvalget for plan og byggesak på kopi.

Jeg ber dette gjort. Samtidig ber jeg om å bli fortløpende orientert om saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co A



Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi: *Håvard Vestgren* *E-post: havard.vestgren@politiker.asker.no*
Klient

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	SHAUG S**21/969**	**GBNR 56/156** L**4410/23**	**17.02.2023**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/969**.

56/156 Konglungfaret 15 - Tilbakemelding på brev av 26.01.2023
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til deres brev av 26.01.2023, til vårt brev av 30.11.2022 (hvor det ble opplyst om behov for suppleringer / dokumentasjon til søknaden) og til tidligere korrespondanse.

Ang. mangler ved søknaden
Under gir vi en tilbakemelding på status på de ulike punktene i vårt tidligere brev.

1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1
Vi opprettholder vår tidligere tilbakemelding om at søknad om opprettelse av ny grunneiendom for nr. 15A er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.1.

Vi holder fast ved at omsøkt tiltak ikke omfattes av forutsetningene som legges til grunn for den ulovfestede læren om uendret bruk. Vi kan ikke se at statsforvalter i sin klageavgjørelse (brev av 24.04.22) har vært helt entydig på dette.

Den ulovfestede unntaksregelen om fradeling til uendret bruk er en snever unntaksbestemmelse med et begrenset virkeområde. Det gjelder kun når *tidligere bruk* formaliseres ved en fradeling. Fradelingen må knytte seg til et lovlig oppført bygg *før* eiendommen fikk et nytt arealformål. Dvs. at den tidligere bruken av eiendommen forutsettes å være videreført selv etter ny planvedtakelse.

Fradeling til uendret bruk innebærer et unntak fra regelen om at en fradeling av en eiendom krever dispensasjon hvis fradelingen, og den aktuelle bruken av eiendommen, er i strid med vedtatt arealformål for eiendommen. Fradeling til uendret bruk kan derfor ikke skje fra boligområde til boligområde, slik tilfellet er i angjeldende sak.

En kan også stille spørsmål til om krav om en *sammenhengende bruk* kan sies å være oppfylt. Når søknaden ble fremmet var bolighuset (15A) ikke oppført. En kan således ikke hevde at søknad gjaldt «fradeling av en passende tomt rundt en bygning med allerede lovlig og etablert bruk». (Av vårt sakssystem ser vi at boligen fikk ferdigattest/brukstillatelse 1.3.2022.)

Uansett vil vi vise til Statsforvalters brev av 24.4.22 hvor det henvises til Sivilombudets uttalelse, SOMB-2010-108 (hvor læren om uendret bruk omtales) og hvor Sivilombudet understreker at; «Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.»

Statsforvalter påpeker; «Selv om det skjer fradeling til uendret bruk, må altså delingen være i tråd med plan, ellers vil dispensasjon kreves. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet.»

Videre påpeker statsforvalter; «Det avgjørende i denne saken blir etter dette hvorvidt kommuneplanen eller reguleringsplanen har bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen.»

Som opplyst i våre tidligere tilbakemeldinger har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense for denne eiendommen. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Omsøkt tiltak vil forutsette at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen.

Vi avventer en søknad om dispensasjon. Dersom dere fortsatt ikke ser grunn til å søke om dispensasjon, ber vi om en bekreftelse på dette. Søknaden vil da bli å realitetsbehandle ut fra det grunnlaget som nå foreligger.

2. Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C
Vi legger til grunn mottatt kart – Tomtedeling datert 22.12.2022, utarbeidet av OMS Oppmåling AS.

3. Redegjørelse for bebygd areal (BYA)
Når det gjelder beregning av utnyttelse og krav til tomtestørrelse i forhold til regulert maks tillatt utnyttelse, er det i deres brev henvist til arealer oppgitt i byggesakene for henholdsvis enebolig 15A og tilbygg 15C.

Som oppgitt i vårt brev av 30.11.2022 har 15B + 15C et bebygd areal på 157 m2 + 105 m2. Inklusive garasje, henholdsvis 48m2 (eksisterende garasje) og 36m2 (krav til p-areal for 15C), vil samlet bebygd areal utgjøre 346 m2.
Samlet netto tomteareal må utgjøre 2162m2. For arealer oppgitt av OMS Oppmåling AS kan det se ut til at utnyttelsen vil kunne overholdes. Vi tar forbehold om endringer i forbindelse med en endelig gjennomgang av saken og kontroll av kartdata av fagområde geodata.

Når det gjelder 15C viser vi også til forutsetninger knyttet til etablering av ny tomt – med hensyn til atkomst, garasje, manøvreringsareal på egen eiendom, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm. Dette er forhold som blir å vurdere ved en endelig behandling av saken.

4. Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C
Vi viser til opplysninger gitt i vårt brev av 30.11.2022.

Skissert løsning for atkomst frem til 15A kan legges til grunn i endelig søknad.

Tilsvarende gjelder for søknad om reguleringsendring og arealoverføring (jf.

utkast i bilag 3-5 i deres brev). Signerte søknader forutsettes sendt inn.

Videre saksgang.
Vi stiller saken i bero inntil det foreligger tilbakemelding på ovenfor nevnte punkter 1, 3 og 4.

Svar sendes til kommunens postmottak post@asker.kommune.no
Oppgi saksnummer S 21/969.

Til orientering er tidligere saksbehandler sluttet i sin stilling. Saken følges foreløpig opp av undertegnende.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Rådgiver plan/
Fagansvarlig for delesaker

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

Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S**21/969**	**GBNR 56/156** L**35072/22**	**30.11.2022**

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S**21/969**.

56/156 Konglungfaret 15 - Opprettelse av ny grunneiendommer - Fremdeles behov for suppleringer
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til historikken i denne saken. Planavdelingen opprettholder tilbakemeldingen gitt i brev datert 08.08.2022. Mangler i saken er derfor i utgangspunktet likelydende med de punkter som ble omtalt i dette brevet.

Mangler i søknaden

- **Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1**

For denne eiendommen har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.
I brev datert 20.04.2021 er det søkt om subsidiær dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen. Denne dispensasjonssøknaden inneholder imidlertid kun søkers betraktninger om hvorfor saken ikke er avhengig av dispensasjonsbehandling.

Før saken kan videre behandles må det sendes inn særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom delvis innenfor forbudsgrensen mot sjøen (kommuneplanens punkt 8.1) som innholdsmessig oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 19-1 (begrunnet søknad).

Søknaden vurderes å kunne fritas for ytterligere nabovarsling.

- **Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C**

Det må sendes inn situasjonskart som viser forsalg til nye eiendomsgrenser og tomtestørrelser for adressene nr. 15B og nr. 15C. Kartet må også vise revidert grense for nr. 15A for å korrigere for tomtestørrelse ift. beregning av utnyttelsesprosenten og atkomst. Reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

Ved søknad om etablering av punktfeste, må det søkes med tilsvarende dokumentasjon som gjelder i en ordinær søknad om opprettelse av ny grunneiendom (herunder situasjonskart). På den bakgrunn må dere redegjøre for eiendomsgrenser og tomtestørrelse også omkring nr. 15C.

- **Redegjørelse for bebygd areal (BYA)**

Bebygd areal for tomannsboligen er 262 m2 (157 m2 + 105 m2).
Den er ikke 278 m2 inklusiv to garasjeplasser, som det opplyses i brev fra dere datert 18.08.2022.

Samlet bebygd areal for tomannsboligen blir derfor 262 m2 + 44 m2 (eksis. garasje) + 36 m2 (oppstillingsplasser) = 344 m2.

Netto tomtestørrelse for tomannsboligen er 3046 m2 – 950 m2 (hvis dere opprettholder 950 m2 som tomtestørrelse omkring nr. 15A) = 2096 m2.

344 m2 / 2096 m2 gir utnyttelsesprosent på 16,4. Dermed overskridelse av reguleringsbestemmelse § 4.1.

Derfor opprettholder vi punktet i brevet datert 08.08.2022 omkring behov for redegjørelse for bebygd areal (BYA). Punktet må ses i sammenheng med kulepunkt nr. 2 (Situasjonskart/delekart).

I saken er det en mulighet for å omfordele et areal på 87 m2 (950 m2 -863 m2) fra den foreslåtte tomt omkring nr. 15A til tomannsboligen. Derved vil tomannsboligen også komme innenfor tillatt utnyttelse.

Dette må dere imidlertid noe dere må redegjøre for i en beregning og et revidert situasjonskart.

Vurdering i brev datert 08.08.2022 var følgende:

> *«Det må sendes inn redegjørelse for beregning av BYA for hver av de foreslåtte eiendommene.*
> *Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.*
> *Dersom tillatt utnyttelse (16% ref. reguleringsplanens § 4.1) overskrives ber vi om at dere redegjør for hvordan eiendommene kommer innenfor tillat utnyttelse. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra forholdet. Begrunnet dispensasjonssøknad må da sendes inn.*
> *Dispensasjonssøknaden må nabovarslers.»*

- **Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C**

Hensikten med kommuneplanens bestemmelse 14.7 er ikke at hver tomt skal ha har fasade mot offentlig vei eller felles boligvei, slik det blir fremstilt av dere i brev datert 18.08.2022.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at nye tomter/parseller skal ha atkomst direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei. Ny tomt/parsell skal ikke være avhengig å kjøre over annen manns grunn. Man skal ikke baseres seg på tinglyst veirett.

I søknaden slik den nå foreligger er både nr. 15A og 15C avhengig av å ha atkomst over nr. 15B.
Det vurderes at reguleringsformål (veiformål) i gbnr. 56/164 må forlenges frem til nr. 15A.

Derfor opprettholdes vurderingen i brev datert 08.08.2022:
Kommuneplanens bestemmelse 14.7 - Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder angir blant annet:
«Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.»
Omsøkte løsning strider mot denne bestemmelsen, da hver hverken nr. 15 A eller nr. 15 C har avkjørsel direkte til felles avkjørsel (Kl. FA) i gbnr. 56/164.
Saken må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei Alternativt må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Dispensasjonen må nabovarslers.

Frist for innsendelse av supplering
Dersom manglende opplysninger ikke er innkommet senest to måneder etter at dette brevet er mottatt, vil hele saken bli avsluttet. Dersom tiltaket likevel ønskes realisert etter denne dato, må komplett søknad sendes inn på nytt.

Dersom dere ikke ønsker å sende inn de omtalte suppleringer/dokumentasjon ber planavdelingen om skriftlig tilbakemelding på dette. Frist for tilbakemelding settes til to uker (senest 14.12.2022) Der vil saken bli realitetsbehandlet utfra det grunnlag som ligger i saken per nå.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Fagansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

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

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post:post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: ATOFZZIB S21/969
Vår ref.: 12020/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 18. august 2022

SØKNAD OM NYE MATRIKKELENHETER – DELING OG PUNKTFESTE. GNR/BNR. 56/156. ANGIVELIGE MANGLER VED SØKNADENE.

Jeg viser til kommunens brev 8. august i år, hvor kommunen kommenterer Statsforvalterens opphevelse av kommunens tidligere avslag på to delingssøknader og krever innsendt nye opplysninger som vilkår for fortsatt søknadsbehandling.

Jeg er på vegne av Roar Getz svært forundret over brevet, som etter vårt syn er basert på

- en uriktig oppfatning av Statsforvalterens opphevelse av kommunens tidligere avslag,
- gal rettsanvendelse og
- mangelfull gjennomgang av sakens faktum.

Om Statsforvalterens vedtak.

Statsforvalteren opphevet 24. april i år kommunens tidligere avslag 18. juni i fjor om deling av en parsell av gnr/bnr. 56/156 og opprettelse av et punktfeste fra samme eiendom.

I begge sakene konkluderte Statsforvalteren med at kommunens rettsanvendelse var uriktig. Det er to årsaker til det.

For det første legger Statsforvalteren til grunn at begge saker gjelder fradeling til såkalt «uendret bruk». Det skyldes at det er søkt om, og gitt, endelig godkjennelse for oppføring av to nye selvstendige boenheter på eiendommen. Begge enhetene er oppført. De er også gitt ferdigattest og tatt i bruk.

Fradelingsakene gjelder tomter for disse to enhetene – hvor den ene tomta ønskes opprettet med faste grenser og den andre som et punktfeste.

Det er altså ikke tale om fradeling til andre formål enn godkjent. Av den grunn faller delesakene inn under den tradisjonelle læren om fradeling til uendret bruk.

Statsforvalteren uttaler (korrekt) flg. om dette i vedtakets s. 5:

> *«Etter vårt syn må bruken, det vil si bruk av bolig, ansees å være uendret i dette tilfellet. All den tid kommunen har tillatt oppføring av boliger her, og det er på det rene at de skal brukes til boliger, kan det ikke være avgjørende om og når det er gitt ferdigattest. At byggetomtene kan få større utbyggingspotensiale, kan være uønsket fra kommunens side, men kan ikke sies å være endret bruk slik denne lære er utviklet i retts- og forvaltningspraksis».*

Når kommunen i brevet 8. august påstår at Statsforvalteren ikke kommer med «en entydig konklusjon om at søknaden ikke faller inn under læren om uendret bruk», er det feil og derfor tale om en omskriving av faktum.

Konsekvensen av dette syn er at kommunen ikke kan forankre et avslag på delingssakene med at *bruken* som fradelingen skal ivareta, strider mot en regulerings – eller kommuneplan.

I vedtaket utelukker imidlertid ikke Statsforvalteren at det likevel kan foreligge avslagsgrunnlag basert på bestemmelser i lov, forskrift, vedtekt eller plan, og viser til Sivilombudsmannens avgjørelse, slik den er referert på s. 5 i Statsforvalterens avgjørelse.

Også dette er ganske selvsagt. Derfor er eksempelvis forslag til nye tomtegrenser trukket minimum 4 meter fra boligen (på den søndre omsøkte tomta), og derfor er det søkt om punktfeste for den nordre, slik at det ikke oppstår konflikt med avstandsreglene i loven. Tilsvarende må tomtene ha sikret vei-, vann- og avløpsforbindelse, noe som ble ordnet i byggesakene. Og tomta og restarealet på tomta som fradeles må også holde seg innenfor regulert tomteutnyttelse, hvilket det gjør.

Ved sin gjennomgang har Statsforvalteren – foranlediget av kommunens anførsler – spesifikt drøftet to forhold, nemlig om fradelingen strider mot innregulerte tomtegrenser og om det i delesaken kan vektlegges natur- og kulturhistoriske verdier. Begge innsigelser er avvist av Statsforvalteren.

Spørsmålet om delingen strider mot innregulerte tomtegrenser i plan, besvares slik av Statsforvalteren på s. 8 i hennes avgjørelse:

> *«Vi kan ikke se at det fremgår av plankartet for Konglungen verken tydelige inntegnede tomtegrenser for denne eiendommen, eller at eventuelle tomtegrenser utgjør et deleforbud».*

Forholdet til natur- og kulturkvalitetene i området, behandles også på s. 8, hvor det uttales flg:

«Etter Statsforvalterens syn kan imidlertid ikke dette forholdet få innflytelse på spørsmålet om hvorvidt tomtegrensene er bindende fastsatt. Som det fremgår over, kreves det et klart og tydelig forbud. I alle tilfeller har forholdet til natur- og kulturhistoriske verdier større tyngde i byggesaken enn i delesaken»

Og videre, nederst på siden, konkluderer Statsforvalteren slik:

«Vi har etter dette kommet til at reguleringsplanen for Konglungen ikke inneholder en «bestemmelse» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jfr. plan- og bygningsloven 1985 § 26».

Om kommunens rettsanvendelse.

I kommunens brev påstås det at læren om fradeling om uendret bruk ikke kommer til anvendelse, og at tiltaket må være i samsvar med arealbruken i kommuneplan og reguleringsplan.

Som det fremgår foran, er dette standpunktet klart i strid med Statsforvalterens vedtak. Kjernen i læren om «uendret bruk», er jo nettopp at etablert lovlig bruk, allerede er godkjent.

Kommunen skal derfor i delesaken legge til grunn at bruken av tomtene til boliger er tillatt, og at det derfor ikke skal foretas noen ny vurdering av dette på delingsstadiet.

Arealbruken er dermed delesaken uvedkommende. Når kommunen likevel tviholder på standpunkter som Statsforvalteren har satt til side som gal rettsanvendelse, ønsker man i realiteten en omkamp som det ikke er rettslig grunnlag for. Det er dessuten slik at kommunen plikter å legge Statsforvalterens syn til grunn når saken på nytt skal behandles i kommunen. I motsatt fall er hele klageinstituttet bortkastet.

Mangelfull gjennomgang av sakens faktum.

De opplysninger og den dokumentasjon kommunen etterspør som vilkår for fortsatt søknadsbehandling, er gitt kommunen tidligere. Jeg går derfor bare kortfattet gjennom kravet:

Dispensasjonssøknad kommuneplanens pkt. 8.1.

Kommunen krever en formell dispensasjonssøknad fra kommuneplanen som vilkår for fortsatt saksbehandling.

Kommuneplanens pkt. 8.1 inneholder forbud mot såkalte søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 *samt fradeling til slike formål.*

I denne saken er det ikke tale om fradeling til noe søknadspliktig tiltak, all den stund begge parseller allerede *er bebygd og godkjent* som selvstendige boenheter.

På dette punkt bruker kommuneplanen samme formulering som i tidligere bygningslover. Det er nettopp tilsvarende formulering som danner bakgrunnen for at loven er tolket slik at den ikke hindrer fradeling til uendret bruk.
Av disse grunner er det uaktuelt å søke dispensasjon.

Til overmål fremgår det av kommuneplanen at strandsonebegrensningen i denne planen ikke gjelder der det gjennom særskilt regulering er angitt grense for strandsonen som åpner for bygge- og anleggstiltak innenfor denne.

På det originale reguleringskartet for Konglungen er det angitt en egen strandsone. Planen åpner imidlertid for bebyggelse innenfor denne.

I reguleringsplanen for Konglungen ligger både punktfestet og tomta med faste grenser innenfor boligformålet i planen, og slik at ingen av tomtene går inn på det tilstøtende regulerte naturvernområde mot sjøen. Bebyggelsen er for begge boenhetenes vedkommende også plassert innenfor de regulerte byggelinjene.

Fradelingssøknadene er derfor - uansett hvordan man forholder seg til læren om uendret bruk - i samsvar med plan.

Situasjonskart/delekart.

Det er bedt om innsendt situasjonskart som viser forslag til nye eiendoms-grenser.

Situasjonskart ble oversendt som vedlegg til søknaden om opprettelse av ny matrikkelenhet av 24. februar 2021. Se bilag 5. Her fremgår forslag til grenser for tomta som ønskes fradelt med nye grenser.

Når det gjelder punktfeste, foreligger det ikke noe særskilt kart. Kjennetegnet på punktfeste er at det angis utelukkende et punkt innenfor den godkjente og oppførte bebyggelsen.

Redegjørelse for bebygd areal.

Det er i søknaden også redegjort for at utnyttelsesgraden ligger godt innenfor kravene i gjeldende reguleringsplan.

Den samlede tomteutnyttelsen for hele eiendommen ble klarert ut under byggesaksbehandlingen av de to nybyggene som man nå ønsker fradeling til fordel for. Kommunen har derfor alle opplysninger i byggesakene.

For ordens skyld vedlegges den redegjørelsen som ble gitt den gang fra arkitekt sendt kommunen 24.10.2016.

Bilag: Redegjørelse 24.10.2016 fra Nordek Arkitekt og Prosjektering ASA.

Det vises også til de opplysninger om tomteutnyttelsen som fremgår i administrasjonens saksfremlegg til Bygningsrådets møte 14.02.2018 (hvor begge de to nye boenhetene ble godkjent).

Oppsummert kan legges til grunn:

- Opprinnelig bolig 157 m2 BYA (som er beholdt).
- Tilbygg med ny selvstendig boenhet 105 m2 BYA
- Opprinnelig dobbeltgarasje 46 m2 BYA (som er beholdt)
- Ny enebolig med integrert garasje 120 m2 BYA.
- Netto tomt 3046 m2.

Det skal ved utnyttelsesgradsberegningen regnes to plasser pr. enhet.

I søknaden om deling er omsøkt tomt for eneboligen i syd anslått til ca. 950 m2, hvilket innebærer at gjenværende areal blir ca. 2096 m2. Arealene er i søknaden beskrevet et ca.-areal, som kan justeres dersom det er ønskelig eller nødvendig.

For å oppfylle parkeringsnormen for eneboligtomta, trenger tomta en ekstra parkeringsplass i tillegg til garasjen i bygget. Det betyr at samlet bebygd areal for denne vil være 120 m2 + 18 m2, til sammen 138 m2. Siden reguleringsplanen stiller krav om inntil 16 % BYA, er minste tomtestørrelse for denne parsell 863 m2.

Tomannsboligen har et bebygd areal på samlet 278 m2 inklusive to garasje-plasser. Her er det krav om to ekstra biloppstillingsplasser. Det betyr at samlet bebygd areal for denne vil være 278 m2 + 36 m2, til sammen 314 m2. Siden reguleringsplanen stiller krav om inntil 16 % BYA, er minste tomtestørrelse for denne del 1962 m2.

Det betyr at både eneboligtomta og gjenværende areal er tilstrekkelig store til å oppfylle kravene.

Atkomster.

Det foreligger tinglyst rett til bruk av regulert felles vei, og det foreligger også tinglyste erklæringer om rett til vann og avløp til de tre boligene på eiendommen. Dette ble ordnet i forbindelse med byggesaken.

Som meddelt i søknaden, vil det også bli tinglyst en erklæring om vva som sikrer etablering av felles atkomst, samt fremføring av ledninger for bl.a. vann- og avløp, inne på eiendommene. Det vil skje før matrikkelføring.

Slik jeg oppfatter kommunen, mener kommunen det er et generelt krav i kommuneplanen at hver enkelt tomt som skal skilles ut har fasade mot offentlig vei eller felles boligvei.

Med forslag til tomtedeling, er kravet oppfylt, idet det er forutsatt etablert en felles avkjørselsløsning, slik at kravene om én avkjørsel til offentlig vei oppfylles.

Noen avsluttende bemerkninger.

Delsøknaden ble sendt kommunen ved brev 24. februar 2021 og er ennå ikke avsluttet. Det skyldes at kommunen tidligere uriktig har avslått søknaden.

Vi stiller oss uforstående til at kommunen fortsatt problematiserer denne saken.

Det burde ikke kreve svært mye saksbehandling å gi delingstillatelser for tomter rundt allerede godkjente og oppførte selvstendige boliger. Gjennom fradelingen skapes ingen ny eller endret bruk ut over det som allerede er tillatt av kommunen. Det har Statsforvalteren sett, og derfor konkludert med at fradelingen ikke kommer i konflikt med fastlagt arealbruk i plan. Og trolig er også dette årsaken til at ingen regionale eller statlige høringsorganer har hatt innsigelser til søknaden.

Selve fradelingen skaper i seg selv heller ingen ulovlige forhold, hvoretter vi fastholder at fam. Getz har rettskrav på delingstillatelse. Vi forutsetter at dette nå gis pr. omgående.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat
helge@adv-bs.no

Vedlegg

Kopi klient

Asker Kommune
Enhet for byggesak

nordek
Arkitekt og Prosjektering AS

Tønsberg 24.10.2016

Redegjørelse ifm. Søknad om tillatelse til tiltak for nybygg av enbolig og tilbygg i Akser kommune, gnr 56 , bnr 156.

Bakgrunn:

Blink Hus Sigdal AS skal oppføre en enebolig og et tilbygg. Tiltakshaver er familien Getz. Undertegnede er Arkitekt og ansvarlig prosjekterende.
Tiltakshaver ønsker oppført en frittliggende enebolig og et tilbygg til eksisterende bolig, således bygget blir en 2-mannsbolig.

Planforhold/Plankrav/dispensasjon:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr.143I Konglunden, og er avsatt dels til byggeområde for frittliggende boliger, dels som spesialområde naturvern mot strandsonen. Eiendommen tilsvare parsell 13 i regulering, med maks BYA=16%.
Byggene ligger innfor reguleringskartets byggegrense.

Dagens bolig er på 157m^2 BYA og eksisterende garasje er på 46m^2 BYA.
Eneboligen har en BYA på 120 m^2.
Tilbygget har en BYA på 105 m^2.
Ialt 428m^2.
Tomten er oppgitt og være på 5366,0 m^2. (Netto 3046m^2 og spesialområde naturvern 2320m^2).
Dette gir en BYA på 14,1%
Utnyttelsen blir innefor kravet på 16% BYA.

Den frittliggende enebolig har 2 etasjer og takterrasse. Gesimshøyde blir 6 m på husets nedside, og 3,3m på husets overside.
Takvinkel er på 1,5-2 grader, hvilket krever dispensasjon.
Boligen får 3 biloppstillingsplasser. En i garasje pluss to biloppstillingsplasser på terreng.

Tilbygget har 3 etasjer inkl. loftstue. Gesimshøyden blir 6m på husets nedside, og 3,5m på husets overside.
Takvinkel er på 37 grader.
Boligen får 3 biloppstillingsplasser. En i garasje pluss to biloppstillingsplasser på terreng.

Uteoppholdsarealet er på ca. 550 m2. fordelt på 3 områder på henholdsvis 200, 150 og 200 m2. Dette er i henhold til kommuneplanen § 11-17 19).

Det må søkes dispensasjon for antall boliger og størrelse på ekstra leilighet/tomannsbolig.

Tilpasning til byggetomtens topografi og beskaffenhet:

Getz vil i hovedsak forholde seg til etablerte (og planlagte) bygninger på sjøsiden av Konglundfaret. Nabo mot sydvest er det gamle SEFRAK-vågingshuset på nr.13. Dette er et hvitt, høyt og voluminøst saltakshus med enkel form og dominerende plassering (fra sjøen er dette det klart mest dominerende huset). Mot nordøst ligger Brydes eiendom i nr.16 med et større boligkompleks. Vest for nr.13 ligger nr.11 (kalt "Skogro", Trend Eiendom) som også er stort og sammensatt med typologi og høyder ikke ulikt Brydes kompleks. Getz` forlag forholder seg dermed til et sammensatt arkitektonisk naboskap der nyere eiendommer har bygninger med varierende høyder, men tilsvarende store og komplekse plan (med unntak av nr.13). Dette sees med Brydes bestilling av forhåndskonferanse for et nybygg på nabotomten mot nordøst (Ref.nr.IBXTAP).

Tomten er lett skrående ned mot sydøst. Getz` hus ligger i en helling mot nord, fremdeles på høyden av denne.
Tilbygget blir koblet til nordøstfasaden og forlenger dermed eksisterende bolig i den retning. Det er valgt hustype med underetasje slik at bygget tilpasser seg tomtens skråning, og dermed blir mindre dominerende i uttrykket. Hovedinngang blir til 1.etasje, som vender mot nordvest. Fra U. etasjen vil det være utgang til uteoppholdsarealet for boligen.
Den frittliggende enebolig plasseres i den sydvestlige del av tomten for både å skape arkitektonisk distanse til uttrykket for eksisterende bolig og tilbygget, men samtidig for å skape best mulige uteoppholdsarealer for byggene. Her er også valgt hustype slik at bygget tilpasser seg tomtens skråning. Bygget bliver dermed mindre synlig og ruvende i terrenget. Bygget får integrert garasje og inngang i 1. etasjen, som vender mot nordøst. Fra 1.etasje og U. etasjen vil det være tilgang til uteoppholdsarelet for boligen. Fra terrassen i 1.etasje vil det være tilgang til takterrassen.

Nær-fjernvirkning/volumoppbygning:

Tomten ligger skrånende mot sydøst, og den frittliggende enebolig samt tilbygget vil ikke være mere synlig fra avstand end den eksisterende bolig på tomten.
Volumet av tiltaket, byggeskikken og plassering er derfor tilpasset eksisterende bebyggelse.
Den frittliggende enebolig har flatt tak med takterrasse for å virke minst mulig dominerende i terrenget, hvilket er en fordel for naboer og eksisterende bolig.
Møneretningen og til dels volum på tilbygget vil harmonere med den eksisterende boligen på tomten.

Tilpasning til annen bebyggelse:

Som før nevnt er området et sammensatt arkitektonisk naboskap, hvor eneboligen og tilbygget vil tilpasse seg de omkringliggende bebyggelser.
Tilbyggets uttrykk er valgt, således det tilpasser seg den eksisterende bolig i farger, materialer og arkitektoniske linjer.

Materialbruk og farger:

Den frittliggende enebolig vil ha pusset hvite fasader og vertikale elementer av naturstein.

Det nye tilbygget vil ha liggende trepanel i en hvitt farge, og svarte takstein.
Mellombygget til eksisterende bolig blir i en mørke nyanse for å tydeliggjøre en arkitektonisk adskillelse mellom de 2 bygg.

Adkomst/ biloppstillingsplasser:

Adkomst blir fra Konglungfaret til gårdsplass på kote ca 24,7m. Dette er ca 2,7m over nivå overkant ferdig gulv i u. etasje til eneboligen, og ca 1,7m over nivå overkant ferdig gulv i u. etasje til tilbygget.
Her blir det plass for biloppstillingsplasser, og det kan ikke ses, at inn og utkjøringsforholdene siktmessig skal by på noen problemer.
Se for øvrig situasjonsplan.

Nabovarsling/samtykker:

Nabovarsel er utsendt rekommandert.
Det foreligger ingen kommentarer til disse fra naboene.

Med Vennlig Hilsen

Nordek Arkitekt og prosjektering as

Torbjørn Eisenhardt
sign.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S21/969	GBNR 56/156 L22379/22	08.08.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

56/156 Konglungfaret 15 - Opprettelse av nye grunneiendommer - Behov for suppleringer
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til historikken i denne saken med avslag datert 18.06.2021, klage på avslaget mottatt den 22.06.2021 og den politiske behandling av klagen i utvalgsmøtet den 19.01.2022, hvor politikerne opprettholdte avslaget.

Statsforvalteren er i den endelige klagesaksbehandlingen, i vedtak datert 24.04.2022, kommet til en annen konklusjon og opphevet vedtaket.

Planseksjonen må derfor behandle saken på nytt.

Statsforvalteren vektlegger i sitt vedtak at det avgjørende i saken er om det i kommuneplanen eller reguleringsplanen er bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen. Dette vurdert utfra forholdet mellom inntegnet eiendomsgrenser på plankartet og planbestemmelsene.

Etter planseksjonens vurdering kommer statsforvalteren ikke med en entydig konklusjon på om søknaden faller inn under læren om fradeling til uendret bruk, slik det opprinnelig ble søkt om.
Planseksjonen opprettholder sin vurdering av saken om at fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Fradeling av eiendom, herunder oppretting av ny grunneiendom for punktfeste, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m). Tillatelse til fradeling forutsetter at tiltaket er i samsvar med den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fradeling i strid med plan krever derfor dispensasjon.

Det er mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak.

Mangler i søknaden

- **Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1**
  For denne eiendommen har reguleringsplanen ikke fastsatt egen strandsonegrense. Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

I brev datert 20.04.2021 er det søkt om subsidiær dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 8.1 – Generelt forbud mot tiltak i strandsonen.
Denne dispensasjonssøknaden inneholder imidlertid kun søkers betraktninger om hvorfor saken ikke er avhengig av dispensasjonsbehandling.

Før saken kan videre behandles må det sendes inn særskilt dispensasjonssøknad for å opprette grunneiendom delvis innenfor forbudsgrensen mot sjøen (kommuneplanens punkt 8.1) som innholdsmessig oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 19-1 (begrunnet søknad).
Søknaden vurderes å kunne fritas for ytterligere nabovarsling.

- **Situasjonskart/delekart for nr. 15 B og 15 C**
  Det må sendes inn situasjonskart som viser forsalg til nye eiendomsgrenser for adressene nr. 15 B og nr. 15 C.

- **Redegjørelse for bebygd areal (BYA)**
  Det må sendes inn redegjørelse for beregning av BYA for hver av de foreslåtte eiendommene.
  Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.

  Dersom tillatt utnyttelse (16% ref. reguleringsplanens § 4.1) overskrives ber vi om at dere redegjør for hvordan eiendommene kommer innenfor tillat utnyttelse. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra forholdet. Begrunnet dispensasjonssøknad må da sendes inn.

Dispensasjonssøknaden må nabovarslers.

- **Atkomst fra/til nr. 15 A og 15 C**
  Kommuneplanens bestemmelse 14.7 - Avkjørsel til eiendommer i utbyggingsområder angir blant annet:

  «Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.»

  Omsøkte løsning strider mot denne bestemmelsen, da hver hverken nr. 15 A eller nr. 15 C har avkjørsel direkte til felles avkjørsel (Kl. FA) i gbnr. 56/164.

  Saken må suppleres med søknad om utvidelse av felles atkomstvei Alternativt må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Dispensasjonen må nabovarslers.

Frist for innsendelse av supplering (standart tekst)
Dersom manglende opplysninger ikke er innkommet senest to måneder etter at dette brevet er mottatt, vil hele saken bli avsluttet. Dersom tiltaket likevel ønskes realisert etter denne dato, må komplett søknad sendes inn på nytt.

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

E-post: post@asker.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: ATOFTZIB S21/969
Vår ref.: 120200/13303
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 20. april 2021

SAK OM OPPRETTELSE AV NYE GRUNNEIENDOMMER – GNR/BNR 56/156. SVAR PÅ FORESPØRSEL AV 26.03.2021

Jeg viser til brev av 26.03.2021. Jeg har på vegne av grunneier følgende bemerkninger:

Uttalelsen om at ny eiendomsgrense for bolig nr. 15 A (eneboligen) ligger innenfor forbudsgrensen mot sjø.

Kommunen har foreløpig vurdert det slik at omsøkt areal for eneboligen (Konglungfaret 15 A) ligger i konflikt med forbudet mot bygging og deling i strandsonen etter reglene i pbl § 1-8 (Forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag). Det er i denne sammenheng vist til pkt. 8.1 i kommuneplanbestemmelsene.

Kommunen har derfor lagt til grunn at det er nødvendig med dispensasjon for å få godkjent fradelingssøknaden.

Arealet som ønskes fradelt rundt den godkjente eneboligen er vist på kart som fulgte delingssøknaden. Her vil man se at den omsøkte grensen er lagt i reguleringslinjen for byggeområde i gjeldende reguleringsplan av 13.03.2007.

Det er korrekt at byggegrensen er trukket noe lenger inn på den boligregulerte del av eiendommen. Det godkjente bygget – som nå er under oppføring – er plassert i/ved byggegrensen. Del av den omsøkte tomta vil derfor bli liggende mellom byggelinjen og reguleringslinjen.

Forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i lovens § 1-8 gjelder som utgangspunkt i 100-meters beltet langs sjø. Men i kommuneplan eller reguleringsplan kan det fastsettes andre grenser. Forbudet retter seg etter ordlyden i § 1-8 annet ledd mot de tiltak som er nevnt i § 1-6 annet ledd (med unntak av fasadeendringer).

På Konglungen er det fastsatt en slik særskilt forbudsgrense. Denne forbudsgrensen er altså sammenfallende med byggegrensen mot sjø.

Før gjeldende plan- og bygningslov ble satt i kraft i 2009, gjaldt plan- og bygningsloven 1985. Byggeforbudet i strandsonen var da inntatt i lovens § 17-2. Denne bestemmelsen ble forstått slik at den bare gjaldt oppføring av bygg, konstruksjoner, anlegg ol., og fradeling av ubebygget tomt til slike formål. *Fradeling av allerede bebygd eiendom var unntatt.*

Ved overgang til gjeldende plan- og bygningslov ble det reist spørsmål om dette standpunkt kunne opprettholdes. Det har sammenheng med at lovens § 1-8 uttrykkelig unntar fradeling ved innløsning av bebygd festetomt, slik at man ut fra en antitetisk fortolkning har ment at bestemmelsen må forstås slik at andre bebygde tomter omfattes av forbudet.

Kommunaldepartementet har imidlertid lagt en annen fortolkning til grunn i sin praksis. Det er vist til departementets fortolkningsuttalelse i Pedersen m.fl.: «Plan- og bygningsrett», del II, 3. utgave (2018) side 378. Uttalelsen innebærer at man fortsatt kan fradele tomter i strandsonen til uendret bruk.

Jeg legger dette til grunn som uttrykk for gjeldende rett.

Uttalelsen om at fradeling av tilbygg/enebolig ikke skjer til «uendret bruk».

Kommunen har foreløpig også konkludert med at fradelingen ikke skjer til såkalt «uendret bruk». Det fremgår ikke om dette gjelder begge fradelingssakene (både tilbygg og enebolig). Siden det bare er eneboligen som er relevant i forhold til dispensasjonsspørsmålet knyttet til strandsonen, gjelder bemerkningene nedenfor utelukkende denne.

Kommunen har foreløpig ikke begrunnet sitt standpunkt.

Arbeidet med den nye eneboligen er godt i gang, og ventes avsluttet en gang i høst.

I vår sak har Asker kommune tidligere gitt dispensasjon fra plan- og rammetillatelse for oppføring av eneboligen. Vedtaket ble senere omgjort av Fylkesmannen (Innlandet). Det ledet til at det ble reist sak for domstolene om gyldigheten av Fylkesmannens vedtak. Søksmålet førte frem. Fylkesmannen har som følge av dette stadfestet dispensasjonen, som igjen har ledet til at Asker kommune har gitt igangsettingstillatelse.

Dommen vedlegges til orientering – **se bilag 1**.

Det kan dermed konkluderes med følgende:

- Bygget, som er under oppføring, vil lovlig kunne tas i bruk ved ferdigstillelse.
- Fradeling av tomt for allerede oppført bygg krever ingen dispensasjon fra regulert byggegrense, jfr. departementets uttalelse foran.
- Det tomteareal som ønskes fradelt i tillegg til selve byggegrunnen, er i plan avsatt som byggeområde. Fradelingen av dette areal kommer derfor heller ikke i konflikt med regulerings- og kommuneplan.

I vår sak er det følgelig ikke tale om noen ulovlig bruksendring av areal. Det ligger alene i dette at det ikke er nødvendig med dispensasjon. Jeg kan heller ikke se at de hensyn som planen er ment å ivareta gir noe fornuftsmessig grunnlag for å kreve dispensasjons-behandling. For å underbygge dette, viser jeg til avsnittet nedenfor, hvor jeg generelt omtaler læren om fradeling til uendret bruk og begrunnelsen for denne.

Læren om fradeling til uendret bruk.

De sakene som gjennom ombudsmannspraksis, forvaltningspraksis og rettspraksis har begrunnet læren om fradeling til uendret bruk, har vært vurdert opp mot reglene om rettsvirkningene av regulerings- og kommuneplaner, og forbudet mot bygging og deling i strandsonen.

Reguleringsplaner og kommuneplaner og forbudet i 100-meters beltet mot sjø virker bare fremover i tid. Slike planer/regler kan følgelig *ikke* benyttes for å regulere eksisterende lovlig bruk.

En fradeling av en tomt skaper i seg selv *ingen ny* bruk. Umiddelbart skulle man derfor tro at fradelingssaker var helt unntatt fra rettsvirkningene av plan. Men siden fradeling også kan tilrettelegge for ny bebyggelse og/eller annen endret bruk, har lovgiver knyttet rettsvirkningene av planer også til fradelingssaker, og slik at det med støtte i lovforarbeidene er lagt til grunn at planen/forbudet omfatter deling av arealer som objektivt sett er egnet for ny bebyggelse.

I dette ligger reglenes begrunnelse, men også deres begrensning.

Det er gjennom lengere tids forvaltnings- og rettspraksis lagt til grunn at fradeling til såkalt uendret bruk derfor ikke omfattes av rettsvirkningene av regulerings- og kommuneplaner. Det er redegjort nærmere for denne praksis – og begrunnelsen for denne – i Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, Del II, 3. utgave (2018) s. 374-376.

Vedlagt følger kopi av Ombudsmannens årsmelding 2003 side 287, som nærmere utdyper lovgrunnlaget, se **bilag 2.** Jeg vedlegger også en kopi av en ombudsmannsavgjørelse inntatt i Plan juss 2012, som understreker at det ikke har betydning om eiendommen ligger i områder som omfattes av LNF i kommuneplan, eller om det dreier seg om regulerte områder for øvrig, se **bilag 3.**

Når bebyggelsen er godkjent og lovlig, og de arealer som skal fradeles er regulert til formålet, er det vanskelig å forstå hva man i tilfelle skal dispensere fra og hvorfor man krever dispensasjon.

Ingen naboprotester.

Det er ikke kommet noen naboprotester til søknaden. Det utledes slik at heller ikke naboene ser noen problemer med fradelingen når bebyggelsen allerede er godkjent.

Subsidiært – dersom det likevel er nødvendig med dispensasjon.

Dersom kommunen fastholder at det er nødvendig med dispensasjon, ber jeg om at søknaden behandles som sådan. Det anføres i tilfelle at de hensyn som ligger bak dele- og byggeforbudet i strandsonen ikke har relevans for tomter som allerede er bebygd når utearealene til overmål er regulert til formålet. I tillegg må det være i alles interesse at man får enkle eiendomsforhold rundt eksisterende bebyggelse.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

H. Skullerud

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Diktert av advokat Skaaraas og undertegnet i hans fravær.

Vedlegg

Kopi klient

1

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DOM

Avsagt: 11.12.2020 i Asker og Bærum tingrett, Sandvika

Saksnr.: 20-057322TVI-AHER/1

Dommer: Tingrettsdommer Bente Løvik Ulven

Saken gjelder: Gyldigheten av Fylkesmannens omgjøring av dispensasjonsvedtak

---

Thomas Helle	Advokat Helge Skaaraas
Christine Getz	Advokat Helge Skaaraas

mot

Staten ved kommunal- og moderniseringsdepartementet	Advokat Ingrid Skog Hauge v/advokatfullmektig Nora Mageli

---

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om at Fylkesmannen i Hedmarks vedtak om omgjøring av Asker kommunes dispensasjonsvedtak fra gjeldende reguleringsplan kjennes ugyldig.

Framstilling av saken

Roar Getz er eier av eiendommen Konglungfaret 15, gnr 56, bnr 156 på sørsiden av halvøya Konglungen i Asker kommune. Eiendommen er totalt på 5 366,4 m2. Deler av tomten ligger i det som etter kommuneplan og reguleringsplanen er «spesialområde naturvern mot sjø» og kan ikke bebygges. Den delen som i dag er regulert som byggeområde («netto bebyggbar tomt») er på 3 046 m2.

Kommuneplanen for Asker gjelder for 2018 – 2030. Partene er enige om at gjeldende reguleringsplan for Konglungen, som ble vedtatt før kommuneplanen, ikke er i strid med denne, og at planene utfyller hverandre. Det omtvistede vedtaket knytter seg til dispensasjon fra reguleringsplanen, og retten konsentrerer seg derfor om den.

Reguleringsplanen for Konglungen ble vedtatt av Asker kommunestyre 13. mars 2007. Planens hensikt er angitt i § 1:

- *å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg,*
- *å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og*
- *å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.*

Planområdet er delt inn i tre kategorier, der Getz' parsell (parsell 13) tilhører sone II på Konglunghalvøya med «naturpreget karakter». De øvrige kategoriene er Konglungøya, samt sone I på Konglunghalvøya «med sterkere grad av kultivering» enn sone II.

Etter reguleringsplanens § 4 kan den del av planområdet som er regulert til «område for boliger – frittliggende boliger» bebygges med «frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA». I sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m2, og maks tillatt bebygd areal for Getz' parsell er 16% av tomtens nettoareal.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, er det gjennomført to mindre vesentlige endringer som omfatter parsell 13, og som retten kommer tilbake til.

Før reguleringsplanen ble vedtatt, sto det på eiendommen en enebolig som tilhører Roar Getz. Høsten 2016 søkte Roar Getz' datter Cecilie Getz sammen med sin mann om å få føre opp et tilbygg til eksisterende enebolig, og de søkte i den anledning om dispensasjon fra begrensningen på 80 m2 BRA, og at det kun var anledning til å føre opp én

hovedbruksenhet pr eiendom. Samtidig søkte Roar Getz andre datter Christine og hennes mann Thomas Helle, som er parter i foreliggende sak, om å få føre opp en ny enebolig på samme eiendom, og dispensasjon fra kravet om én frittliggende enebolig pr eiendom. De to tiltakene og den eksisterende boligen ville få et samlet BYA («fotavtrykk») på 13,5% av netto bebyggbar tomt, og dermed innenfor grensen for tomteutnyttelse på 16%. Begge tiltakene var plassert innenfor de regulerte byggegrensene.

Både fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune gikk mot søknadene. Asker kommune avslo deretter begge dispensasjonssøknadene ved vedtak av 12. oktober 2017. Avslagene ble påklaget, og søknadene ble revidert for å ivareta momentene i rådmannens saksfremstilling som lå til grunn for avslagene. Kommunen sendte de reviderte tegningene på ny høring til fylkesmann og fylkeskommune. Fylkesmannens miljøvernavdeling gikk fremdeles mot tiltakene, og varslet klage dersom kommunen omgjorde avslaget.

Saken ble undergitt politisk behandling. Planutvalget gjennomførte befaring. Rådmannen avga etter dette en positiv innstilling, og planutvalget godkjente søknadene i møte 14. februar 2018.

Miljøvernavdelingen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus (i dag Oslo og Viken) påklaget vedtaket. Getz ved advokat Skaaraas imøtegikk klagen i brev av 1. april 2018 og med supplerende bemerkninger 6. juni 2018. Kommunen opprettholdt dispensasjonsvedtaket 31. mai 2018. Departementet oppnevnte Fylkesmannen i Hedmark (i dag Innlandet) til settefylkesmann.

Fylkesmannen i Hedmark (heretter «fylkesmannen») omgjorde kommunens dispensasjonsvedtak i vedtak av 1. oktober 2018. Omgjøringen gjaldt både tilbygget og eneboligen. Tiltakshaver begjærte deretter omgjøring av vedtaket som gjaldt tilbygget, med den begrunnelse at Fylkesmannen i Oslo og Akershus ikke hadde påklaget kommunens dispensasjonsvedtak hva gjaldt tilbygget (kun eneboligen). Fylkesmannen fastholdt i første omgang vedtaket i sin helhet, og ga en mer utdypende begrunnelse på omgjøringen 30. november 2018.

Getz klaget deretter saken inn for Sivilombudsmannen, som i uttalelse 20. november 2019 mente det var berettiget tvil om tilbyggssaken var en del av klagesaken som fylkesmannen fikk til behandling. Fylkesmannen omgjorde deretter 2. desember 2019 sitt vedtak hva gjaldt dispensasjon for tilbygget, slik at kommunens dispensasjonsvedtak ble stående. Tilbygget er nå under oppføring, med estimert ferdigstillelse rundt påsketider 2021.

Fylkesmannen fastholdt sitt omgjøringsvedtak hva gjaldt omgjøring av dispensasjon for oppføring av eneboligen. Christine Getz og Thomas Helle tok derfor ut stevning for Asker og Bærum tingrett 17. april 2020, med påstand om at fylkesmannens omgjøringsvedtak er

ugyldig. Staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet la ned påstand om frifinnelse. Hovedforhandling ble berammet og gjennomført 18. – 19. november 2020. Det ble ikke gitt partsforklaringer, men Roar Getz var tilstede under hele hovedforhandlingen etter tvisteloven § 24-6 annet ledd og forklarte seg som vitne. I tillegg mottok retten vitneforklaring fra to vitner fra fylkesmannen. Retten gjennomførte befaring på Konglungen på første rettsdag. For øvrig bevisføring viser retten til rettsboken.

Saksøkernes påstandsgrunnlag
Det anføres for det første at det foreligger personelle kompetansemangler, ved at Fylkesmannen i Oslo og Akershus ikke hadde klagekompetanse, og at Fylkesmannen i Hedmark derfor ikke hadde omgjøringskompetanse. Det angrepne omgjøringsvedtaket er derfor ugyldig som en rettslig nullitet.

Berørt statlig organ kan påklage enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde, jf. pbl § 1-9 tredje ledd. Dersom et vedtak er i strid med de interesser vedkommende organ er satt til å forvalte, foreligger klagerett. I klagen hevdes det at vedtaket er i strid med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for differensiert forvaltning av strandsonen, statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og nasjonale føringer. Fylkesmannen har imidlertid i sitt omgjøringsvedtak vurdert klagen primært ut fra intensjonene i reguleringsplanen. RPR og statlige planretningslinjer er ikke del av omgjøringsgrunnlaget, og i den etterfølgende redegjørelsen fra fylkesmannen er RPR for strandsonen tillagt «mer begrenset betydning». Andre nasjonale interesser er ivaretatt gjennom reguleringsplanen, og skulle ikke ivaretas av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saksøkerne er for øvrig enig i at fylkesmannen, dersom klagen er gitt av et statlig organ med klagekompetanse, har rett til å prøve alle sider av klagesaken.

Den del av Getz' eiendom som ligger innenfor byggeområdet er unntatt byggeforbudet i strandsonen, og dermed de statlige planretningslinjene. Dermed kan ikke staten vise til disse som grunnlag for sin klagekompetanse. Fylkesmannens klageinteresse er ikke definert i rundskriv eller veileder, og det er ikke opp til klageorganet selv å definere sin interesse. Når et område er frigitt for bebyggelse i kommunale planer som her, ligger det altså utenfor fylkesmannens klageinteresse, selv om eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet, jf. pbl § 1-8.

Forvaltningspraksis fremstår som uklar og motstridende, ved at Fylkesmannen i (tidligere) Østfold og i Agder har andre rutiner og praksis enn hva fylkesmennene i denne saken har lagt til grunn. For Oslo og Akershus' vedkommende forstår saksøkerne Dispensasjonsveilederen fra 2014 dithen at Fylkesmannen skal høres og ha klagekompetanse bare i saker som definert i pbl § 11-11 nr 4 der lokalisering ikke er fastlagt gjennom byggelinjer etter § 1-8.

Statlige myndigheter har ikke anledning til å bruke klagereglene til omkamp om reguleringsplanen, se § 1-9 tredje ledd. Ny bebyggelse holder seg innenfor utnyttelsesgrad og byggehøyder, og er plassert på rett side av byggelinjen. Det er bare antall boenheter som utfordres. Det handler ikke lenger om nærheten til sjøen og miljøinteressene, men om strøkstilpasning og fortetting, som gjelder generelt for hele Konglungen og ikke bare eiendommene med nærhet til sjøen. Dette er langt på vei erkjent av fylkesmannen i den etterfølgende uttalelsen. Ny bebyggelse vil ligge på rekke med all annen bebyggelse langs sjøen. Når klagen er gitt for å ivareta hensyn utenfor vedkommende myndighets saksområde, har klageorganet gått utenfor sin klagekompetanse.

Det anføres derfor at fylkesmannens miljøavdeling manglet klagekompetanse. Skulle retten komme til at det foreligger klagekompetanse, må klagen være begrenset til avvik fra reguleringsbestemmelser som er satt av hensyn til nærheten til sjøen, og ikke bestemmelser som skal ivareta andre myndigheters interesser. Klagen skulle derfor ikke vært tatt under realitetsbehandling.

Spørsmålet om materiell kompetanse – rettsanvendelsen

Saksøkerne er uenig med fylkesmannen i at «permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner». Fylkesmannen angir en for streng norm. Henvisningen til en sivilombudsmannsuttalelse i SOMB 2015/1365 må nyanseres betydelig, ettersom den gjelder et tilfelle med dispensasjoner av særlig stort omfang. Fylkesmannen har tolket handlingsrommet for pbl § 19-2 for snevert. Det er ikke sammenheng i Fylkesmannens argumentasjon, når det hevdes at tiltaket kunne vært tillatt gjennom en mindre vesentlig reguleringsendring. Saksøkerne anfører at det er samme terskel for å gi dispensasjon, som for å tillate en mindre vesentlig reguleringsendring.

Fylkesmannen har tilsynelatende bygget sin omgjøring på tiltakets *volum og eksponering* som de mener er så omfattende at tiltaket strider vesentlig mot hensynene bak reguleringsplanen.

Asker kommune, som vedtok å gi dispensasjon, er den nærmeste til å definere Konglungens særpreg og strøkskarakteren. Å vurdere hvordan disse hensynene skal ivaretas, er en planfaglig forvaltningsoppgave med islett av politikk, jf. Rt-2007-257 avsnitt 42 (Trallfa), og skal dermed i størst mulig grad overlates til lokaldemokratiet. Staten bør være tilbakeholden med å overprøve kommunale vurderinger av hva som ligger i hensynene bak en reguleringsplan, når tiltaket ikke omfattes av de statlige planretningslinjene. Fylkesmannen manglet lokalkjennskap, noe saksbehandler også erkjente i sin forklaring i retten. Den synfaringen hun foretok omfattet ikke den aktuelle eiendommen, og de bildene som ble tatt er ganske selektive i sitt forsøk på å beskrive Konglungens særpreg. Fylkesmannen hadde heller ikke satt seg inn i andre byggetillatelser

i samme område. Saksøkerne anfører at Konglungen ikke har et så enhetlig strøkspreg at det hindrer oppføringen av den omsøkte boligen.

Utbyggingen av Getz' eiendom vil ikke gi ekstraordinær tett utnyttelse av hans tomt eller øke eksponeringen mot sjø. BYA ligger på 13,5% mot 16% av netto regulert tomt, i tillegg til at atkomsten ligger på en annen eiendom. Utnyttelsen er derfor lav. Eiendommen grenser til større ubebygde arealer, og bebyggelsen fremstår derfor som mindre tett. Sammenlignet med andre eiendommer i nabolaget, blir det omsøkte tiltaket mindre eksponert mot sjø, og det vil bli senket i terrenget og få lavere mønehøyde enn eksisterende bolig på eiendommen. Det bryter ikke opp det grønne arealet mot sjøen, og blir ikke fremskutt sammenlignet med de øvrige husene.

Eksponering kan uansett vanskelig tenkes å være et hensyn som skal ivaretas gjennom en bestemmelse som begrenser antall boenheter. Det er byggelinjen som fastlegger grensen for hvilken eksponering som er tillatt. Man må også spørre på hvilket grunnlag fylkesmannen mente noe om eksponering, med de mangelfulle undersøkelser som man hadde foretatt. Det er videre momenter av vekt som fylkesmannen ikke har vært klar over eller ikke har vurdert, som at Getz' tomt var økt etter at reguleringsplanen ble vedtatt, veien flyttet og byggelinjen flyttet nærmere sjøen.

Når faktagrunnlaget er galt eller ufullstendig, vil det nødvendigvis påvirke subsumsjonsskjønnet. Det samme er situasjonen når fylkesmannen bygger sin avgjørelse på andre hensyn (natur og miljø) enn de som er avgjørende for bestemmelsen om antall boenheter, som er satt for å angi ønsket utbyggingsmønster. Det er ikke holdepunkter for at tiltaket representerer et vesentlig avvik fra de hensyn som ligger bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra. Det foreligger dermed gal rettsanvendelse.

For å gi dispensasjon, er det videre et vilkår i loven at fordelene må være klart større enn ulempene. I denne interesseavveiningen må det legges vekt på at reguleringsplanen er en *fortettingsplan,* og de samfunnsmessige hensyn som ligger bak et ønske om fortetting av eksisterende boligområder er relevant ved vurderingen. Ved å åpne for litt økt fortetting i pressområder som Stor-Oslo, reduserer man presset på ubebygde områder. Det er derfor positivt feil når fylkesmannen uttaler at interessene som taler for å gi dispensasjon bare er av personlig art. Getz' personlige interesse i tiltaket er ikke avgjørende. Saksøkerne vil få en bra bolig i et attraktivt område med nærhet til sammenhengende natur- og friområder. Når det i rådmannens saksframlegg står at utfallet av en alternativ reguleringsprosess ville blitt den samme som i dispensasjonssaken, ligger det i dette at det er foretatt en bred samfunnsmessig vurdering, der det samfunnsmessige ønsket om fortetting og godt bomiljø nødvendigvis har inngått i kommunens avveining.

Det er derfor gal rettsanvendelse når fylkesmannen har lagt til grunn at fordelene i all hovedsak er av personlig art.

Det anføres videre at det foreligger feil ved saksbehandlingen, ved at Fylkesmannen ikke gjennomførte befaring, til tross for at dette var krevd av saksøkere. Det er foretatt en besiktigelse langs hovedveien på Konglungen og man så på flyfoto. Dette viser ikke volum og eksponering fra sjø. Saksbehandler så ikke på 3D-modeller av hvordan tiltaket vil se ut fra sjøen. Forvaltningen har ansvaret for sakens opplysning. Saken var ikke tilstrekkelig opplyst når en settefylkesmann, uten lokalkunnskap, fraviker en vurdering gjort av lokale bygningsmyndigheter. Det kan ikke utelukkes et annet resultat dersom det var blitt foretatt en formell befaring.

Saksøkerens påstand:
1. Vedtak av Fylkesmannen i Hedmark 1.10.2018 i sak 2018/3796 er ugyldig.
2. Christine Getz og Thomas Helle tilkjennes sakens omkostninger

Staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementets påstandsgrunnlag
Staten anfører at Fylkesmannen i Oslo og Akershus sin miljøvernavdeling hadde klagekompetanse. Vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd er ikke oppfylt, og fylkesmannens vedtak er derfor gyldig.

Pbl § 1-9 tredje ledd gir forvaltningen klagerett i saker som direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannens miljøvernavdeling skal ivareta miljøvernhensyn, herunder de hensyn som gjør seg gjeldende i 100-metersbeltet. Innenfor 100-metersbeltet må man ta de hensyn som følger av pbl § 1-8 første ledd ved dispensasjonsvurderingen, selv om annen byggegrense er fastsatt gjennom reguleringsplanen. Jf. RPR pkt 5.2. Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus var derfor direkte berørt, selv om tiltaket ligger utenfor byggeforbudssonen i pbl § 1-8 andre ledd. Fylkesmannen i Hedmark skal i sin avgjørelse av klagen prøve alle sider av saken, og kan også trekke fram andre hensyn enn det som gjøres i klagen. Det foreligger dermed ingen personelle kompetansemangler.

Hovedregelen er at reguleringsplaner skal følges, og at endringer i forhold til det som fremgår av planer må skje ved planendring, og ikke gjennom dispensasjoner. En reguleringsplan er fastsatt gjennom en offentlig, demokratisk prosess, der berørte er blitt hørt og alle hensyn og avveininger er grundig vurdert. Det skal derfor ikke være kurant å gi dispensasjoner fra gjeldende planer. Ved vedtakelsen av gjeldende plan- og bygningslov foretok lovgiver en innstramning i dispensasjonsadgangen. I den grad det er misnøye med en plan, må man gå veien om en planendring.

Selv om retten har full prøvingsrett over rettsanvendelsen, bør retten vise tilbakeholdenhet med å overprøve forvaltningens bygningsfaglige og politiske vurderinger, jf. Rt-2007-257 avsnitt 44, som også har relevans etter dagens plan- og bygningslov.

Når det er spørsmål om å gi dispensasjon fra reguleringsplanen, vil de hensyn som begrunner 100 meters beltet «vekkes til live» igjen, og omfattes av de rikspolitiske retningslinjene.

Sakens forhistorie har ikke betydning som et selvstendig moment i vurderingen av om de lovbestemte vilkår for dispensasjon er oppfylt, og kan kun ha betydning for «kan»-skjønnet. Forhistorien kan også være relevant ved tolkningen av hva som er hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser.

Byggegrensen i areal- og reguleringsplan opphever ikke 100 meters beltet i strandsonen og de hensyn det skal legges særlig vekt på etter pbl § 1-8 første ledd, kun det alminnelige byggeforbudet i § 1-8 annet ledd. RPR gitt i medhold av pbl § 6-2 annet ledd sier at kun tiltak i tråd med gjeldende regulering, herunder fortetting, kan tillates. Hensynene bak det generelle byggeforbudet i pbl § 1-8 andre ledd er derfor relevante. Dersom det skal legges opp til en generell fortetting, bør man gå frem etter reglene for reguleringsplaner.

Reguleringsplanens krav til én hovedbruksenhet med sekundærleilighet per parsell gjør unntak for konkrete parseller, og den gjelder derfor fullt ut for parsell 13 tilhørende Getz. Dersom noe annet hadde vært tilfelle, kunne man endret reguleringsplanen i forbindelse med den endrede byggegrensen i 2009. Formålet da var å tilrettelegge for fremtidig utbygging av allerede eksisterende bolig, samt å få en lik avgrensning på bebyggelsen mot sjøen, ikke at det skulle føres opp flere boliger på eiendommen, Det er allerede gitt dispensasjon til størrelsen på sekundærleiligheten, slik at det blir to hovedbruksenheter på Getz' tomt. Det vil bli trangere her enn i området for øvrig. Det er ikke påvist andre eiendommer der det er gitt dispensasjon til en tredje hovedbruksenhet. Det gir ikke en «skånsom, småskala fortetting» dersom det gis dispensasjon til oppføring av en tredje hovedbruksenhet

Bebyggelsen følger i dag toppen av høydedraget, der husene ligger i rekke. En ny enebolig foran eksisterende bolig på tomten vil bryte denne strukturen. Reguleringsplanen gir uttrykk for ønsket bostruktur og tetthet, og en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette det særpreget man la opp til gjennom reguleringsplanen. Terskelen for å gi tillatelse til fradeling av tomt gjennom en mindre vesentlig planendring, og dermed tillate oppføring av en ny hovedbruksenhet på den utskilte tomten innenfor reguleringsplanen, er etter statens mening lavere enn terskelen for å gi dispensasjon, fordi beslutningsprosessen ved en mindre vesentlig planendring er mer betryggende enn når det gis dispensasjoner.

For å gi dispensasjon, må fordelene klart overstige ulempene ved slik dispensasjon. Det kreves en kvalifisert overvekt av fordeler. Fordelene ved å tillate tiltaket er at det vil gi flere boenheter i et allerede presset boområde. Ulempene vil være større. Eierforholdene på kort sikt kan ikke tillegges vekt i denne vurderingen - spørsmålet er om det vil bli så gode boforhold som fremhevet i denne saken på lang sikt. Boligen vil endre landskapsbildet sett

fra sjøen, og i 100-meters beltet i strandsonen. En ny enebolig innenfor 100-metersbeltet uten reguleringsprosess vil dispensere fra sentrale hensyn i reguleringsplanen og uthule denne. En dispensasjon for denne eiendommen kan gi presedensvirkninger. Et ønske om bedre utnytting av eiendommen vil trolig kunne gjøres gjeldende for en rekke andre eiendommer innenfor planområdet. Fordelene ved å gi dispensasjon vil derfor ikke være klart større enn ulempene.

Til anførselen om saksbehandlingsfeil, anføres det at fylkesmannen har oppfylt sin utredningsplikt i saken gjennom de undersøkelser som er gjort. Kartverktøyet Oslofjord GIS er benyttet for å skaffe seg kunnskap om området, og saksbehandler foretok en besiktigelse av området. Fylkesmannen har gjort de nødvendige undersøkelsene for å opplyse faktum så godt som mulig i en vanlig dispensasjonssak. Det er uvanlig å kreve befaring i en sak som dette, og ikke tjenlig ressursbruk.

Uansett kan ikke en saksbehandlingsfeil ha virket inn på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41. Det er tilstrekkelig at det foreligger en ikke helt fjerntliggende mulighet for at saksbehandlingsfeilen kan ha hatt innvirkning på vedtaket for at det skal være ugyldighet, og det er ikke tilfelle her. Fylkesmannen ville ikke ha funnet ut noe mer ved en ytterligere utredning, enn det retten har sett i løpet av hovedforhandlingen, og en eventuell saksbehandlingsfeil er dermed reparert gjennom domstolsbehandlingen. Vedtaket er derfor ikke ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil.

Statens påstand

1. Staten v/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet frifinnes.
2. Staten v/ Kommunal- og moderniseringsdepartementet tilkjennes sakens kostnader.

Rettens vurdering

Kort oppsummering av rettens avgjørelse

Retten har kommet til at Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus hadde klagekompetanse, men at rettsanvendelsen (bedømmelsen av rettsfakta var feil og dermed subsumsjonen) var feil, og at omgjøringsvedtaket dermed er ugyldig.

Kort om domstolenes prøvingsrett i dispensasjonssaker etter pbl § 19-2 andre ledd

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd gir hjemmel til å dispensere fra reglene i loven eller planer fastsatt i medhold av loven. To vilkår må være oppfylt for at forvaltningen har adgang til å gi dispensasjon: 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og 2) i tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hvorvidt disse vilkårene er oppfylt, er et rettsanvendelsesskjønn. Retten har full prøvingskompetanse hva gjelder rettsanvendelsen, og retten skal ta selvstendig stilling til om lovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt. Dersom vilkårene er oppfylt, kan det gis dispensasjon. Denne avgjørelsen er overlatt til

forvaltningens frie skjønn, som domstolene (med noen snevre unntak, som ikke er aktuelle i denne saken) ikke har anledning til å prøve.

Domstolene kan videre i saker om forvaltningsvedtaks gyldighet prøve forvaltningens saksbehandling, og tillegge eventuelle saksbehandlingsfeil virkning innenfor rammene av gyldighetsbestemmelsen i forvaltningsloven § 41 og den ulovfestede ugyldighetslæren. Retten skal herunder prøve om det foreligger personelle kompetansemangler; konkret om den klagen Fylkesmannen i Hedmark behandlet som settefylkesmann var inngitt av et statlig forvaltningsorgan med klagerett etter pbl § 1-9 tredje ledd.

Hadde Fylkesmannen i Oslo og Akershus' miljøvernavdeling klagerett?
«Berørt statlig organ» kan påklage enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde, jf. pbl § 1-9 tredje ledd. Spørsmålet er om kommunens dispensasjonsvedtak direkte berører miljøvernavdeling til Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt saksområde.

Getz' eiendom ligger innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, jf. pbl § 1-8, hvor det i utgangspunktet gjelder et byggeforbud, jf. pbl § 1-8 andre ledd. I § 1-8 tredje ledd er forbudets anvendelsesområde begrenset, ved at det bare gjelder «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan». Partene er enige om at tiltaket derfor ikke omfattes av det generelle byggeforbudet i § 1-8 andre ledd. De er imidlertid uenige om konsekvensen av at § 1-8 første ledd likevel får anvendelse:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Retten mener klart at kommunens dispensasjonsvedtak direkte berører saksområdet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, selv om eiendommen og tiltaket ligger innenfor den regulerte byggesonen og dermed ikke er i strid med forbudet i § 1-8 andre ledd. Plikten til å ta særlige hensyn etter § 1-8 første ledd gjelder innenfor hele 100-metersbeltet. Staten ved fylkesmennene kan riktignok ikke bruke klageadgangen til å ta «omkamp» om en allerede vedtatt reguleringsplan, jf. pbl § 1-9 andre ledd. Men der hvor det er tale om å dispensere fra en vedtatt reguleringsplan, må fylkesmennenes miljøvernavdeling ha klageadgang så fremt klagen som her begrunnes i de hensyn som fremkommer i pbl § 1-8 første ledd. En dispensasjon innenfor byggesonen kan – avhengig av hvor omfattende dispensasjon det er tale om – påvirke natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Uten å gi klageadgang i tilfeller som det foreliggende, vil de begrensninger som ligger i § 1-8 første ledd også innenfor byggesonen kunne bli uthulet.

Retten mener derfor at Fylkesmannen i Oslo og Akershus' miljøvernavdeling hadde klagekompetanse. Når klagen først er fremsatt av et statlig organ med klagekompetanse,

har det overordnede kompetanse til å prøve alle sider av saken – også hensyn og interesser som ligger utenfor klagers saksområde.

Den materielle prøvingen – vil dispensasjonen vesentlig tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen?
Spørsmålet er om det omsøkte tiltaket vesentlig tilsidesetter reguleringsplanens formål om å gi føringer for en «skånsom, småskala fortetting», som samtidig «ivaretar Konglungens særpreg». Vurderingstemaet fremstår ikke som bygningsteknisk, slik at domstolene bør være varsom med å overprøve forvaltningens vurdering.

Fylkesmannen konkluderte med at *«en utbygging av et slikt omfang som omsøkt, både med hensyn til volum og eksponering, må anses å være vesentlig i strid med hensikten med reguleringsplanen som er «en skånsom, småskala tiltetting ...» definert i planbestemmelsen § 4.1.»*

Fylkesmannen kan forstås dithen at man mener en utbygging utover det som følger av planbestemmelsen § 4.1 uten videre vil være i strid med reguleringsplanens hensikt. Retten er enig i at en utbygging *innenfor* det som følger av planbestemmelsen § 4.1 uten videre må anses som «en skånsom, småskala tiltetting», men kan ikke se at planbestemmelsen § 4.1 nødvendigvis kan tolkes antitetisk, slik at enhver utbygging *utover* det som følger av § 4.1 vil stride mot hensikten med reguleringsplanen.

Hva som ligger i «skånsom, småskala tiltetting» vil nødvendigvis måtte relateres til det enkelte prosjekt, forholdene i området for øvrig osv, og derfor vurderes konkret. I forhold til f. eks. oppføring av et større leilighetskompleks, vil en tredje hovedbruksenhet være «skånsom, småskala fortetting». Nabohuset i vest er i ferd må å få et påbygg, der fasaden mot sjøen utvides betydelig. På samme høydedrag og videre østover mot Konglungsundet er det et par meget store eneboliger. Disse er riktignok tillatt ført opp før dagens reguleringsplan ble vedtatt, så vidt retten har forstått. I den relative vurderingen av hva som er «skånsomt» og «småskala», mener retten likevel det må ses hen til hvordan utbyggingen av Konglungen for øvrig er, og hva som planlegges av videre fortetting innenfor reguleringsplanen. Dette kommer retten for øvrig tilbake til under vurderingen av Konglungens særpreg.

Ved behandlingen av forslaget til reguleringsplan, fremkommer det at kommunen ikke utelukket av «skånsom» og «småskala» kunne ivaretas også utenfor rammene som følger av § 4.1. I referat fra møte 16. mars 2006 som kommunen hadde med grunneierne i området, fremkommer under overskriften «Fortetting»:

«Fortetting
I hovedtrekk er det lagt vekt på å opprettholde dagens struktur med mer åpen bebyggelse i vest og en gradvis tiltetting østover mot sundet og øya. På Konglungøya og i LNF-områder

legges det kun til rette et par nye boligparseller. Det er i dag ca. 85 boliger innenfor planområdet. Tiltetting etter foreliggende planforslag vil øke antallet med ca. 45 til 130 boliger.

Det er foreslått en maks størrelse på bygningenes grunnflate for å ta vare på bygningsmiljøets skala. Denne begrenser ikke utnyttingsgraden eller antall bygninger, men den enkelte bygningens grunnflate.»

Dette forstås dithen at kommunen så utnyttingsgrad og størrelsen på bygningenes grunnflate som viktigst for å oppnå hensikten med reguleringsplanen. Videre viser referatet at kommunen opererte med et betydelig slingringsmonn («ca. 45 til 130») med hensyn til antall nye boliger man ønsket å fortette med.

Den boligen Getz/Helle har søkt om å få føre opp, er på 210,5 m2, og er dermed vel innenfor begrensningen på 275 m2. Videre er man enige om at det samlede BYA («fotavtrykk») for tomannsboligen og ny enebolig dersom tiltaket tillates, vil være 13,5%. Dette er fremdeles under max tillatt bebygd areal i henhold til reguleringsplanen på 16%. Selv med tre hovedbruksenheter, overskrides altså ikke utnyttingsgraden.

Tomten er med andre ord stor nok til å romme tre hovedbruksenheter, samtidig som reguleringsplanen ikke åpner for dette eller utskilling av nye boligparseller. Retten mener dette må ses i sammenheng med endrede faktiske forhold etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

Getz' tomt ble etter et skifteoppgjør i familien tilført tilleggsareal i 2008, og i den anledning ble det foretatt en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Tomtens samlede areal ble utvidet med 3 653 m2, hvorav ca. 800 m2 lå innenfor regulert boligsone. I den forbindelse ble også atkomstveien til Getz' tomt og naboeiendommen i vest flyttet, slik at veien nå ligger på et tilgrensende bruksnummer nord for parsell 13. I forbindelse med reguleringsendringen skrev plan- og bygningssjefen at *«parsell 13 vil få en økning med ca l dekar, og dermed mulighet til å oppføre mer bebyggelse. Byggegrensen og reguleringsbestemmelsene ivaretar hensikten i reguleringsplanen; å opprettholde en småskala bebyggelse, og begrenser størrelsen på den evt. nye bebyggelsen.»*

I brev fra fagansvarlig for byggesaker i Asker kommune i september samme år, sendt som svar på et brev fra Getz, skrev kommunen:

«På parsell 13 tillates det grunnflate på maks BYA = 16 % av tomtens nettoareal, (det gule arealet på reguleringsplanen,) men ingen bygning skal ha større grunnflate enn 275 m2. Dersom utnyttingsgraden gir rom for større bygning, som i dette tilfellet, skal den deles i to eller flere mindre volum, hver på inntil 275 m2. Disse kan bl.a. forbindes med tilbaketrukne mellombygg, slik det er gjort på gbnr 56/31. Hensikten med denne bestemmelsen er at bygningene skal ha "småskala" karakter tilpasset bygningsmiljøet på Konglungen forøvrig.»

I 2008 forsto tilsynelatende ikke fagansvarlig for byggesaker reguleringsplanens hensikt dithen at «skånsom» og «småskala» tilsa at antall bygninger var det vesentligste, men at det enkelte bygg fremsto slik at det ikke var større enn 275 m2. Kommunen vil være den nærmeste til å mene hva som ligger i relative begreper som «skånsom» og «småskala» i et område, som i stor grad er en politisk beslutning.

I november 2009 var det nok en mindre vesentlig reguleringsendring, der byggegrensen ble flyttet. I Plan- og bygningssjefens vurdering fremgår:

«Hensikten med byggegrensen på gnr 56 bnr 28, 152 og 156 i gjeldende plan, var å trekke bebyggelsen bort fra spesialområde naturvern, og samle den på høydedraget sammen med eksisterende bebyggelse. På gbnr 56/156 er byggegrensen trukket lenger bort fra spesialområdet enn på de øvrige tomtene. En utviding av byggegrensen vil gjøre det lettere å få en god løsning for fremtidig utbygging av boligen, og vil ikke få konsekvenser for spesialområde natur eller for fjernvirkning fra sjøen.»

Som påpekt av staten, er det her benyttet uttrykket «boligen» i entall, ikke flertall. Utvidelsen av byggesonen er likevel av betydning når man skal vurdere om tiltaket og det samlede bygningsvolum i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak reguleringsplanen. Retten kan ikke se at det vil bli trangere boforhold på Getz' eiendom enn hva som er tilfelle på andre nærliggende eiendommer.

Når retten tar i betraktning tomtens størrelse og bygningenes volum i området for øvrig, og i tillegg ser hen til at eiendommen også har et stort areal avsatt til spesialområde naturvern som ikke berøres og som er varig vernet fra utbygging, er retten kommet til at det omsøkte tiltakets volum ikke er vesentlig i strid med reguleringsplanens hensikt.

Når det gjelder eksponering, viste befaringen at et nybygg bare vil være synlig fra de nærmeste naboeiendommene (som ikke klaget på den dispensasjonen som ble gitt) og fra båt et stykke fra land. Det vil ikke være synlig fra Konglungen for øvrig. Boligen til Getz/Helle er planlagt lagt ca 20 meter over havnivå. Sett fra strandsonen og kyststien, vil barskogen skjerme for innsyn. Vegetasjonen er beskyttet av øvrige planer og kan ikke fjernes. Høydedraget der byggesonen ligger er ikke tilgjengelig for allmennheten, og et nybygg vil dermed ikke hindre ferdsel i strandsonen.

Det omsøkte tiltaket vil delvis ligge foran den eksisterende boligen til Getz, som ligger trukket noe mer tilbake fra sjøen i forhold til de øvrige husene på høydedraget. Nybygget er planlagt plassert med lavere mønehøyde enn eksisterende bolig. Sett fra sjøen vil det se ut som nybygget ligger på det samme høydedraget som øvrig bebyggelse i området og på linje med øvrig, eksisterende bebyggelse. Fasaden skal holdes i dempede farger. I rådmannens innstilling til å gi dispensasjon la man til grunn at nybygget ville «bidra til å dempe bakenforliggende bebyggelse», og med «volum og takform tilpasset nærliggende

bygninger». Nabohusenes plassering, størrelse og fasade er eller vil som følge av pågående utbygging bli like mye eller mer eksponert mot sjøen. Selv om oppføring av en ny enebolig vil føre til at noe mer bygningsfasade vil bli synlig for den som er i båt, vil det i liten grad endre inntrykket av Konglunghalvøya.

Vurderingen av tiltakets eksponering flyter over i spørsmålet om hva som er «Konglungens særpreg». Som nevnt også at saksbehandleren hos Fylkesmannen som traff omgjøringsvedtaket, er det vanskelig å slå fast hva som er Konglungens typiske særpreg. På bakgrunn av befaringen, synes det som særpreget avhenger av hvor på Konglungen man er. Konglungøya fremstår som mer særpreget enn halvøya innenfor. Den planlagte fortettingen på Konglung-halvøya forøvrig tilsier også at noe av det særpreg som blant annet er formidlet gjennom de bildene saksbehandler tok under besiktigelsen, med store, åpne grøntområder og hvitmalte hus holdt i eldre stil, ikke nødvendigvis vil være det som særpreger området på sikt. Det er i de senere år, og særlig på høydedraget mot sør, oppført flere moderne boliger med et helt annet uttrykk.

Staten har anført at det omsøkte tiltaket vil bryte vesentlig med Konglungens særpreg ved at Getz' eiendom vil være den eneste på høydedraget der boligene ligger i to rekker, mens eksisterende bebyggelse ligger i en enkel rekke. Retten er enig i at en dispensasjon vil representere et brudd på at bebyggelsen ligger i én rekke, men kan samtidig ikke se at dette representerer Konglungens særpreg på en måte som gjør at det vil bryte vesentlig med hensynene bak reguleringsplanene om det tillates oppført en enebolig til. Denne vil som nevnt ikke få en mer fremskutt plassering mot sjøen enn eksisterende bebyggelse på de andre parsellene.

Retten er derfor kommet til at hensynene bak reguleringsplanen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved den dispensasjonen Asker kommune ga.

Den materielle prøvingen – er fordelene ved vedtaket vesentlig større enn ulempene?
For at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen, må fordelen ved tiltaket klart overstige ulempene. Det må altså foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, veid mot ulempene ved en dispensasjon.

Fylkesmannen mente bedre utnytting av eiendommen ville være en fordel som i all hovedsak hadde betydning for søker personlig og hans barn, og at slike fordeler bare unntaksvis vil være relevant.

Fylkesmannen så tilsynelatende helt bort fra generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som relevante fordeler. Staten har under hovedforhandlingen sagt seg enig med saksøkerne i at dette er relevant i en dispensasjonsvurdering. Ved at kommunen åpner for flere boenheter i et presset område, avlastes presset på andre, uberørte områder som man ønsker å bevare.

Staten har i sin prosedyre stilt spørsmålstegn ved om utbygging av én hovedbruksenhet til på Getz' eiendom vil gi så gode boforhold i et livslangt perspektiv, ved at eiendommen vil bli «trangbodd». Retten er enig i at man må se bort fra at eiendommen i første generasjon vil bli bebodd med medlemmer av samme familie. Retten kan imidlertid ikke se at denne eiendommen vil bli mer trangbodd enn det som er utbredt i attraktive boligstrøk nær Oslo. Heller ikke for øvrig på Konglungen ser det ut til å være lagt opp til store tomter.

På ulempesiden trakk fylkesmannen fram at en dispensasjon ville uthule plangrunnlaget, og at kommunen ikke burde dispensere når berørt statlig og regional myndighet hadde frarådet dispensasjon, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd:

«Helt konkret er det anført fra Akershus fylkeskommune som planfaglig myndighet at bygningsvolumet med sin framskutte beliggenhet vil ha betydning for landskapsbildet, særlig sett fra sjøen, og har konkludert med at tiltakene vurderes å være i strid med hensynet til natur, vegetasjon, topografi og kulturkvaliteter som er vektlagt i planbestemmelsene.»

Det er noe uklart hva som menes med at bygningsvolumet vil få en framskutt beliggenhet. Boligen er planlagt å ligge på rekke med eksisterende eneboliger på tilliggende eiendommer både i vertikal- og horisontalplanet, og vil ikke bryte opp eksisterende grøntareal ned mot sjøen. De nærmeste trærne skal bevares og beskyttes i byggeprosessen. Når innsigelsen synes å bygge på feil faktisk grunnlag, er det liten grunn til å tillegge den vekt. For øvrig viser retten til det som er sagt ovenfor om tiltakets volum og eksponering, og at det ikke vil hindre ferdsel i strandsonen.

Staten har vist til RPR punkt 5.2 om at fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og ikke være i strid med disse retningslinjene. Retten legger til grunn at dispensasjoner skal unngås, men samtidig gir RPR uttrykk for at behovet for fortetting skal tillegges vekt i tettstedsområder. Med en maksimal fortetting i henhold til reguleringsplanen, mener kommunen det kan bli opptil 215 boliger innenfor planområdet Konglungen, jf. referat fra møte 10. mai 2006, som sitert ovenfor. Området vil dermed bli relativt tettbebygd. Arealet der nybygget er planlagt lagt, er ikke i dag av betydning for friluftsliv, naturvern og –mangfold etc, og ferdselshensyn og landskapstilpasning vil ikke påvirkes. Dette er også fylkesmannen inne på i sitt avslag på omgjøring av 30. november 2018:

«Fylkesmannen vil likevel understreke at disse planretningslinjene etter vårt skjønn har en mer begrenset betydning i denne saken, da de i hovedsak må anses ivaretatt gjennom planens byggegrenser.»

Til sist trakk fylkesmannen fram i omgjøringsvedtaket at dispensasjon under gitte forutsetninger kunne skape presedens for senere saker i samme kategori. Dette er også

fastholdt av staten under hovedforhandlingen. Staten har imidlertid ikke pekt konkret hvilke eiendommer det vil være aktuelt med en tilsvarende problemstilling. Ut fra de fremlagte kart over planområdet, synes det ikke å være andre eiendommer som er store nok til en slik utbygging som det her søkes dispensasjon til, samtidig som man holder seg innenfor reguleringsplanens utnyttelsesgrad og størrelsen på den enkelte bolig. Det fremstår for retten som om andre eiendommer som hadde tilsvarende størrelse i 2007, ble tillatt delt i flere boligparseller i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen.

De forhold retten legger vekt på i denne saken, er så konkret knyttet til denne parsellen at risikoen for presedens fremstår som svært begrenset. Rådmannens konklusjon, der han skrev at *«en reguleringsprosess mest sannsynlig ikke ville resultere i et prinsipielt sett annerledes prosjekt»*, må etter rettens mening ses i lys av at eiendommen til Getz i dag er større enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Dette synes også fylkesmannen å være inne på i sitt etterfølgende avslag på omgjøring 30. november 2018, der det skrives:

«Potensialet for å bygge en ny enebolig på eiendommen bør således være til stede, dersom det i forkant av søknad om tiltak blir søkt om fradeling av deler av tomten, evt. en mindre reguleringsendring gitt at parsellinndelingen er juridisk bindende. Det er imidlertid Asker kommune som først må vurdere dette.»

Selv om kommunen ikke kan forskuttere utfallet av en planprosess, må sannsynligheten for at søker kan nå fram med en søknad om en mindre vesentlig reguleringsendring være et moment i interesseavveiningen. Retten anser det da ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om terskelen for å gi dispensasjon og mindre vesentlig reguleringsendring er lik, slik anført av saksøkerne, eller om vilkårene for dispensasjon er strengere, slik anført av staten.

Samlet sett kan ikke retten se nevneverdige ulemper ved at det gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Den relevante fordelen er som nevnt at man vil redusere presset på uberørte områder, ved å åpne for en tredje boenhet på Getz' eiendom. Innenfor et reguleringsområde som kommunen allerede har utpekt til boligfortetting, er dette et hensyn som må tillegges stor vekt. Retten konkluderer derfor med at det er kvalifisert overvekt av fordeler ved tiltaket.

Retten er dermed kommet til en annen konklusjon enn fylkesmannen, og mener vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt. Fylkesmannens omgjøringsvedtak er derfor ugyldig.

Hvorvidt det skal gis dispensasjon, er en avgjørelse som er overlatt til forvaltningens frie skjønn, og som retten ikke skal ta stilling til.

Ettersom retten har kommet til at fylkesmannens rettsanvendelsesskjønn var feil og vedtaket derfor ugyldig, er det ikke nødvendig for retten å vurdere om det forelå saksbehandlingsfeil.

Sakskostnader

Saksøkerne har fått medhold, og har dermed vunnet saken. Vinnende part har da som hovedregel krav på å få erstatning for rimelige og nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd, jf. § 20-5. Retten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd som tilsier et unntak fra hovedregelen.

Advokat Skaaraas har fremlagt kostnadsoppgave pålydende 315 178 kroner inkludert merverdiavgift, hvorav 2 476 kroner er reiseutgifter, og det øvrige er salær. I tillegg kommer rettsgebyr for to dagers hovedforhandling, som påløper med 9 376 kroner. Staten har ikke fremsatt innsigelser til saksøkernes kostnadsoppgave. Retten mener de sakskostnader som kreves dekket ligger innenfor det som har vært rimelig og nødvendig for å få saken tilstrekkelig opplyst og iretteført. Saksøkerne tilkjennes dermed erstatning for sakskostnader med 324 554 kroner.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er dommerens øvrige arbeidsmengde.

DOMSSLUTNING

1. Vedtak av Fylkesmannen i Hedmark 1. oktober 2018 i sak 2018/3796 er ugyldig.

2. Staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet dømmes til innen to - 2- uker å erstatte Thomas Helle og Christine Getz sine sakskostnader med 324 554 kroner.

Retten hevet

Bente Løvik Ulven

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

2

Utskrift fra Lovdata - 19.04.2021 10:22

LOVDATA

Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker. - SOMB-2003-90 (2003 S 287)

Instans	Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker.
Dato	2003
Doknr/publisert	SOMB-2003-90 (2003 S 287)
Stikkord	Avslag på søknad om dispensasjon for fradeling – hjemmelsspørsmålet ved uendret bruk. (Bygge- og reguleringssaker)
Sammendrag	Bygningsmyndighetene avslo søknad om fradeling av parsell på 1,8 daa med påstående seterhus regulert til landbruksområde som tilleggstomt til klagerens fritidseiendom. Fylkesmannens avslag syntes ikke å ha tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 31, og det syntes uansett ikke å være grunnlag for å nekte dispensasjon i medhold av lovens § 7. Ombudsmannen uttalte derfor at det knyttet seg begrunnet tvil til forhold av betydning i saken. Fylkesmannen omgjorde senere vedtaket, og gav tillatelse til fradeling.
Saksgang	(Sak 2001-2366)
Forfatter	Arne Fliflet

Innholdsfortegnelse

Sivilombudsmannens årsmelding. Referat av saker. - SOMB-2003-90 (2003 S 287)
Innholdsfortegnelse
Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

Saken gjelder avslag på søknad om fradeling av parsell på 1,8 daa med påstående seterhus som tilleggstomt fra eiendommen X til klagers fritidseiendom Y.

Saken ble forelagt Fylkesmannen i Oppland, som blant annet ble spurt om han anså at vilkåret om «særlige grunner» var til stede i saken, men at disse grunnene ikke var sterke nok til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen. Fylkesmannen ble i bekreftende fall bedt om å presisere hvilke særlige grunner som ble ansett å foreligge, og redegjøre nærmere for hvilke momenter som hadde vært vurdert i interesseavveiningen mellom klagernes interesser og hensynet til de offentlige formål planen skal ivareta. Videre ble fylkesmannen bedt om å redegjøre nærmere for hvorfor en fradeling av parsellen ville være i strid med planformålet om å verne bygningene mot riving m.m. Det ble også stilt spørsmål om bestemmelsen i reguleringsplanen om vern mot riving eller ombygging slik at bygningene endrer karakter, også ville gjelde dersom parsellen ble fradelt som tilleggsareal til Y.

Fylkesmannen opplyste at det var lagt til grunn at «særlige grunner» ikke forelå. Etter fylkesmannens oppfatning var klagerens interesse i tilleggstomt til fritidseiendommen ingen særlig grunn. Fylkesmannen redegjorde så for vurderingen av «særlige grunner», hvor det ble lagt vesentlig vekt på de offentlige hensyn som reguleringsplanen er ment å ivareta. Det ble videre vist til at det i dette tilfellet er spørsmål om fradeling av fjøs og sel fra den øvrige seterbebyggelsen med låve og stall. Det ble også vist til reguleringsplanen for Z med reguleringsbestemmelse punkt 3, hvor det framgår at gamle hus og hustufter som er avmerket på plankartet (SEFRAK-registrert) er verneverdige, noe som talte mot dispensasjon. Fylkesmannen framholdt videre at seterområdene er prioritert i reguleringsplanen, og at intensjonen med reguleringsplanen for Z den

gangen den ble utarbeidet, var blant annet å bevare et verdifullt kulturlandskap. Fylkesmannen viste i denne forbindelse til at seterhusene er blant de eldste på Z.

Videre hadde fylkesmannen lagt vekt på fylkeskommunens uttalelse til søknad om fradeling og omdisponering av seterhus av 09.12.99:

> «Dei gamle seterhusa høyrer til setra, og vi ser det ikkje som nokon god løysing at dei vert del av ein fritidsbustad. I reguleringsplanen for Z er det strenge føresegner for SEFRAK-registrerte seterhus. Vi vil rå til at denne delen held fram å vere ein del av X. Eigaren kan søke fylkesmannens landbruksavdeling om tilskott til istandsetjing av seterhus (...)»

Fylkesmannen uttalte at en fradeling i seg selv ikke ville medføre en endring av karakteren på seterhusene. Det ble imidlertid vist til at reguleringsformålet er å opprettholde seterhusenes utseende (eksteriør), og at dette er karakteristiske seterhus. Fylkesmannens begrunnelse for ikke å fradele, var i hovedsak at det er ønskelig at seterhusene er én enhet, fordi husene sammen utgjør et viktig setermiljø. En oppdeling av seterhusene ved at det fordeles på to eiere, der noen av bygningene tillegges fritidseiendom og noen landbrukseiendom, ville etter fylkesmannens oppfatning kunne føre til en uheldig oppsplitting av en seter som i dag framstår som et enhetlig setermiljø.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Saken reiser spørsmål om fradelingssøknaden er i strid med reguleringsplanen som gjelder for Z, eventuelt om det er grunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Eiendommen er regulert til landbruksområde (L-2 område). Reguleringsplanen ble egengodkjent av kommunen 23. november 1995.

Fradeling av parsellen fra X krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h. Det følger av plan- og bygningsloven § 63 at eiendom ikke kan deles dersom det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningslovgivningen. Videre er det fastsatt i plan- og bygningsloven § 31 første ledd at endelig reguleringsplan er bindende for tiltak som nevnt bl.a. i § 93, herunder fradelinger. Fradeling til formål som strider mot reguleringsplanen er derfor ikke tillatt og krever i så fall dispensasjon etter lovens § 7.

Spørsmålet i saken er om søknaden om fradeling av parsellen som tilleggstomt til klagerens fritidseiendom er i strid med reguleringsformålet.

Fylkesmannen har i klagevedtaket lagt til grunn at en «omdisponering av sel og fjøs til fritidsbustad vil vere i strid med planen», og at det således kreves dispensasjon fra planen dersom fradelingen skal godkjennes. Jeg kan ikke uten videre si meg enig med fylkesmannen i dette.

I dette tilfellet har ikke parsellen med seterhusene noen verdi som landbrukseiendom. Det vises til at landbruksmyndighetene har vurdert fradeling som forsvarlig i forhold til jordloven og landbruksmessige hensyn. Avgjørende for fylkesmannens vurdering etter plan- og bygningsloven har vært at seterhusene på eiendommen er avmerket som verneverdige (SEFRAK-registrert), og at det er «ønskelig at seterhusene er én enhet, fordi husene sammen utgjør et viktig setermiljø». En fradeling vil etter fylkesmannens oppfatning føre til en uheldig oppdeling av verneverdige seterhus på to eiere ved at noen av seterhusene tillegges klagers fridtidseiendom. Fylkesmannen mener det er i strid med formålet med reguleringsplanen.

Under pkt. 3 om landbruksområder (L2) i planbestemmelsene til reguleringsplanen for Z fremgår blant annet:

> «Gamle hus og hustufter som er avmerka på plankartet (SEFRAK-registeret) er verneverdige. Desse kan ikkje rivast eller vølast slik at dei endrar karakter. Alle endringar skal godkjennast av planutvalet etter uttale frå Fylkeskonservatoren. Uttalen skal tilleggjast stor vekt ved sakshandsaminga.»

At eiendommen får flere eiere eller forskjellige bruksnummer er ikke i seg selv avgjørende etter plan- og bygningsloven. Slik bestemmelsen er utformet, kan jeg videre ikke se annet enn at reguleringsbestemmelsen også ville gjelde dersom parsellen blir fradelt som tilleggsareal til klagerens fritidseiendom (Y). Seterhusene vil fortsatt være verneverdige i henhold til reguleringsplanen og forbudet mot riving eller reparasjon slik at husene endrer karakter, vil fortsatt gjelde. Parsellen vil fortsatt ligge innenfor landbruksområdet i reguleringsplanen, noe også klagerens fritidseiendom, så vidt jeg kan se, gjør. Dersom eiendommen innlemmes som tilleggsareal til Y, vil også klageren måtte søke om godkjenning av endringer og reparasjoner av bygningene, eventuelt utført med midler fra Oppland fylkeskommune. Som fylkesmannen også har nevnt,

vil ikke en fradeling i seg selv medføre en endring av karakteren på seterhusene. Jeg kan derfor ikke se at en fradeling vil være i strid med de formål planen skal ivareta.

I tillegg nevner jeg at en fradeling i dette tilfellet ikke synes å innebære noen bruksendring fra landbruksformål til fritidsformål. Seterhusene på parsellen har etter det opplyste vært lovlig i bruk som uthus knyttet til fritidseiendommen de siste 40 årene, dvs. lenge før eiendommen ble regulert til landbruksområde i gjeldende reguleringsplan fra 1995. Tilknytningen til landbruksdrift synes meget perifer og ligger langt tilbake i tid. Fradelingen av parsellen med seterhusene til *uendret* bruk er ikke betinget av tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c, og synes ikke å være i strid formålet med reguleringsplanen. Jeg nevner også at fradelingen har et fornuftig formål, nemlig å formalisere de eksisterende eiendomsforholdene til X slik det også ble forutsatt da resten av eiendommen ble godkjent solgt som tilleggsjord til naboeiendommen. I tilknytning til det ovennevnte viser jeg også til den rettsoppfatning som er lagt til grunn i ombudsmannens årsmelding 1993 s. 256 (Somb-1993-59), Borgarting lagmannsretts dom 17. oktober 1999 (ankesak 99-00129 A/01) og Odd Jarl Pedersen m.fl., Plan- og bygningsrett, 2000, s. 476-479.

Slik saken er opplyst, synes ikke fylkesmannens avslag å ha tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 31. Uansett synes det ikke å være grunnlag for å nekte dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 7. Jeg har etter dette kommet til at det knytter seg begrunnet tvil til forhold av betydning i saken, jf. ombudsmannsloven § 10 annet ledd, og ber derfor fylkesmannen vurdere saken på ny i lys av mine merknader ovenfor.

Jeg ber om å bli holdt orientert om utfallet av den fornyede vurderingen av saken.»

Fylkesmannen i Oppland omgjorde senere vedtaket, og gav tillatelse til å fradele parsellen.

Side 289

3

Utskrift fra Lovdata - 19.04.2021 11:30

LOVDATA

Miljøverndepartementet - informasjon - UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)

Instans	Miljøverndepartementet – informasjon
Dato	2012-01-16
Doknr/publisert	UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)
Stikkord	Sivilombudsmannens brev til Miljøverndepartementet – fradeling av tomt til fritidsformål – spørsmål om fradeling til uendret bruk.
Saksgang	Planjuss 1/2012 s. 49 (jfr. 200503766). Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108 trykket på side 50-51.

Innholdsfortegnelse

Miljøverndepartementet - informasjon - UMD-2012-9002 (PLANJUSS-2012-1-49)
Innholdsfortegnelse
Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108
Fradeling av tomt til fritidsformål

Ombudsmannen er i forbindelse med undersøkelsen av en sak som gjelder fradeling av tomt til fritidsformål (ombudsmannssak 2010/108 (SOM-2010-108)) blitt kjent med en uttalelse som Miljøverndepartementet har offentliggjort i Planjuss 1/2005 (Planjuss-2005-1-28). Departementet skriver der blant annet:

> «Fradeling av eksisterende boligtomter i et område avsatt til industriformål i reguleringsplan regnes ikke som fradeling til uendret bruk. Det må skilles mellom fradelinger som skjer innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i arealdel til kommuneplan, og de tilfeller hvor de aktuelle fradelingseiendommer ligger innenfor en gjeldende reguleringsplan.»

Til støtte for dette standpunktet viser departementet til en uttalelse av ombudsmannen 21. april 2004 i ombudsmannssak 2004/1510, og det legges til grunn at ombudsmannen har «endret sin forståelse» av spørsmålet.

Det departementet her skriver, synes å bygge på en misforståelse, og ombudsmannen kan ikke se at han har endret syn på de aktuelle spørsmål som fradeling til uendret bruk reiser. Han har i dag avgitt en avsluttende uttalelse i sak 2010/108 (SOM-2010-108), og har der utdypet sine synspunkter. En kopi av uttalelsen følger vedlagt til departementets orientering. Uttalelsen vil i anonymisert form bli lagt ut på Sivilombudsmannens hjemmeside, men ombudsmannen forutsetter at departementet vurderer om det også er grunn til å bekjentgjøre ombudsmannens syn på annen måte.

Sivilombudsmannens sak SOM-2010-108

Fradeling av tomt til fritidsformål

(Ombudsmannens sak 2010/108)

Sammendrag: *Søknad om fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål ble avslått. Fradelingen var i strid med gjeldende arealdisponering i kommuneplanens arealdel og bebyggelsesplan. Hovedtemaet var*

om fradelingen ville innbære endret bruk av eiendommen.

Ombudsmannen fant ikke grunnlag for å rette kritikk mot fylkesmannens konklusjon om at fradelingen innebar endret bruk av eiendommen, men han kunne ikke se at det var relevant å legge vekt på hvilken plantype området var underlagt. Det avgjørende måtte være den bruk som hadde vært forut for den fastsatte arealdisponeringen, sammenholdt med den bruk fradelingen hadde til formål å gjennomføre.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Åfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde – jord- og skogbruk – i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller [ikke] hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befaring der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange tider, og at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i «§§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
24.04.2022	2022/3919
Deres dato:	**Deres ref:**
31.01.2022	21/969

ASKER KOMMUNE
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Asker 56/156 - Konglungfaret 15 - opprettelse av nye grunneiendommer

Vi viser til kommunens oversendelse datert 31. januar 2022.

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Roar Getz om opprettelse av nye grunneiendommer.

Asker kommune avslo søknaden den 18. juni 2021.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved advokat Helge Skaaraas, heretter «klager», i brev datert 22. juni 2021. Klager har i hovedsak anført at det ikke foreligger hjemmel til å avslå fradelingen, da fradelingen skjer i henhold til læren om uendret bruk. Videre tar ikke reguleringsplanen uttømmende stilling til nye eiendomsgrenser, og maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) vil heller ikke bli et problem. De nye parsellene har lovlig adkomst. Fradelingen kan dermed skje uten dispensasjoner. Det påpekes også at verken Statsforvalteren eller naboer har hatt innsigelser til fradelingen. Det vises til klagen i sin helhet.

Utvalg for plan- og byggesak i Asker kommune tok ikke klagen til følge i møte den 19. januar 2022, og saken ble oversendt Statsforvalteren den 31. januar 2022.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven § 1-9 som klageinstans til Statsforvalteren. Statsforvalteren har full prøvingskompetanse, jf. forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Innledning, rettslig grunnlag

Saken gjelder en eiendom med tomt på 5366 m^2 i Asker kommune med tre eksisterende eneboliger. I Asker kommunes kommuneplan 2018-2030 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Videre er eiendommen regulert i reguleringsplan for Konglungen av 13. mars 2007. Eiendommens arealformål er todelt. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglungveien er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er regulert til spesialområde for naturvern og friluftsområde (sone/belte SV1a og sone/belte SV1b)

Søknaden gjelder fradeling/opprettelse av to nye grunneiendommer fra gnr. 56 bnr. 156 (parsell 13). Det er i dag godkjent tre boenheter på eiendommen, og ved en fradeling vil disse få hver sin selvstendige grunneiendom. Det er søkt om punktfeste med utsatt oppmåling for ny eiendom Konglungfaret 15 C, og om deling av et areal på ca. 950 m^2 for Konglungfaret 15 A. Konglungfaret 15 B blir gjenværende parsell. En mindre del av det omsøkte arealet til Konglungfaret 15 A berører strandsonens bygge- og deleforbud, og det er subsidiært søkt om dispensasjon for denne delen. Søknaden om dispensasjon har imidlertid ikke blitt behandlet av kommunen, siden kommunen har gitt avslag på annet grunnlag.

Avslaget er begrunnet med at tiltaket er i strid med deleforbud i reguleringsplanen samt krav til BYA og avkjørsel. Alle disse tre forholdene er bestridt av klager, men kommunens klagebehandling er begrenset til å gjelde deleforbudet, og Statsforvalterens klagebehandling vil således også begrenses til å gjelde dette spørsmålet.

Fradeling av eiendom er regulert i plan- og bygningsloven § 26-1, som lyder:

> «**Opprettelse og endring av eiendom**
>
> Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Det går frem at delebestemmelsens grunnvilkår er at det ikke må oppstå forhold som strider imot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. Videre må det ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av størrelse, form eller plassering.

Forarbeidene gir ytterligere anvisning på hvilke krav som stilles i delesaker. Det hitsettes fra Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kapittel 27.10:

> «Hvilke materielle regler som gjelder ved opprettelse og endring av eiendom følger av de enkelte lovbestemmelser, forskrift og arealplaner. Det følger blant annet av forslag til § 27-4 at det er et vilkår for tillatelse at byggetomta er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel og av forslag til § 27-2 at bortleding av avløpsvann er sikret, jf. gjeldende lov

> § 66. I planvurdert strøk fastlegger forslag til § 18-1 første ledd kravene til vegforbindelse, jf. gjeldende lov § 67. Forutsetningen er at tillatelse bare kan gis dersom opparbeidet og godkjent veg fører til og langs den siden av tomta hvor eiendommen har sin atkomst. Forslag til § 28-1 første ledd setter som vilkår for tillatelsen at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. gjeldende lov § 68.
>
> Arealplaner er også bindende for fradeling, slik at fradeling til formål som strider mot gjeldende plan er forbudt, og er en eiendom bebygd må det for eksempel påses at tomtegrensen legges slik at arealplanens bestemmelser om grad av utnytting blir oppfylt.»

Og videre:

> «Bestemmelsen i siste punktum får anvendelse der eiendommen som søkes delt, er regulert til bebyggelse slik at planens arealdisponeringskrav er oppfylt. Ved behandlingen av delesøknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form. Vurderingen etter siste punktum må i første rekke knyttes til vilkårene i forslaget til § 28-7 første og andre ledd, jf. gjeldende lov § 69. Denne bestemmelsen stiller bestemte krav til utearealets størrelse ved bygging på tomta, og på delestadiet må kommunen påse at tomta er tilstrekkelig stor og med en slik form at kravene i § 28-7 kan oppfylles innenfor de fastlagte tomtegrenser. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingssøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Husplasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan, og avstandsbestemmelsene i forslaget til § 29-4, jf. gjeldende lov § 70.»

2. Kreves det dispensasjon?

2.1 Får læren om fradeling til uendret bruk anvendelse?

Det første spørsmålet saken reiser, er hvorvidt tiltaket krever dispensasjon. Klagers hovedanførsel, slik Statsforvalteren forstår det, går ut på at fradeling i dette tilfellet kan skje etter læren om uendret bruk.

Fradeling av eiendom, herunder oppretting av punktfeste, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav m). Tillatelse til fradeling forutsetter at tiltaket er i samsvar med den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen og reguleringsplanen, og fradeling i strid med plan krever derfor i utgangspunktet dispensasjon.

Denne læren, som er utviklet i rettspraksis og forvaltningspraksis, innebærer at fradeling av tomt til lovlig oppførte bygg i LNFR-områder ikke krever dispensasjon fra plankrav og fra plan- og bygningsloven § 1-8 selv om fradelingen er i strid med arealformål/forbudet i 100-metersbeltet. Det følger således av læren om fradeling til uendret bruk, jf. også Plan- og bygningsrett v/O. J. Pedersen m.fl. Bind 2 s. 363, at «hvis et areal lovlig er tatt i bruk som tomt for bebyggelse, og det senere blir lagt ut til landbruks-, natur – og friluftsområde, vil på den annen side ikke fradeling av bebyggelsen med passende tomt innebære fradeling til formål som krever bruksendring, og dermed rammes av rettsvirkningene av arealdelen til kommuneplanen.»

Videre hitsettes fra MD Planjuss nr. 1/2012:

> «Dette utgangspunktet gjelder ikke der bygningen lovlig var i bruk som fritidsbolig, og bruken

> opprettholdes. Kommuneplanens arealfastsettelse får virkning for fremtidig arealutnyttelse. Fradeling i selg selv medfører ikke noen faktisk endring i bruken. Der bruken var lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF-formål, vil denne anses lovlig også etterpå. Fradelingen anses som en formalisering av eksisterende situasjon. Denne forståelse av regelverket er omtalt som «fradeling til uendret bruk».»

Miljøverndepartementet har i en uttalelse fra 2005 lagt til grunn at læren bare gjelder i LNFR-områder[1]. I 2009 utvidet departementet virkeområdet til også å omfatte strandsonen. Dette ble også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet. Det hitsettes fra en tolkningsuttalelse av 21. mars 2017[2]:

> «I forbindelse med vedtakelsen av ny plandel, som trådte i kraft i 2009, utvidet Miljøverndepartementet den ulovfestede læren til også å omfatte fradeling til uendret bruk i 100-metersbeltet langs sjøen, dvs. pbl. § 1-8. Informasjon om dette ble lagt ut på Miljøverndepartementets hjemmeside i forbindelse med spørsmål og svar til den nye plandelen, hvor følgende ble uttalt:
>
> > *Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl.85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd tomt til uendret bruk ikke var aktuelt. Spørsmålet om fradeling til uendret bruk gjaldt bare for fradeling i LNF-områdene. Ny lov § 1-8 har et generelt fradelingsforbud i strandsonen, også for bebygd tomt. Departementet legger til grunn at læren om "uendret bruk" gjelder både for fradelingen etter § 1-8 og for fradeling i LNF- områder, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen så lenge kriteriene for "uendret bruk" er oppfylt.(vår understreking)*
>
> Som det fremgår bl.a. av ovennevnte sitat, så har den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk et begrenset virkeområde. Det vil si at hvis læren om fradeling til uendret bruk kommer til anvendelse så slipper man å søke om dispensasjon fra arealformålet i plan og/eller fra byggeforbudet i § 1-8 for selve fradelingen.»

Sivilombudet har på sin side lagt til grunn at læren ikke er begrenset til å gjelde uregulerte områder. Det hitsettes fra SOMB-2010-108:

> «En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit. Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på

[1] Planjuss 1/2005 s. 28.
[2] Kommunal- og distriktsdepartementet 17/ 1557.

> spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.»

Etter Sivilombudets oppfatning er det således avgjørende hva den faktiske bruken har vært, og ikke hva formålet er. På den annen side understreker ombudet i samme sak at:

> «Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.»

Selv om det skjer fradeling til uendret bruk, må altså delingen være i tråd med plan, ellers vil dispensasjon kreves. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Kommunen har lagt til grunn at læren om fradeling til uendret bruk ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet fordi en oppdeling av eiendommen innebære etablering av nye, selvstendige byggetomter med et større utnyttelsespotensiale, hvor det f.eks. kan opprettes nye sekundærboliger. Fradeling til uendret bruk kan etter kommunens oppfatning ikke innebære at det opprettes slike byggetomter når det rent faktisk endrer strukturen i planområdet. Videre har kommunen i avslaget vist til at ferdigattesten er av nyere dato, og den ene boligen er fortsatt under oppføring. Det kan således stilles spørsmål ved om bruken er etablert, etter kommunens oppfatning.

Statsforvalteren finner ikke å kunne gi sin tilslutning til dette synspunktet. Etter vårt syn må bruken, det vil si bruk til bolig, ansees å være uendret i dette tilfellet. All den tid kommunen har tillatt oppføring av boliger her, og det er på det rene at de skal brukes til boliger, kan det ikke være avgjørende om og når det er gitt ferdigattest. At byggetomtene kan få større utbyggingspotensiale, kan være uønsket fra kommunens side, men kan ikke sies å være *endret bruk* slik denne læren er utviklet i retts- og forvaltningspraksis.

Uavhengig av ovenstående vil Statsforvalteren bemerke at i områder der bebyggelsen er i samsvar med planformålet, blir læren om fradeling til uendret bruk av underordnet betydning. Dette fordi planen (kommuneplan eller reguleringsplan) da kan ha bestemmelser som hindrer omsøkte deling, noe som er adekvat avslagshjemmel, jf. over, og dersom det ikke foreligger bestemmelser som hindrer deling, følger det av legalitetsprinsippet at man har krav på omsøkte deling[3], uavhengig av læren om fradeling til uendret bruk.

Det avgjørende i denne saken blir etter dette hvorvidt kommuneplanen eller reguleringsplanen har bestemmelser som hindrer den omsøkte fradelingen.

2.2 Foreligger det bestemmelser i motstrid med lov eller plan?

Kommunen har lagt til grunn at den omsøkte fradelingen er i strid med innregulerte eiendomsgrenser i reguleringsplanen.

Den omsøkte eiendommen er parsell 13 i reguleringsplanen. Parsell 13 er i sone II med naturpreget karakter, jf. § 1. Utbygging av området er nærmere regulert i § 4.

[3] Jf. Sivilombudets uttalelse i sak SOMB 2021-2112.

Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke noe uttrykkelig deleforbud. Det fremgår videre av reguleringsbestemmelsene §§ 3.1 og 3.2 at deling innenfor planområdet forutsettes tillatt på nærmere vilkår. Et eventuelt deleforbud må således leses ut fra plankartet.

Kommunen har begrunnet sin vurdering på dette punktet slik i saksfremlegget:

> «Eiendommen gbnr. 56/156 er en del av Kongelungen som igjen er en del av Løkeneshalvøya. Dette planområdet (plan 143 i) er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier nær sjøen. Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrettelegge for en skånsom fortetting som ivaretar Konglungens særpreg. Planen er delt inn i ulike kategorier, henholdsvis Konglungøya, de mer kultiverte områdene (sone I) og områder med naturpreget karakter (sone II). Gbnr 56/156 ligger innenfor sone II.
>
> Ovenfor nevnte må kunne vektes i vurderingen når man skal ta stillingen til reguleringsplanen og dens eiendomsgrenser.
>
> Det vises videre til at det i saksinnstilling til opprinnelige plan er redegjort for en økning av boligtallet fra 85 til 132 boliger. Det har blitt gjort en konkret vurdering av de enkelte eiendommene, både i forhold til hvilken del av planområde eiendommene ligger innenfor og de stedlige forhold knyttet til natur og landskap, kulturminner med mer.
>
> Sett i lys av ovenfor nevnte slutter kommunedirektøren seg til planavdelingens faglig vurdering når det legges til grunn at reguleringsplanen tar stilling til nye tomtegrenser. Det kan ellers vises til at det også har blitt gjort en opphevelse av eksisterende eiendomsgrenser der dette har vært aktuelt, jf. tegnforklaringen til planen. Videre er eiendommen avsatt som en egen parsell, herunder parsell nr. 13. Det indikerer at man i planarbeidet har tatt høyde for at eiendommen er å anse som en større grunneiendom og ikke tre selvstendige eiendommer slik som klager anfører.
>
> Eiendommen Gbnr 56/156 ved parsell nr. 13 er ikke forutsatt delt. Omsøkt fradeling er i strid med planen. Delingen er derfor avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 26-1, jf. pbl. § 19-2 (alternativt må det skje en reguleringsendring). Det at hverken naboer eller statsforvalteren har hatt innsigelser til søknaden påvirker ikke den rettslige vurderingen. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon eller en reguleringsendring, det til tross for flere oppfordringer fra administrasjonen.»

Statsforvalteren vil bemerke at det er et grunnleggende prinsipp i forvaltningsretten at inngrep i borgernes rettssfære krever (klar) hjemmel i lov. Det er således et krav at det fremgår klart og entydig av planen at tomtegrensen i plankartet er juridisk bindende. Dette fremgår blant annet av tolkningsuttalelse av Kommunal- og distriktsdepartementet av 5. november 2021:

> «Slik departementet ser det har plankartet selvstendig juridisk rettsvirkning, og en byggegrense vist i plankartet må ikke nødvendigvis suppleres av en forklarende bestemmelse jf. reguleringsplanveilederen punkt 7.1. Dette forutsetter at det er riktig bruk av juridiske linjer i plankartet, slik at det ikke er tvil om betydningen. I noen eldre planer vil et bygningsomriss kun være et omriss av eksisterende bygg på tomta, og ikke være ment som juridisk bindende planlinjer. Hensikten med omrisset kan også være å vise mulig plassering av bygg uten at linjene er juridisk bindende. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.

Som ellers må dette avklares ved en konkret tolkning av plangrunnlaget. Byggegrensen kan fremgå av plankartet alene, av bestemmelsene alene eller i både kart og bestemmelser.

Ved utarbeiding av planer er det viktig at byggegrensen fastsettes på en tydelig måte, gjennom angivelse på plankartet og/eller bestemmelser i planen. Plankart og bestemmelser er likestilt ved tolkningen. Vi viser til reguleringsplanveilederen punkt 6.2:

> *Formelt er plankart og bestemmelser likeverdige slik at disse må stemme overens.*
> *(...)*
> *Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å tolke hvordan plankart og bestemmelser skal forstås. Departementet vil understreke at både plankartet og bestemmelsene skal være så tydelige at planen kan forstås uten å måtte ta planbeskrivelsen til hjelp.*

En byggegrense kan ikke tolkes inn i en plan kun fordi eksisterende bygninger er tegnet inn. Det skal framgå klart og entydig av planen at inntegningen på plankartet er juridisk bindende.»[4]

Videre har Sivilombudet i en uttalelse av 21. januar 2022 lagt til grunn at rettsvirkningen av tomtegrensene må fremgå av en «bestemmelse ...», jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.[5] Uttalelsen gjaldt en annen reguleringsplan i Asker kommune, og etter en konkret vurdering kom ombudet til at det ikke fremgikk at tomtegrensene var juridisk bindende. Det hitsettes fra vurderingen:

> «I reguleringsplanen for Hofstadåsen har kommunen vedtatt en rekke skriftlige bestemmelser om forbud og påbud, som står opplistet i en samlet fremstilling. Tomtegrensene er ikke bundet opp rettslig gjennom disse bestemmelsene. Fraværet av regulering av tomtegrensene i den samlede fremstillingen av forbud og påbud taler i seg selv mot at juridisk bindende tomtegrenser er tilstrekkelig klart fastsatt.
>
> Slik saken er opplyst for ombudet, inneholder reguleringsplanen for Hofstadåsen inntegnede tomtegrenser som gjenspeiler den planlagte arealutnyttelsen på vedtakstidspunktet. Ombudet mener at inntegningen av de nye tomtegrenser kan indikere at kommunen mente å angi rettslig bindende tomtegrenser. Plankartet inneholder imidlertid ingen tegnforklaring til tomtegrensene, som kan gi veiledning om hva tomtegrensene nærmere angir. Det er derfor vanskelig å tillegge inntegningen av tomtegrensene i seg selv avgjørende vekt i vurderingen av om reguleringsplanen inneholder en bestemmelse om juridisk bindende tomtegrenser, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.
>
> I plankartet er det tegninger av de planlagte husene, som er forklart i tegnforklaringen som «oppriss planlagte hus». Reguleringsplanen inneholder ingen forklaring på hva dette betyr. En mulig forståelse av begrepet er at kommunen har tegnet inn de husene som var planlagt på vedtakstidspunktet. Om man i fremtiden kunne tenke seg flere tomter eller hus, mener ombudet begrepet «oppriss planlagte hus» gir lite veiledning om. (...)
>
> Det er kommunestyret som har myndigheten til å vedta reguleringsplaner, herunder hvilke bestemmelser som skal tas inn i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 27-2 nr. 1 og plan- og bygningsloven 2008 § 12-12 første ledd. I tillegg kan kommunen på et senere tidspunkt fatte vedtak om endring av gjeldende reguleringsplaner. Med denne myndigheten

[4] KDD 21/3893.
[5] SOMB-2021-2112.

> kommer også et ansvar for å sørge for at de påbud og forbud kommunestyret ønsker skal omfattes av reguleringsplanen faktisk kommer klart til uttrykk der. I ombudets årsmelding for 1990 side 160 (SOMB-1990-44) uttalte ombudet følgende om dette: «Ønsket man at angjeldende impediment (buffersone) skulle være fri også for bebyggelse til landbruksformål, kunne dette meget lett være fastsatt direkte i reguleringsbestemmelsene, jf. plan- og bygningslovens § 26.» I lys av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten og hensynet til forutberegnelighet for borgerne, kan ikke kommunen senere innfortolke begrensninger i eierrådigheten som det var nærliggende at kommunestyret vedtok, dersom reguleringsplanen også skulle omfatte disse begrensningene.
>
> Dersom Asker kommune ønsket å gjøre tomtegrensene rettslig bindende, var det nærliggende at kommunen brukte sin myndighet til å presisere dette i en planbestemmelse som er klar nok til å unngå tolkningstvil. At kommunen ikke fastsatte en slik bestemmelse, taler således for at tomtegrensene ikke er juridisk bindende.»

Etter Statsforvalterens syn har saken i Hofstadåsen store likhetstrekk med vår sak. Vi kan ikke se at det fremgår av plankartet for Konglungen verken tydelig inntegnede tomtegrenser for denne eiendommen, eller at eventuelle tomtegrenser utgjør et deleforbud.

Kommunen har i saksfremlegget vist til at det bør kunne vektlegges i delesaken at Konglungen er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier. Etter Statsforvalterens syn kan imidlertid ikke dette forholdet få innflytelse på spørsmålet om hvorvidt tomtegrensene er bindende fastsatt. Som det fremgår over, kreves det et klart og tydelig forbud. I alle tilfelle har forholdet til natur- og kulturhistoriske verdier større tyngde i byggesaken enn i delesaken.

Vi vil bemerke at kommunen tilsynelatende tar feil utgangspunkt når de i begrunnelsen viser til at eiendommen ikke er forutsatt delt i planen. Det trenger således ikke å fremgå av planen at eiendommen kan deles. Det er et eventuelt forbud som må fremgå av planen med tilhørende bestemmelser.

Vi har etter dette kommet til at kommet til at reguleringsplanen for Konglungen ikke inneholder en «bestemmelse ...» om at de inntegnede tomtegrensene har blitt gjort rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 26.

Som nevnt over, tar vi ikke stilling til søknaden om opprettelse av festegrunn med punktfeste, eller hvorvidt parsellene har adekvat avkjøring og tilstrekkelig BYA, da disse forholdene ikke er tilstrekkelig belyst i klageomgangen. Det er heller ikke nødvendig for det resultatet vi har kommet til.

Vedtaket oppheves på grunn av uriktig rettsanvendelse og hjemsendes til kommunen for ny behandling.

Konklusjon

Kommunens vedtak av 18. juni 2021 i sak 21/969 oppheves. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd. Statsforvalteren gjør oppmerksom på retten til å kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket til en parts gunst, jf. forvaltningsloven. § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen 3 uker.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Roar Getz	Konglungfaret 15 B	1392	Vettre
ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS	Postboks 444	1703	SARPSBORG

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
22/00818

Saksbehandler
Tor Martin Østgaard

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	19.01.2022	13/22

Klage på avslag om fradeling til nye grunneiendommer , Konglungfaret 15 , gbnr. 56/156

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 19.01.2022 sak 13/22

Behandling

Røed (FrP) fremmet primært følgende forslag:

Utvalg for Plan- og Byggesak innvilger søknad om opprettelse av ny grunneiendom med oppmålingsforretning, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15.

Subsidiært fremmet representanten fremmet forslag om å utsette saken og foreta befaring.

Leder tok først opp utsettelsesforslaget. Det fikk en stemme(FrP) og falt. Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot primærforslaget fra Røed. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot en stemme (FrP)

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak i delegasjonssak 21/1222 datert 18. juni 2021. Utvalg for plan- og byggesaker kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

Asker kommune

Saksframlegg

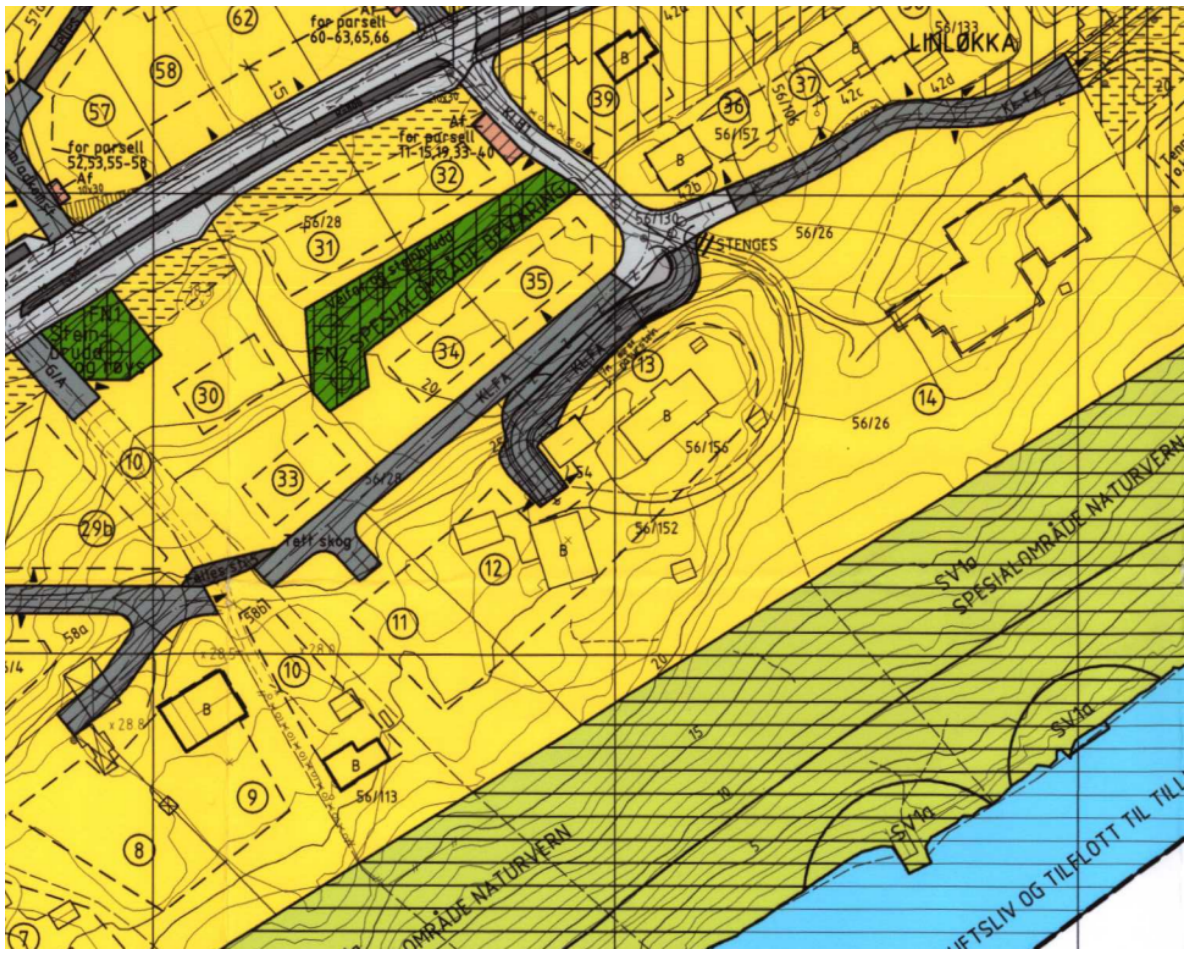
Saksbehandler:	**Tor Martin Østgaard**
Saksnr.:	**21/969**

Behandles av:
Utvalg for plan- og byggesak

56/156, Konglungfaret 15 – klage på avslag om fradeling til nye grunneiendommer

Kommunedirektøren anbefaler Utvalg for plan- og byggesaker å treffe slikt
v e d t a k:

Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunedirektørens vedtak i delegasjonssak 21/1222 datert 18. juni 2021. Utvalg for plan- og byggesaker kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

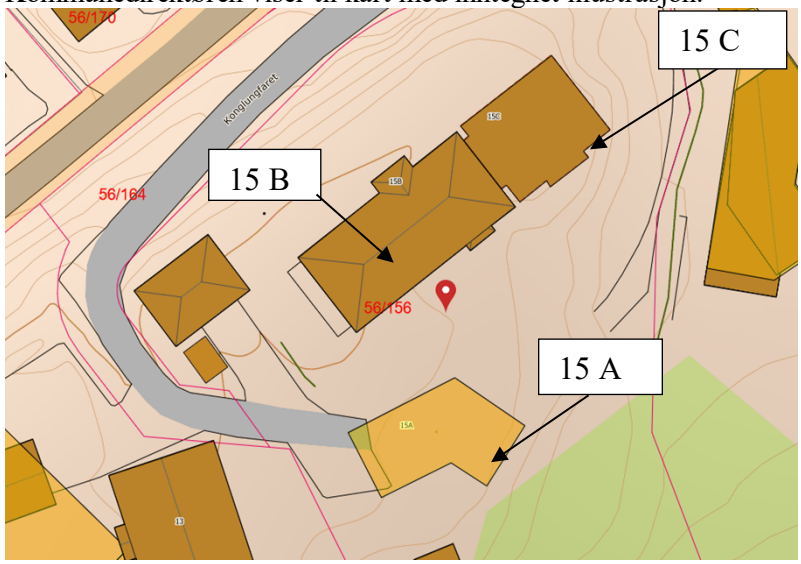


1. Sammendrag og konklusjon

Klagesaken gjelder kommunens avslag av 18. juni 2021, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Det er gitt avslag på søknad om fradeling/opprettelse av to nye grunneiendommer fra gbnr. 56/156 (parsell 13). Det er i dag godkjent tre boenheter på eiendommen og ved en fradeling vil disse få hver sin selvstendige grunneiendom.

Tiltakshaver har søkt om deling til nye grunneiendommer i form av punktfeste med utsatt oppmåling for Konglungfaret 15 C og for deling av et areal med oppmåling på ca. 950 m2 for Konglungfaret 15 A. Konglungfaret 15 B blir gjenværende parsell. Tiltakshaver begrunner søknaden med at fradelingen skal skje etter læren om *«uendret bruk»*.

Kommunedirektøren viser til kart med inntegnet illustrasjon:



Begrepet *«fradeling til uendret bruk»* innebærer en utskillelse som ikke skjer til annet formål, eller til annen bruk enn tidligere. Dersom bruken ikke endrer seg tilsier denne læren at gjeldende plangrunnlag heller ikke skal benyttes som avslagshjemmel. Således vil utgangspunktet være at kommunen skal godkjenne tiltaket/delingen uavhengig av plangrunnlaget.

Kommunens planavdeling har på sin side kommet til at læren om *«uendret bruk»* ikke kommer til anvendelse. Søknaden har derfor blitt vurdert i forhold til plangrunnlaget. Her oppstår det på flere punkter motstrid med plan. Kommunedirektøren bemerker at det er tilstrekkelig med en avslagsgrunn når det først foreligger motstrid, jf. pbl. § 26-1. Klagesaken kan derfor avgrenses til det sentrale avslagsgrunnlaget, hvor kommunen har vist til at reguleringsplanen har tatt eksplisitt stilling til eiendomsgrensene.

<u>Kommunedirektøren ber utvalget således om å avgrense sin behandling til følgende spørsmål:</u>

Kommer læren om *«uendret bruk»* til anvendelse, og har reguleringsplanen eksplisitt tatt stilling til eiendomsgrensene for denne eiendommen?

Kommunedirektøren har under sin klagebehandling kommet til samme resultat som planavdelingens tidligere vurderinger:

Læren om *«uendret bruk»* kan ikke påberopes og kommunedirektøren mener at eiendommen har innregulerte eiendomsgrenser. Dersom utvalget slutter seg til denne konklusjonen skal avslaget opprettholdes og saken oversendes statsforvalteren. Kommunedirektøren påpeker at tiltakshaver lovlig kan seksjonere boenhetene privatrettslig.

Dersom utvalget er positive til fradelingen, men legger til grunn at læren om *«uendret bruk»* ikke kommer til anvendelse må avslaget også opprettholdes. Saken kan imidlertid sendes tilbake til administrasjonen for en

videre behandling. Det er nødvendig da den mangler dispensasjonssøknader. En fradeling kan aldri skje i strid med plan uten nødvendig dispensasjon. Kommunedirektøren kan på sin side ikke se at det vil være sannsynlig at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt (men tar ikke konkret stilling til spørsmålet). Som alternativ kan det søkes om en reguleringsendring. I begge tilfeller må det gjøres en konkret vurdering.

Skulle utvalget likevel være positive må tiltakshaver/klager deretter ta stilling til om de ønsker å komplimentere søknaden i henhold til utvalgets føringer.

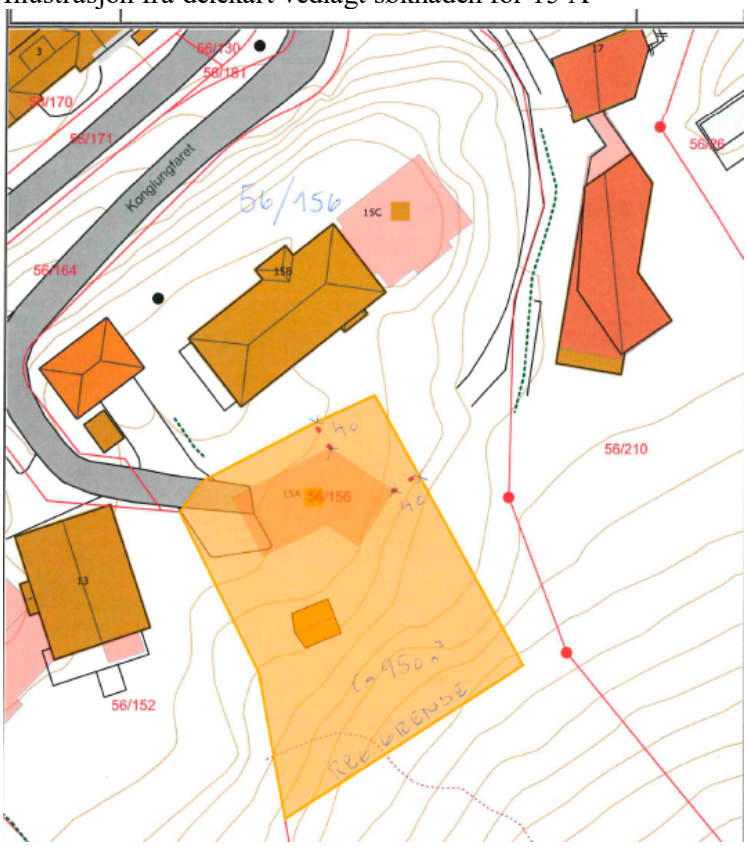
Som begrunnelse for konklusjonen vises det til redegjørelsen i det følgende.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

2.1 Søknaden

Konglungfaret 15, gbnr. 56/156 er søkt fradelt til nye grunneiendommer. Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom omkring 15 A på ca. 950 m2. Kommunedirektøren bemerker at deler av arealet ved 15 A berører strandsonen og bygge- og deleforbudet. Tiltakshaver/klager har subsidiært søkt om dispensasjon for denne delen. Søknad om dispensasjon har imidlertid ikke blitt behandlet av kommunen i forbindelse med avslaget. Kommunedirektøren kan derfor heller ikke ta stilling til spørsmålet under sin klagebehandling.

Illustrasjon fra delekart vedlagt søknaden for 15 A



Det er videre søkt om opprettelse av ny festegrunn som punktfeste for 15 C med utsatt oppmåling. Søknaden fremstår for denne delen som udokumentert. Kommunedirektøren har ikke de nødvendige forutsetningene til å vurdere fradelingen for 15 C rent faktisk. Det bemerkes likevel at BYA-beregningen trolig vil overskride tillatt utnyttelse med den eksiterende bebyggelsen. Det samme vil etter alt å dømme også gjelde for 15 B som blir stående igjen som en vesentlig mindre grunneiendom.

2.2 Plangrunnlag

Gbnr. 56/156 inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt av kommunestyret den 13. mars 2007. Eiendommens arealformål er todelt. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglungveien er regulert

til frittliggende småhusbebyggelse. Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er regulert til spesialområde for naturvern og friluftsområde (sone/belte SV1a og sone/belte SV1b).

I kommuneplankart har eiendommen en tilsvarende inndeling med en klar strandsonebegrensning. Se illustrasjon fra kommuneplankart som vedlegg.

3. Tidligere behandling.

Kommunedirektøren traff den 18. juni 2021 følgende vedtak i delegasjonssak 21/1222:

«Søknad om opprettelse av nye grunneiendommer avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1, da det oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan (se kommunedirektørens vurdering).

Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan har rettsvirkning for gbnr. 56/156 jf. plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4»

(…)

«For eiendommen er der reguleringsplanen og kommuneplanen som har rettsvirkning.
Søknaden avslås der for med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1 da det ved opprettelse av nye grunneiendommer oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.
1. Motstrid med reguleringsplanen som har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser, herunder nye grunneiendommer/parseller, innenfor planområde.

1. Motstrid ved overskridelse av tillatt utnyttelse i reguleringsplanene § 4.1 på minimum en av de foreslåtte parsellen rundt Konglungfaret 15BC. Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass.

Forutsetter at parkering ivaretas på egen tomt.
1. Motstrid med kommuneplanen § 14.7. Etablering av nye boligtomter/grunneiendommer skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei eller felles boligvei».

4. Klagens innhold.

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas og co har på vegne av tiltakshaver påklaget vedtaket (heretter samlet omtalt som tiltakshaver eller klager). Klagen er datert den 22. juni 2021

Klager anfører i hovedsak:

- -Kommunen har ikke hjemmel til å avslå fradelingen – hverken i gjeldende reguleringsplan eller i plan- og bygningslovens bestemmelser
- Fradelingen skjer til fordel for en bruk som allerede er godkjent av kommunen og fradelingen skjer dermed etter læren om uendret bruk
- Reguleringsplanen har ikke uttømmende tatt stilling til nye eiendomsgrenser
- Maksimalt tillat BYA blir ikke et problem for nye grunneiendommer
- Nye tomteparseller har lovlige adkomster
- Fradelingen kan skje uten dispensasjoner
- Hverken Statsforvalteren eller naboer har hatt innsigelser til fradelingen

5. Kommunedirektørens vurderinger

Klagen må anses innkommet rettidig og skal behandles, jf. fvl. § 29, jf. plan- og pbl. § 1-9.

Det overordnende spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om det kan gis tillatelse til fradeling av gbnr. 56/156 slik det er omsøkt. Tiltakshaver har søkt om en fradeling av to nye grunneiendommer etter læren om *«uendret bruk»*. Kommunedirektøren kan på sin side ikke se at denne læren får anvendelse da det er en snever unntaksregler.

Spørsmålet er da om fradelingen kommer i strid med plangrunnlaget.

Det følger av pbl. § 26-1 at:

«Opprettelse av ny grunneiendom (...), må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan».

Det er etter ordlyden tilstrekkelig med en avslagsgrunn om det først foreligger motstrid med plangrunnlaget. Selv om det i avslaget er vist til flere avslagsgrunner kan kommunedirektøren avgrens klagesaken til det sentrale spørsmålet om innregulerte eiendomsgrenser.

Klager anfører at reguleringsplanen ikke har fastsatte eiendomsgrenser. Kommunedirektøren mener på sin side at eiendomsgrensene for gbnr. 56/156 følger av reguleringen. Det betyr at fradelingen i tilfelle betinger søknad om dispensasjon eller søknad om reguleringsendring. Klagesaken avgrenses i den sammenheng mot klagers øvrige anførsler.

5.1 Læren om *«uendret bruk»*

Klager har blant annet vist til at eiendommen gbnr. 56/156 allerede har tre godkjente boenheter til boligformål. Således vil ikke en fradeling endre dagens bruk. Klager anfører at det heller er en formalisering av eiendomsforholdene.

Begrepet *«fradeling til uendret bruk»* innebærer en utskillelse som ikke skjer til annet formål, eller til annen bruk enn tidligere. I dette tilfellet vil en oppdeling av eiendommen innebære etablering av ny selvstendig byggetomter. Disse nye eiendommene vil ha et større utnyttelsespotensiale, hvor det f.eks. kan opprettes nye sekundær boliger. Fradeling til uendret bruk kan ikke innebære at det opprettes slike byggetomter når det rent faktisk endrer strukturen i planområdet. Det vil også gjøre seg gjeldende selv om tiltakshaver har rett i at det i dag er godkjent tre boenheter, men da på en grunneiendom og ikke på tre.

Delingen kan derfor ikke anses å være en fradeling til uendret bruk. En evnetull fradeling må derfor skje gjennom en ordinær søknadsprosess med nødvendige dispensasjonssøknader.

5.2 Innregulerte eiendomsgrenser

Eiendommen gbnr. 56/156 er en del av Kongelungen som igjen er en del av Løkeneshalvøya. Dette planområdet (plan 143 i) er et område med store natur- og kulturhistoriske verdier nær sjøen. Formålet med reguleringsplanen er å legge tilrettelegge for en skånsom fortetting som ivaretar Konglungens særpreg. Planen er delt inn i ulike kategorier, henholdsvis Konglungøya, de mer kultiverte områdene (sone I) og områder med naturpreget karakter (sone II). Gbnr 56/156 ligger innenfor sone II.

Ovenfor nevnte må kunne vektes i vurderingen når man skal ta stillingen til reguleringsplanen og dens eiendomsgrenser.

Det vises videre til at det i saksinnstilling til opprinnelige plan er redegjort for en økning av boligtallet fra 85 til 132 boliger. Det har blitt gjort en konkret vurdering av de enkelte eiendommene, både i forhold til hvilken del av planområde eiendommene ligger innenfor og de stedlige forhold knyttet til natur og landskap, kulturminner med mer.

Sett i lys av ovenfor nevnte slutter kommunedirektøren seg til planavdelingens faglig vurdering når det legges til grunn at reguleringsplanen tar stilling til nye tomtegrenser. Det kan ellers vises til at det også har blitt gjort en opphevelse av eksisterende eiendomsgrenser der dette har vært aktuelt, jf. tegnforklaringen til planen. Videre er eiendommen avsatt som en egen parsell, herunder parsell nr. 13. Det indikerer at man i planarbeidet har tatt høyde for at eiendommen er å anse som en større grunneiendom og ikke tre selvstendige eiendommer slik som klager anfører.

Eiendommen Gbnr 56/156 ved parsell nr. 13 er ikke forutsatt delt. Omsøkt fradeling er i strid med planen. Delingen er derfor avhengig av dispensasjon jf. pbl. § 26-1, jf. pbl. § 19-2 (alternativt må det skje en reguleringsendring). Det at hverken naboer eller statsforvalteren har hatt innsigelser til søknaden påvirker ikke den rettslige vurderingen. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon eller en reguleringsendring, det til tross for flere oppfordringer fra administrasjonen.

5.3 Avsluttende merknader

Etter at planen ble vedtatt har kommunen tidligere godkjent noen mindre endringer av regulerte tomtegrenser innenfor planen. Det vises til naboeiendommen (gbnr. 56/26) hvor det er tillatt deling/én ny grunneiendom.

Kommunedirektøren bemerker imidlertid at dette er tiltak som alle er behandlet som reguleringsendring, jf. pbl. § 12-14.

Dersom utvalget skulle komme til at tiltaket er i strid med plangrunnlaget, men positive til fradelingen, må saken sendes tilbake til administrasjon. Det kan ikke gis tillatelse til en fradeling i strid med plangrunnlaget uten at nødvendig dispensasjoner er omsøkt og innvilget. Alternativt kan det søkes om en reguleringsendring som også må vurderes konkret.

6. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til overstående anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og-byggesak opprettholder vedtak av 18. juni 2021.

Det betyr at søknad om fradeling til uendret bruk avslås, jf. pbl. § 26-1 Reguleringsplanen og kommuneplanen har rettsvirkninger for eiendommen gbnr. 56/156 i Asker kommune, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-5.

Saken kan oversendes til statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Lars Bjerke
Kommunedirektør

Vedlegg:

1) Søknad om fradeling mottatt kommunen den 25. februar og den 3. mars 2021
2) Avslag på søknad datert den 18. juni 2021
3) Klage på avslag mottatt den 22. juni 2021
4) Reguleringsplan vedtatt 13. mars 2007
5) Reguleringskart vedtatt 13. mars 2007
6) Bilde av kommuneplankart med strandsone

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	ATOFTZIB S21/969	GBNR 56/156 L16734/21	18.06.2021

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969

Delegasjonssak: 21/1322

56/156 Konglungfaret 15 - Avslag på søknad om fradeling til «uendret bruk»
Hjemmelshaver: Roar Getz

Vi viser til søknad om opprettelse av nye grunneiendommer av gbnr. 56/156, mottatt Asker kommunes postmottak 25.02.2021.
Søknaden gjelder opprettelse av grunneiendommer gjennom den ulovfestede læren om «fradeling til uendret bruk». Søknaden ble supplert med «søknad om dispensasjon» for forbudsgrense mot sjøen den 20.04.2021.

I brev fra planseksjonen av 11.06.2021 anbefales søker og tiltakshaver å trekke søknaden, da søknaden er vurdert ikke å oppfylle prinsippene som er lagt til grunn for fradeling til uendret bruk. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom forutsettes således behandlet på ordinært vis i medhold pbl. § 20-2 jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m og ut fra den gjeldende planstatus.

I brev av 11.06.2021 opplyses søker og tiltakshaver om muligheten for også å søke om reguleringsendring eller alternativ dispensasjon fra reguleringsplan.

I tilsvar fra søker mottatt 15.06.2021 opprettholdes søknaden, slik den er omsøkt, som fradeling til «uendret bruk» uten søknad om reguleringsendring eller dispensasjon.

Dette vedtaket gjelder derfor utelukkede vurdering av opprettelse av ny grunneiendom/fradeling til «uendret bruk».

1. **Søknad om opprettelse av nye grunneiendommer avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1, da det oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan (se kommunedirektørens vurdering).**

   Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan har rettsvirkning for gbnr. 56/156 jf. plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om opprettelse av to nye grunneiendommer av gbnr. 56/156 gjennom den ulovfestede læren om fradeling til «uendret bruk».

a. Grunneiendom søkes opprettet som punktfestet/festegrunn rundt Konglungfaret 15 C.
   Ved punktfeste/festegrunn angis ikke areal på eiendommen. Søknad om punktfeste krever delingstillatelser etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m.

   For denne del av søknaden er det søkt om utsatt oppmålingsforretning.

b. Grunneiendom søkes opprettet omkring Konglungfaret 15 A. Dette er inntegnet på delingskart med forslag nye eiendomsgrenser og et ca. areal på ny eiendom på ca. 950 m2.

   For denne del av søknaden er det bestilt oppmålingsforretning.

Plangrunnlag
Eiendommen gbnr. 56/156 inngår i reguleringsplan for Konglungen, plan-id 143I, vedtatt 13.03.2007. Den øvre halvparten av eiendommen mot Konglundveien er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Denne delen av eiendommen utgjør en (1) regulert parsell nr. 13 med byggeområde/netto tomt med areal på 3046 m^2. Reguleringsplanen har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser (nye eiendommer) innenfor planområde.

Den nedre halvparten av eiendommen mot sjøen er delvis regulert til spesialområde naturvern i sone/belte SV1a og delvis spesialområde naturvern/ friluftsområde i sone/belte SV1b

Planområdet er del i tre kategorier som beskriver graden av kultivering. Parsell nr. 13 ligger i såkalt sone II, som er eiendommer med naturpreget karakter.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien boligbebyggelse for halvparten mot Konglundveien og formål Blågrønnstruktur i naturvernområdet mot sjøen.

Eiendommen er uten boligkategori på kommuneplanens boligkart (dvs at reguleringsplanens bestemmelser gjelder i sin helhet).

Forbudsgrense mot sjøen ligger over deler av eiendommen (jfr. kommuneplanens bestemmelse 8.1). Forbudsgrensen mot sjøen er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Eiendommen ligger delvis i 100-metersbelte langs sjøen.

På kommuneplenkartet er hele Konglungen og Løkkeneshalvøya omfattet av hensynssone (hensyn viktig kulturmiljø)

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

Uttalelse / krav fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos regionale myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken har i brev av 20.04.2021 uttalt følgende:
«Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.»

Viken Fylkeskommune har i brev av 03.05.2021 uttalt:
«Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.»

Kommunedirektørens vurdering
Eiendommers historikk (kort oppsummert)

Oppmålingsforretning for eiendom gbnr.56/156 er datert 28.08.1997, tinglyst 14.11.1997.

Eiendommen var uregulert frem til at gjeldende reguleringsplan for Konglungen ble vedtatt i 2007. Før reguleringen var eiendommen bebygget med ett (1) bolighus, dagen Konglungfaret 15B, som ble oppført i 1985 med en hovedbruksenhet. Opplysninger omkring byggeår og boenhet er hentet fra referat fra forhåndskonferanse i sak. 15/10960.

På eiendommen er det gjennom dispensasjoner i byggesaker (dispensasjoner fra reguleringsplanen) godkjent tre hovedbruksenheter. Dette som to-mannsbolig i Konglungfaret nr. 15BC og som enebolig i Konglungfaret nr. 15A.
Begge tiltakene har rammetillatelse datert 27.04.2018.

To-mannsboligen fikk midlertidig brukstillatelse den 29.04.2021 og ferdigattest 15.06.2021. Eneboligen fikk igangsettingstillatelse den 25.05.2021.

I godkjente dispensasjoner for antall boenheter ligger der ikke en rettighet eller krav om at det på eiendommen kan opprettes flere grunneiendommer.

Vurdering av fradeling til «uendret bruk»
Fradeling til «uendret bruk» har begrenset virkeområde. Det gjelder i praksis eldre forhold hvor bygninger eller bruk i et naturlig avgrenset område er lovlig opprettet på opprettelsestidspunktet og hvor den opprinnelige bruken har foregått tilnærmet uendret over tid, og hvor det senere har kommet arealplaner som legger opp til annet bruk.

Ved slike eldre forhold kan fradeling til uendret bruk godkjennes i tråd med opprinnelig godkjent bruk til tross for at det er «i strid med dagens arealformål». Dette uten dispensasjonsbehandling, reguleringsendring, jordlovsbehandling etc.

Før reguleringsplanen for Konglungen ble vedtatt i 2007 utgjorde gnbr. 56/156 en (1) grunneiendom/martrikkelenhet, som var bebygget med ett (1) bolighus. Dette var blant annet årsaken til at det var denne bruken som ble regulert.

Eiendommen hadde ikke en bruk som tilsvarte tre selvstendig grunneiendommer til boligformål før reguleringen. Kommunedirektøren er derfor ikke enig i at bruken er videreført uten opphør etter at eiendommen ble omfattet av regulering.

Tillatelse til å etablere en ny bruk med boligformål med tre hovedbruksenheter (tilbygg og enebolig) ble først godkjent i 2018 gjennom dispensasjon fra reguleringsplanen. Den fremtidige bruken utgjør dermed ikke et eldre forhold.

Det det kan ytterliggere stilles spørsmål til om bruken faktisk er etablert. Det vises til at tilbygget kun ganske nylig (for to dager siden har fått ferdigattest) og eneboligen er under oppføring.

Dersom det opprettes to nye grunneiendommer vil disse kunne bygges ut i henhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan, som blant annet vil åpne for økt fortetting og flere boenheter. Dette gjelder især for den foreslåtte parsell omkring Konglungfaret 15A. Fradelingen vil innebære etablering nye selvstendig byggetomter og bruken vil etter dette endres.

Kommunedirektøren konkludere etter dette med at søknaden anses å falle utenfor de tilfeller (begrenset virkeområde) som kan behandles i henhold til læren om fradeling til «uendret bruk».

For eiendommen er der reguleringsplanen og kommuneplanen som har rettsvirkning.

Søknaden avslås der for med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1 da det ved opprettelse av nye grunneiendommer oppstår forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

1. Motstrid med reguleringsplanen som har tatt konkret stilling til regulerte tomtegrenser, herunder nye grunneiendommer/parseller, innenfor planområde.

2. Motstrid ved overskridelse av tillatt utnyttelse i reguleringsplanene § 4.1 på minimum en av de foreslåtte parsellen rundt Konglungfaret 15BC. Merk at det i beregningen av BYA skal medregnes krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m2 pr. plass. Forutsetter at parkering ivaretas på egen tomt.

3. Motstrid med kommuneplanen § 14.7. Etablering av nye boligtomter/grunneiendommer skal ha avkjørsel direkte fra offentlig vei eller felles boligvei.

Opplysninger
Spørsmål til saken kan rettes til saksbehandler Anders Toft-Zibell på telefon 976 87 878 eller e-postadresse post@asker.kommune.no.

Skriftlige henvendelser kan sendes Asker kommune (Samfunnsutvikling), Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller overnevnte e-postadresse. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/969.

Klage
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremmes innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 21/969. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

(1M = kr 3180,-)

4.1	Opprettelse av ny grunneiendom (4M x antall tomter)	25.440,-
4.2	Ved avslag betales 70 % av fullt gebyr	-7.632
	Sum	**17.808**

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

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

Med vennlig hilsen

Sissel Haug
Ansvarlig for delesaker

Anders Toft-Zibell
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Advokatfirmaet Bjørge - Skaaraas & Co AS, Postboks 444, 1703 SARPSBORG
Kopi: Roar Getz, Konglungfaret 15 B, 1392 VETTRE

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato: 20.04.2021
Vår ref: 2021/10288
Deres dato: 26.03.2021
Deres ref: 21/969

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jorunn Skram, 32266826

Asker kommune
Katrineåsveien 20
3440 RØYKEN

Asker - Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av nye grunneiendommer - Konglungfaret 15 - gbnr 56/156

Vi viser til brev datert 26. mars 2021. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av nye eiendommer i forbudsgrensen mot sjøen og tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Saken gjelder
Søknaden gjelder opprettelse av to nye grunneiendommer i Konglungfaret 15, gbnr 56/156. Den ene fra punktfeste rundt Konglungfaret 15C (tilbygg til eksisterende enebolig nr. 15B) og den andre ved opprettelse av ny grunneiendom rundt Konglungfaret 15A (ny enebolig). Konglungfaret 15C er allerede bebygd og godkjent som selvstendig boenhet, mens det er gitt igangsettingstillatelse til oppføring av eneboligen i nr. 15A, som også er godkjent som selvstendig boenhet.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Konglungen vedtatt 14.02.2007. Eiendommen utgjør regulert parsell nummer 13, som ligger i sone II (eiendommer med naturpreget karakter). Den sørlige delen av eiendommen er regulert til spesialområde naturvern. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Byggeforbudsgrensen mot sjøen ligger over deler av eiendommen og er sammenfallende med reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Lovverk og Statsforvalterens rolle
Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som

behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
Statsforvalteren uttalte seg til dispensasjonssøknadene og påklaget vedtaket om å tillate oppføring av disse to ekstra boligene i 2018. Gjennom vedtak hos (daværende) Fylkesmannen i Hedmark i 2019 og dom i Asker og Bærum tingrett (desember 2020) ble kommunens dispensasjonsvedtak stående.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Kommunen må påse at det ikke blir opprettet nye tomter som ikke er egnet til boligformål som følge av størrelse, form eller plassering. Hensyn til det tilgrensede naturvernområdet må også ivaretas. Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021 og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging.

Konklusjon
Med bakgrunn i tidligere vedtak vedrørende ny boligbebyggelse på denne eiendommen, har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser. Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Jorunn Skram
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Asker kommune
Katrineåsveien 20, NO
3440 Røyken

Vår ref.: 332850/2021 - 2021/31636
Deres ref.: S21/969
Dato: 03.05.2021

Anmodning om uttalelse - Asker kommune - Gbnr 56/156 - Konglungfaret 15 - Nye grunneiendommer

Vi viser til oversendelse 26.03.2021, om opprettelse av nye grunneiendommer.

Beskrivelse av saken

Søknaden gjelder opprettelse av to nye grunneiendommer i Konglungfaret 15, gbnr 56/156 i Asker kommune.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Konglungen vedtatt 14.02.2007.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune

Vi har vi ingen spesielle merknader til søknaden.

Vennlig hilsen

Inger Marie Holst
Seksjonsleder

Mai-Lin Rue
senioringeniør

INFRA Samferdselsplanlegging og forvaltning, seksjon Nord
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

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

Dokumentet er elektronisk godkjent



GNR. 56, BNR. 156 og 164 - Reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom

Reguleringsplan for Konglungen, plan-ID 0220143I

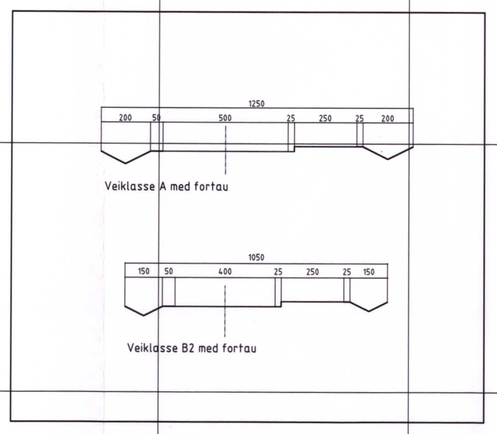
N

- Ny formålsgrense
- Formålsgrense oppheves
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense oppheves
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny avkjørsel
- Felles avkjørsel

Målestokk i A4 1:1000

0 10 20 30 40 m

Saksnr.	Delegert saksnr.	Kartdato	Saksbeh./kartansv.	Samfunnsutvikling
21/969	23/525	13.03.2023	SH/AA	Asker kommune



FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE OMRÅDER

FRIOMRÅDE I SJØEN

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

Beyeplass for gnr.56, bnr.3

Felles brygge for gbnr. 56/45 maks 17 b.pl

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

KUODDEN

SV6 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SV4 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SV3 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

GRISEN

DAMRBÅT-BRYGGEN 1900

FILLE-HAVNA

DAMPBÅT-KAIEN

ØSTBUKTA

SKJÆRODDEN

UTSKUDDET

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

MERRANES

SPESIALOMRÅDE BEVARING GRAVHAUG

Tett skog

FR1 FRIOMRÅDE

56/162

FRIOMRÅDE I TURVEI

FR2

SV2 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

BALLØKKE

LB1 LANDBRUK

LNF

COCKEGÅRDEN/ SUNDBAKKEN/ BLAUENS ODDE

Tennisbane

B1 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

Gardsje (1X=4,5

FS1 Felles uteplass for gbnr. 56/45 og 56/46

TS, TRAFIKKOMRÅDE BÅTLED SUNDET

KONGLUNGVIKA

OFF. FORMÅL MUSEUM

Strandsone-vern

ENGA

Felles brygge for gbnr. 56/110 og 111

DAMP-BÅT BRYGGE

PYNT

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

TS, TRAFIKKOMRÅDE BÅTLED

Bjønnapal bukta

Tett skog

56/128

SPESIALOMRÅDE BEVARING GRAVHAUG

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

56/98

LINLØKKA

JANSEBRÅTEN

HØBO 56/77,83-109

MYRA

MYRASTUA

SV5 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

SPIRADAMMEN/MYRADAMMEN

OVNSBRÅTEN

FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

56/118

Ovnsbråten

SPESIALOMR. BEVARING GAMMEL KALKOVN

SV10 SPESIALOMRÅDE NATURVERN/FRILUFTSOMRÅDE

SV10 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

FLERBRUKSOMRÅDE I SJØEN FOR FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER

FRIOMRÅDE

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE
   - KONSENTRERT BEBYGGELSE
   - OFF. MUSEUM
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - LANDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - FORTAU
   - ANNEN VEIGRUNN
   - TRAFIKKOMRÅDE, BÅTLED
   - Ga/G/S MED ADKOMST
4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDE
   - FRIOMRÅDE I SJØEN
   - STI
   - TURVEI
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING NATURVERN
   - FERDSEL, FISKE, HAVBRUK, FRILUFTSLIV I SJØ OG TILFLOTT TIL TILLIGGENDE EIENDOMMER
   - BEVARING AV KULTURMINNER
   - FRISIKTSONE
   - BEVARING - BYGNINGER OG ANLEGG
   - FRILUFTSOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES ADKOMST
   - PRIVAT PARKERING
   - FELLES LEKEPLASS
   - FELLES NATUROMRÅDE
   - FELLES SSTRAND
   - FELLES STI
   - FELLESAREAL FOR AVFALLSBEHOLDERE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EKS. GRENSE SOM OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- GRENSE FOR BEVARINGSOMRÅDE
- STRANDSONEGRENSE
- GANGATKOMST FOR BNR. 107 OVER BNR. 101
- KJØREATKOMST OVER PRIVAT EIENDOM
- OMRISS AV BYGG SOM SKAL BEVARES VERNEKATEGORI 1
- OMRISS AV BYGG SOM SKAL BEVARES VERNEKATEGORI 2
- OMRISS AV EKSIST. BEB. (SUNDBAKKEN)
- BYGNING SOM SKAL RIVES/FLYTTES
- TERRENG OG VEGETASJON BEVARES
- ADKOMSTPIL
- MØNERETNING
- TINGLYST GANGATKOMST TIL PARSELL 114 OVER PARSELL 113
- INNMÅLT TRESOM BEVARES

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1 : 1000

143i
Vedtatt: 13.03.07

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

KONGLUNGEN

M = 1:1000 SAKSB/TEGN: cmo/gso/bel

ASKER BYGN.- OG REGULERINGSAVD.: 20.05.05, 01.06.05, 22.02.06, 01.06.06, 02.10.06, 01.02.07

ASKER BYGNINGSRÅD: 01.06.05, 28.06.06, 18.10.06, 14.02.07

ASKER KOMMUNESTYRE: 13.03.07

TEGN NR. 645 PLAN NR.143i

k:\tebyldakgruppe\regplaner under beh\645-143i-M.dwg

143i

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2007 i medhold av plan- og bygningslovens §27-2 og 28-1.

Asker kommune, 27. mars 2007.
For rådmannen

Per Chr. Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KONGLUNGEN, DATERT 14.02.2007.
PLAN DATERT 14.02.2007

Revidert; § 18.1 er rettet i hht. Miljøverndepartementets vedtak av 27.03.08

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:
- å gi føringer for en skånsom, småskala tiltetting innenfor kommuneplanens byggeområder og samtidig bevare Konglungens særpreg
- å gi føringer for bruk av omkringliggende sjø- og strandområder og
- å bevare Konglungens historiske, natur- og kulturkvaliteter.

Planområdet deles i 3 kategorier;
- Konglungøya, parsell 87-114
- Sone I med sterkere grad av kultivering, som omfatter parsell 19 og 36-44, 46-80, 83-84 (øvrige kjerneområder på fastlandet)
- Sone II med naturpreget karakter, som omfatter parsellene 1–15, 20–35, 45, 81, 82, 82b, 85-86 og 115

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Området reguleres til:

Byggeområder	- boliger - frittliggende boliger
	- boliger - konsentrert boliger
	- offentlige bygninger
Landbruksområder	- våningshus
Trafikkområder	- offentlig kjørevei
	- offentlig sti
	- trafikkområde i sjø - båtled
Friområder	- friområde
	- friområde, turvei
	- friområde i sjøen
Spesialområder	- bevaring - Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten
	- bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

- bevaring – kalkovn
- bevaring – veifar og steinbrudd
- bevaring - automatisk fredet kulturminne - gravhaug
- naturvern
- spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer
- naturvern/friluftsområde

Fellesområder
- felles adkomst
- privat parkering
- felles gangsti
- felles leke-/ oppholdsområde
- felles strandparsell
- felles naturområde
- areal for felles avfallsbeholdere

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før delings- eller rammetillatelse gis, skal det dokumenteres at barnehagekapasiteten er tilfredsstillende.

3.2 Før fradeling av tomter og før igangsettingstillatelse gis for nye boliger skal Konglungveien med fortau, fra krysset med Gamle Konglungvei i vest og frem til avkjørsel til aktuell parsell, være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen etter planer godkjent av kommunen.

3.3 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting i området.

3.4 For tiltak innenfor planområdet stilles særlige krav til tilpasning til topografi, vegetasjon, og kulturminner, jfr §§ 4.5, 4.6 og 4.7. Før forhåndskonferanse eller søknad om tiltak skal eksisterende trær på tomten være innmålt og kartfestet. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av vegetasjonen.

3.5 Det skal legges vekt på bevaring av naturtomter. Det tillates ikke støttemurer med den hensikt å gjøre skrånende tomter flate. Der det allikevel er behov for støttemurer, skal de utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet.

3.6 Innenfor avmerkede vernesoner er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall, ikke tillatt.

3.7 Innenfor planområdet er det ikke tillatt å felle furu- eller eiketrær med større omkrets enn 80 cm, målt 1 m over eksisterende terreng, uten tillatelse fra bygningsrådet. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjon som er en viktig del av silhuettvirkningen. Dersom terreng og/eller trær som er forutsatt bevart, skades eller fjernes ulovlig, kan

bygningsrådet gi pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av stedegen vegetasjon.

3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler, men på Konglungøya tillates ingen nye garasjevolum større enn en garasjeplass pr hovedbruksenhet. Garasje skal i takform, farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig.

3.9 Fasader og takflater skal ha materialbruk og fargesetting tilpasset det nære naboskapet. I sone I og på Konglungøya kan det benyttes hvit på veggfasader. I sone II skal det benyttes dempede naturfarger på veggfasader.

3.10 Strandsonen
Innenfor avmerket strandsone skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og deponering av hageavfall eller lagring av masse tillates ikke.
I strandsonen tillates ikke oppført bygning eller bygningsmessige konstruksjoner, forstøtningsmurer, gjerder, nye terrasser, større gressplener, parkeringsareal el. Eksisterende bebyggelse i strandsonen tillates ikke til- eller påbygget.
Strandsonens regulerte formål tilsidesetter ikke friluftslovens bestemmelser for de sjønære områdene.

3.11 Brygger
Boligtomt med egen strandlinje kan bare anlegge èn brygge. Areal på fast brygge for slike strandtomter skal ikke overstige 10 m^2. Areal på fast, felles brygge innenfor SV1 og fast, felles brygge for parsell 110 og 111 skal ikke overstige 15 m^2. Bryggene skal i hovedsak bygges av naturstein eller tre.
Der forholdene gjør det mulig, med unntak av SV1 og mot leden i Konglungsundet, kan det monteres en flytebrygge i tillegg til den faste bryggen. Flytebryggen kan ikke gå lenger ut enn til en sjødybde på 1,5 m i forhold til middelvannstand og ha en maks bredde på 2m. Avstanden fra den ytterste del av den faste bryggen til den ytterste del av flytebryggen skal ikke overstige 15m.
Ved plassering av ny brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring. Brygger skal være godkjent av bygningsrådet.

3.12 Reguleringen til landbruk opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

3.13 Jordkabler skal føres frem samtidig som vei/- fortau langs Konglungveien opparbeides.

3.14 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

3.15 Innenfor soner avmerket som terreng og vegetasjon bevares, skal det være stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad sikres av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter. I avmerket sone mellom boligparsellene i sør og Konglungveien/Ovnsbråten skal vegetasjonen bevares/reetableres som en skjerm for boligparsellene og for å bevare det grønne preget langs veien.

Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. Der det er foretatt hogst, skal det tilrettelegges for reetablering av stedegen vegetasjon.

§ 4 Område for boliger - frittliggende boliger

4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende eneboliger med en hovedbruksenhet pr eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m^2 bruksareal, BRA.
På parsell 15 tillates det oppført til sammen en ny hovedbruksenhet med frittliggende sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet.
På parsell 81 tillates det oppført til sammen to frittliggende hovedbruksenheter. Den nye boenheten kan fradeles på egen boligparsell med bakgrunn i en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal bl.a. vise fellesareal og felles adkomst.
På parsell 82b tillates det oppført til sammen tre boenheter.
På parsell 86 tillates det to boenheter i eksisterende bygning.

På Konglungøya skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 150 m^2.
Innenfor sone I skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 200 m^2.
Innenfor sone II skal ingen nye bygninger ha større grunnflate enn 275 m^2.
Jfr § 1.
For parseller som er bebygget, reguleres nåværende grunnflate, dersom denne overstiger ovennevnte.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA er som følgende;
BYA = 5 % av tomtens nettoareal; parsell 85
BYA = 6 % av tomtens nettoareal; parsell 86
BYA = 9 % av tomtens nettoareal; parsell 100 og 104
BYA = 10 % av tomtens nettoareal; parsell 15, 90, 91 og 109
BYA = 12 % av tomtens nettoareal; parsell 14, 81, 46, 83, 92, 102, 105 og 106
BYA = 16 % av tomtens nettoareal; parsell 1 – 13, 19, 41, 45, 49, 82, og 115

På parsell 45 tillates det oppført en bygning med maks grunnflate 100 m2.

For øvrige parseller er maks tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Strandparseller og adkomst til disse regnes ikke med i tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler og reguleringsbestemmelsenes § 3.8 medtas med 18 m^2 pr plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

4.2 Regulert gangvei med adkomst over bnr 113 til parsell 30 og felles sti, skal ikke kreves anlagt før bebyggelse på bnr 113 søkes endret til helårsbolig.

4.3 For parseller som er bebygget, reguleres nåværende gesimshøyder og takvinkler.
Gesimshøyden for ny bebyggelse i hellende terreng må ikke på noe punkt overstige 3,5 m på husets overside og 6,0 m på husets nedside, regnet fra ferdig planert terreng. Der hensynet til lokal tilpasning tilsier det, kan det gjøres avvik fra gesimshøydebestemmelsene.
Gesimshøyden for ny bebyggelse på flate tomter må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdigplanert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe

punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.4 På parsell 44 kan det vurderes høyere gesimshøyde dersom bebygd areal begrenses og trekkes lenger bort fra sjøen.

4.5 På parsell 45 kan det tillates oppført en ny hovedbruksenhet med grunnflate 100 m2 og en enkeltgarasje innenfor avmerket byggegrense. Eksisterende husmannsstue får da status som frittliggende sekundærleilighet. Eksisterende uthus kan bevares i sin nåværende form, men ikke erstattes. Gesimshøyden for ny bolig må ikke på noe punkt overstige 4,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng, vegetasjonen og kulturmiljø. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene og miljøvernmyndighetene.

4.6 På parsell 115 kan det tillates oppført en frittliggende bolig med en hovedbruksenhet, samt sekundærleilighet på maks 80 m^2 bruksareal, BRA innenfor avmerket byggegrense. Garasje skal oppføres som en del av hovedvolumet. Ved evt. søknad om nybygg eller opparbeidelse av området, skal det foreligge detaljert utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende trær med større omkrets enn 80 cm målt 1 m over terreng, skal være innmålt og kartfestet på utomhusplanen. Ved prosjektering skal det legges vekt på bevaring av landskap, terreng og vegetasjonen. Eiendommen skal fremstå som naturtomt. Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93, skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannens miljøvernmyndigheter.

4.7 På parsell 110 skal garasje plasseres sør for nordre byggegrense.

4.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 23 og 40 grader. Det skal legges vekt på tilpasning til tradisjonelle takformer. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel og takform avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark eller takoppløft pr takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.4. Arkens møne, eller oppløftets øverste kant, skal ligge min. 0,5 m lavere enn mønet på hovedtak. Alle tak skal kles med rødlig teglstein, eventuelt betongstein.

4.9 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, jfr. § 3.4 over.

4.10 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan og/eller dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder

oppriss av fasaderekke, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 5 Konsentrert boligbebyggelse

5.1 Område B1, Sundbakken, reguleres med nåværende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført et felles garasjeanlegg under bakken som vist på plankartet, dersom store trær på eiendommen kan bevares. Store trær skal bevares, jfr § 3.4, og sikres i anleggsperioden. Murer skal utformes i naturstein. Dimensjoner og steinsort skal tilpasses det lokale miljøet. Rekkverk på parkeringsanlegges skal begrenses.

§ 6 Område for offentlige bygninger

6.1 Område OM skal nyttes til museumsformål, som særskilt angitt på plankartet. Ved avkjørselen fra Konglungveien kan det tillates etablert èn parkeringsplass for ansatte samt èn HC-plass etter godkjent utomhusplan.

6.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende grunnflate, gesimshøyder og takvinkler. I tillegg kan det tillates oppført en bygning til bolig for ansatt/atelier med maks grunnflate 60 m2 som vist på plankartet. Den nye bygningen skal ikke benyttes som kafé eller selskapslokale. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m regnet fra eksisterende terreng. Den nye bygningen skal tilpasses kulturmiljøet og skjerme nabobebyggelsen mot aktivitet i museumsområdet.

6.3 Det skal ikke etableres nye brygger innenfor området.

§ 7 Landbruksområder

7.1 Områdene LB1 og LB2 skal nyttes til landbruk i tilknytning til de øvrige arealer av gbnr 56/3 som ligger utenfor planområdet.

7.2 Innen området kan det bare tillates drevet virksomhet, som har tilknytning til landbruket. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse eller terrenginngrep i de regulerte områdene.

§ 8 Offentlig kjørevei

8.1 Av hensyn til naturverninteresser, skal de deler av veianlegget som kan medføre inngrep i Myradammen/Spiradammens bredder, utføres på en årstid fastsatt av miljøvernmyndighetene. Under Konglungveiens anleggsperiode skal Spiradammen og dammens bredder sikres mot unødige inngrep. Vekstjordlaget skal skaves av og lagres for seg uten komprimering. Etter at anleggsarbeidene er gjennomført, legges vekstjorda tilbake i det samme området som øverste jordlag, for å sikre reetablering av stedegen vegetasjon fra frø i jordlaget.

8.2 Det skal utarbeides utomhusplan med planteplan for berørte arealer utenfor selve veibanen. Før utomhusplanen/byggeplanen behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene. Planen skal være godkjent av bygningsrådet før igangsettingstillatelse gis.

Det skal sikres gjenvekst av naturvegetasjonen langs nordsiden av Konglungveien ved Myradammen/Spiradammen. Eksisterende hekk langs parsellene 42 – 44 samt 80 skal reetableres som del av veianlegget.

8.3 Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 9 Trafikkområde i sjø, skipsled

9.1 Områdene TS kan nyttes som led for småbåter.
Plassering av fortøyningsinnretninger og oppankring innenfor områdene er ikke tillatt.

§ 10 Friområde

10.1 Område FR1 skal nyttes til friområde, som særskilt angitt på plankartet.

10.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål, inkludert de på planen angitte parkeringsplasser. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer. Før utomhusplanen behandles, skal tiltaket godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

10.3 Inngrep i terreng og vegetasjon som ikke er i tråd med godkjent utomhusplan, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall, er ikke tillatt.

10.4 Eksisterende vegetasjon i området skal bevares av hensyn til områdets natur- og landskapsmessige kvaliteter og som klimaskjerm. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogsbestand. Undervegetasjonen skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning. All skjøtsel av vegetasjon skal skje i samarbeid med kommunenes friluftsforvaltning.

10.5 Regulert vei med snuplass til friområdet skal ferdigstilles samtidig med parkeringsplassene. Veien og snuplassen skal være gruset.

10.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

10.7 I regulerte friområder er ferdsel med hest ikke tillatt.

§ 11 Friområde i sjøen

11.1 Båttrafikk er ikke tillatt i badesesongen.

11.2 Innenfor området kan bygningsrådet godkjenne oppført en badebrygge på inntil 10 m^2.

§ 12 Spesialområde for bevaring – Gamle Konglungvei, Konglungveien på Konglungøya og Ovnsbråten

12.1 Eksisterende veistandard skal beholdes med eksisterende geometri, veibredde og grøfter. Veien Ovnsbråten skal være gruset.

12.2 Ved alle terrenginngrep, herunder eventuelt nye avkjørsler, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 13 Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse og anlegg

13.1 Områdene skal nyttes til de bruksformål som reguleringsplanen for øvrig anviser.

13.2 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, som askekaller, tuntrær, hageanlegg (prydhager og frukthager), støttemurer, gjerder, porter, strandområder, brygge- og badeanlegg, naturmiljø i strandsonen m.m. skal søkes bevart.

13.3 Før bygningsrådet behandler saker etter plan- og bygningslovens §§ 84, 86a og 93 og fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.

13.4 På Konglungøya skal bolighus primært ha hvit farge og uthus rød, evt hvit farge. Dersom det kan dokumenteres annen farge fra før 1920, kan fargen godkjennes tilbakeført.

13.5 De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. De verneverdige bygninger og anlegg (bl.a. hageanlegg, veianlegg, brygger etc.) deles inn i to kategorier, jfr. plankartet:

Kategori 1: Bygninger og anlegg som ikke tillates ombygd eller påbygd, ei heller eksteriørmessige forandringer inkludert farge, utover tilbakeføring av bygning/anlegg til opprinnelig utseende (dvs. slik bygning/anlegg så ut før år 1920).

Kategori 2: Bygninger og anlegg som kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes mest mulig uendret eller i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og tilpasses detaljene i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning, malingstype med mer.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, basert på betingelsene i ovenfor beskrevne kategori 2.

13.6 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

§ 14 Spesialområde, bevaring, kalkovn

14.1 Innenfor området er det rester etter en kalkovn. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon i området uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

14.2 Området kan forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 15 Spesialområde, bevaring, veifar og steinbrudd

15.1 Innenfor området er det rester etter en veifar og steinbrudd. Det skal ikke foretas inngrep i terreng eller vegetasjon uten godkjennelse av ansvarlig kulturminnemyndighet.

§ 16 Spesialområde for bevaring – automatisk fredet kulturminne

16.1 Innenfor området er det registrert en gravhaug fra vikingtid. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6.

16.2 Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares, men kan skjøttes ved normal hagebruk. Inngrep eller bygging i marka er ikke tillatt uten godkjennelse fra ansvarlig kulturminnemyndighet.

16.3 Området forvaltes i henhold til en skjøtsels- og formidlingsplan som er godkjent av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

§ 17 Spesialområde naturvern

17.1 Hensikten med områdene SV1a, SV2 – SV6 er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter samt områdenes landskapsmessige verdier.

17.2 Terrenginngrep og større inngrep i vegetasjonen er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og deponering av masse eller større mengder hageavfall.
Innenfor område SV5 er det tillatt å forbedre Konglungveien. Det skal utarbeides en utomhusplan for arealet. Før denne behandles, skal det innhentes uttalelse fra miljøvernmyndighetene, jfr reguleringsbestemmelsenes § 10.3.

17.3 Anlegg av båtfester innenfor områdene SV2, SV4 og SV6 tillates ikke.

17.4 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1. Planen skal godkjennes av kommunens friluftsforvaltning. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

17.5 Områdene SV2 – SV3 skal bevares slik de ligger i dag. Det kan ikke foretas hogst i områdene. Eventuell skjøtsel skal skje i samarbeid med kommunens friluftsforvaltning.

§ 18 Spesialområde – naturvern/friluftsområde (SV1b)

18.1 Hensikten med området er å sikre eksisterende naturmiljøer med sårbare og rødlistede arter, områdenes landskapsmessige verdier og legge til rette for en allmenn ferdsel inn i området.

I område SV1b defineres en ferdselstrasé i samarbeid med grunneierne i området. Traséen anlegges slik at de særlige naturkvalitetene tas hensyn til i størst mulig grad.

Ferdselen skal skje på en slik måte at de private bryggeområdene ikke blir unødig forstyrret.

18.2 Før fradeling av tomter og før rammetillatelse gis for nye boliger på parsell 1-15 og 20-35, skal det utarbeides en skjøtselsplan for den delen av eiendommen som inngår i område SV1b. Skjøtselsplanen skal avklare ferdsel og skjøtting av vegetasjonen i området. Skjøtselsplanen skal oversendes til fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før den godkjennes av Asker kommune. Området skal forvaltes i henhold til den vedtatte skjøtselsplanen.

§ 19 Spesialområde – flerbruksområde i sjøen for ferdsel, fiske, havbruk, friluftsliv, og tilflott til tilliggende eiendommer

19.1 Områdene kan benyttes til bading, til båtfeste og til brygge for ilandstigning på egen eiendom og på fellesarealene som særskilt anvist på plankartet.

19.2 Ved plassering av brygge skal det legges vekt på å unngå behov for mudring.

19.3 Brygger skal, etter søknad, være godkjent av bygningsrådet.

§ 20 Felles adkomst

20.1 Områdene skal nyttes til felles adkomst og gangsti for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.

20.2 Adkomstene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

20.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttete eiendommer kan finne sted.

20.4 Felles adkomst til parsell 1-3 og 20 skal være gruset.

§ 21 Privat parkering

21.1 Område PP kan nyttes til privat parkeringsplass.

21.2 Innen området tillates ikke annen utleie- eller lagringsvirksomhet.

21.3 Eksisterende hekk langs Gamle Konglungvei skal bevares, eventuelt erstattes. Ved deling av gbnr 56/63 skal det etableres en hekk, tilsvarende den eksisterende, i isolasjonsbeltet angitt på plankartet. Formålet med hekken er å opprettholde miljøet langs Gamle Konglungvei og å skjerme boligtomtene mot parkeringsvirksomheten.

21.4 Ved eventuelt søknad om opparbeidelse av området skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 22 Felles sti

22.1 Fs1 skal brukes som felles sti for parsell 1-5 og 20-22.
Fs2 skal brukes som felles sti for parsell 20-22.
Fs3 skal brukes som felles sti for parsell 23-25.
Fs4 skal brukes som felles sti for parsell 6-9 og 23-29b.
Fs5 skal brukes som felles sti for parsell 8-13 og 26-35.
Fs6 skal brukes som felles sti for parsell 101, 102 og 104.
Fs7 skal brukes som felles sti for parsell 52-63.

§ 23 Felles leke-/oppholdsområde

23.1 Område FL1 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 1-5 og 20-22.
Området FL2 skal nyttes til felles lek og opphold for parsell 52-63.

23.2 Områdene skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

23.3 Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje. Områdene skal inneholde minst en godkjent sandkasse, lekeapparat og en sittebenk.

I område FL2 skal lekeutstyr ikke plasseres på kollen, som skal bevares mest mulig naturlig. Godkjent utomhusplan må foreligge før igangsettingstillatelse for nytt bolighus kan gis.

23.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsareal. Lagring, tilrigging og deponering av masse eller hageavfall er ikke tillatt.

23.5 Felles leke-/oppholdsområde skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

§ 24 Felles strandparsell

24.1 Område FS1 og FS2 skal benyttes til felles strandparsell for parsellene særskilt angitt på plankartet. Brygger, båter og bøyer ved FS1 skal holdes innenfor området særskilt angitt på plankartet.

24.2 Det tillates vinteropplag kun for egne småbåter som kan ligge med kjølen opp.

24.3 Innenfor område FS1 kan bygningsrådet godkjenne oppført en felles sjøbod på inntil 10 m^2 tilpasset omgivelsene. Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 2,8 m. Før oppføring av anlegg skal det foreligge utomhusplan for de berørte arealer, utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, med trær og rester etter skipsverft innmålt på kartet. Utomhusplanen skal være godkjent av bygningsrådet, ansvarlig kulturminnemyndighet og miljøvernmyndighetene før opparbeidelse kan skje.

§ 25 Felles naturområder

25.1 Hensikten med felles naturområdene FN1 – FN2 er å bevare områdenes karakter med kulturminner, samt ferdselsmuligheter for de tilhørende eiendommene og en grønn struktur. Hensikten med FN3 er å bevare et felles grøntområde ved stranden og skaffe atkomstmulighet til Konglungen naturminne utenom boligparsellene.

25.2 Område FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for parsell 30-35.
Område FN3 skal nyttes til felles naturområde for parsell 101, 102 og 104.

25.3 Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

25.4 Registrert veifar på FN2 og steinbrudd/røys på FN1, særskilt avmerket på plankartet, skal bevares uendret, jfr reguleringsbestemmelsenes § 16. Før parsell 30-35 fradeles, skal det lages en enkel skjøtselsplan for FN1 og 2. Planen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

25.5 Vegetasjonen kan godkjennes tynnet ut, etter godkjent skjøtselsplan, og gitt en mer parkmessig karakter av hensyn til lys og sol for tilliggende parseller. Det skal legges vekt på bevaring av naturlig skogbunn samt enkelttrær.

25.6 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
Deponering av masse eller hageavfall, lagring og tilrigging er ikke tillatt.

§ 26 Felles areal for avfallsbeholdere

26.1 Områdene skal nyttes til felles areal for avfallsbeholdere for parsellene særskilt angitt på plankartet.

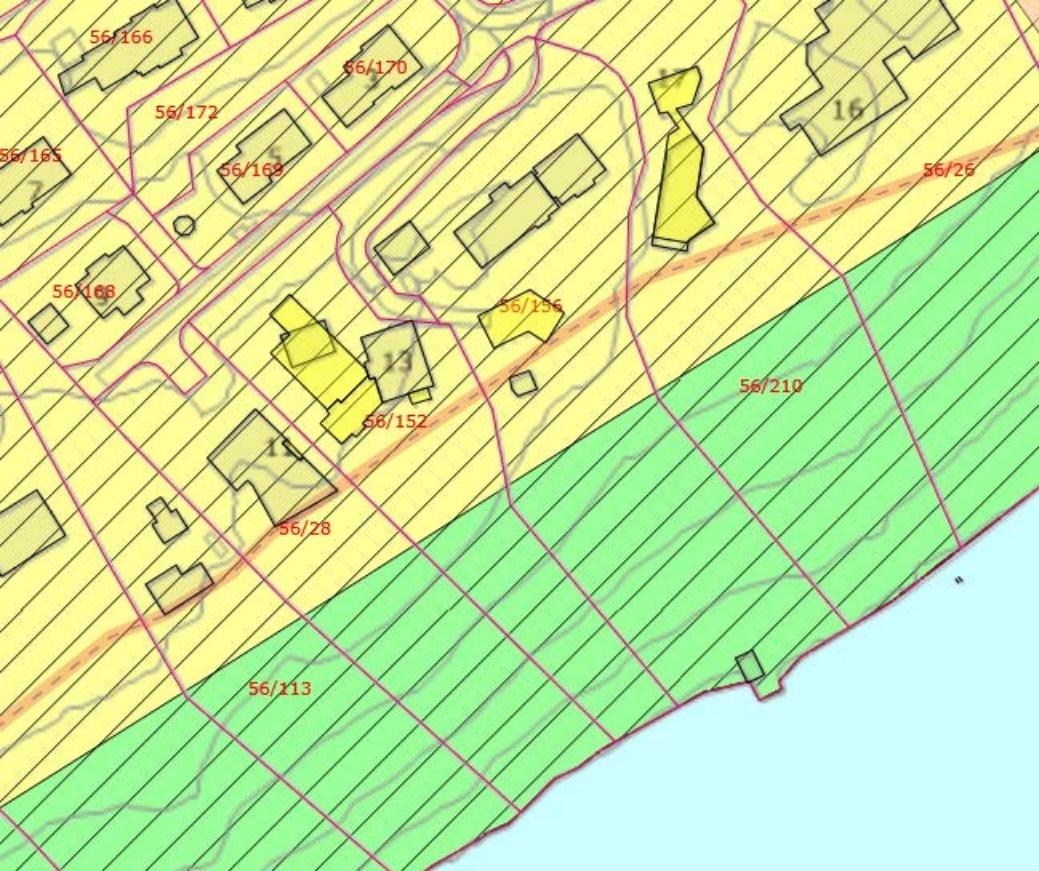
26.2 Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

26.3 Felles avfallsbeholdere skal samles i en egen bygningskonstruksjon. Utforming, skjerming, materialbruk og fargesetting skal harmonere med det nære naboskap.

26.4 Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før permanent eller midlertidig brukstillatelse gis.

Einar Gaustad
Rådmann

Per Christian Hauge
Fung. plan- og bygningssjef


56/166
56/170
56/172
56/165
56/169
56/26
56/168
56/156
56/210
56/152
56/28
56/113

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15080-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

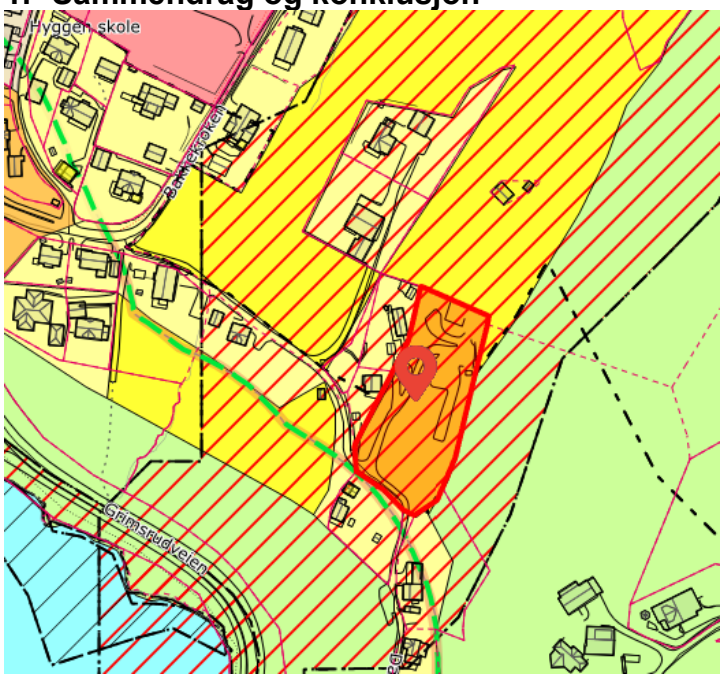
Møtedato
27.09.2023

277/5 Klage - Nybygg enebolig og garasje Bakkekroken 7 E

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling

1. Sammendrag og konklusjon



Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for tidligere Røyken kommune § 3.1. Det omsøkte tiltaket er oppføring av nybygg enebolig og garasje på eiendommen Bakkekroken 7 E i Hyggen.

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje. Eiendommen lå på vedtakstidspunktet innenfor areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Arealformålet fremtidig boligbebyggelse er et arealformål som ikke uten videre gir en byggerett, men som forutsetter detaljregulering.

Formålet og hensynet bak plankravet er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter. Dette vil ikke bli tilstrekkelig ivaretatt uten at plankravet oppfylles. Eiendommen er tilbakeført fra byggeformål til LNF formål i ny kommuneplan.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknaden gjelder rammetillatelse til enebolig med sekundærbolig og en garasje på eiendommen gbnr. 277/5, Bakkekroken 7 E i Hyggen. I tillegg søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Tiltaket har ifølge søknaden en BYA på 252,5 m2, som tilsvarer 6,3 % BYA for eiendommen. Gesimshøyde er 6,3 m og mønehøyde er 8,6 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høyeste gesims er 7,8 m. Garasje/uthus har gesimshøyde på 2,9 m og mønehøyde på 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

2.2 Plangrunnlag

På vedtakstidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplan for tidligere Røyken kommune 2015–2027. Eiendommen var på vedtakstidspunktet 16.5.2023 avsatt til fremtidig boligformål. I ny kommuneplan vedtatt 13.6.2023 er eiendommen tilbakeført til LNF formål.

Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1.

Kommuneplanen § 3 første ledd lyder slik:

> *§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)*
>
> *§ 3.1 Krav om reguleringsplan Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.*

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plankravet bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og samfunn. Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Når det gjelder tettstedsutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil oppfølging av reguleringsplaner på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

4. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 16.5.2023 følgende vedtak i sak 23/560:

> **Søknaden om oppføring av enebolig og garasje avslås.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra plankravet i Røyken kommuneplan § 3.1.

5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 6.6.2023 fra ansvarlig søker Frost arkitekter AS.

Det anføres i klagen i hovedsak:

- Hensynene som skal ivaretas i en planprosess kan ivaretas gjennom vilkår til dispensasjonen.
- Å kreve detaljregulering for å få oppført en bolig på samme sted som det stod en bolig i over 100 år, som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og på en tomt der det nylig er etablert nødvendig
- Infrastruktur fremstår som et uforholdsmessig krav.
- Reguleringsprosess er svært ressurskrevende og ettersom det her søkes om kun en bolig og ikke en større utbygging, mener vi at situasjonen forblir uendret fra slik den tidligere var godkjent.
- Plan- og bygningsloven stiller krav til opparbeidelse av infrastruktur, slik at hensynene til dette ikke behøver planprosess for å ivaretas. I dette tilfellet er infrastrukturen allerede opparbeidet.
- Når det kun søkes om en enebolig på en tomt avsatt til boligformål i kommuneplanen, og hvor boligen er utformet i henhold til bestemmelser i kommuneplanen, så må rammene for utbyggingsform, utnyttelse og høyder anses som avklart.
- Den nye boligen er noe større, men plasseres på eksisterende grunnmur fra den tidligere boligen som var oppført på eiendommen fra ca 1896 til 2013. Plasseringen er dermed avklart og ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Stikkledninger ble lagt nesten frem til der bolighuset ønskes bygget, slik at alt av vann og avløp ligger klart. I tillegg er det etablert brannvannskum på eiendommen, ettersom man forutsatte at det kunne oppføres ny bolig her. Tiltakshaver ville ikke ha tillatt en slik omfattende utbygging av vann- og avløpsnett på sin eiendom uten at han selv skulle få gjenoppbygge enebolig på eiendommen.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 6.6.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Eiendommen var på vedtakstidspunktet 16.5.2023 avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune. I ny kommuneplan vedtatt 13.6.2023 er eiendommen tilbakeført til LNF formål.

Det fremgår av rundskriv H-6/17, Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven, at kommunen ved sin klagebehandling må legge det plangrunnlaget som gjelder ved utløpet saksbehandlingsfristen på 12 uker til grunn. Dette gjelder selv om det, som i denne saken, senere er vedtatt en ny kommuneplan med LNF formål for området.

Kommuneplanen for tidligere Røyken kommune må derfor legges til grunn for klagebehandlingen. Eiendommen gbnr. 276/78 er her avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Det fremgår av søknaden at eiendommen har hatt boligbebyggelse siden den ble opprettet på slutten av 1800-tallet. Eiendommen var bebygd med bolighus og tilhørende uthus/garasje frem til 2013. Eksisterende bolighus og uthus/garasje ble da godkjent revet som følge av omfattende råteskader.

Fra søknaden gjengis.:

> *«Gjennom rivesak i 2013 ble eksisterende bebyggelse godkjent revet med intensjon om å erstattes av ny bebyggelse. Etter en lengre prosess med utvikling av vann- og avløpsanlegg i området ble eiendommen pålagt store kostnader i forbindelse med tilkobling til nytt vann- og avløpsanlegg. Det er fremført og klargjort for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett i 2021. Stikkledninger og punkt for påkobling til vann- og avløpsnettet ligger klart i nærheten av ny bebyggelse og der den tidligere bebyggelsen lå. Det er i forbindelse med oppgradering og etablering av nytt vann- og avløpsnett for området også etablert brannvannsuttak/kum på eiendommen i den sørlige delen.*
>
> *Det har hele tiden vært intensjonen at eksisterende bebyggelse skal erstattes med ny boligbebyggelse i form av enebolig og garasje.»*

Ettersom eiendommen er uregulert forutsetter byggetillatelse dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 3.1.

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

Formålet og hensynet bak plankravet er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte– og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter.

Det er i vedtaket gitt en utfyllende begrunnelse for avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Fra vedtaket gjengis bl.a:

> *«I foreliggende sak er det bla. viktig å få avklart om det er tilstrekkelig sosial- og teknisk infrastruktur i området Hyggen for videre fortetting, herunder å videreutvikle foreliggende eiendom. I den forbindelse får man også avklart bolig-, areal- og transportplanlegging i et område (Hyggen) hvor kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å satse på en boligfortetting grunnet vei, skole, barnehage, kollektiv m.m.*
>
> *Ansvarlig søker argumenterer med at omsøkte tiltaket ikke vil utløse krav om dispensasjon fra grad av utnyttelse. I dag er det søkt om 252 m² BYA, men gjennom kommuneplanens bestemmelser ville man kunne bygd inntil 1005 m² BYA dersom man hadde fulgt kommuneplanens maksimale BYA på 25 %. Når eiendommen er så stor som foreliggende, er det svært uheldig å kun bruke kommuneplanens bestemmelser. Dette gir mulighet til å utnytte den ubebygde tomten i mye større grad enn hva som er intensjonen bak bestemmelsene i kommuneplanen. Hvilken utnyttelsesgrad et område skal ha, er en grunnleggende forutsetning for en plan, og klart noe allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte har et særlig behov for å kunne uttale seg om i en planprosess. Kommunedirektøren mener derfor at argumentasjonen til ansvarlig søker ikke taler for at man skal dispensere fra plankravet, men heller viser til det at det er svært nødvendig med en planprosess som kan avklare de nødvendige rammene for en eventuell videreutvikling av tomten.*
>
> *En planprosess vil også sikre at tiltak blir grundig vurdert og utredet. En reguleringsplan vil kunne fastlegge blant annet gesims- og mønehøyde, takvinkel, utnyttelsesgrad, krav til bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse og utforming av vei m.m. Det omsøkte tiltaket vil derfor være svært uheldig å innvilge, når det gjelder å fastsette hvordan grunnen og bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet skal utnyttes. Det vises igjen til ovenstående vurdering om bebygd areal som tydelig viser at en dispensasjon ikke vil avklare de nødvendige rammene som trengs for videreutvikling av området.»*

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje. Arealformålet fremtidig boligbebyggelse er et arealformål som ikke uten videre gir en byggerett, men som forutsetter detaljregulering. Som det fremgår av den gjengitte begrunnelsen er det bl.a. viktig å få avklart om det foreligger ovenfor tilstrekkelig sosial- og teknisk infrastruktur i området Hyggen for videre fortetting. Dette er avklaring som kan gjøres i planprosess.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er en ulempe at en dispensasjonen fra plankravet bidrar til at man utvikler et område som kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å fortette, og da særlig ikke uten en planprosess. Videre er det nødvendig å kartlegge den sosiale- og tekniske infrastrukturen i området før utbygging skjer. Ulempe ved å dispensere fra plankravet er videre at det ikke oppnås en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Fordelen med en dispensasjon er ikke klart større enn disse ulempene

Saken kan ses i sammenheng med sak 12/23 behandlet i utvalgets møte 18.1.2023. Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72. Utvalget opprettholdt her kommunedirektørens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet for nybygg enebolig med garasje i samme område. Utvalget stilte seg imidlertid positiv til en reguleringsplan for eiendommen. Kommunens vedtak ble opprettholdt av Statsforvalteren i vedtak av 19.4.2023.

Ettersom eiendommen nå er tilbakeført fra byggeformål til LNF formål i ny kommuneplan er det likevel usikkert om et eventuelt forslag om detaljregulering til boligformål ville blitt fremmet og vedtatt. Kommunestyret har ikke ønsket ytterligere boligutvikling innenfor dette området.

8. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 16.5.2023 i sak 23/560

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 6.6.2023
2. Vedtak, datert 16.5.2023
3. Redegjørelse og supplerende informasjon, datert 28.2.2023
4. Varsel om avslag, datert 7.2.2023
5. Søknad med vedlegg
6. Bestemmelser kommuneplan for tidligere Røyken

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15080

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	83/23

Klage - Nybygg enebolig og garasje

Bakkekroken 7 E, gbnr. 277/5

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 83/23

Behandling

Wear fremmet på vegne av H og Sp, følgende forslag:

«Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

Utvalg for plan og byggesak viser forøvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.»

Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge, Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tidligere Røyken kommune § 3.1 for ny enebolig med garasje iflg søknad.

   Omsøkt bolig er en reetablering av tidligere revet bolig som har stått på stedet i over 100 år. Det er lagt kommunalt vann og avløp til eiendommen. Nytt bygg skal bruke eksisterende grunnmur.

   Hensynet bak plankravet i kommuneplanen settes ved dette ikke vesentlig til side.

   Det er brukt offentlige ressurser på å legge vann og avløp inn på eiendommen med tanke på gjenoppbygging av kondemnert bygning. Eiendommen ligger ellers nær skole og barnehage i et etablert landlig boområde. Eiendommen er i ny kommuneplan lagt til LNFR, men har gjennom hele søknadsprosessen vært avsatt til boligformål. Fordelene anses klart større enn ulempene, og UPB gir dispensasjon etter PBL §19-2.

   Utvalg for plan og byggesak viser for øvrig til ny kommuneplan, retningslinjer pkt R18.1 «Gjenoppbygging av boligbebyggelse.»

   Saken returneres til kommunedirektøren for videre prosess.

FROST
ARKITEKTER AS

KLAGE PÅ AVSLAG

Tiltak:
Saksnummer 22/4500
Ny enebolig og garasje - Gnr./Bnr.: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E, 3442 Hyggen

Ansvarlig søker:
Frost Arkitekter AS Org. Nr.: 914 016 762
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Kontaktperson: Rønnaug Gabrielsen
Telefon: 412 77 414, E-post: ronnaug@frostark.no

Frost Arkitekter klager herved på avslag på rammesøknad om enebolig og garasje, datert 16.05.2023, på vegne av tiltakshaver Arne og Tone Jorde.

Vi klager på vedtaket fordi:

1. Vi er uenig i kommunens dispensasjonsvurdering. Hensynene som skal ivaretas i en planprosess kan ivaretas gjennom vilkår til dispensasjonen. Plan- og bygningsloven stiller krav til opparbeidelse av infrastruktur, slik at hensynene til dette ikke behøver planprosess for å ivaretas. I dette tilfellet er infrastrukturen allerede opparbeidet.

2. Vi mener at kommunen har villedet tiltakshaver i sin veiledning, og ikke opplyst om at dersom man river den gamle fallerferdige boligen på eiendommen vil man ikke få bygget en ny. Tiltakshaver har brukt lang tid og store summer på å tilrettelegge infrastruktur for å bygge ny bolig på eiendommen.

Under vil vi gå nærmere inn på aspektene ved klagen:

1. **Hensynet bak bestemmelsen kan ivaretas uten planprosess:** Formålet med et plankrav er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter.

   Når det kun søkes om en enebolig på en tomt avsatt til boligformål i kommuneplanen og hvor boligen er utformet i henhold til bestemmelser i kommuneplanen, må rammene for utbyggingsform, utnyttelse og høyder anses som avklart. Når det ikke foreligger en gjeldende reguleringsplan for eiendommen tar kommunen gjerne utgangspunkt i områdets bebyggelselsstruktur og nærliggende reguleringsplaner. Den

nye boligen er noe større, men plasseres på eksisterende grunnmur fra den tidligere boligen som var oppført på eiendommen fra ca 1896 til 2013. Plasseringen er dermed avklart og ivaretar eksisterende bebyggelsesstruktur.

Når kommunen innvilger en dispensasjon, kan kommunen ifølge pbl. § 19-2 stille vilkår for dispensasjonen. Slike vilkår kan være at det skal gjøres vurdering av kulturminner eller naturkvaliteter, redegjørelse for sikret skolekapasitet eller liknende før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse. Pbl. § 27 stiller krav om at bygning ikke må føres opp med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, slokkevann, adkomst til vei, og bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensingsloven. Dette er allerede ivaretatt for denne eiendommen, som vist i innsendt rammesøknad.

Berørte naboer er varslet i forbindelse med byggesaken, og kommunen har i henhold til SAK10 § 6-2 en samordningsplikt for å avklare forhold som berører andre myndigheter.

Dermed er det ikke slik at eiendommen må detaljreguleres for å få avklart aspektene som skal ivaretas gjennom en detaljregulering. Å kreve detaljregulering for å få oppført en bolig på samme sted som det stod en bolig i over 100 år, som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og på en tomt der der det nylig er etablert nødvendig infrastruktur, fremstår som et uforholdsmessig krav. Hva gjelder presedens er det lite sannsynlig at det er mange tilsvarende saker i kommunen. I de fleste tilfeller der plankravet gjelder vil utviklingen det søkes om gjelde flere boenheter og gjerne oppdeling i flere eiendommer. Når noen unntaksvis ønsker å bygge en bolig til erstatning for en revet bolig på en eiendom som er større enn at den kan unntas fra plankravet, har kommunen andre muligheter enn å kreve en ressurskrevende detaljregulering for en enkelt bolig.

Vi anser at kravet om regulering er uforholdsmessig og unødvendig for å verne om de hensynene et plankrav skal ivareta. At en reguleringsprosess ville kartlegge eiendommen og dens forutsetninger bedre er åpenbart, men slike prosesser er svært ressurskrevende og gitt at det her søkes om kun en bolig og ikke en større utbygging, mener vi at situasjonen forblir uendret fra slik den tidligere var godkjent.

Dette enkeltsående tiltaket gir i seg selv, eller som konsekvenser av det, ingen vesentlige endringer i det bestående bomiljøet og utløser ikke behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Kommunedirektører skriver i sitt avslag at man ved å innvilge dispensasjon utvikler et område som kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å fortette, og da særlig ikke uten en planprosess, og at en dispensasjon derfor ikke kan innvilges fordi dette vil gi større ulemper enn fordeler. Søknaden om å gjenoppføre en bolig på en inntil nylig bebygget eiendom og hvor oppgradering av infrastruktur allerede er utført, mener vi at ikke klasifiserer som en *utvikling*.

På bakgrunn av ovenstående mener at det ikke er større ulemper enn fordeler ved å gi dispensasjon og at hensynene bak kravet om detaljregulering er i dette tilfellet ikke vesentlig tilsidesatt.

2. Kommunen har ikke oppfylt sin veiledningsplikt: Tiltakshaver har i god tro revet eksisterende bebyggelse og ventet til felles infrastruktur for området var ferdig opparbeidet med å søke om oppføring av ny bolig. Dette er i tråd med veiledning han fikk fra kommunen. Da han var i kontakt med kommunen før innsendelse av rivesøknad ble det ikke informert om at gjenoppbygging av ny bolig på eiendommen ville utløse et plankrav.

   I mellomtiden har kommunen lagt opp til å omgjøre formålet på eiendommen til LNFR-område, antakeligvis fordi eiendommen nå er registrert som ubebygget. Innenfor LNFR-områdene i forslaget til den nye arealdelen til kommuneplanen til Asker kommune tillates det ikke oppføring av nye bygninger, inkludert boligbygninger, med mindre de er en del av stedbunden næring. Bakkekroken 7E har ingen stedbunden næring og dermed tillates det ikke gjenoppført boligbygg på eiendommen etter at den nye arealdelen til kommuneplanen trer i kraft. Tiltakshaver risikerer dermed å miste muligheten for å bo på eiendommen sin fordi han har fulgt kommunens veiledning.

   Siden tiltakshaver kjøpte eiendommen i 2013 har han vært i dialog med kommunen. Boligen og uthuset i sveitserstil fra slutten av 1800-tallet var skadet av råte og skadedyr ved overtakelse av eiendommen. I august 2013 hadde tiltakshaver møte med en saksbehandler i Røyken kommune. Dette møtet ble ikke referatført. Her ble det redegjort for prosess, med søknad og krav til ansvarsrett for entreprenør for riving av bebyggelsen. Det ble sagt at gjenoppbygging av bolig og uthus ikke var noe problem når vann og avløpsanlegg var etablert. Søknad for gjenoppbygging kunne da komme senere når vann og avløp var på plass. Hadde tiltakshaver blitt opplyst om at rivingen kunne gjøre at eiendommen ville miste status som boligeiendom eller at å bebygge eiendommen kunne blir vanskelig eller medføre et plankrav, ville den gamle boligen aldri blitt revet.

   Rivingen ble omsøkt og gjennomført fordi det var fare for at eksisterende bygg kunne kollapse og medføre skade på mennesker og dyr, og for å klargjøre eiendommen for ny bolig. Eiendommen ble etter dette ryddet der det var gjengrodd, vei gruset opp, gamle drensgrøfter ble utbedret og overvannsgrøfter etablert. I god tro satte tiltakshaver i gang med å forberede oppgradering av vann- og avløpsanlegg slik at gjenoppbyggingen av boligen kunne realiseres. Det viste seg at mange av naboeiendommene heller ikke hadde tilfredsstillende avløpsanlegg, og i 2019 ga Tilsynet for små avløpsanlegg pålegg om oppgradering av avløpsanlegget i området. Tiltakshaver tok da initiativet til samarbeid om et fellesanlegg for tilkobling til kommunale avløpsledninger for den sørlige delen av Bakkekroken. Det ble inngått samarbeidsavtale med VIVA IKS (Vestviken interkommunale vei-, vann- og avløpsselskap), som satte pris på en felles opprydding i området. VIVA IKS ønsket at eiendommer i Damveien også ble innlemmet, slik at det totalt ble over 20 boliger og hytter som ble koblet til kommunens avløpsnett. I tillegg ble kommunens vannledninger inkl. brannvann oppgradert gjennom prosjektet, etter ønske fra VIVA IKS. Prosjektet vokste derfor i omfang (anleggskost over 9 millioner kr), og dermed trakk det også ut i tid. 50 % av anlegget er finansiert av de berørte hjemmelshaverne, resterende er betalt av kommunen. Tiltakshaver har stilt sin tomt til disposisjon for trasé for hovedledninger og brannkum, betalt flere hundre tusen kroner for dette, i tillegg til et tresifret antall gratistimer i bistand for gjennomføring av prosjektet i den tro at han

også var avhengig av dette for å kunne gjenoppbygge boligen på eiendommen sin. Stikkledninger ble lagt nesten frem til der bolighuset ønskes bygget, slik at alt av vann og avløp ligger klart. I tillegg er det etablert brannvannskum på eiendommen, da man forutsatte at man ville få bygd en bolig her og all infrastruktur skulle være klar. Tiltakshaver ville ikke ha tillatt en slik omfattende utbygging av vann- og avløpsnett på sin eiendom uten at han selv skulle få gjenoppbygge enebolig på eiendommen.

Gjennom denne prosessen har det vært helt tydelig fra hjemmelshavers side at han ønsker å reetablere bolig på eiendommen, noe som også kommunen gjennom sin deltakelse i VA-prosjektet har vært innforstått med og gitt signaler på at var mulig. I 2018 ble det etablert ny brønn for vannforsyning i Bakkekroken 7E da det på dette tidspunktet var noe usikkerhet knyttet til VA-prosjektet for området. Eiendommen har også nyetablert strømkabel dimensjonert for moderne bolig og uthus/garasje frem til tenkt plassering for ny bolig.

Da infrastrukturen var ferdig sommeren 2022 kunne tiltakshaver endelig starte prosessen med å prosjektere og rammesøke ny bolig. I mai 2022 foreslo kommunen at eiendommen skulle omgjøres fra boligformål til LNFR-formål i forbindelse med rullering av kommuneplan. Omgjøringen til LNFR-formål ble foreslått av kommunen med bakgrunn i at eiendommen ble regnet som ubebygget siden boligen og uthuset er revet. En endring til LNFR-formål innebærer at det ikke kan oppføres ny bolig på eiendommen. Tiltakshaver har sendt innspill til rulleringen av kommuneplanen i hver høringsrunde for kommuneplanen.

Når det da kommer avslag på byggesøknaden om å føre opp en ny bolig der det tidligere har vært oppført bolig, hvor det argumenteres med at en reguleringsplan er veien å gå, anser vi at kommunen ikke oppfyller sin veiledningsplikt i forvaltningsloven § 11. En slik argumentasjon om at en reguleringsprosess må til for å få bygd en bolig, kan innebære at det settes i gang et planinitiativ som innebærer betydelige kostnader for tiltakshaver. Å argumentere sterkt i avslaget for at det må utarbeides en reguleringsplan som trolig vil bli avvist fordi den vil være i strid med planlagt formål i kommuneplanen, kan ikke sies å ivareta veiledningsplikten kommunen har som forvaltningsorgan.

På bakgrunn i ovenstående mener vi at kommunen har villedet tiltakshaver både i 2013 da han tok kontakt før han søkte om riving av eksisterende bolig, og i 2023 når byggesaksavdelingen nå anbefaler ham å igangsette regulering av en eiendom de allerede vet at skal avsettes til LNFR-formål i den nye arealdelen til kommuneplanen, og med det bli umulig å bygge bolig på.

Det kan fremstå som om kommunen bruker søknaden om dispensasjon fra plankravet for å sikre at eiendommen som er foreslått regulert til LNFR i rulleringen av kommuneplanen ikke bebygges, slik at eiendommen blir i henhold til planlagt regulering. Dette innebærer forskuttering av et politisk vedtak, som er problematisk med tanke på demokratiske prosesser. Dersom kommunen anså det som viktig å båndlegge utviklingen på eiendommen i påvente av ny arealdel til kommuneplanen, skulle de ha nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud på eiendommen. Dette har de ikke gjort.

Vi ber med dette om at klagen tas til følge og at det gis tillatelse til det omsøkte tiltaket på Bakkekroken 7E.

Oslo, 06.06.2023

Rønnaug Gabrielsen

Frost Arkitekter AS
ved Rønnaug Gabrielsen

Asker kommune

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4

0151 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	KBRATTUM S22/4500	GBNR 277/5 L7038/23	16.05.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4500

Delegasjonssak: 23/560

277/5 Avslag på rammesøknad om nybygg enebolig og garasje
Bakkekroken 7 E
Tiltakshaver: Arne og Tone Jorde

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 28.12.22, og revidert dokumentasjon mottatt 01.03.23. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknaden om oppføring av enebolig og garasje avslås.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra plankravet i Røyken kommuneplan § 3.1.

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Røyken 2015–2027 og er avsatt til boligformål. Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i § 3.1.

Beskrivelse av søknaden/utnyttelse
Det søkes om rammetillatelse til å kunne oppføre en enebolig med sekundærbolig og en garasje på eiendommen gbnr. 277/5. I tillegg søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	252,5 m²
Bolig BRA 1. etasje	115,9 m²
Bolig BRA 2. etasje	115,9 m²
Bolig BRA 3. etasje	115,9 m²
Garasje BRA 1. etasje	64,3 m²
Garasje BRA 2. etasje	10,8 m²

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

Uttalelse/krav fra andre myndigheter
Saken har ikke vært sent til uttalelse hos andre myndigheter.

Nabovarsel/merknad
Tiltaket er nabovarslet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra naboene på gbnr. 277/21. Naboene bemerker at:

1) Helårsvei bør etableres via Damveien for denne tomten siden den ligger nesten på høyde med Damveien. Vei via Bakkekroken er veldig bratt, smal og svingete, og brukes ikke om vinteren. Den egner seg ikke som helårsvei. Tiltakshaver eier ikke veien og har heller ingen formell bruksrett eller er med i et formelt veilag. Damveien har derimot et etablert veilag.

2) Det er dårlig drenering i dag, og ny graving må utføre drenering som går forbi vår eiendom ikke mot den.

3) Tomten ligger i et spesielt bratt område og det må gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig. Undersøkelser bør gjøres av en og gjennomføres av en skredfagkyndig.

Ansvarlig søker har, på vegne av tiltakshaver, skrevet tilsvar på nabomerknadene. Ansvarlig søker har skrevet at:

1. Så lenge tiltakshaver har vært hjemmelshaver for eiendommen har gbnr. 277/5 hatt adkomst fra Bakkekroken, og tiltakshaver er ikke kjent med at det tidligere har vært kjørbar adkomst fra Damveien til denne eiendommen. Gnbr. 277/5 har vært bebygget med bolighus siden eiendommen ble opprettet, og det er grunn til å anta at det har eksistert rett til adkomst via Bakkekroken siden opprettelse av eiendommen, selv om slik avtale ikke er tinglyst. Damveien er ikke kjørbar helt frem til gbnr. 277/5. Deler av veien er kun en gangvei, og er ikke egnet eller tillatt benyttet som kjørbar adkomst. Tiltakshaver er med på å betale for utgifter til vedlikehold og brøyting av Bekkekroken selv om det ikke eksisterer et formelt veilag.

   Det er riktig at Bakkekroken er bratt i forbindelse med adkomst til det omsøkte tiltaket, men utforming av denne adkomstveien blir ikke berørt av det omsøkte tiltaket.

2. Drenering vil følge kommunale retningslinjer og krav i plan- og bygningsloven og TEK. Overflatevann blir håndtert på egen grunn. I tillegg er det etablert ny steinsatt grøft langs den interne adkomstveien på eiendommen som sikrer at det går flomvei ned forbi nivået for bebyggelsen og adkomsten til Bakkekroken 7C, noe som ytterligere sikrer at overflatevann.

3. Det er konkludert i det geotekniske notatet datert 28.02.23 at utbygging av et bolighus og garasje på eiendommen ikke vil utløse et kvikkleireskred.

Kommunedirektørens vurdering
Kommunedirektørens vurdering av nabomerknadene og tilsvar:

1. Kommunedirektøren legger til grunn at det foreligger veirett for eiendommen. Til orientering er dette privatrettslig.
2. Det er tekniske krav til drenering, overvann m.m. Kommunedirektøren forutsetter at de tekniske kravene blir fulgt.
4. Når det gjelder ras- og skredfare, har ansvarlig søker sendt inn et geoteknisk notat fra en fagkyndig person. Notatet er datert 28.02.23 og det er konkludert at utbygging av bolighus og garasje på eiendommen vil ikke utløse et kvikkleireskred. Kommunedirektøren legger denne konklusjonen til grunn.

Dispensasjonsvurdering
Tiltaket er i strid med Røyken kommuneplan § 3.1, og faller heller ikke inn under unntaket i § 3.2.2 siden eiendommen er større enn 2000 m². En tillatelse forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningslovens § 19–2.

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

<u>Søkers begrunnelse</u>
Søker begrunner søknaden med følgende:

- Hyggen inngår ikke i kommunens fortettingsstrategi, og det er ikke ønskelig med en større utbygging på eiendommen. Det er derfor ikke ønskelig med en regulering for utvikling på eiendommen. En forsiktig videreutvikling av tidligere bebyggelse er derimot positivt.
- Eiendommen var bebygget med bolighus og tilhørende uthus/garasje frem til 2013. Det har hele tiden vært intensjonen at eksisterende bebyggelse skal erstattes med ny boligbebyggelse i form av enebolig og garasje. Det opprettes ikke flere boenheter enn det som har vært på eiendommen opprinnelig, og man kan derfor ikke anse tiltaket som et ledd i fortetting.
- Det omsøkte tiltaket vil ikke utløse krav om dispensasjon fra grad av utnyttelse. Tiltaket fremstår som lite ruvende, underordnet landskapsformen og er godt tilpasset annet bebyggelse i nærområdet. Tiltaket prosjekteres på nordsiden av eiendommen og ikke ut mot sjø.
- Eiendommen har blitt pålagt store kostnader i forbindelse med tilkobling til nytt vann- og avløpsanlegg i 2021. Tiltaket medfører ikke uønsket økt belastning på vann og avløpsanlegget i området da dette nylig er etablert til kommunal standard og klargjort for at nettopp Bakkekroken 7E skal kobles til.
- Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen og er dermed i tråd med kommunens arealstrategi.
- De trafikale forholdene endres ikke som følge av tiltaket. Infrastruktur ligger klar og godt til rette.
- Tiltaket vil ikke påvirke skolekapasiteten i området da det ikke etableres flere boenheter enn det som det opprinnelig har vært på eiendommen. Eiendommen ligger sentralt i Hyggen med kort vei til sentrum, busstopp, barneskole og barnehage. Dette gjør den svært godt egnet som boligeiendom.

- Sør og vest for eiendommen ligger andre eiendommer med boligformål.
- For tiltakshaver er det en vesentlig besparelse både kostnadsmessig og tidsmessig å unngå krav om regulering på eiendommen kun for å reetablere en bolig og en garasje/uthus på eiendommen.
- Tiltaket fratar ikke naboer sikt eller forringer deres solforhold.
- Ulemper: En dispensasjon innebærer at eiendommen ikke får utarbeidet en egen detaljregulering. For å forsvare en detaljregulering av eiendommen måtte imidlertid eiendommen bygges ut betydelig, noe som ville kunne innebære at småhusidyllen på Hyggen ville utfordres. I tillegg ville en utbygging ført til økt trafikk og skjedd utenfor områder avsatt til sentrumsformål.

Hensynene bak plankravet
Formålet med plankravet er at det gjennom en ny reguleringsplan bl.a. vil fastlegges utbyggingsform, tomte– og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelse og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter.

I Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2019/4292 heter det om vurderingen av om et plankrav blir vesentlig tilsidesatt:

> «Formålet med et plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.
>
> Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.»

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt
Spørsmålet er først om hensynene bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt».

En dispensasjon fra plankravet vil medføre at man unngår en ressurskrevende planprosess for en tomt som tiltakshaver kun har tiltenkt å oppføre en enebolig med integrert sekundærbolig og en garasje.

Ansvarlig søker begrunner søknaden med at eiendommen egner seg godt som boligeiendom og viser til at tiltaket ikke vil påvirke skolekapasiteten i området da

det ikke etableres flere boenheter enn det som det opprinnelig har vært på eiendommen. Videre vises det til at eiendommen ligger sentralt i Hyggen med kort vei til sentrum, busstopp, barneskole og barnehage.

Til tross for at eiendommen har vært bebygd tidligere, må eiendommen vurderes etter dagens forhold. Dette innebærer at man må se på eiendommen som en ubebygd tomt, til tross for at den har vært bebygd tidligere. Det er derfor klart at man vurderer søknaden om enebolig med integrert sekundærbolig og en garasje som et nytt tiltak som utløser krav til regulering etter kommuneplanen.

Et viktig hensyn bak en planprosess er at plankravet vil sørge for å avklare nødvendige rammer for videre utvikling av tomten. Hensynene i lovens formålsbestemmelse vil også kunne gjøre seg gjeldende med styrke dersom ikke alle nødvendige rammer for tiltaket er tilstrekkelig avklart gjennom eksisterende plan eller allerede etablerte strukturer. I foreliggende sak er det bla. viktig å få avklart om det er tilstrekkelig sosial- og teknisk infrastruktur i området Hyggen for videre fortetting, herunder å videreutvikle foreliggende eiendom. I den forbindelse får man også avklart bolig-, areal- og transportplanlegging i et område (Hyggen) hvor kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å satse på en boligfortetting grunnet vei, skole, barnehage, kollektiv m.m.

Ansvarlig søker argumenterer med at omsøkte tiltaket ikke vil utløse krav om dispensasjon fra grad av utnyttelse. I dag er det søkt om 252 m² BYA, men gjennom kommuneplanens bestemmelser ville man kunne bygd inntil 1005 m² BYA dersom man hadde fulgt kommuneplanens maksimale BYA på 25 %. Når eiendommen er så stor som foreliggende, er det svært uheldig å kun bruke kommuneplanens bestemmelser. Dette gir mulighet til å utnytte den ubebygde tomten i mye større grad enn hva som er intensjonen bak bestemmelsene i kommuneplanen. Hvilken utnyttelsesgrad et område skal ha, er en grunnleggende forutsetning for en plan, og klart noe allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte har et særlig behov for å kunne uttale seg om i en planprosess. Kommunedirektøren mener derfor at argumentasjonen til ansvarlig søker ikke taler for at man skal dispensere fra plankravet, men heller viser til det at det er svært nødvendig med en planprosess som kan avklare de nødvendige rammene for en eventuell videreutvikling av tomten.

En planprosess vil også sikre at tiltak blir grundig vurdert og utredet. En reguleringsplan vil kunne fastlegge blant annet gesims- og mønehøyde, takvinkel, utnyttelsesgrad, krav til bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse og utforming av vei m.m. Det omsøkte tiltaket vil derfor være svært uheldig å innvilge, når det gjelder å fastsette hvordan grunnen og bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet skal utnyttes. Det vises igjen til ovenstående vurdering om bebygd areal som tydelig viser at en dispensasjon ikke vil avklare de nødvendige rammene som trengs for videreutvikling av området.

Kommunedirektøren mener at i denne saken vil en dispensasjon undergrave intensjonen i kommuneplanen om plankravet og være med på å skape en forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Dersom man tillater en dispensasjon, får allmenheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ikke muligheten til å påvirke prosessen når det gjelder videreutvikling av området samtidig som man ikke er sikret at tiltak blir grundig utredet og vurdert. I tillegg er tiltaket omstridt ved at naboer har protestert og klagd.

I dispensasjonsvurderingen skal man se hen til om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. Ut fra det

ovenstående kan regionale interesser anses for å være vesentlig tilsidesatt dersom man tillater en fortetting i et område som kommunen ikke ønsker en boligfortetting på grunn av vei, skole, eldrehjem, kollektivt, vei m.m.

Dermed vurderer Kommunedirektøren at hensynet bak kravet om reguleringsplan gjør seg gjeldende med styrke, og at en dispensasjon fra plankravet vil tilsidesette hensynet vesentlig.

Vurdering av fordeler og ulemper
I og med at det første vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt, er det i utgangspunktet ikke nødvendig å vurdere om fordelene er klart større enn ulempene. Til tross for dette foretar kommunen en subsidiær vurdering av om det foreligger fordeler som er klart større enn ulempene.

Det skal foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det uttales i forarbeidene at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242). Det er under enhver omstendighet ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne. Det må foreligge relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene en dispensasjon vil medføre. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Ot.prp. 169 L (2020-2021) s. 55.

Sivilombudsmannen har i sak 2019/4292 uttalt følgende om vurderingen av fordelene er klart større enn ulempene:

> «Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det derfor vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området, vil være viktig. Det vil i tillegg kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.»

Spørsmålet blir derfor om fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulempene.

Eiendommen er i dag avsatt til bolig i kommuneplanen. Med hensyn til miljøaspektet er det positivt at det allerede er anlagt vann- og avløpsanlegg til eiendommen. Kommunedirektøren kan være enig i at det omsøkte tiltaket kan anses som et lite tiltak (kun en enebolig med sekundærbolig og garasje, og ikke en stor utbygging av tomten med flere hus), og dersom man dispenserer fra plankravet vil tiltakshaver ha vesentlige besparelser i form av tid og penger.

Ansvarlig søker argumenterer med at en enebolig vil ikke medføre en stor fortetting i Hyggen. Kommunedirektøren er uenig i dette og viser til at i dag er tomten ubebygd, noe som medfører at en enebolig med sekundærbolig mulig kan medføre at to familier flytter inn på eiendommen. Siden Hyggen er et område hvor kommunen ikke ønsker fortetting mener Kommunedirektøren at fordelene ansvarlig søker viser til heller er å anse som en ulempe.

Ansvarlig søker viser til at de trafikale forholdene ikke vil bli endret av tiltaket. I dag er eiendommen ubebygd, og Kommunedirektøren mener at det er klart at de de trafikale forholdene til og fra eiendommen vil bli endret dersom man oppfører en enebolig med sekundærbolig. Det er også uavklart om det er god nok teknisk infrastruktur i området. En dispensasjon kan ikke avklare dette på samme måte som en planprosess. Det samme gjelder for den sosiale infrastrukturen i området.

En planprosess vil være med på å sikre at tiltak og områder blir grundig vurdert og utredet, herunder høyder, utseende, størrelse, krav til bygningsmessig sammenheng med annen bebyggelse, utforming av vei m.m. Det omsøkte tiltaket vil være svært uheldig å innvilge gjennom en dispensasjon, når det gjelder å fastsette hvordan grunnen og bebyggelsen innenfor det aktuelle planområdet skal utnyttes. Det vises igjen til ovenstående vurdering om bebygd areal som tydelig viser at en dispensasjon ikke vil avklare de nødvendige rammene som trengs for videreutvikling av området.

Ut ifra det ovenstående er en ulempe ved å dispensere fra plankravet at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess.

Kommunedirektøren mener at til tross for at fordelene er relevante og positive fordeler, kan ikke dette anses for å være klart større enn ulempene. Bakgrunnen for dette er at dispensasjonen fra plankravet bidrar til at man utvikler et område som kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å fortette, og da særlig ikke uten en planprosess. Videre er det nødvendig å kartlegge den sosiale- og tekniske infrastrukturen i området før utbygging skjer. Kommunedirektøren mener derfor at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

<u>Konklusjon av Røyken kommuneplan § 3.1:</u>
Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden fra Røyken kommuneplan § 3.1 ikke kan godkjennes.

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/4500. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Karen Marie Brattum
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Frost Arkitekter AS, Rådhusgata 4, 0151 OSLO

FROST
ARKITEKTER AS

SUPPLERENDE INFORMASJON

Tiltak:
Saksnummer 22/4500
Ny enebolig og garasje - Gnr./Bnr.: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E, 3442 Hyggen

Prosjekterende arkitektbedrift:
Frost Arkitekter AS Org. Nr.: 914 016 762
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Telefon: 412 77 414 E-post: ronnaug@frostark.no
Kontaktperson: Rønnaug Gabrielsen

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde
Adresse: Rundmyrveien 17, 0891 Oslo

Viser til varsel om avsalg på søknad, datert 07.02.2023. Manglene som anføres i brevet er svart ut i samme kronologiske rekkefølge som i brevet fra kommunen.

Varsel om avslag på søknad om dispensasjon
Tiltakshaver ønsker ikke å trekke søknaden selv om den inneholder en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering, og det bes om at søknaden realitetsbehandles av Asker kommune.

- **Ras og skredfare – rapport fra fagkyndig:**
  Fagområdet PRO geoteknikk er ansvarsbelagt, og redegjørelse fra Dr.techn. Olav Olsen AS datert 28.02.2023 følger som vedlegg Q04.

- **Tegninger:**
  Oppdaterte snitt og fasadetegninger er vedlagt, se vedlegg E05-E11. Her er eksisterende og nytt terreng vist tydeligere helt frem til nabogrenser.

- **Situasjonskart:**
  Oppdatert situasjonskart med støttemurer og målsetting for støttemur er vedlagt, se vedlegg D01. Utomhusplan er også oppdatert med flere mål på støttemurer og plantekasser og følger vedlagt som vedlegg D02.

- **Ansvarserklæringer og gjennomføringsplan:**
  Ansvarserklæring for PRO geoteknikk fra Dr.techn. Olav Olsen AS er vedlagt, se vedlegg G02. Gjennomføringsplan er oppdatert og følger vedlagt som versjon nr. 2. Denne er også sendt inn digitalt via søknadsløsningen MAKS-søk.

  Til rammesøknad er det ikke krav om å vedlegge gjennomføringsplan hvor alle ansvarsområder for tiltaket frem til ferdigattest er opplistet. Behovet for ansvarsområder og grensesnittene mellom disse vil bli fastsatt i prosjekteringsfasen frem til innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse. Da vil også ansvarsområder for utførelse bli fastsatt. Komplett gjennomførinsplan er ikke avgjørende for å kunne gi rammetillatelse for omsøkt tiltak, men det skal fremgå hvilke foretak som er ansvarlige for prosjektering av konsept og forhold som er avgjørende for tiltakets rammer. Alle foretak som skal være ansvarlige for utarbeidelse av prosjekteringsgrunnlaget må fremgå av gjennomføringsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.
  Dette er i henhold til andre avsnitt til veiledning til fjerde ledd i *SAK 10 § 5-3. Gjennomføringsplan* (se utdrag nedenfor).

> Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsendelse, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt i forhold til rammesøknad og igangsettingssøknad, eventuelt også ved endringssøknad. Ved rammesøknad skal de ansvarlige foretak for eventuell prosjektering av konsept fremgå av gjennomføringsplanen. Alle ansvarlig prosjekterende foretak som skal utarbeide prosjekteringsgrunnlaget må fremgå av gjennomføringsplanen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Fig. 1: Andre avsnitt til veiledning til fjerde ledd i SAK 10 *§ 5-3. Gjennomføringsplan*

Brannprosjektering er ivaretatt gjennom arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1. Det er derfor ikke nødvendig å ansvarsbelegge brannprosjektering separat. I henhold til SAK10 § 13-5 a. Innebærer arkitekturprosjekering i tiltaksklasse 1: «*Arkitektonisk utforming av nytt eller endring av eksisterende tiltak med liten vanskelighetsgrad eller kompleksitet. Gjelder bygninger inntil 500 m^2 BRA, og større industri eller lagerbygg med enkel planløsning. Godkjenningsområdet omfatter også endringer i eksisterende byggverk der byggverket i seg selv ikke representerer stor arkitektonisk verdi. Godkjenningsområdet omfatter enkel prosjektering innen følgende fagområder etter byggteknisk forskrift:*

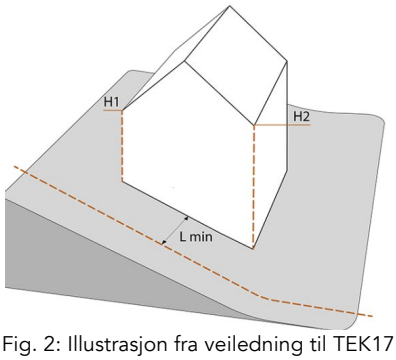
- *arkitektonisk utforming,*
- *konstruksjonssikkerhet,*
- *sikkerhet ved brann,*
- *planløsning,*
- *miljø og helse,*
- *bygningsfysikk, energi og lydforhold.*

Eksempler på arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1 kan være:

- *enebolig, tomannsbolig og lignende mindre bygninger,*
- *endringer i eksisterende byggverk med små følger for arkitektonisk utforming,*
- *utendørstribuner, små bruer og tårn.*»

- **Dispensasjon:**
  Vi viser til TEK17 § 6-2 3) «Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd, er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense.» I veiledningen til bestemmelsen beskrives det at høyden mot den aktuelle nabogrensen er gjennomsnittlig gesimshøyde målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs fasaden, se fig. 2 under som er hentet fra veiledningen. Avstand til nabogrense er halvparten av gjennomsnittlig gesimshøyde, og ikke under 4 meter. Den gjennomsnittlige gesimshøyden finner man med beregningen (H1+H2)/2.

  Fig.3 viser at både H1 og H2 er 4,8 m. Bygningens høyde er 4,8 m, og avstand 4 m fra eiendomsgrensen skal derfor være i henhold til pbl. § 29-4. Dispensasjon er derfor ikke nødvendig for avstand til nabogrense.



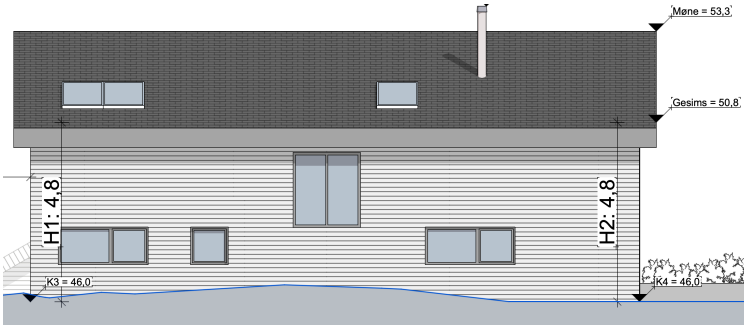


Fig. 2: Illustrasjon fra veiledning til TEK17 § 6-2 om beregning av gjennomsnittlig gesimshøyde i pbl. § 29-4.
Fig. 3: Fasaden som ligger 4 m fra eiendomsgrensen, hvor H1 og H2 er målsatt.

- **Sanitærabonnement:**
  Sanitærabonnement vil være sikret før igangsettingstillatelse.

Håper med dette på rask behandling av søknaden.
Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål.

Oslo, 28.02.2023

Rønnaug Gabrielsen

Frost Arkitekter AS
ved Rønnaug Gabrielsen

Vedlegg

D01 Situasjonsplan.pdf
D02 Utomhusplan.pdf
E05 Snitt A.pdf
E06 Snitt B.pdf
E07 Snitt Garasje.pdf
E08 Fasade Nord og Vest.pdf
E09 Fasade Sør og Øst.pdf
E10 Fasader Nord og Vest Garasje.pdf
E11 Fasade Sør og Øst Garasje.pdf
G-02_Erklæring om ansvarsrett RIG.pdf
Gjennomføringsplan_versjon 02.pdf
Q-04_Geoteknisk notat_13856-OO-RIG-N-001.pdf

Situasjonskart

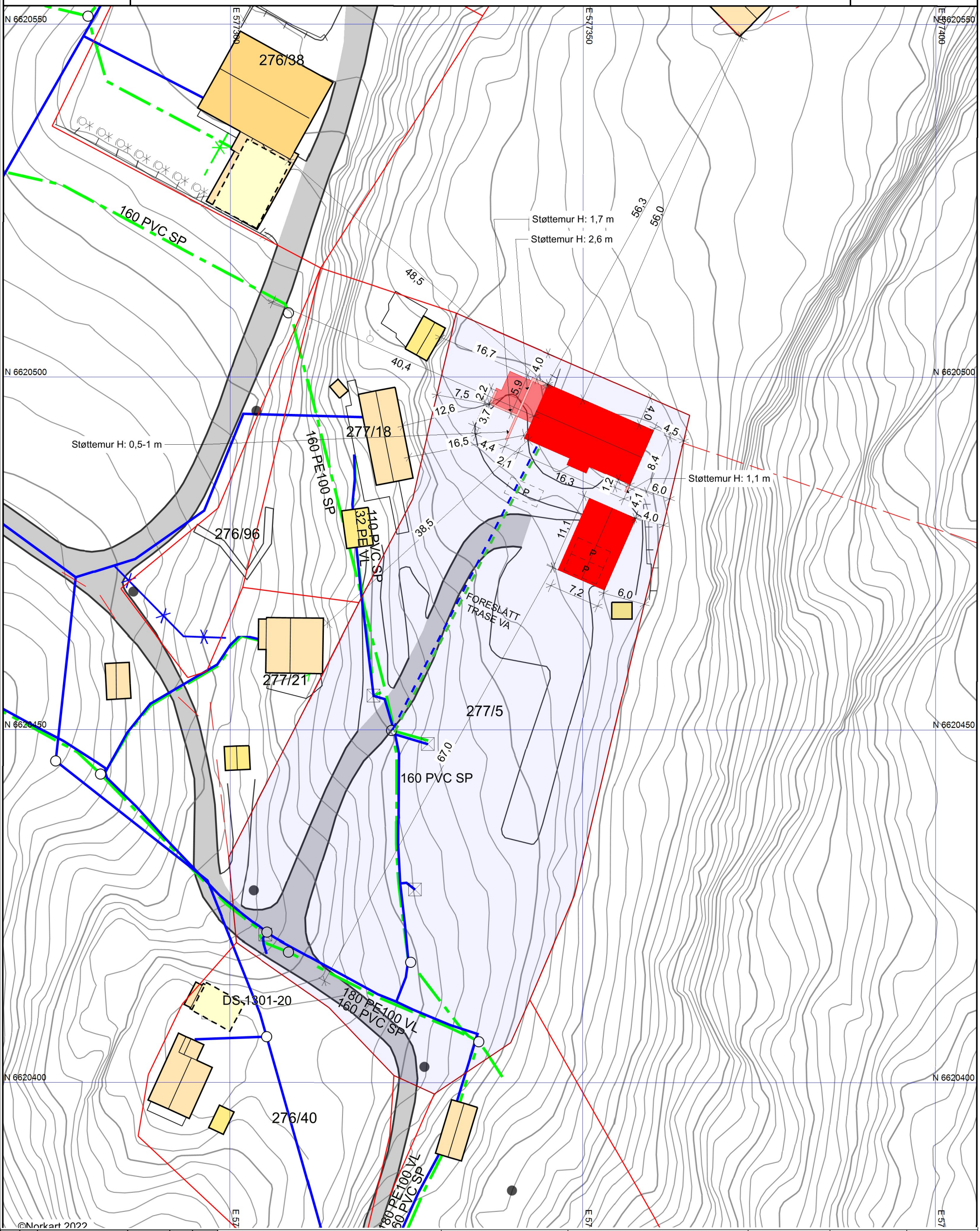
Asker kommune

Eiendom: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E
Utskriftsdato: 21.09.2022
Målestokk: 1:500

VEDLEGG D01

N

UTM-32



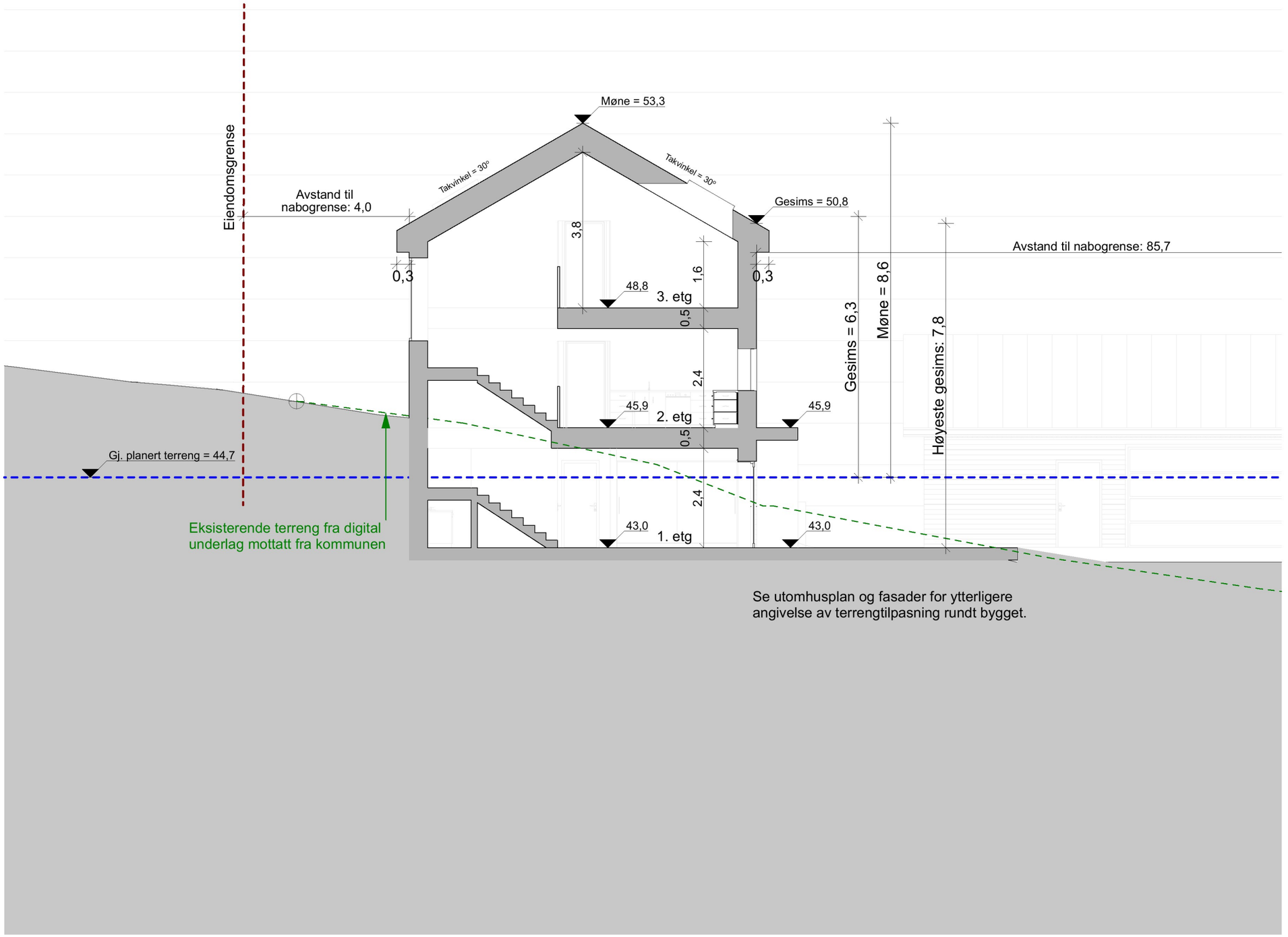
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Tegnet inn støttemurer, målsatt.	27.02.2023	TCH	RG

Tegning
Situasjonsplan
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e 3442 Hyggen

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.arkitektfirma.no
TLF: +47 40 10 76 32

Fase:	Gnr./Bnr.:	Tegner/kontr. sign.:	Tegningsnr.:
Rammesøknad	**277/5**	**EÅA/RG**	**D01**

Prosjektnr.:	Målestokk:	Dato:	Dato endret:	Rev. ID:
0213	**1:500 (A3)**	:01.12.2022	27.02.2023	01



Se utomhusplan og fasader for ytterligere angivelse av terrengtilpasning rundt bygget.

Tegningsnr.: **E05**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Snitt A**

VEDLEGG E05

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Finjustert terreng	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret: 27.02.2023

Rev. ID: 01

Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E05**

Type tegning: **Snitt A**



Tegningsnr.:
D02

Revisjon nr.:

Type tegning:
Utomhusplan

VEDLEGG D02

- Terreng på eiendom
- Utearealer medregnet i MUA
- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- Møte mellom nytt og gammelt terreng

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Justert MUA	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EÅA/RG

Dato:
30.11.2022

Dato endret:
27.02.2023

Rev. ID:
01

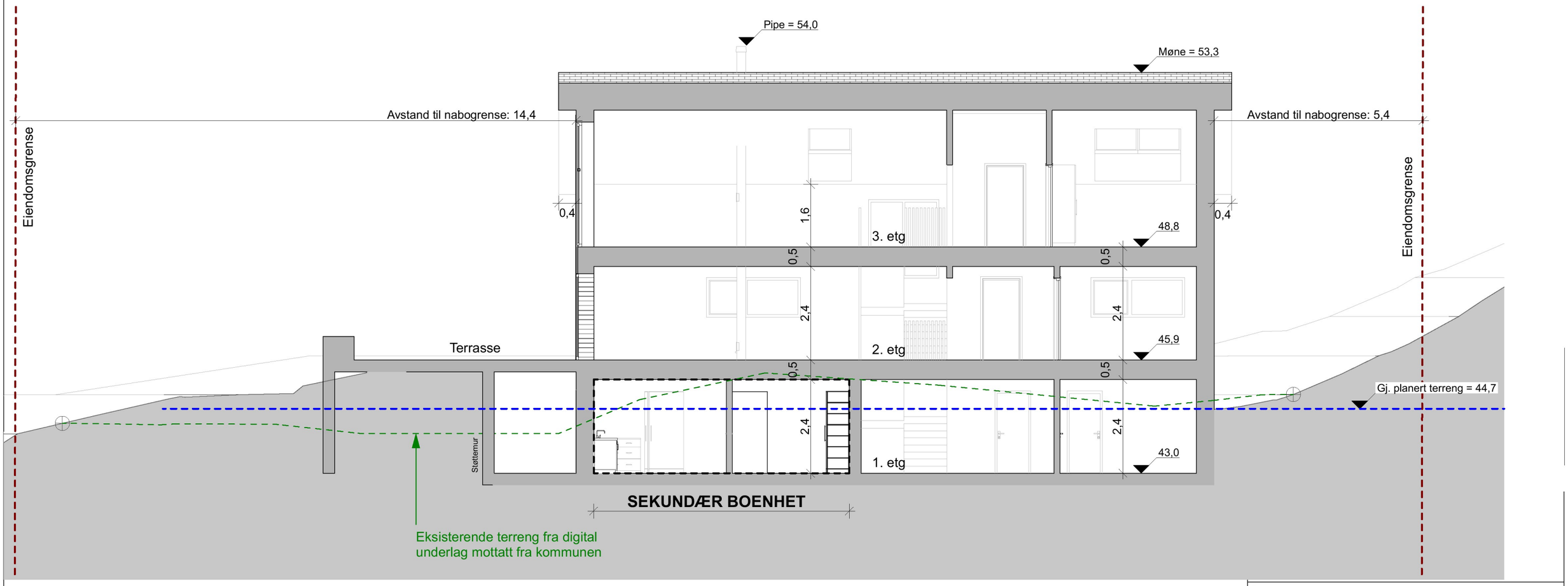
Målestokk:
1:200 A3

Gnr./Bnr./Festenr.:
277/5

Prosjektnr.:
0213

Tegningsnr.:
D02

Type tegning:
Utomhusplan



Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EÅA/RG

Dato:
30.11.2022

Dato endret:
27.02.2023

Rev. ID:
01

Målestokk:
1:100 A3

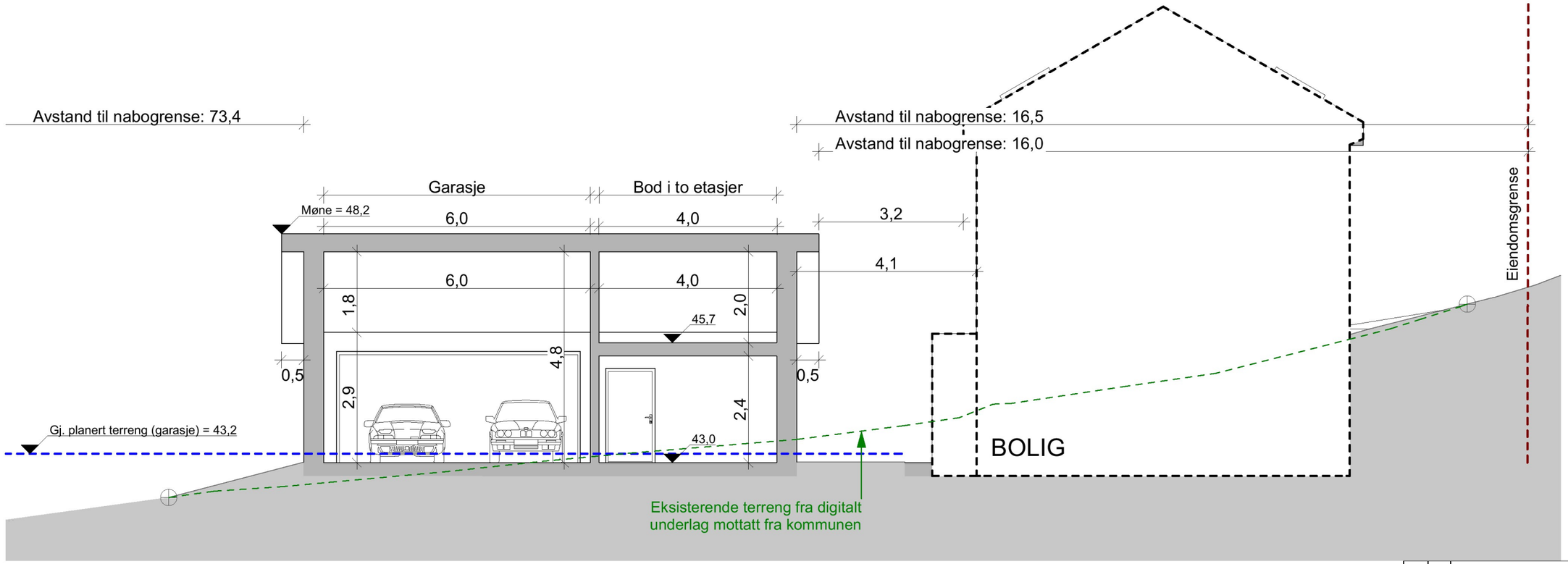
Gnr./Bnr./Festenr.:
277/5

Prosjektnr.:
0213

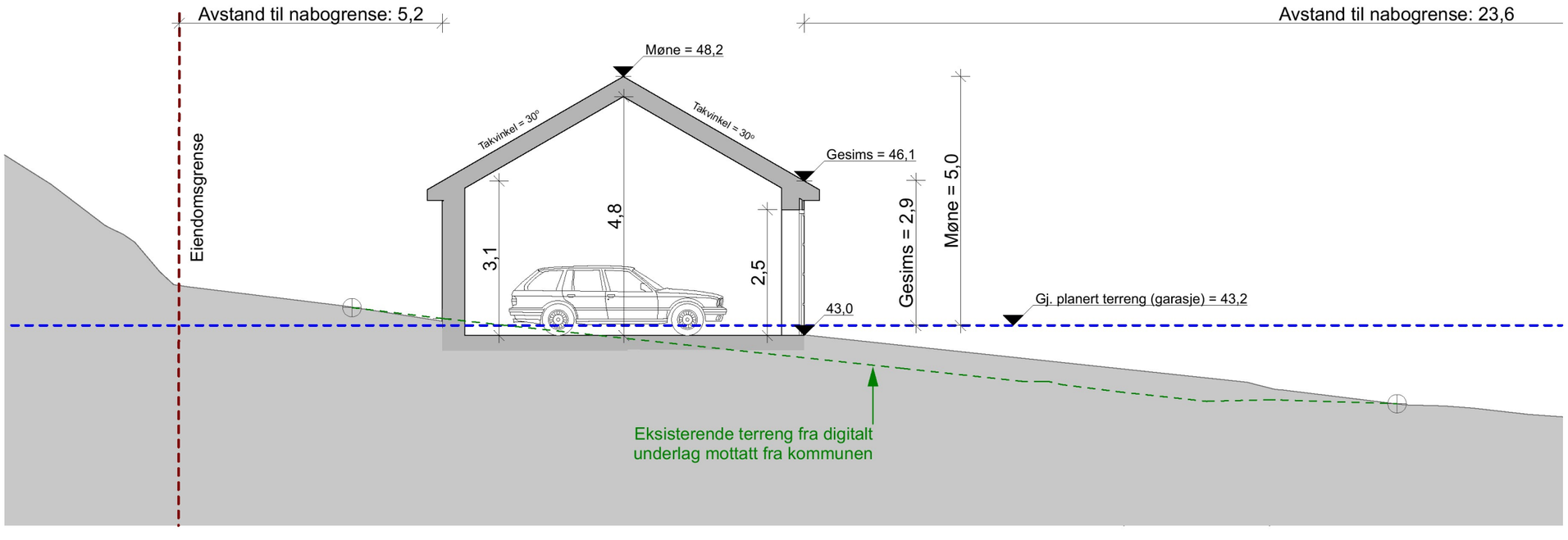
Tegningsnr.:
E06

Type tegning:
Snitt B

VEDLEGG E07



Snitt D (Garasje) 1:100



Snitt C (Garasje) 1:100

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Terrengjusteringer	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.arkitektfirma.no
TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EÅA/RG

Dato:
30.11.2022

Dato endret:
27.02.2023

Rev. ID:
01

Målestokk:
1:100 A3

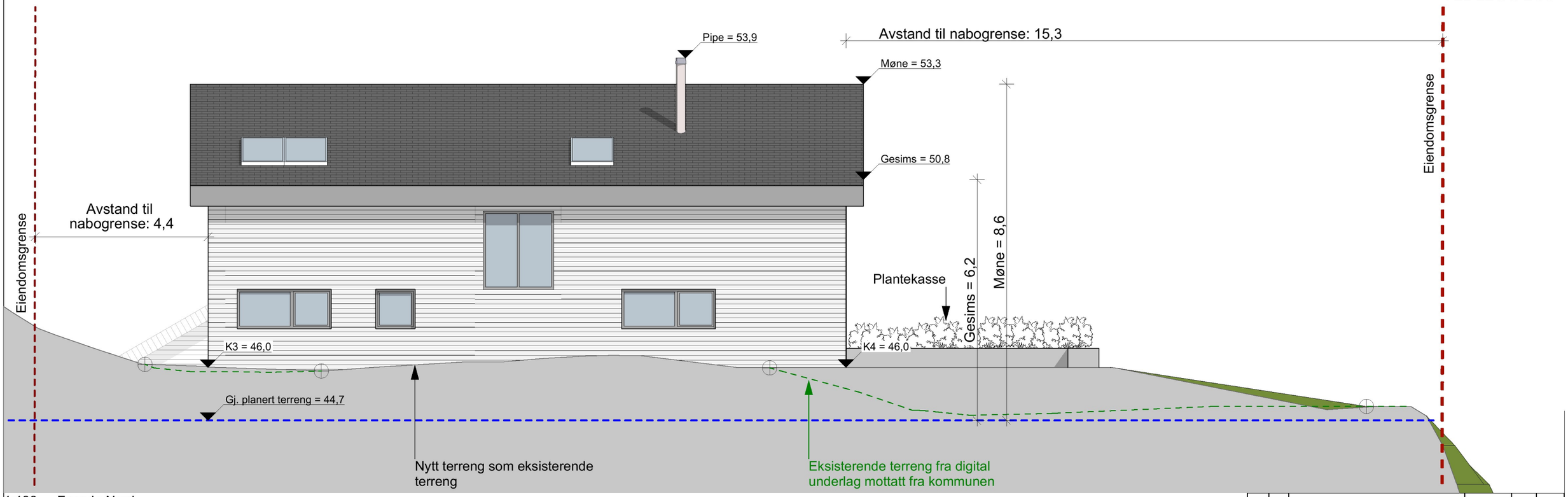
Gnr./Bnr./Festenr.:
277/5

Prosjektnr.:
0213

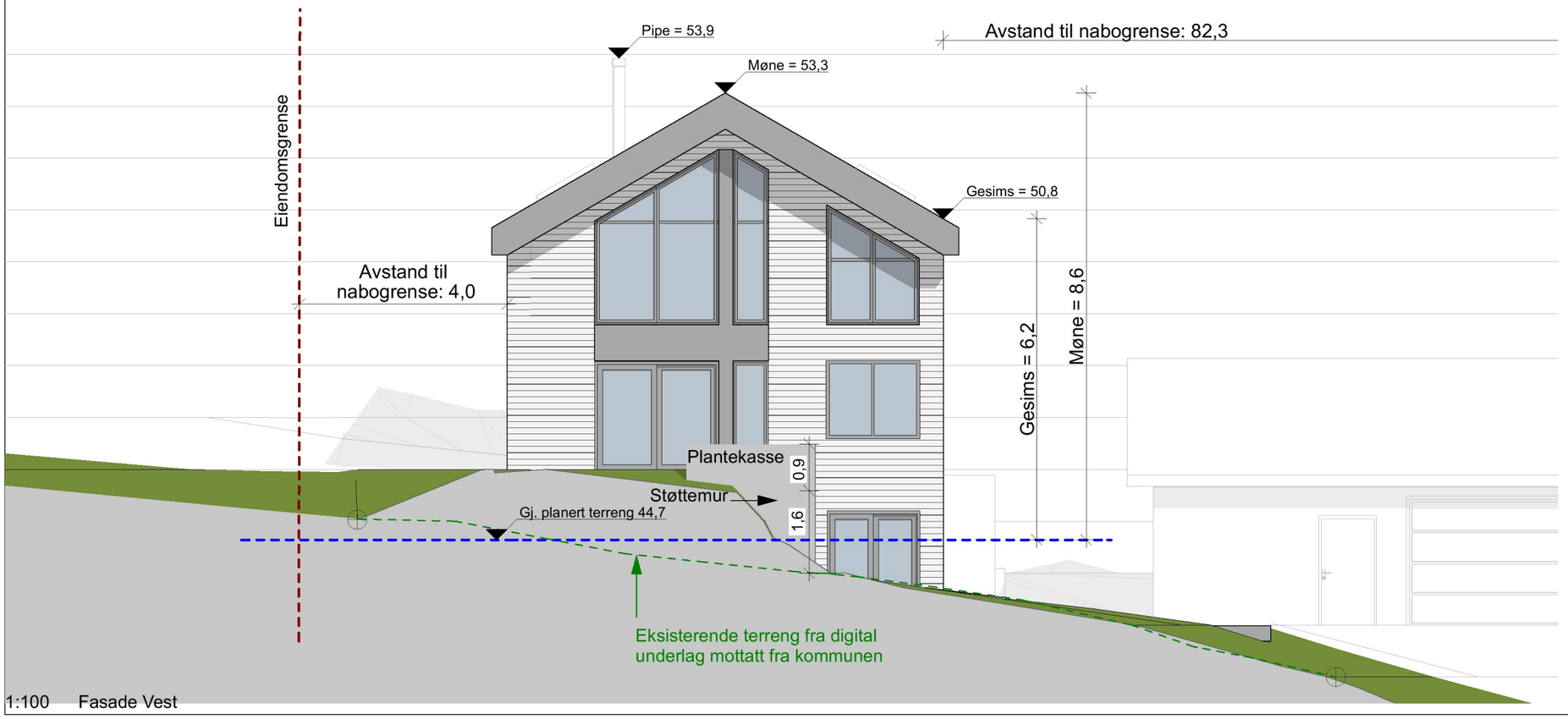
Tegningsnr.:
E07

Type tegning:
Snitt Garasje

VEDLEGG E08



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Justert terreng og målsatt støttemur	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EÅA/RG

Dato:
30.11.2022

Dato endret:
27.02.2023

Rev. ID:
01

Målestokk:
1:100 A3

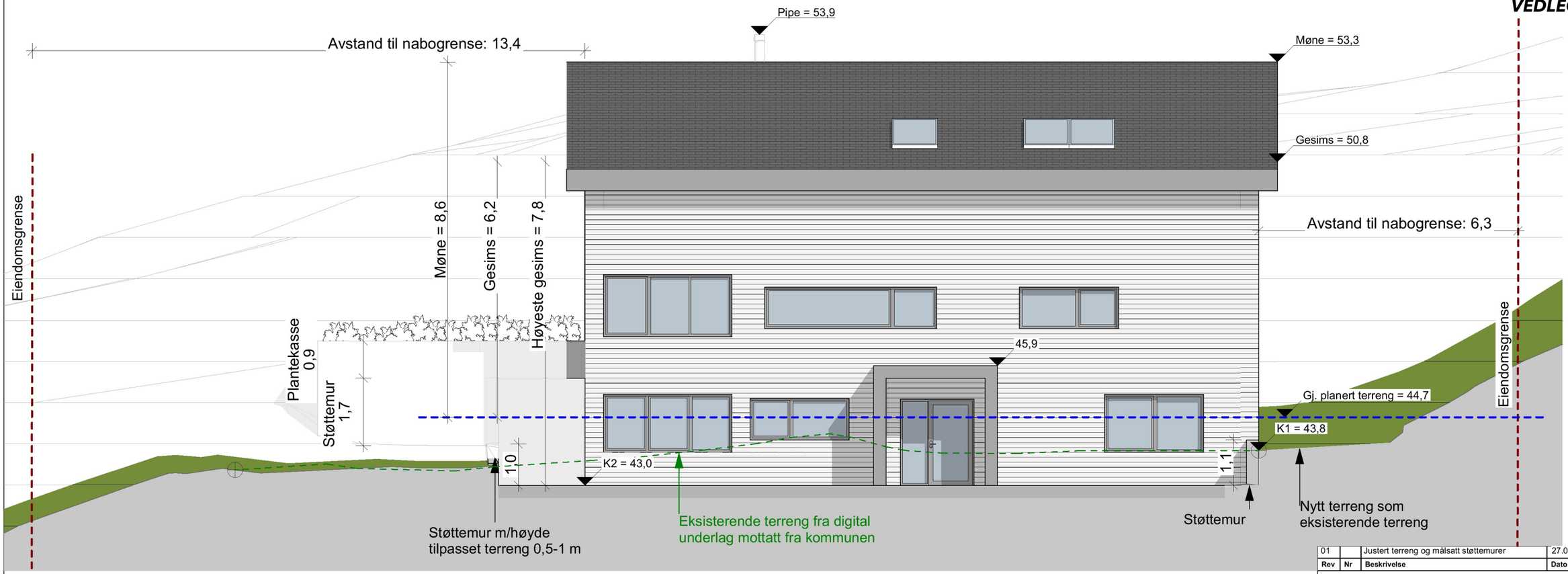
Gnr./Bnr./Festenr.:
277/5

Prosjektnr.:
0213

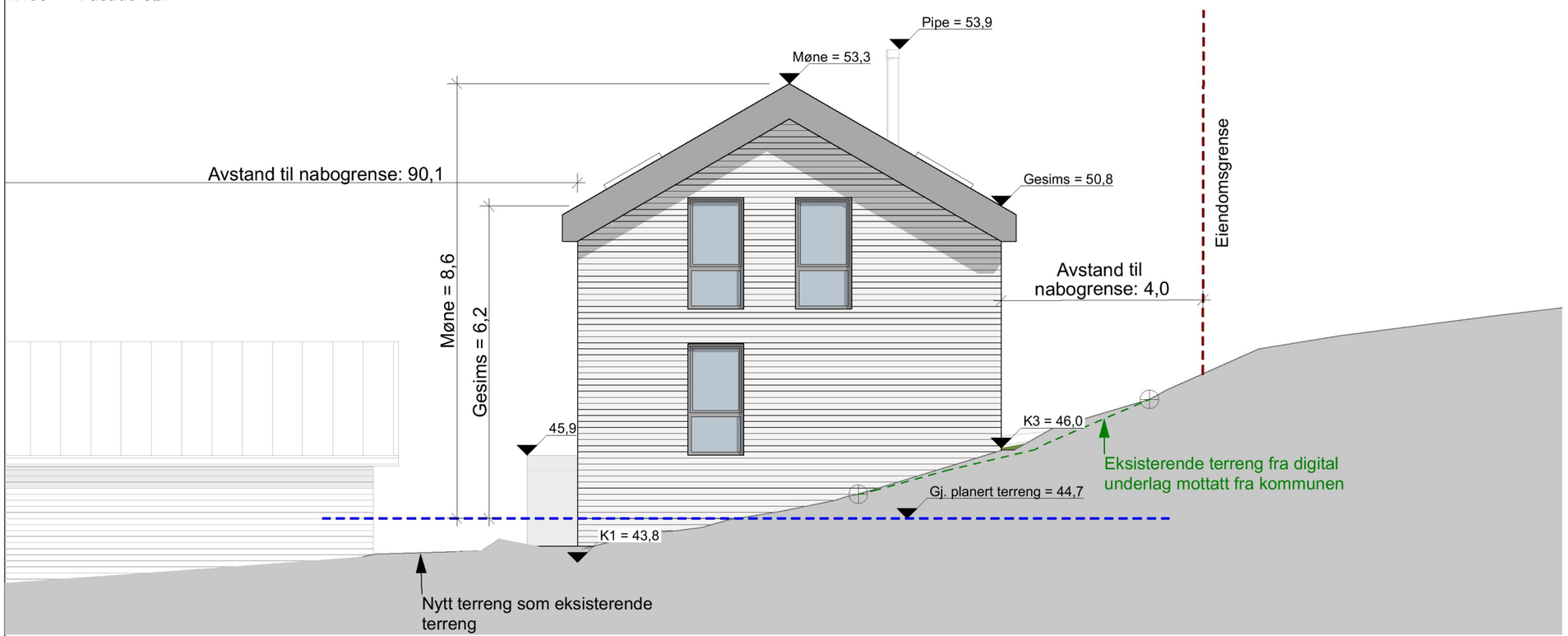
Tegningsnr.:
E08

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

VEDLEGG E09



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Justert terreng og målsatt støttemurer	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.:
EÅA/RG

Dato:
30.11.2022

Dato endret:
27.02.2023

Rev. ID:
01

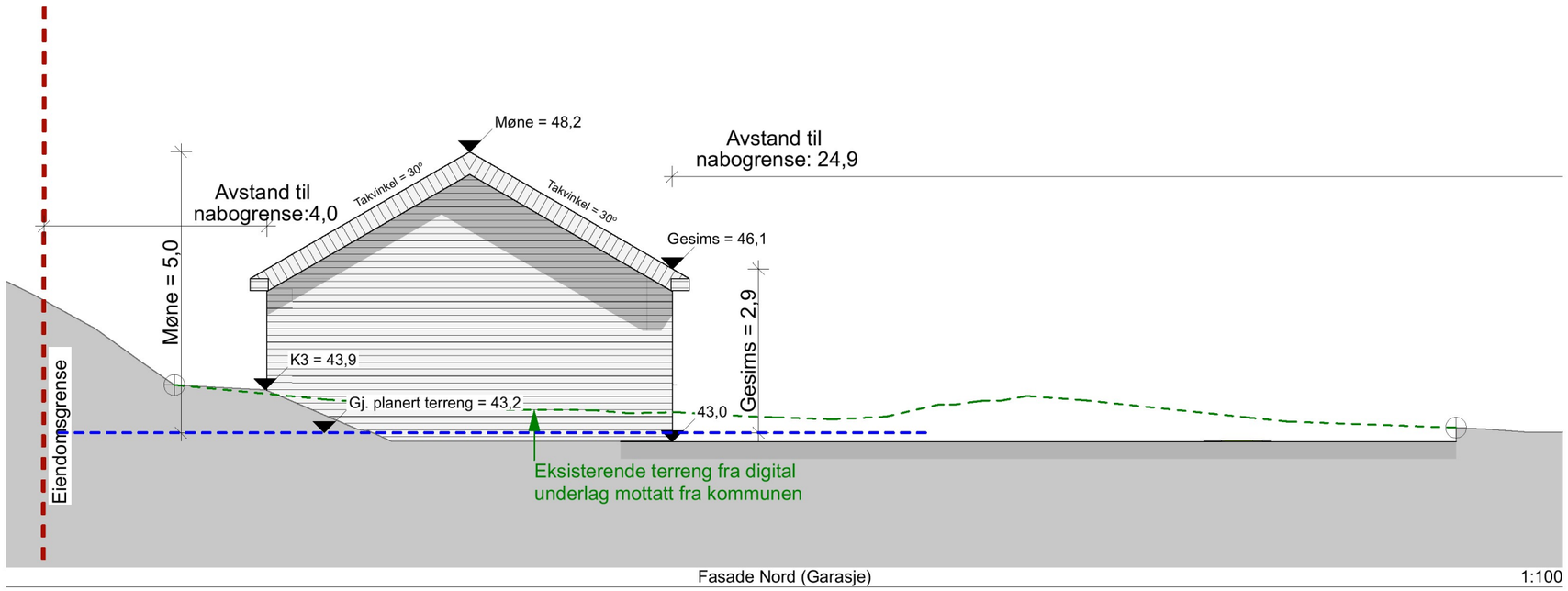
Målestokk:
1:100 A3

Gnr./Bnr./Festenr.:
277/5

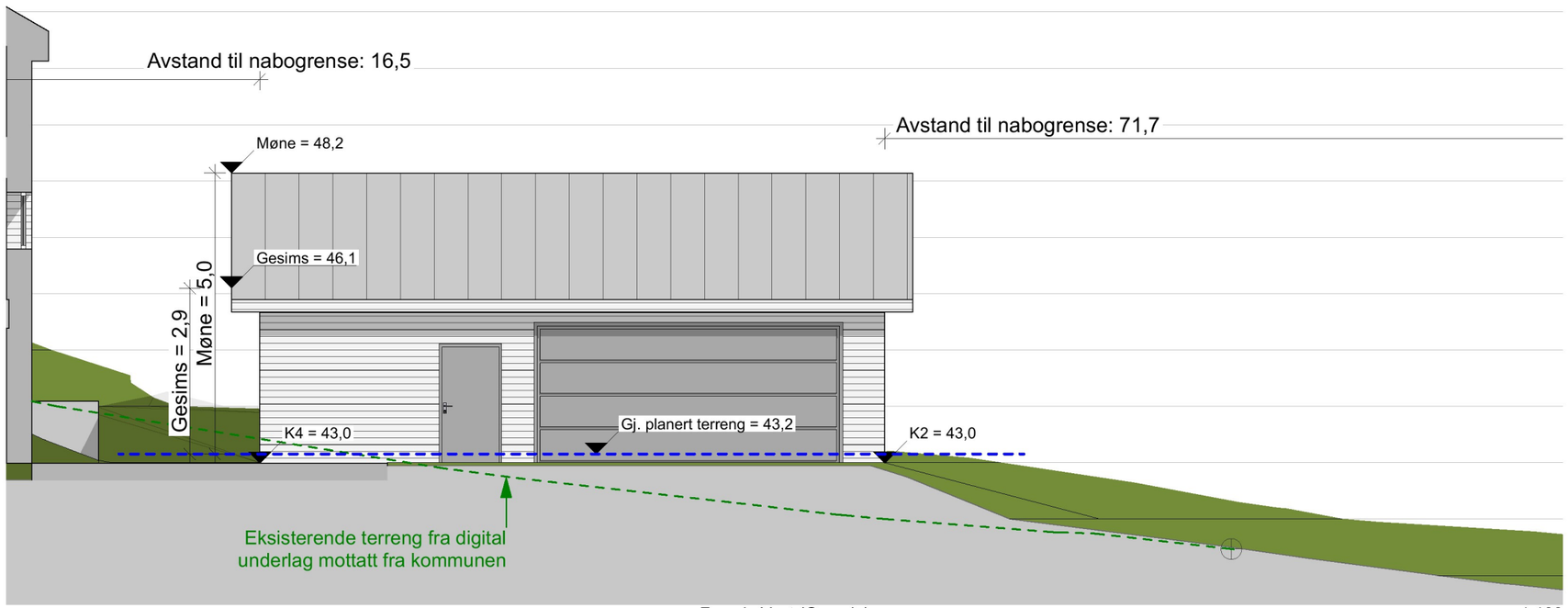
Prosjektnr.:
0213

Tegningsnr.:
E09

Type tegning:
Fasade Sør og Øst



Fasade Nord (Garasje) 1:100



Fasade Vest (Garasje) 1:100

Tegningsnr.: **E10**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasader Nord og Vest Garasje**

VEDLEGG E10

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Justert terreng	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret: 27.02.2023

Rev. ID: 01

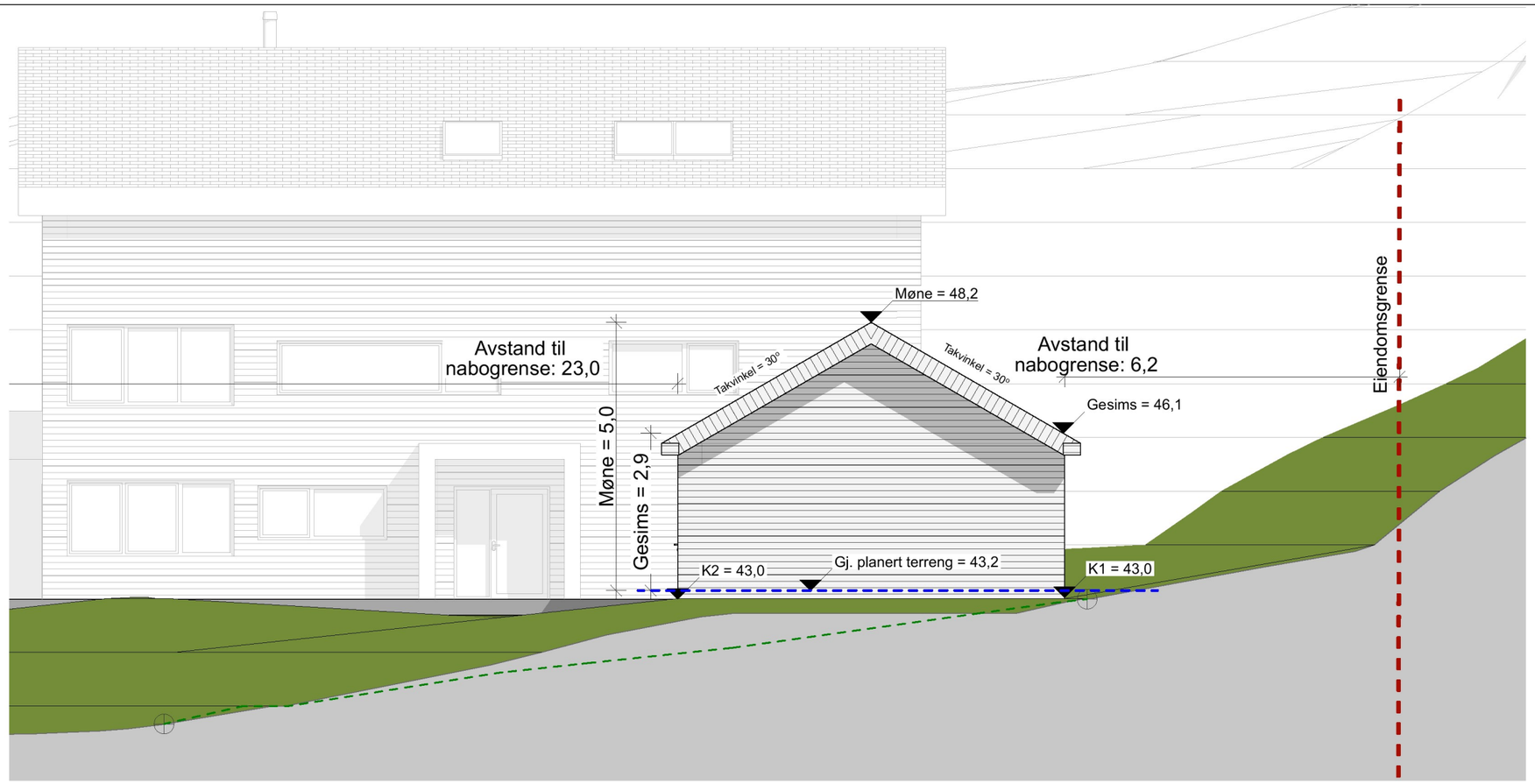
Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

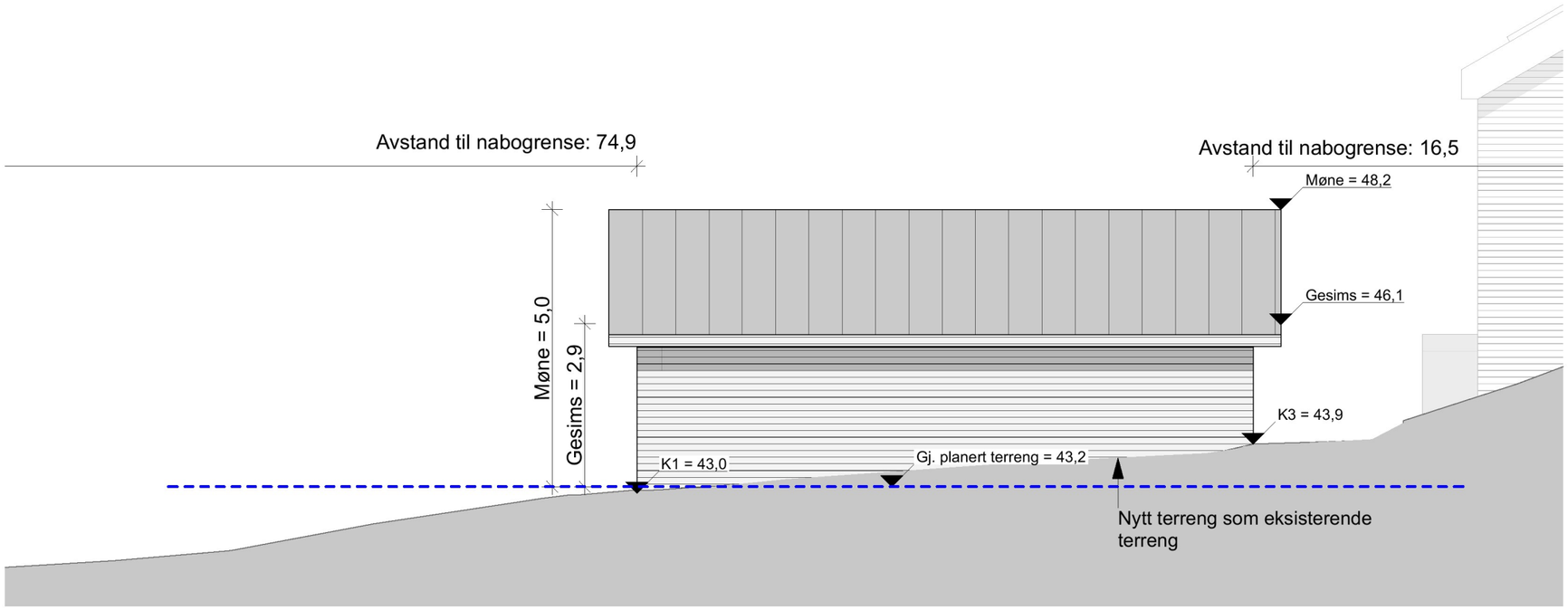
Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E10**

Type tegning: **Fasader Nord og Vest Garasje**



Fasade Sør (Garasje) 1:100



Fasade Øst (Garasje) 1:100

Tegningsnr.: **E11**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Sør og Øst Garasje**

VEDLEGG E11

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
01		Justert terreng	27.02.23	TCH	RG

Lokalisering:

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 22.02.2023

Dato endret: 27.02.2023

Rev. ID: 01

Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E11**

Type tegning: **Fasade Sør og Øst Garasje**

Fra: Rønnaug Gabrielsen <ronnaug@frostark.no>
Sendt: 28. februar 2023 15:44
Til: Karen Marie Brattum; Postmottak Asker kommune
Kopi: Arne Jorde
Emne: Saksnummer 22/4500 (Bakkekroken 7E) - Supplering av søknad
Vedlegg: D01 Situasjonsplan.pdf; D02 Utomhusplan.pdf; E05 Snitt A.pdf; E06 Snitt B.pdf; E07 Snitt Garasje.pdf; E08 Fasade Nord og Vest.pdf; E09 Fasade Sør og Øst.pdf; E10 Fasader Nord og Vest Garasje.pdf; E11 Fasade Sør og Øst Garasje.pdf; F03_Redegjørelse_Supplerende informasjon til søknad.pdf; G-02_Erklæring om ansvarsrett RIG.pdf; Gjennomføringsplan_versjon 02.pdf; Q-04_Geoteknisk notat_13856-OO-RIG-N-001.pdf

Hei,

Viser til kommunens brev datert 07.02.2023 med varsel om avslag på søknad om nybygg enebolig og garasje i Bakkekroken 7E.

Vedlagt følger supplerende informasjon til søknaden.
Vi ber med dette om at søknaden realitetsbehandles.

Ønsker også bekreftelse på at dokumenter er mottatt og registret inn i saken.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål.

Med vennlig hilsen

Rønnaug Gabrielsen
Partner, arkitekt MNAL

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
tlf dir : 41 27 74 14
tlf : 40 10 76 32
ronnaug@frostark.no

www.frostark.no

FROST
ARKITEKTER AS

Ansvarserklæring fra DR TECHN OLAV OLSEN AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- MINGBO YANG, signert 28.02.2023 med ID-Porten: BankID Mobil



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Frost Arkitekter AS (org.nr. 914016762), ved kontaktperson Rønnaug Gabrielsen .

Kommunens saksnummer: 2022/4500
Prosjekt: Bakkekroken 7E - Ny enebolig og garasje - 0213 (/2378816)
Innsendingens referanse: FR733630

Eiendom/byggested

Adresse	Seksjonsnr.	Festenr.	Bruksenhetsnr.	Bygningsnr.
Bakkekroken 7 E, 3442 Hyggen (277/5)	0	0	-	-

Ansvarlig foretak

Navn	Organisasjonsnummer	Har foretaket sentral godkjenning?
DR TECHN OLAV OLSEN AS	981124626	Ja
Adresse	**Telefon**	**E-post**
Postboks 139, 1325 LYSAKER	94430148	mya@olavolsen.no
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
Mingbo Yang	94430148 94430148	mya@olavolsen.no

Ansvarområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring	Dekkes av sentral godkjenning?
PRO	Geoteknikk: Vurdering av sikkerhet mot områdeskred	1	Rammesøknad Ettrinns-/igangsettingssøknad Ferdigattest	Ja

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi oppgir uriktige opplysninger. Vi forplikter oss til å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 12-3.

Dokumentet er signert digitalt av:

- MINGBO YANG, 28.02.2023

Forseglet av

Posten Norge

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, Frost Arkitekter AS (org.nr. 914016762), ved kontaktperson Rønnaug Gabrielsen .

Kommunens saksnummer: 2022/4500
Prosjekt: Bakkekroken 7E - Ny enebolig og garasje - 0213 (/2378816)
Innsendingens referanse: FR733630

Eiendom/byggested

Adresse	Seksjonsnr.	Festenr.	Bruksenhetsnr.	Bygningsnr.
Bakkekroken 7 E, 3442 Hyggen (277/5)	0	0	-	-

Ansvarlig foretak

Navn	Organisasjonsnummer	Har foretaket sentral godkjenning?
DR TECHN OLAV OLSEN AS	981124626	Ja
Adresse	**Telefon**	**E-post**
Postboks 139, 1325 LYSAKER	94430148	mya@olavolsen.no
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
Mingbo Yang	94430148 94430148	mya@olavolsen.no

Ansvarområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring	Dekkes av sentral godkjenning?
PRO	Geoteknikk: Vurdering av sikkerhet mot områdeskred	1	Rammesøknad Ettrinns-/igangsettingssøknad Ferdigattest	Ja

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi oppgir uriktige opplysninger. Vi forplikter oss til å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

[X] Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 12-3.

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 4500

Versjonsnr.: 2

Prosjektnavn: Bakkekroken 7E - Ny enebolig og garasje

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
277	5	0	0

Kommune Asker

Adresse Bakkekroken 7 E , 3442 Hyggen

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur: Arkitekturprosjektering til og med rammesøknad	1	914016762 Frost Arkitekter AS	Rammesøknad, 20.12.2022	☑
PRO	Geoteknikk: Vurdering av sikkerhet mot områdeskred	1	981124626 DR TECHN OLAV OLSEN AS	Rammesøknad, 28.02.2023	☑

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

Ansvarlig søker

Navn	Frost Arkitekter AS
Organisasjonsnummer	914016762
Tiltaksklasse	1

Signert av

RØNNAUG GABRIELSEN på vegne av FROST ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
ErklaeringAnsvarsrett	ansvar dr techn olav olsen as - pro geoteknikk.pdf	

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

28.02.2023 14:53:29 AR539214779

NOTAT

Oppdragsnr.	Oppdragsnavn:	
13856	Bakkekroken 7E, Hyggen	
Notat nr.:	**Notatdato:**	**Utarbeidet av:**
001	28.02.2023	Mingbo Yang
Dokument nr.	**Revisjon:**	**Godkjent av:**
13856-OO-RIG-N-001	00	Maj Gøril Bæverfjord
Sak:		
Områdestabilitetsvurdering i henhold til NVEs veileder 1/2019		

Distribueres til:

Firma	Navn (e-postadresse)	Til	Kopi
-	Arne Jorde (arnejorde@gmail.com)	X	
Frost Arkitekter AS	Rønnaug Gabrielsen (ronnaug@frostark.no)		X

SAMMENDRAG

Arne og Tone Jorde planlegger oppføring av enebolig med sekundær boenhet og garasje/uthus på Bakkekroken 7E (gnr./bnr. 277/5) i Hyggen, i Asker kommune. Eiendommen ligger på et platå i en skråning med berg i dagen på over- og nedsiden.

Foreliggende notat dokumenterer sikkerhet mot områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019 [1]. Eiendommen i Bakkekroken 7E er ikke utsatt for risiko for kvikkleireskred.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Sammendrag ..... - 1 -

1 Innledning ..... - 2 -

2 Omfanget av utbyggingen ..... - 2 -

3 Vurdering av områdestabilitet ..... - 3 -

4 Konklusjon ..... - 8 -

5 Referanser ..... - 8 -

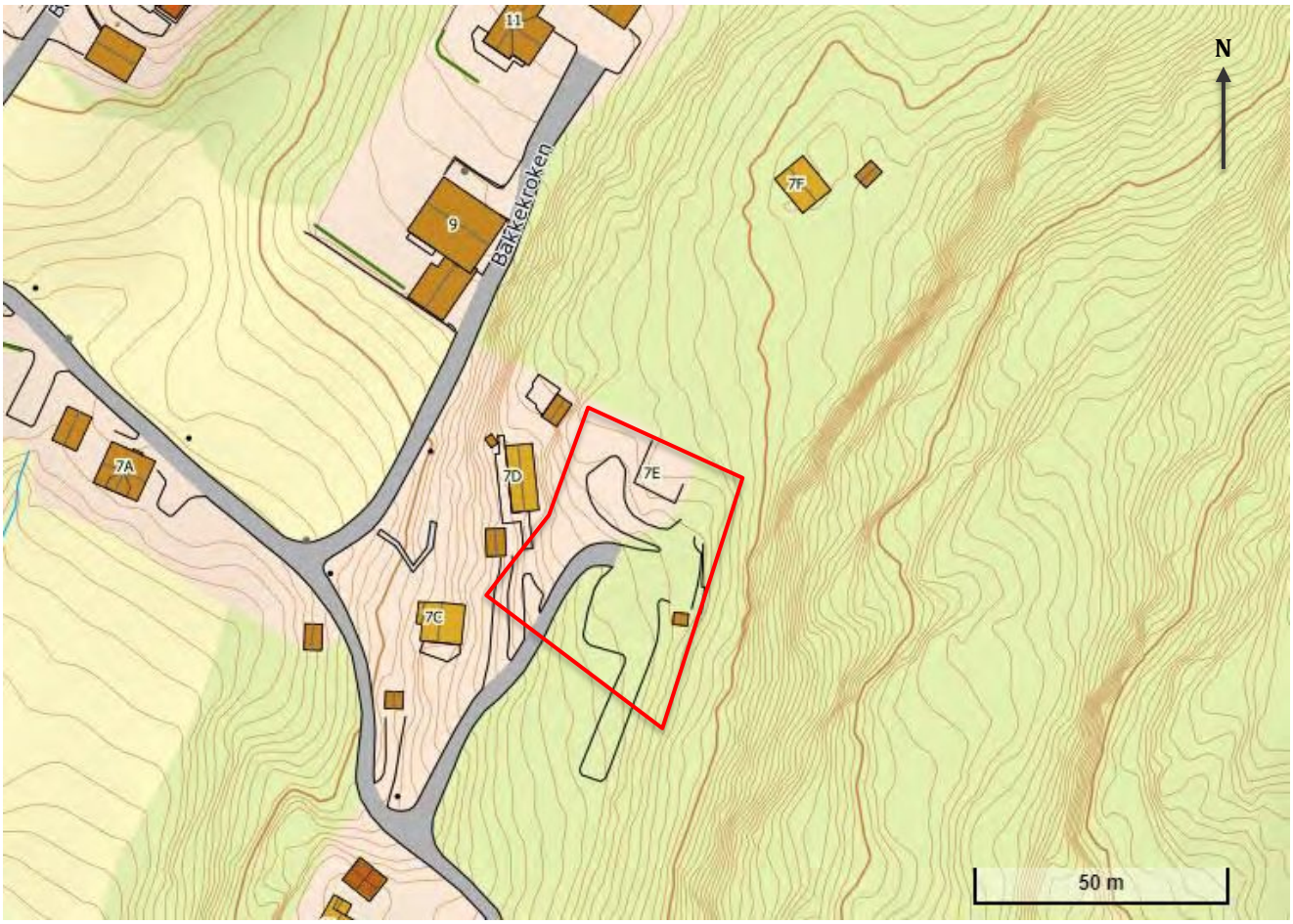
Vedlegg 1: Tegninger motatt fra tiltakshaver ..... - 9 -

Vedlegg 2: Bilder motatt fra tiltakshaver ..... - 10 -

© Copyright Dr.techn. Olav Olsen AS

1 INNLEDNING

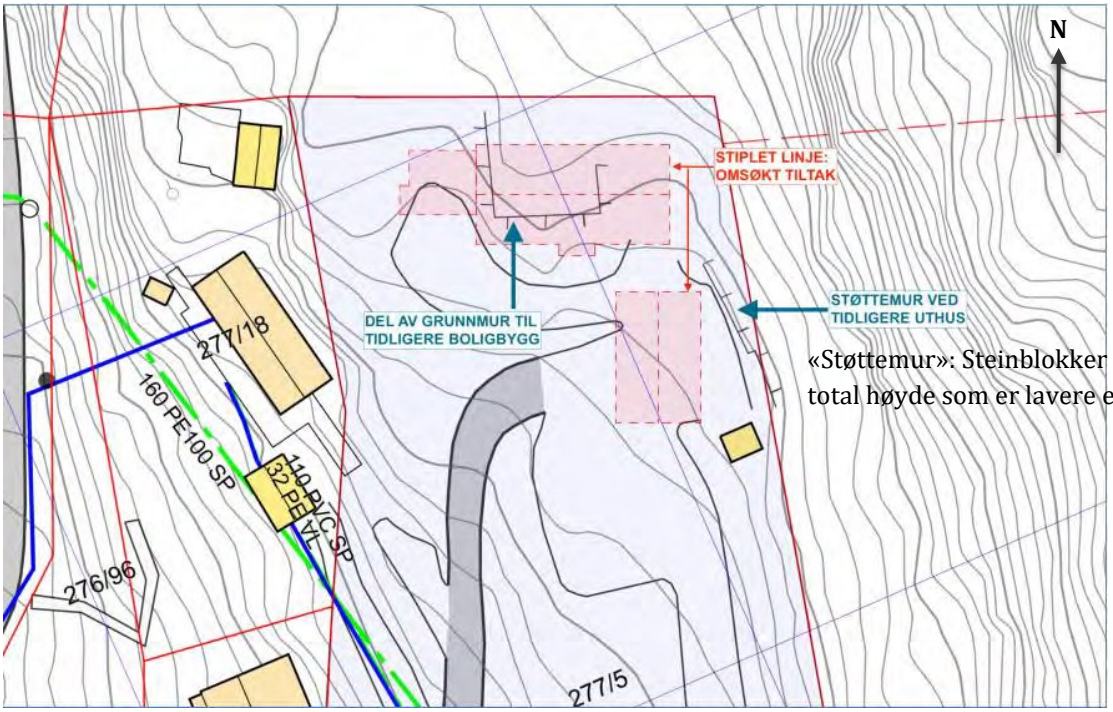
Arne og Tone Jorde planlegger oppføring av enebolig med sekundær boenhet og garasje/uthus på Bakkekroken 7E (gnr./bnr. 277/5) i Hyggen. Eiendommen ligger på et platå i en fjellside med berg i dagen i på over og nedsiden. Figur 1 viser tiltaksområdet. Dr.techn. Olav Olsen AS (OO) er engasjert for vurdering av sikkerhet mot områdeskred i forbindelse med tiltaket.



> *Figur 1 Tiltaksområdet er avgrenset med en rød firkant. Kartet er hentet fra norgeskart.no.*

2 OMFANGET AV UTBYGGINGEN

Eiendommen er funnet fra kommunens kartløsning til å være like i overkant av 4 mål. Tidligere bolighus og tilhørende uthus/garasje på tomten ble revet i 2013/.14. Tiltakshaver ønsker å etablere nytt bolighus og garasje. En skisse som viser plassering av omsøkt bebyggelse er gitt i Figur 2. Tegninger (situasjonsplan og utomhusplan) mottatt fra tiltakshaveren er vist i vedlegg 1.



«Støttemur»: Steinblokker med en total høyde som er lavere enn 1 meter

> *Figur 2 Skissen viser plassering av omsøkt bebyggelse i forhold til tidligere bebyggelse på eiendommen.*

3 VURDERING AV OMRÅDESTABILITET

Fare for kvikkleireskred må utredes for å tilfredsstille krav i NVE-veileder [1]. Ved vurdering av områdestabilitet skal følgende verifiseres:

1. Tiltaket skal ikke utløse skred i kvikkleire
2. Tiltaket skal ikke bli involvert i et kvikkleireskred som starter et annet sted og som dermed suksessivt utvider seg
3. Tiltaket skal ikke bli truffet av skredmasser fra et kvikkleireskred

Kapittel 3 i NVEs veileder, «*Hvordan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred*» beskriver en stegvis prosedyre for utredning av områdeskredfare. Prosedyren består av 11 steg bestående av innledende vurderinger og avgrensning av aktsomhetsområder for områdeskredfare (steg 1 – 3) og utredning av faresoner med tilhørende dokumentasjon og klassifisering (steg 4 – 11).

En sammenstilling av vurdering utført for hvert steg i utredningen er presentert i Tabell 1. Utfyllende beskrivelser for hvert steg er gitt i egne, påfølgende delkapittel.

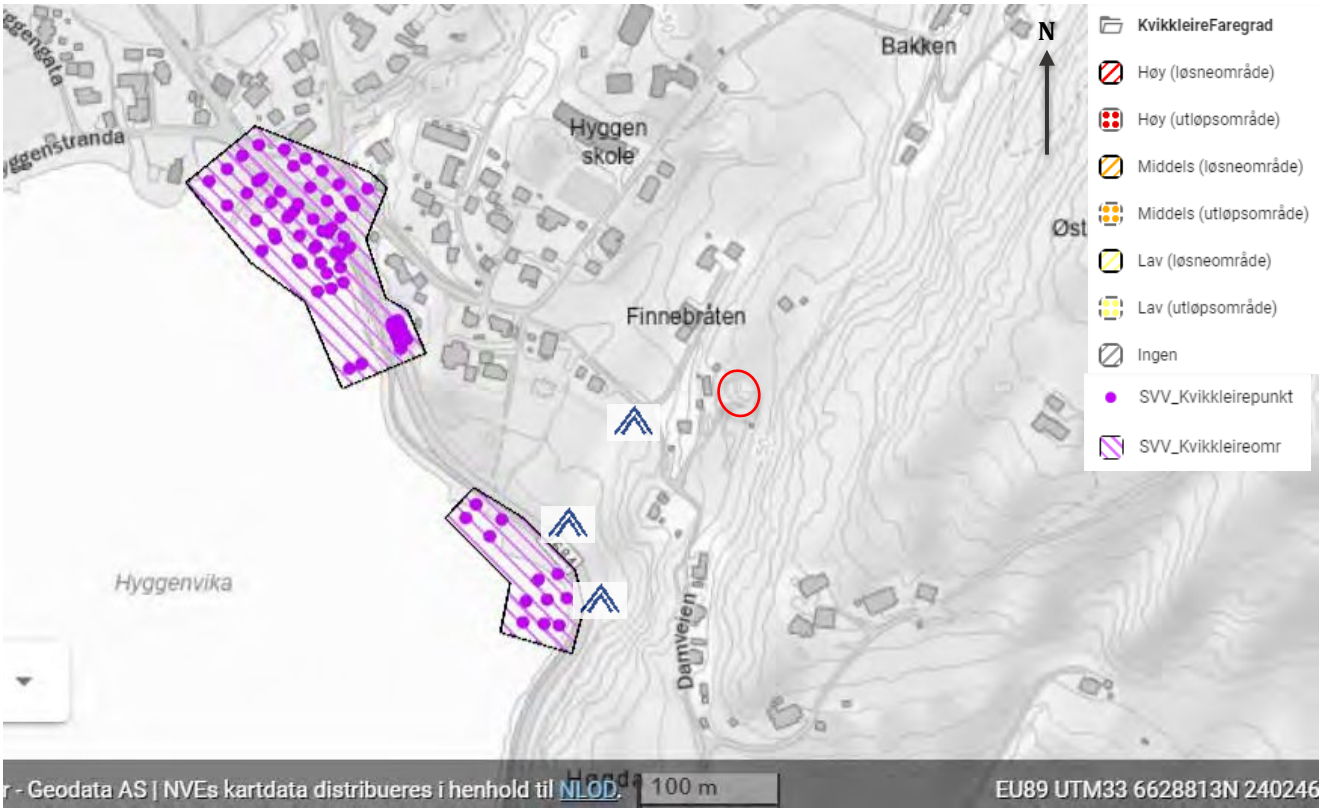
> *Tabell 1: Prosedyre for utredning av områdeskredfare*

Steg	Overskrift	Oppsummering av vurdering
1	*Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området*	Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen registrerte faresoner for kvikkleire. SVV sine kvikkleireområder viser kvikkleireområder omtrentlig 150m unna tiltaksområdet.
2	*Avgrens områder med mulig marin leire*	Tiltaksområdet ligger under marin grense. Løsmassene i området kan ifølge kvartærgeologisk kart forventes å være marin strandavsetning eller havavsetning. Øst for området er det ifølge kvartærgeologisk kart registrert med noe bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke.
3	*Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred*	Terrenget på eiendommen faller mot sør med en helning som er brattere enn 1:20. Øst og vest for området består av bratte fjellsider med berg i dagen. Basert på kun terrengkriterier kan tiltaksområdet være utsatt for fare for områdeskred.
4	*Bestem tiltakskategori*	Tiltak som medfører tilflytting av personer med inntil to boenheter plasseres i tiltakskategori *K3*. Garasjen kan plasseres i tiltakskategori *K0*, men det er naturlig å se utbyggingen under ett og tiltakskategori *K3* er valgt for utbyggingen.
5/6/7	*Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde/ Befaring/ Gjennomfør grunnundersøkelser*	Tiltakshaver har tidligere utført gravearbeider på eiendommen i forbindelse med håndtering av overvann og utbygging av kommunalt vann og avløp. Under utgravingen viser det at grunnforholdene består av et tynt løsmassedekke over berg. Løsmassene består av friksjonsmasser som grus, sand og silt og organiske masser. Det var også observert berg både delvis på eiendommen og i fjellskråningen øst og vest for tomten. Bildene er vist i vedlegg 2. Den tidligere boligen oppgis å ha vært fundamentert på berg. Mektighet av løsmassene i tomten framstår som begrenset. I tillegg er skråningen i langs eiendommen i sørvest dekket av mye stein. Skråningen i nordøst er dekket av vegetasjon og trær, men det er også synlig berg i dagen.
8	*Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder*	Ny enebolig og garasje på eiendommen er oppgitt til å skulle direktefundamenteres på berg med en begrenset omfang av utgravingen. Med de løsmassene som foreligger medfører dette ikke risiko for kvikkleireskred. Skråningen sørvest og øst for eiendommen er dekket av mye stein og vegetasjon. Det er ikke fare for å utløse

		kvikkleireskred i skråningen. Eiendommen ligger ikke innenfor noe mulige løsneområder for kvikkleireskred.
9	*Klassifiser faresoner*	Ikke nødvendig basert på vurdering i steg 8.
10	*Dokumenter tilfredsstillende sikkerhet*	Ikke nødvendig basert på vurdering i steg 8.
11	*Meld inn faresoner og grunnundersøkelser*	Ikke nødvendig basert på vurdering i steg 8.

3.1 Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området

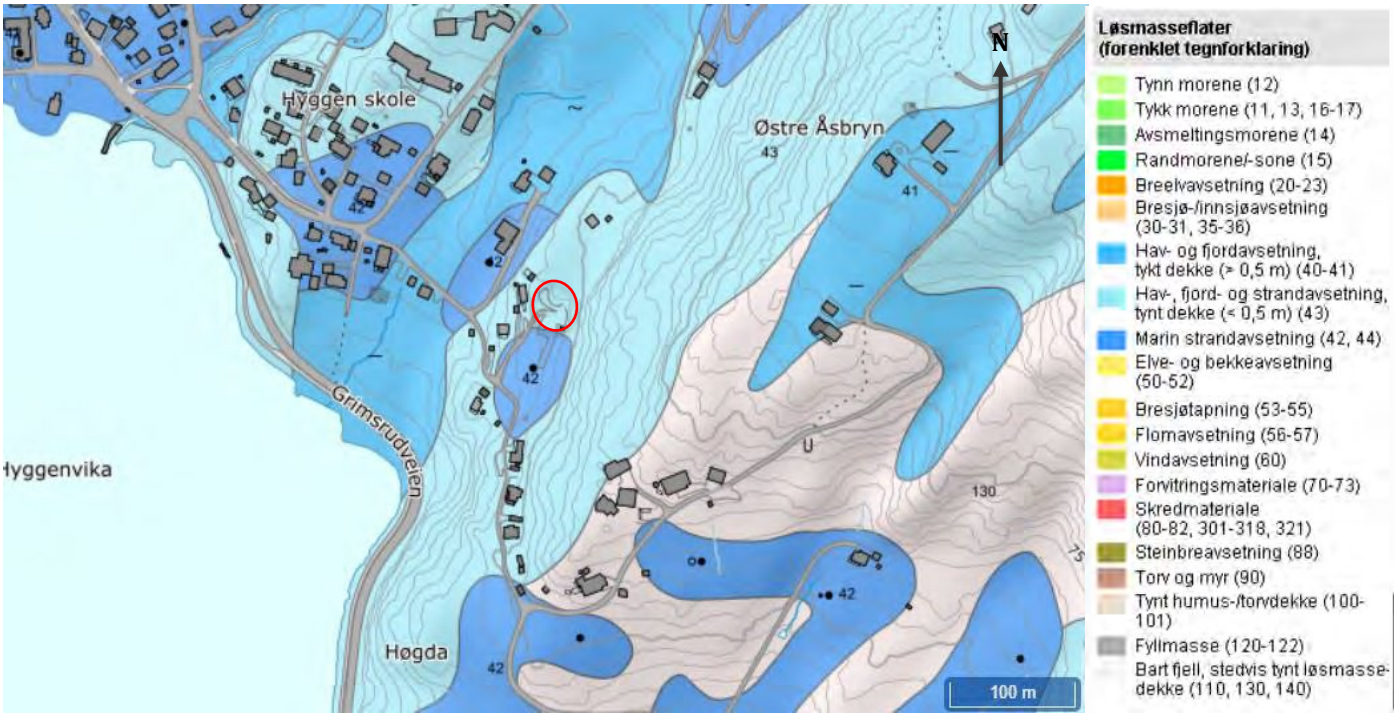
Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen registrerte faresoner for kvikkleire. Statens vegvesen har registrert kvikkleireområder som befinner seg omtrentlig 150 meter vest for tiltaksområdet. Fra flyfoto (googlestreet) er det observert berg i dagen som ligger mellom SVV sitt kvikkleireområde og tiltaksområdet vårt (markert i rød sirkel). En skisse som viser registrerte kvikkleireforekomster og berg fra flyfoto er vist i Figur 3.



> *Figur 3: Kartutsnitt med registrerte faresoner for kvikkleire/ sprøbruddmateriale (NVE Atlas). Tiltaksområdet er markert i rød sirkel.*

3.2 Avgrens områder med mulig marin leire

Tiltaksområdet ligger under marin grense. Løsmassene kan ifølge kvartærgeologisk kart forventes å være hav-, fjord- og strandavsetning i usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen og marin strandavsetning i sammenhengende dekke. Øst for området er det ifølge kvartærgeologisk kart registrert med noe bart berg, stedvis tynt løsmassedekke. Se Figur 4.

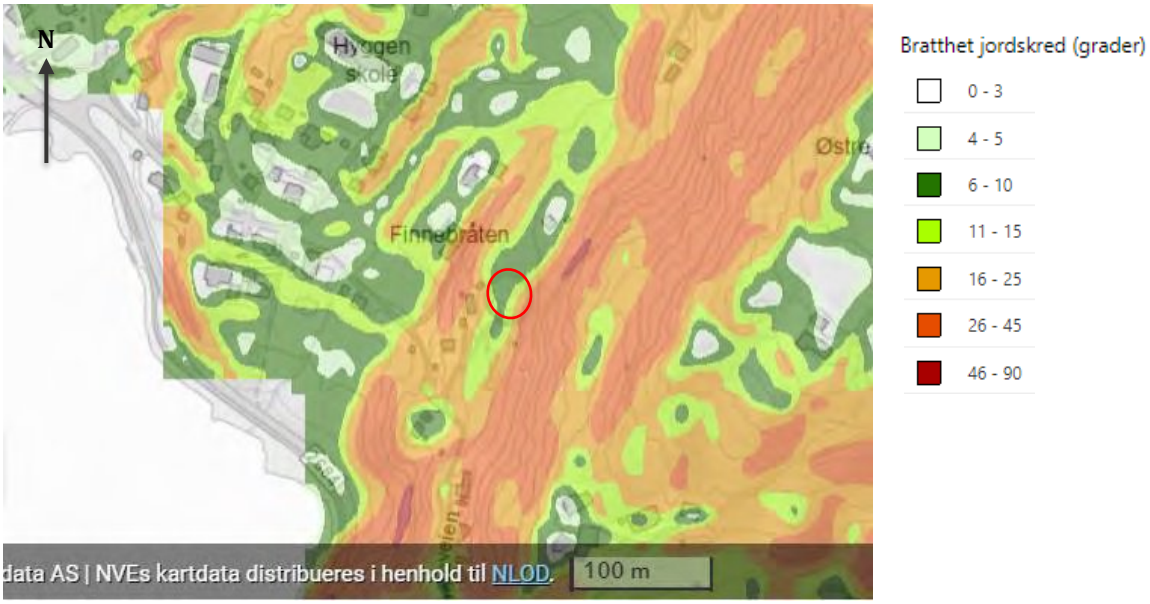


> *Figur 4: NGUs løsmassekart. Tiltaksområdet er markert i rød sirkel.*

3.3 Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred deles inn i områder hvor skred kan utløses (løsneområde) og områder som kan påvirkes av kvikkleireskred fra nærliggende løsneområder (utløpsområde). Veilederen beskriver kriterier for terreng som skal inngå i løsneområdet for et skred til å være skråninger med over 5 meter høyde og/eller jevnt hellende terreng brattere enn helning 1:20. Aktsomhetsområdet defineres deretter innenfor en avstand på 20 ganger den totale høyden av skråningen fra skråningsfoten.

Figur 5 viser et kartutsnitt med terrenghelning. Eiendommen faller mot sør/ sørvest med en helning som er brattere enn 1:20. I tillegg har skråningene øst og vest for tiltaksområdet en helning som er brattere enn 1:20. Basert på kun terrengkriterier kan tiltaket være utsatt for fare for områdeskred.



> *Figur 5: Helning på terreng fra NVE Atlas. Tiltaket er markert i rød sirkel.*

3.4 Bestem tiltakskategori

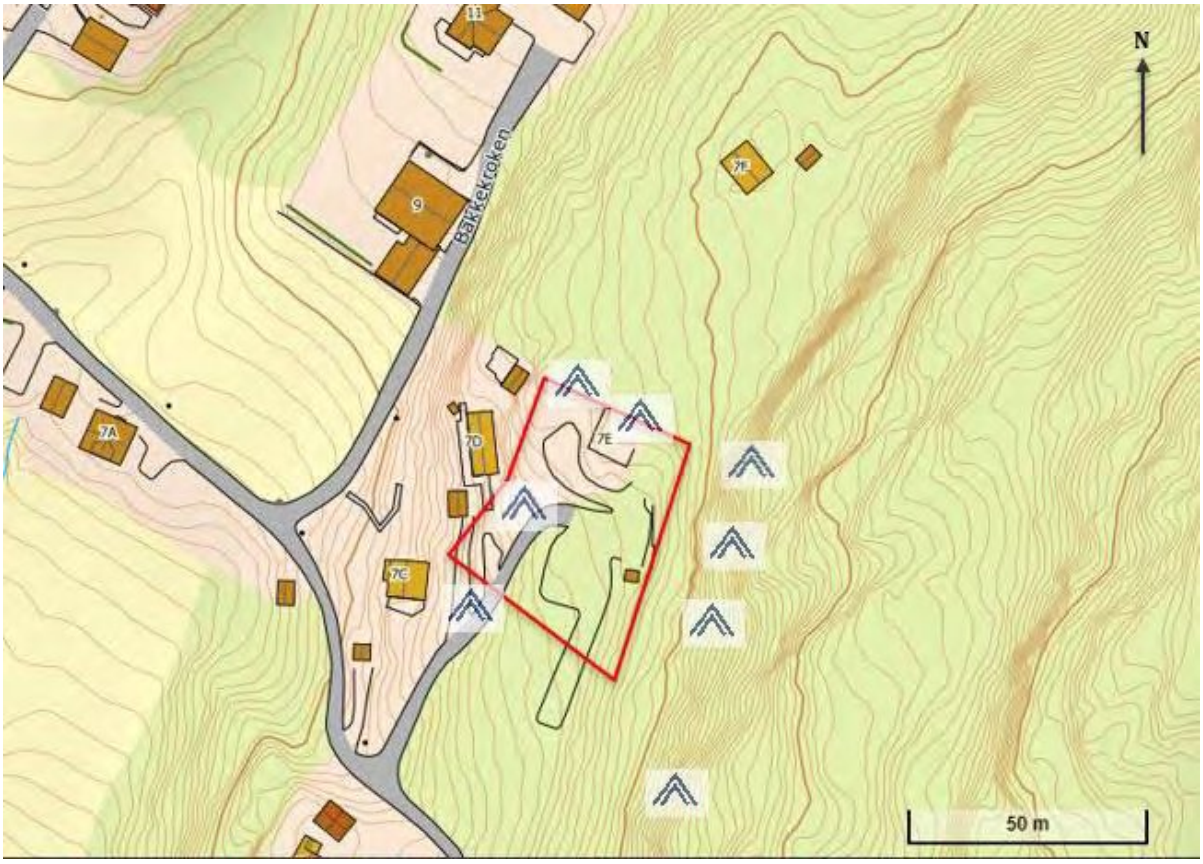
Krav for sikkerhet mot områdeskred avhenger av tiltakskategori. Tabell 3.2 i NVE-veileder [1] angir hvordan ulike tiltak skal klassifiseres mhp. tiltakskategori.

Tiltakskategori *K3* innebærer tiltak som medfører tilflytting av personer med inntil to boenheter, større byggverk med begrenset personopphold eller tiltak med stor verdi. Enebolig med utleie skal plasseres i tiltakskategori *K3*. Garasjen kan plasseres i tiltakskategori *K0*, men det er naturlig å se utbyggingen under ett. Tiltakskategori *K3* er valgt for utbyggingen.

3.5 Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområde/ Befaring/ Gjennomfør grunnundersøkelser

Tiltakshaver har tidligere utført gravearbeider på eiendommen i forbindelse med håndtering av overvann og utbygging av kommunalt vann og avløp på tomten. Under utgravingen viser det at grunnforholdene består av et tynt løsmassedekke over berg. Løsmassene består av friksjonsmasser som grus, sand og silt og organiske masser. Det var observert berg både på eiendommen og i fjellskråningen øst og vest for tomten.

Tidligere bolig var direkte fundamentert på berg ifølge tiltakshaveren. Berg er delvis påvist under løsmasser med begrenset mektighet. I tillegg er skråningen i sørvest dekket av mye stein. Kartlegging av berg i området som er basert på bilder som er tatt fra tiltakshaveren er vist i Figur 6. Utvalgte bilder som er mottatt fra tiltakshaveren er vist i vedlegg 2.



Figur 6: Kartlegging av berg ifølge bilder tatt fra tiltakshaveren. Tiltaket er markert i rød sirkel.

3.6 Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområder

Grunnforholdene på tomten består av et tynt løsmassedekke over berg. Ny enebolig og garasje på eiendommen er oppgitt til å skulle direktefundamenteres på berg med en begrenset omfang av utgravingen. Utgravde masser består av friksjonsmasser som grus, sand og silt og organiske masser. Med de løsmassene som foreligger medfører dette ikke risiko for kvikkleireskred.

Skråningen sørvest og øst for eiendommen er dekket av mye stein og vegetasjon. Det er ikke fare for å utløse kvikkleireskred i skråningen. Eiendommen ligger ikke innenfor noe mulige løsneområder.

4 KONKLUSJON

Utbygging av bolighus og garasje på eiendommen vil ikke utløse kvikkleireskred. Eiendommen ligger ikke innenfor noe mulige løsneområder. Eiendommen er ikke utsatt for risiko for kvikkleireskred.

5 REFERANSER

[1] Norges vassdrags- og energidirektorat, «Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper 1/2019,» 2020.

VEDLEGG 1: TEGNINGER MOTATT FRA TILTAKSHAVER

Asker kommune

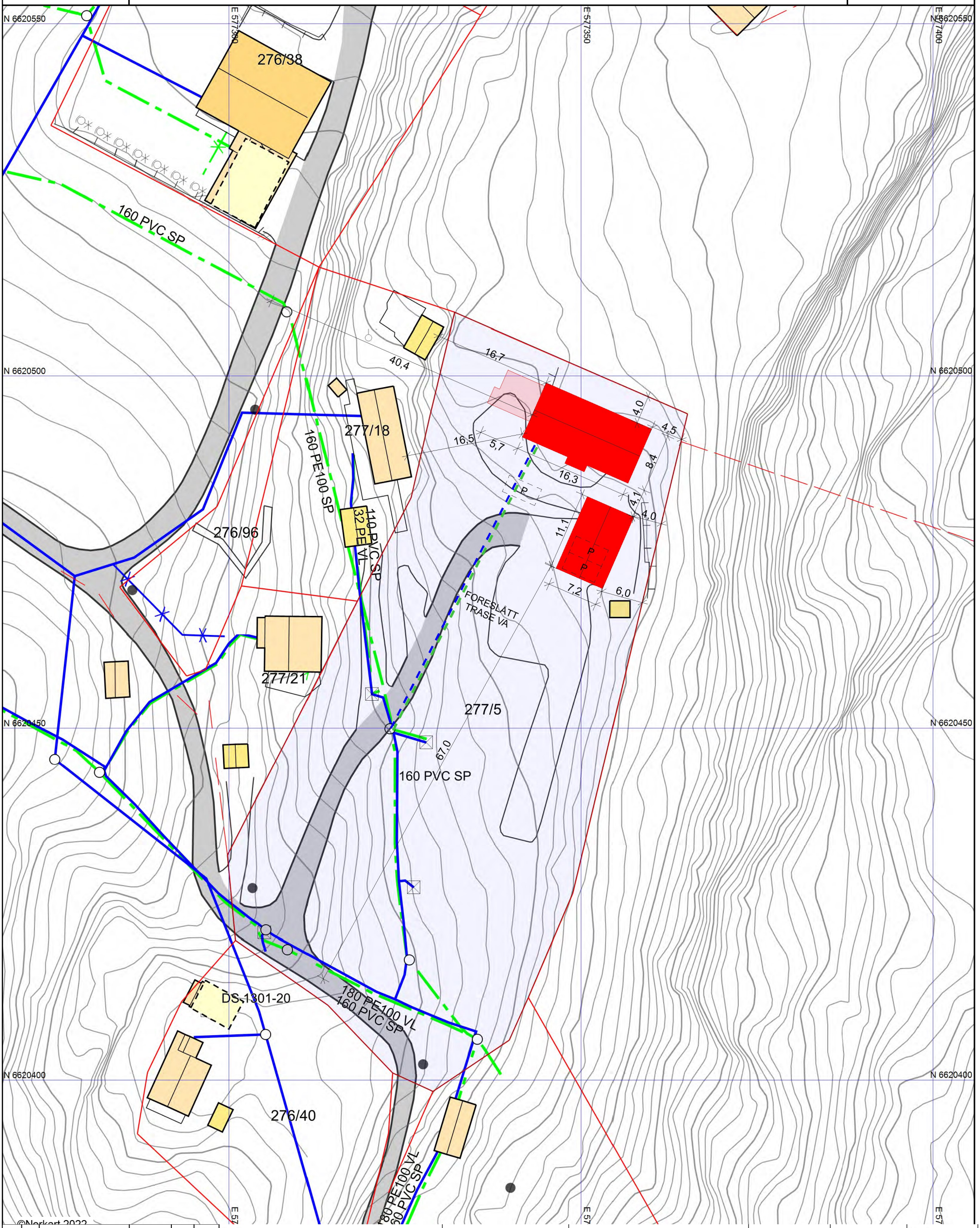
Situasjonskart

Eiendom: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E
Utskriftsdato: 21.09.2022
Målestokk: 1:500

VEDLEGG D01

N

UTM-32



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Situasjonsplan
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e 3442 Hyggen

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.arkitektfirma.no
TLF: +47 40 10 76 32

Fase:		Gnr./Bnr.:	Tegner/kontr. sign.:	Tegningsnr.:
Rammesøknad		**277/5**	**EÅA/RG**	**D01**
Prosjektnr.:	Målestokk:	Dato:	Dato endret:	Rev. ID:
0213	**1:500 (A3)**	**01.12.2022**		



Tegningsnr.: **D02**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Utomhusplan**

VEDLEGG D02

- Terreng på eiendom
- Utearealer medregnet i MUA
- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- Møte mellom nytt og gammelt terreng

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret:

Rev. ID:

Målestokk: **1:200** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **D02**

Type tegning: **Utomhusplan**

VEDLEGG 2: BILDER MOTATT FRA TILTAKSHAVER



> *Foto 1 Oversikt over tiltaksområdet hvor bildet viser grunnmur til tidligere bolig og skråning på oversiden som består av fjell.*



> *Foto 2 Oversikt over tiltaksområdet hvor bildet viser grunnmur til tidligere bolig og skråning av berg på oversiden.*



> *Foto 3 Lokal høydeforskjell som er sikret med steinblokker på sørvest for eiendommen.*



> *Foto 4 Gravearbeider på tomten i forbindelse med håndtering av overvann.*



> *Foto 5 Gravearbeider på tomten i forbindelse med utbygging av kommunalt vann og avløp.*



> *Foto 6 Gravearbeider på tomten i forbindelse med utbygging av kommunalt vann og avløp.*



> *Foto 7 Berg i fjellskråning på østsiden av tomten.*



> *Foto 8 Berg i dagen vest for tiltaksområdet.*

Asker kommune

{ REF 26 }

Frost Arkitekter AS
Rådhusgata 4

0151 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
AR525699006	KBRATTUM S22/4500	GBNR 277/5 L3172/23	07.02.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/4500

277/5 Varsel om avslag på søknad om nybygg enebolig og garasje
Bakkekroken 7 E
Tiltakshaver: Arne og Tone Jorde

Vi viser til søknad om tiltak mottatt 28.12.2022, og basert på innsendt søknad varsles det om avslag.

Det er også mangler i søknaden som gjør at kommunen ikke kan fatte et vedtak. Behandlingstiden løper ikke før søknaden anses som komplett.

Varsel om avslag på søknad om dispensasjon
Dette brevet er ikke i seg selv et avslag, men informasjon om at kommunen stiller seg negativ til søknaden om dispensasjon fra Røyken kommuneplan § 3.1 ved en realitetsbehandling.

Vi mener at det er mulig med en regulering i dette tilfellet uten krav om dispensasjonssøknad. Vi anbefaler derfor at søknaden trekkes og det igangsettes en reguleringsprosess.

Kommuneplanen for Røyken (2015-2027) § 3.1 jf. § 3.2.2
Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3.1 jf. § 3.2.2 siden det ikke kan utføres tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i en reguleringsplan. Det omsøkte tiltaket faller ikke inn under unntakene i § 3.2.2 siden tomten er større enn 2000 m².

Kommunen stiller seg negativ til å innvilge en dispensasjon fra kravet til en reguleringsplan, og viser til at en byggesak vil ikke kunne belyse alle forholdene som blir vurdert i en planprosess. Det vises for eksempel til teknisk -og sosial infrastruktur for området m.m.

Mangler i søknaden
Dersom dere ikke ønsker å trekke søknaden, til tross for kommunens anbefaling, er byggesøknaden mangelfull. Ved en realitetsbehandling må følgende dokumentasjon sendes inn for å komplementere søknaden:

- **Ras- og skredfare – rapport fra fagkyndig**
  Eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare H310. Etter Røyken kommuneplan sin bestemmelse § 6.7 skal det gjøres undersøkelser

av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

Den innsendte redegjørelsen mener kommunen at ikke er tilstrekkelig siden det blant annet ikke fremgår at det er en geotekniker som har utført undersøkelsen. Det fremgår heller ikke hvilke sikringstiltak man kan gjøre og heller ingen konklusjon på undersøkelsene.

- **Tegninger**
  Det må sendes inn reviderte fasadetegninger som viser bedre eksisterende og nytt terreng frem til nabogrensen. Terrengendringene må målsettes. Støttemuren/plantekassen må målsettes.

- **Situasjonskart**
  Det må sendes inn et revidert situasjonskart. Kartet må vise de omsøkte støttemurene. Støttemurene skal være målsatt og vise avstand til nabogrense, nærmeste bebyggelse, m.m.

- **Ansvarserklæringer og gjennomføringsplan**
  PRO geoteknikk og PRO brann må erklæres og være gjennomført før godkjent søknad om rammetillatelse.

  Det må sendes inn en gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområder, også de som ikke er erklært ansvar for.

- **Dispensasjon**
  I § 29-4 andre ledd fremgår det at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggets halve høyde og ikke under 4 meter. I foreliggende sak har dere en mønehøyde på 8,6 meter, noe som medfører at bygget må plasseres minst 4,3 meter fra nabogrensen. Det må derfor søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. Alternativt må tiltaket omprosjekteres eller innhente avstandserklæring fra naboeiendommen med gårds- og bruksummer 276/5.

  Eventuell søknad om dispensasjon må sendes inn. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes og nabovarsles, se plan- og bygningslovens § 19–2. Skjema som viser opplysninger gitt i nabovarselet og kvittering for nabovarsel må sendes inn. Dispensasjonen er ikke påregnelig å få innvilget.

- **Sanitærabonnement**
  Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av kommunalteknisk avdeling før igangsettingstillatelse.

Frist for innsendelse av dokumentasjon
Frist for å svare om saken skal realitetsbehandles eller ikke
Kommunen ønsker svar på om saken skal realitetsbehandles, eller om den ønskes trukket **innen 06.03.2023.**

Frist for innsendelse av dokumentasjon dersom saken skal realitetsbehandles
Dersom saken skal realitetsbehandles, må dokumentasjon sendes inn **innen 06.04.2023.** Kommunen kan ta gebyr for saker som avsluttes før endelig behandling, jamfør gebyrregulativet. Fristen kan forlenges etter skriftlig forespørsel, denne må begrunnes.

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

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

Status på din byggesak
Du kan følge utviklingen i din byggesak via www.asker.kommune.no. Bruk saksnummer 22/4500 eller ditt gårds- og bruksnummer i søket.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder byggesak

Karen Marie Brattum
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Frost Arkitekter AS, Rådhusgata 4, 0151 OSLO

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

Prosjektnavn: Bakkekroken 7E - Ny enebolig og garasje

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
277	5	0	0

Kommune Asker

Adresse Bakkekroken 7 E, 3442 Hyggen

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

Formål: Bolig

Garasje

TILTAKSHAVER

Navn: Arne og Tone Jorde

Telefon: 95948764

95948764

E-postadresse: arnejord@online.no

Adresse: Rundmyrveien 17, 0891 Oslo

Kontaktperson:

Navn: Arne Jorde

Telefon: 95948764

95948764

E-postadresse: arnejord@online.no

ANSVARLIG SØKER

Navn: Frost Arkitekter AS

Telefon: 45917937

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

E-postadresse: ronnaug@frostark.no

Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo

Organisasjonsnummer: 914016762

Kontaktperson:

Navn: Rønnaug Gabrielsen

Telefon: 45917937
45917937

E-postadresse: ronnaug@frostark.no

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Se vedlegg C03 for merknad fra nabo i Bakkekroken 7C og vedlegg C04 for tilsvar til nabomerknad.

FØLGEBREV

Se vedlegg F01

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

§ 3 i kommuneplanen for Røyken stiller krav om reguleringsplan. Eiendommen er over 2000 m2, og følgelig ikke omfattet av unntaksbestemmelsene fra plankrav i kommuneplanens § 3.2 «Unntak fra plankrav».

Begrunnelse

Dispensasjon fra krav om detaljregulering.

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan Arealdel av kommuneplan

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

Navn på plan	Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027
Reguleringsformål	Boligformål
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	4 023,4 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m²
+ Areal som skal legges til	0 m²
= Beregnet tomteareal	4 023,4 m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	1 005,85 m²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m²
- Areal som skal rives	0 m²
+ Areal ny bebyggelse	234,5 m²
+ Parkeringsareal	18 m²
= Sum areal	252,5 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	6,28 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Ja

Sikkerhetsklasse S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

RØNNAUG GABRIELSEN på vegne av FROST ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

21.12.2022 12:52:20 AR525699006

Filvedlegg:

D01 Situasjonsplan.pdf
Q01_Referat fra forha?ndskonferanse.pdf
Q03_Samtykke til søknad.pdf
Q02_VA-kart_H01-Rev H.pdf
E08 Fasade Nord og Vest.pdf
E09 Fasade Sør og Øst.pdf
E10 Fasader Garasje.pdf
E02 Plan 2 Etasje.pdf
E03 Plan 3 Etasje.pdf
E01 Plan 1 Etasje.pdf
E04 Takplan.pdf
E05 Snitt A.pdf
E06 Snitt B.pdf
E07 Snitt Garasje.pdf
F01_Redegjørelse_Søknad om tillatelse.pdf
B01_Søknad om dispensasjon fra plankravet.pdf
F02_Redegjørelse skredfare.pdf
D02 Utomhusplan.pdf
D03 Arealer.pdf
C02_Kvittering_Nabovarsel.pdf
ansvar frost arkitekter as - pro arkitektur - 2440184.pdf
C01_Kopi_nabovarsel.pdf
C04_Tilsvar_nabomerknad.pdf
C03_Merknad_SvarPaaNabovarsel_Thor Brekken_Bakkekroken 7C.pdf

FROST
ARKITEKTER AS

REDEGJØRELSE - BAKKEKROKEN 7E
SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE/UTHUS.

Tiltak:
Ny enebolig og garasje
Gnr./Bnr.: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E, 3442 Hyggen

Prosjekterende arkitektbedrift:
Frost Arkitekter AS Org. Nr.: 914 016 762
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Telefon: 412 77 414 E-post: ronnaug@frostark.no
Kontaktperson: Rønnaug Gabrielsen

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde
Adresse: Rundmyrveien 17, 0891 Oslo

Det søkes med dette om tillatelse til oppføring av enebolig med sekundær boenhet og garasje/uthus på Bakkekroken 7E i Hyggen.

Beskrivelse av eiendommen
Eiendom med gnr./bnr. 277/5 i Asker kommune ligger ved Hyggenbukta.
Eiendommen er avlest fra kommunens kartløsning til å være 4 023,4 m^2. Over eiendommen går det adkomst til Bakkekroken 7D og i terrenget er det synlige rester etter tidligere bebyggelse som ble revet i 2013. Det er lite vegetasjon på eiendommen og den fremstår åpen og luftig. Det er tydelige spor etter gravearbeider for ny brønn og etablering av vann- og avløpsledninger i 2018-2021. Sør og vest for eiendommen ligger andre eiendommer med boligformål. Nord og øst er det bratte skråninger med tett skog.

Eiendommen er ikke regulert og det er kommuneplanens arealformål og bestemmelser som gjelder. Gjeldende kommuneplan er kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027 og eiendommen er avsatt til boligformål sone C frittliggende boligbebyggelse b1a. I kartet til kommuneplanens arealdel er det angitt en hensynssone for ras- og skredfare på den sørlige delen av eiendommen.

Strandlinje mot sjø (100-meters sonen) ligger utenfor eiendommen.

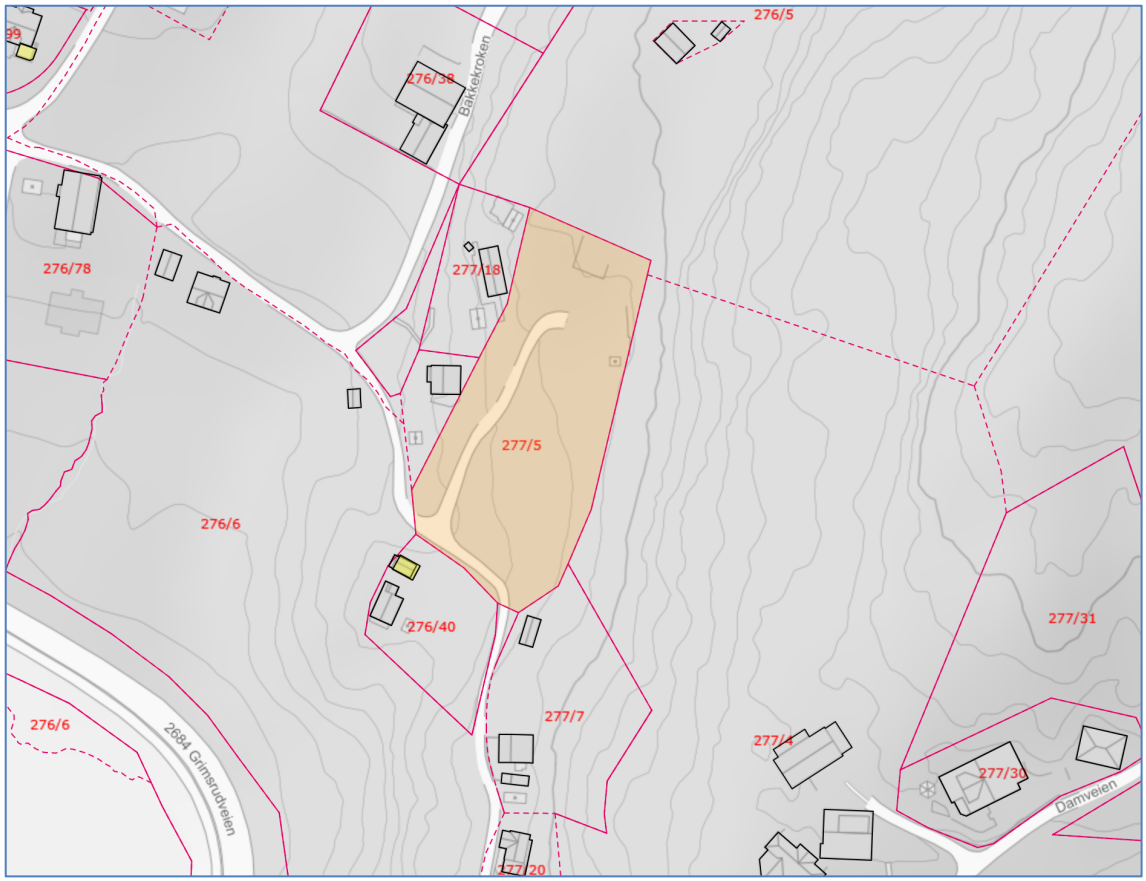


Fig. 01: Grunnkart fra kommunens kartløsning med Bakkekroken 7E markert (datert 13.12.2022)

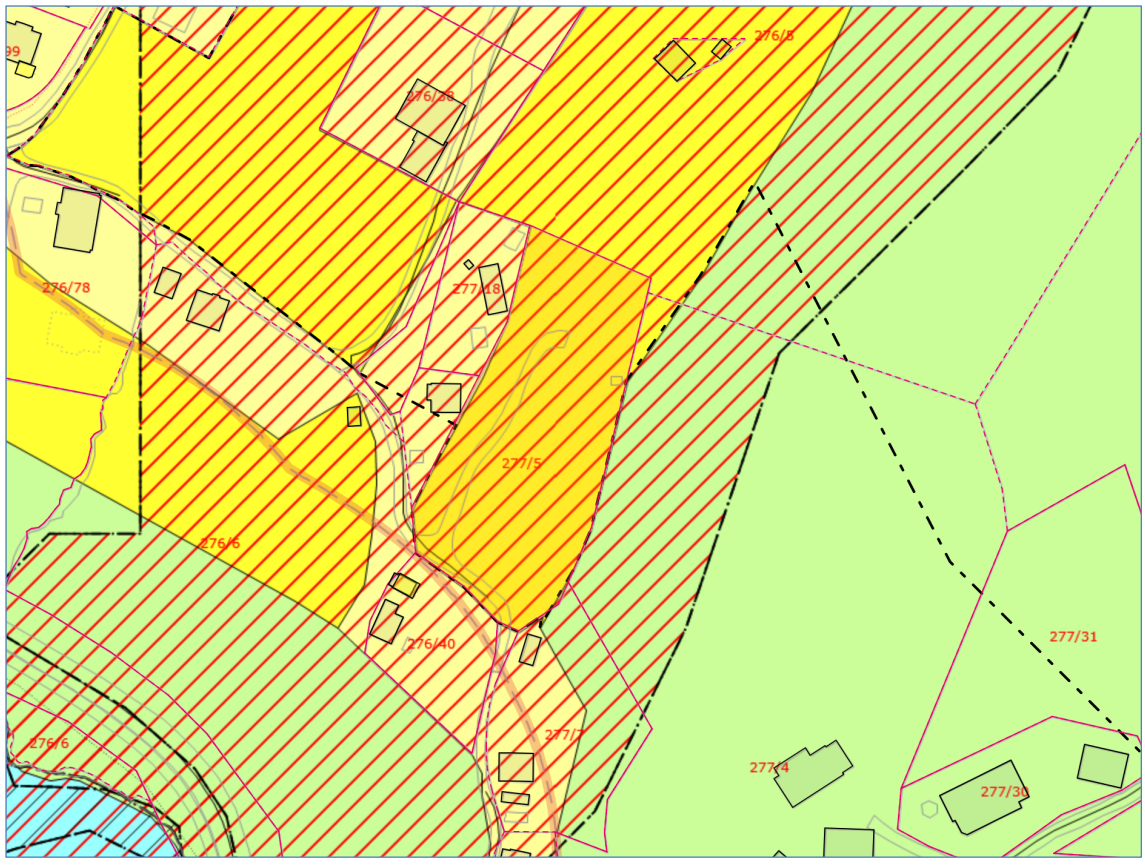


Fig. 02: Kommuneplanens gjeldende arealdel (fra kommunens kartløsning, datert 13.12.2022)

Historikk

Eiendommen var bebygget med bolighus og tilhørende uthus/garasje frem til 2013/14. Da hadde eiendommen vært bebygget med bolighus siden slutten av 1800-tallet. Eksisterende bolighus og uthus/garasje ble revet som følge av omfattende råteskader og angrep av skadedyr. Rivesaken for eksisterende bebyggelse hadde saksnummer 12/2881 i gamle Røyken kommune, og ferdigattest ble gitt 26.02.2014. Formålet med rivingen var å klargjøre for ny enebolig på eiendommen samt å sikre mennesker og dyr mot skade i tilfelle eksisterende bygg ville kollapse. Tiltakshavers tanke har vært å bygge det opp igjen, men i påvente av utbygging av vann- og avløpsledninger for området har gjenoppbygging av boligen og uthuset ventet frem til nå.

Forhåndskonferanse

Tiltakshaver har bedt om forhåndskonferanse og vært i dialog med saksbehandler i kommunen med spørsmål knyttet til reetablering av bolig og garasje/uthus på eiendommen. Til forhåndskonferansen var det sendt inn et situasjonskart med forslag til bebyggelse opptegnet. Forhåndskonferanse ble gjennomført på telefon og det foreligger referat datert 03.08.2022, se vedlegg Q01.

Plassering og tilpasning til eksisterende situasjon

Det omsøkte bolighuset og garasje/uthus er plassert på eiendommen der det også tidligere var plassert bolig og uthus. Dette er med på å underbygge den historiske referansen til tidligere bebyggelse på eiendommen. På grunn av Plan- og bygningslovens avstandskrav til nabogrense legges ny bolig noe lenger mot syd enn eksisterende bolig. Både bolig og garasje/uthus er plassert med minimum 4,0 m avstand til nabogrenser.

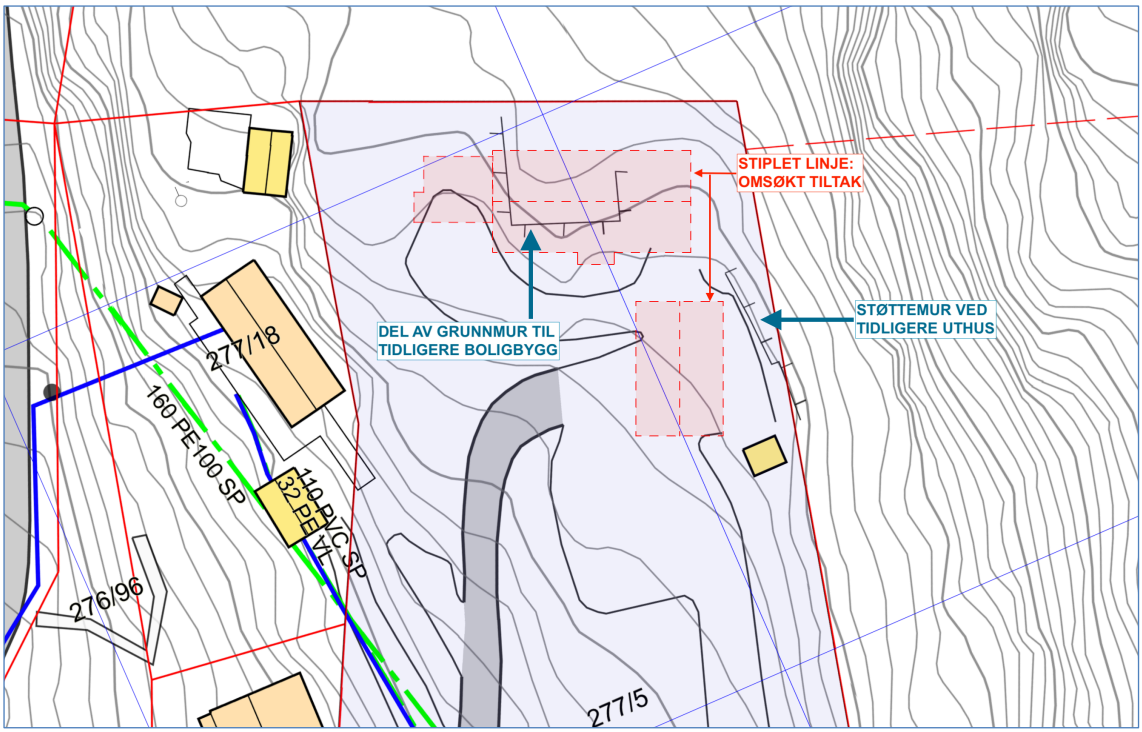


Fig. 03: Kart som viser plassering av omsøkt bebyggelse i forhold til tidligere bebyggelse på eiendommen.

Med denne plasseringen benytter også det omsøkte tiltaket seg av de flatere delene av eiendommen. Dette vil begrense behovet for omfattende terrengtilpasninger for både plassering av bygg, arealer til uteopphold, samt til manøvrering og parkering av biler. I tillegg har fritidsboligen på naboeiendommen Bakkekroken 7 D (gnr/bnr. 277/18) adkomst med adkomstrett over eiendommen til det omsøkte tiltaket. Denne adkomsten blir ikke påvirket av det omsøkte tiltaket.

På eiendommen nord og øst for det omsøkte tiltaket er det tett vegetasjon i form av høye bartrær og terrenget stiger bratt, spesielt mot øst. Dette store landskapsdraget og den høye og tette vegetasjonen gjør at tiltaket ikke får silhuettvirkning og i størrelse vil det virke nedtonet i forhold til omgivelsene. Dette gjør at både fjernvirkningen og den nære oppfattelsen av omsøkt tiltak vil fremstå underordnet i forhold til omgivelsene.

Bebyggelsens utforming og estetikk

Bebyggelsen er utformet med saltak og er tenkt utført med en lys trekledning. Begge de omsøkte byggene har takvinkel på 30 grader. Annen boligbebyggelse i området er også i hovedsak saltaksvolumer med trekledning. Det er en klar overvekt av hvite hytter og bolighus i Hyggen, men med innslag av noen røde, brune og gule bygg. Det omsøkte tiltaket vil dermed passe godt inn i bebyggelsestypologien og formspråket som er fremherskende i nærområdet.

Vinduene er plassert for å ivareta kvalitetene med den fantastiske utsikten fra eiendommen, spesielt fra oppholdsrommene i den vestlige delen av boligen. Det er også ønsket at sekundærboligen skal nyte godt av denne utsikten, derfor er denne lagt til byggets vestlige del, slik at den får fritt utsyn som går klar av garasjen. Fasadene er utformet slik at de har gode estetiske kvaliteter hver for seg, men også på en slik måte at bygget i sin helhet fremstår med gode estetiske kvaliteter med tydelig likhetstrekk til annen bebyggelse i nærområdet.

Boligen er lagt med møneretning som den tidligere boligen på eiendommen. Garasjen/uthuset er lagt med møneretning 90 grader på dette og ganske tett på boligen. Dette er med på å danne et definert tun som tydelig avgrenser areal avsatt til bilmanøvrering og parkering. Fra dette tunet er det også tydelig hvor hovedinngangen til boligen og inngangen til sekundærboligen er.

Boligen har et oppholdsrom/soverom, toalett, bodareal og teknisk rom på inngangsplanet i underetasjen. Hovedinngangen er tydelig markert med en innramning på fasaden mot sør. Sekundærboligen ligger også i 1. etasje med inngang fra et overdekket inngangsparti under hoveddelens terrasse mot vest. Sekundærboligen har alle hovedfunksjoner på ett plan og er utformet med krav til tilgjengelig boenhet i henhold til TEK 17. I 2. etasje har boligen stort oppholdsrom og kjøkken med utgang til terrasse på terreng mot vest. I denne etasjen ligger også to soverom, et garderoberom og et bad. Videre er det i den øverste etasjen et oppholdsrom, to soverom og et bad.

Det er fra både 1. og 2. etasje tilstrekkelig tilgang til rømningsveier rett til terreng. Fra 3. etasje er det i tillegg til rømning via intern trapp mulig å rømme fra vinduer fra minimum annet hvert rom for varig opphold. Dette er i henhold til krav i TEK17.
Garasjen er romslig med oppstillingsplass til to biler. I tillegg er det sammen med garasjen en større bod. Denne boden deles av begge boenhetene.

Utnyttelse og høyder

Eiendommen er tillatt utnyttet med BYA på 25%. Det omsøkte tiltaket har en BYA på 252,5 m^2. Dette tilsvarer 6,3 % BYA for eiendommen. I beregning av BYA er både deler av terrasse over sekundærboligens inngangsparti og parkeringsplass på terreng medregnet.

Total BRA for det omsøkte tiltaket er 437,8 m^2. I dette tallet er det i henhold til *Grad av utnytting* også medregnet åpent overdekket areal utendørs. Boligen har et oppvarmet BRA på 347,7 m^2 og garasje/uthus har BRA på 75,1 m^2.

Se vedlegg D-03 for oppsett av beregnet utnyttelse for eiendommen, både BYA og BRA.

Boligen har gesimshøyde på 6,3 m og mønehøyde på 8,6 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høyeste gesims er 7,8 m. Garasje/uthus har gesimshøyde på 2,9 m og mønehøyde på 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydene for både bolig og garasje/uthus er i henhold til bestemmelsene for boligbebyggelse i sone C og tiltak i kategori b1a.

Avkjørsel og adkomst

Boligen beholder eksisterende avkjørsel direkte fra Bakkekroken. Dette er også avkjørsel til naboeiendommen Bakkekroken 7D, som har adkomst over den sørlige delen av Bakkekroken 7E. Det foreligger veirett for det omsøkte tiltaket fra gammelt av. Veiretten er ikke endret etter at den tidligere boligen ble revet i 2013.

Vann- og avløp

I 2018-2022 ble det gjennomført omfattende arbeid med ny vann- og avløpsledning for totalt 20 boligeiendommer i Bakkekroken og Damveien, med påkobling til kommunal avløpsledning i Bakkekroken. Dette etter at Tilsynet for små avløpsanlegg og VIVA (tidligere interkommunalt vei-, vann- og avløpsselskap i Vestviken) kom med pålegg om at disse eiendommene gikk sammen om en tilkobling til kommunalt avløpsnett.
Hovedtraseen krysser over eiendommen i den sørlige enden, og fra hovedledningene går det vann- og avløpsledninger til både Bakkekroken 7D og 7E diagonalt over eiendommen. Det er etablert flere kummer inne på eiendommen, både spillvannskummer og en stakekum for spillvann. I tillegg er det etablert brannkum ved hovedtraseen inne på eiendommen. Se vedlegg I-02 for VA-kart som viser oppgraderingen som er i gjort i nærområdet. I 2018 ble det også etablert ny brønn for vannforsyning i Bakkekroken 7E da det på dette tidspunktet var noe usikkerhet knyttet til VA-prosjektet for området.

Gjennom oppgradering av vann og avløpsledningene i regi av VIVA, er Bakkekroken 7E tatt med i kapasitetsberegningene for kommunenes ledningsnett og renseanlegg. Dette

var en forutsetning for at tiltakshaver (som også er hjemmelshaver på eiendommen) skulle være med på å bekoste oppgradering av VA-ledningene i området samt tillate at hovedtrase ble lagt over den sørlige delen av eiendommen.

Eiendommen har også nyetablert strømkabel dimensjonert for moderne bolig og uthus/garasje frem til tenkt plassering for ny bolig (der hvor den gamle boligen lå.)

Overvann og avrenning

Overvann vil bli håndtert på egen eiendom i form av infiltrasjon. Bebyggelsen er lagt til den øvre delen av eiendommen. Både rundt bebyggelsen og lenger ned på eiendommen er det store arealer med permeable dekker i form av grus, gress og annen lav vegetasjon. Oppkjørsel og annet kjøreareal på eiendommen vil være gruslagt. Langs gårdsplass og oppkjørsel vil det legges grøft som leder vannet inn på deler av eiendommen med god fordrøyningsevne for overflatevann.
Takvann ledes til terreng og det vil vektlegges fall bort fra bebyggelse. Takvann og overflatevann fra terrasse vil ledes til godt drenerte deler av eiendommen.

Grunnforhold

På eiendommen er det registret aktsomhetsområder for radon og løsmasser (skredfare). Tiltak for beskyttelse mot radon vil bli ivaretatt gjennom detaljprosjekt og beskrevet ytterligere til søknad om igangsettingstillatelse. Det registrerte området for løsmasser ligger i den sørlige delen av eiendommen og betyr i hovedsak marine avsetninger. Se figur. 03 som viser områder med løsmasser som registrert av NGU. Dette er områder hvor det kan forekomme kvikkleire. Det har gjennom arbeid med etablering av brønn og graving for vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer vært gjennomført omfattende gravearbeider i dette området de siste årene. Det er gjennom dette arbeidet ikke avdekket noen kvikkleirepartier eller andre ustabile løsmasser. Reetablering av bebyggelse på eiendommens nordre del anses å ikke medføre fare for jord- eller leireskred som følge av tiltaket. På store deler av den vestlige delen av eiendommen og området der bebyggelse skal reetableres ligger fjellet opp i dagen.

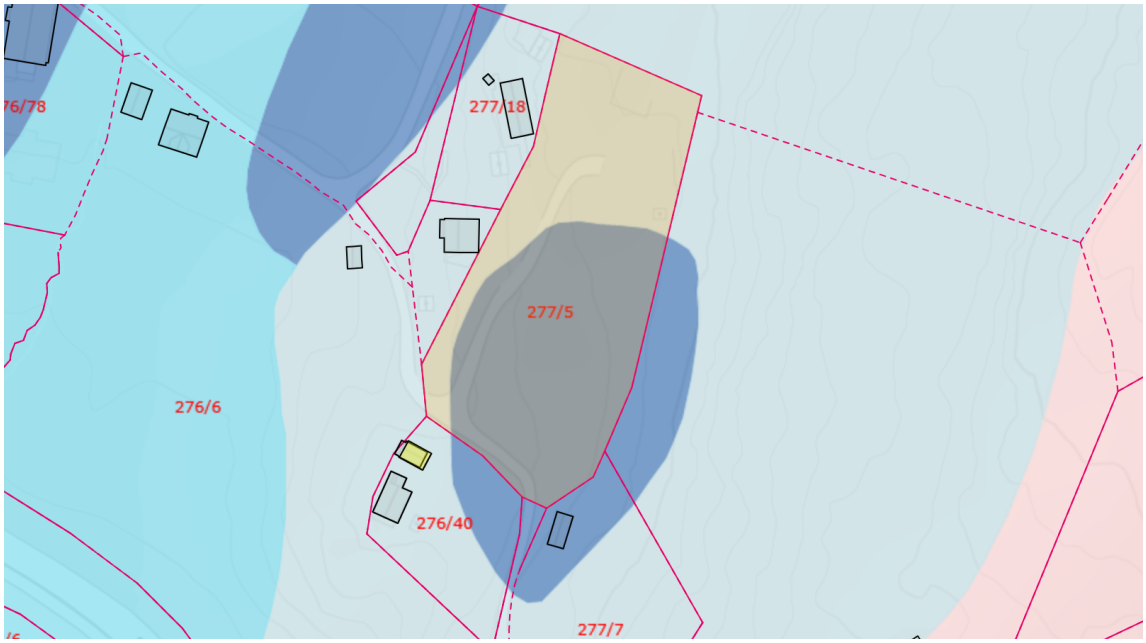


Fig. 03: Kart fra kommunens nettside som viser registret område med marine avsetningsmasser (mørk blå) hentet fra NGUs kart. Dette området er sammenfallende med der det de siste årene har blitt utført omfattende gravearbeider som ikke har avdekket ustabile masser.

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 3 Plankrav (PBL. § 11-9 nr. 1). Se vedlegg B-01.

Nabovarsling

Naboer ble varslet 05.12.2022. Det har kommet en merknad på utsendt nabovarsel. Se vedlegg C-03 for merknad fra nabo og vedlegg C-04 for tilsvar til nabomerknad.

Vi anser med dette søknaden som komplett og håper på rask saksbehandling.

Oslo, 20.12.2022

Rønnaug Gabrielsen

Frost Arkitekter AS
ved Rønnaug Gabrielsen

Vedlegg

B01_Søknad om dispensasjon fra plankravet

C01_Kopi_nabovarsel.pdf

C02_Kvittering_Nabovarsel.pdf

C03_Merknad_SvarPaaNabovarsel_Thor Brekken_Bakkekroken 7C.pdf

C04_Tilsvar_nabomerknad

D01 Situasjonsplan.pdf

D02 Utomhusplan.pdf

D03 Arealer.pdf

E01 Plan 1. Etasje.pdf

E02 Plan 2. Etasje.pdf

E03 Plan 3. Etasje.pdf

E04 Takplan.pdf

E05 Snitt A.pdf

E06 Snitt B.pdf

E07 Snitt Garasje.pdf

E08 Fasade Nord og Vest.pdf

E09 Fasade Sør og Øst.pdf

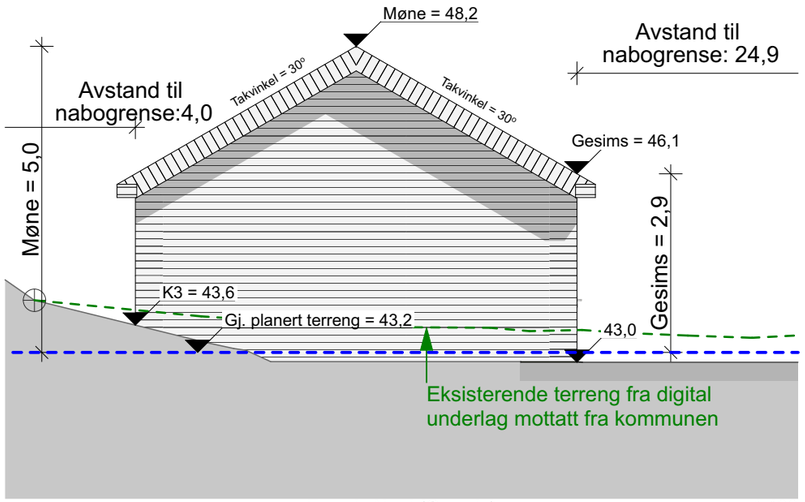
E10 Fasader Garasje.pdf

F02_Redegjørelse skredfare

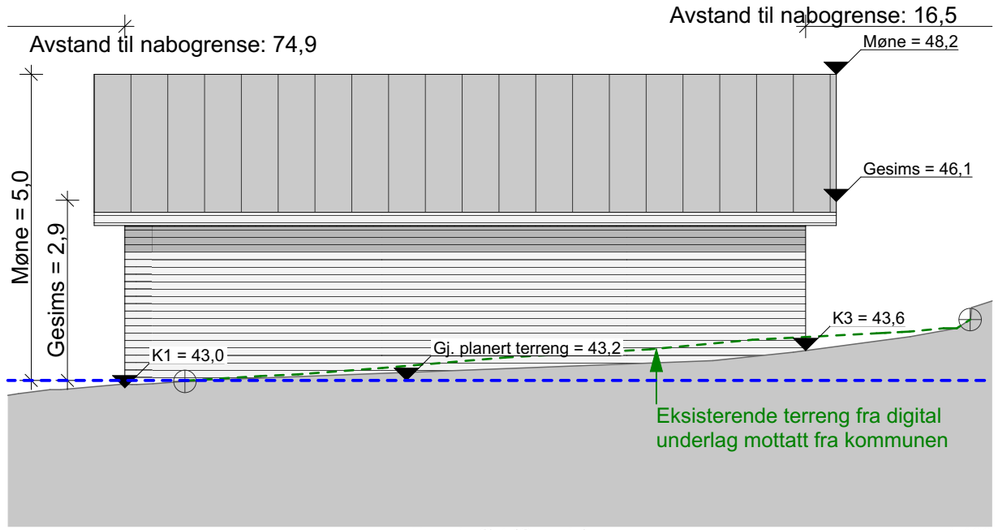
Q01_Referat fra forhåndskonferanse.pdf

Q02_VA-kart_H01-Rev H.pdf

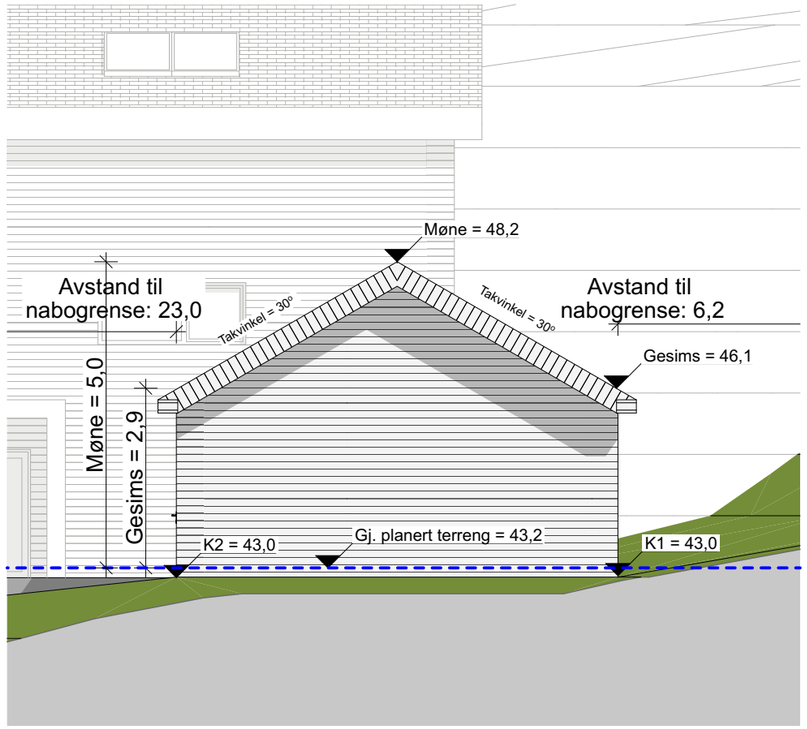
Q03_Samtykke til søknad.pdf



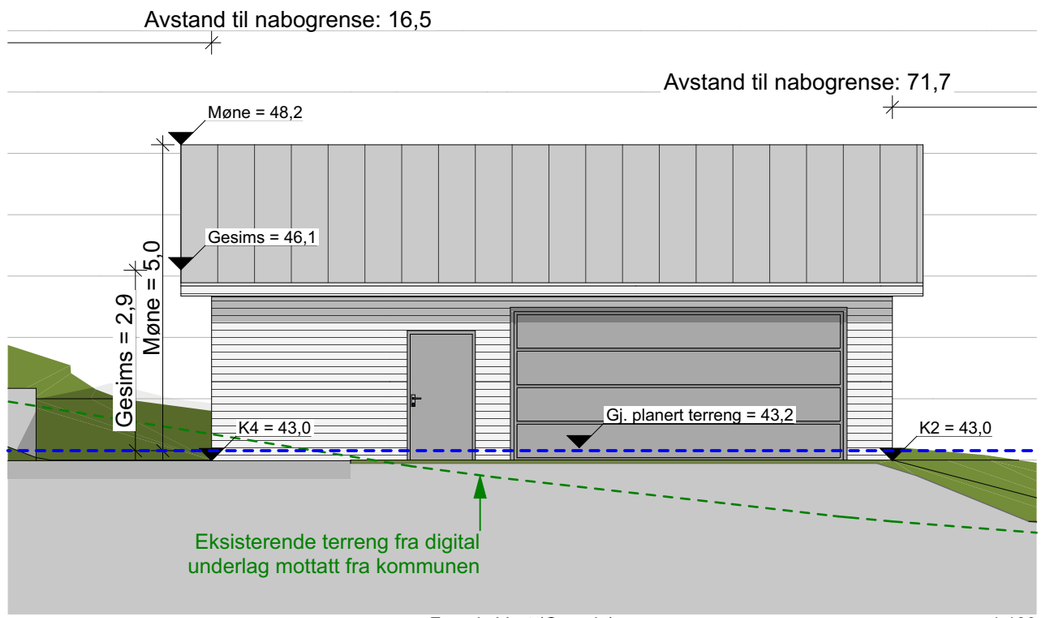
Fasade Nord (Garasje) 1:100



Fasade Øst (Garasje) 1:100



Fasade Sør (Garasje) 1:100



Fasade Vest (Garasje) 1:100

Tegningsnr.: **E10**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasader Garasje**

VEDLEGG E10

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret:

Rev. ID:

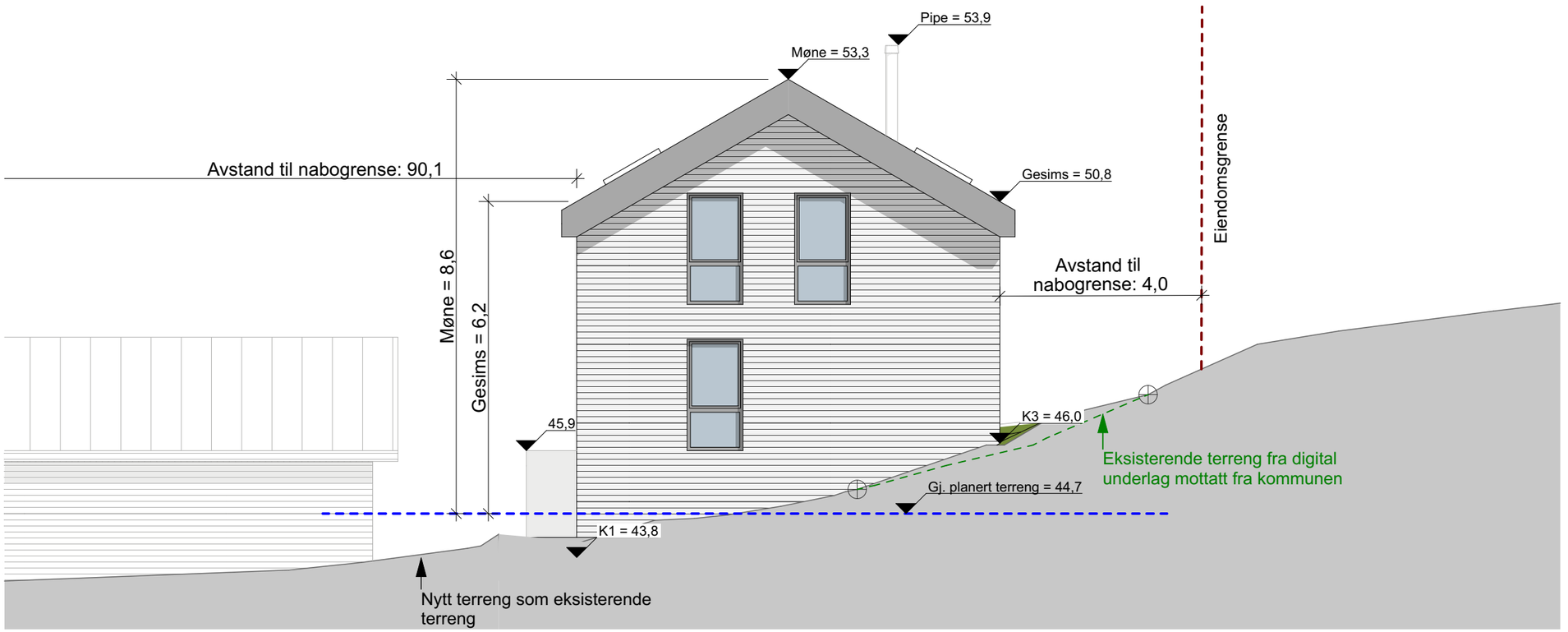
Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

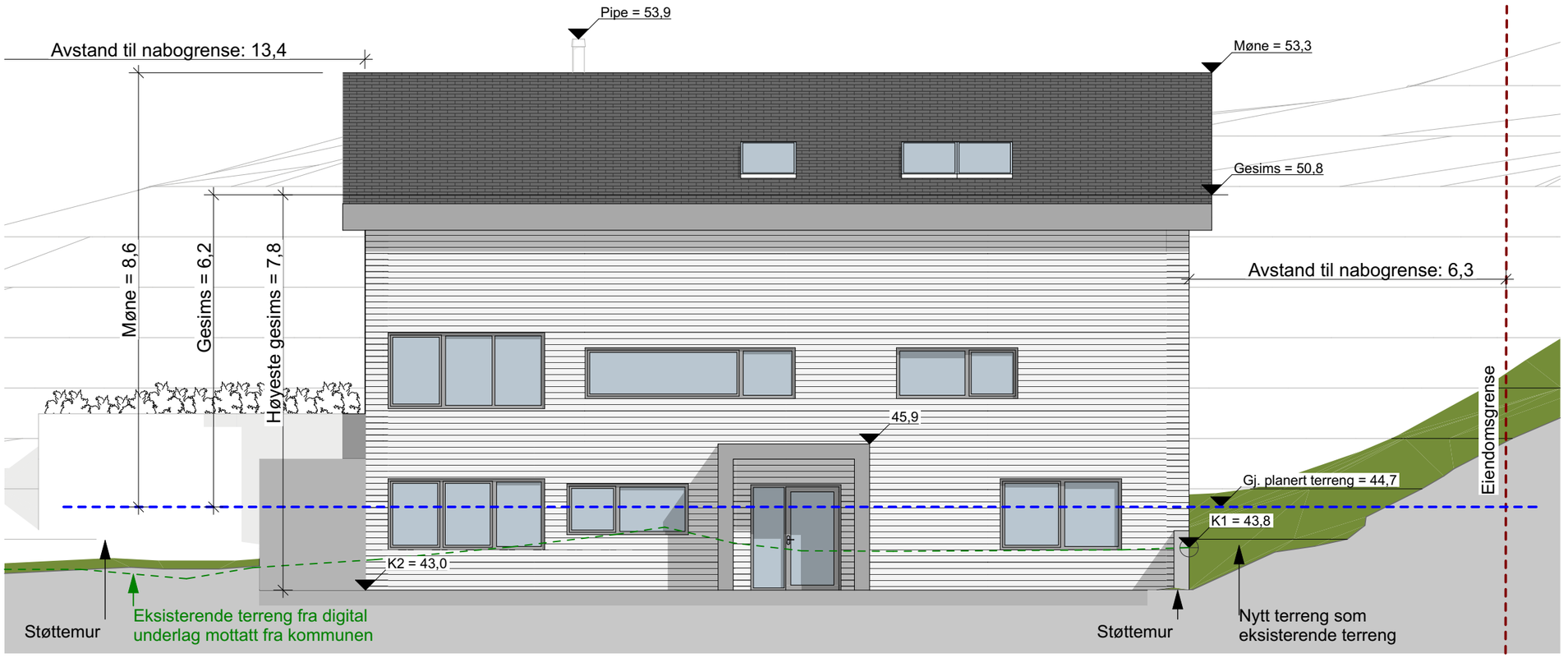
Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E10**

Type tegning: **Fasader Garasje**



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.: **E09**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Sør og Øst**

VEDLEGG E09

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret:

Rev. ID:

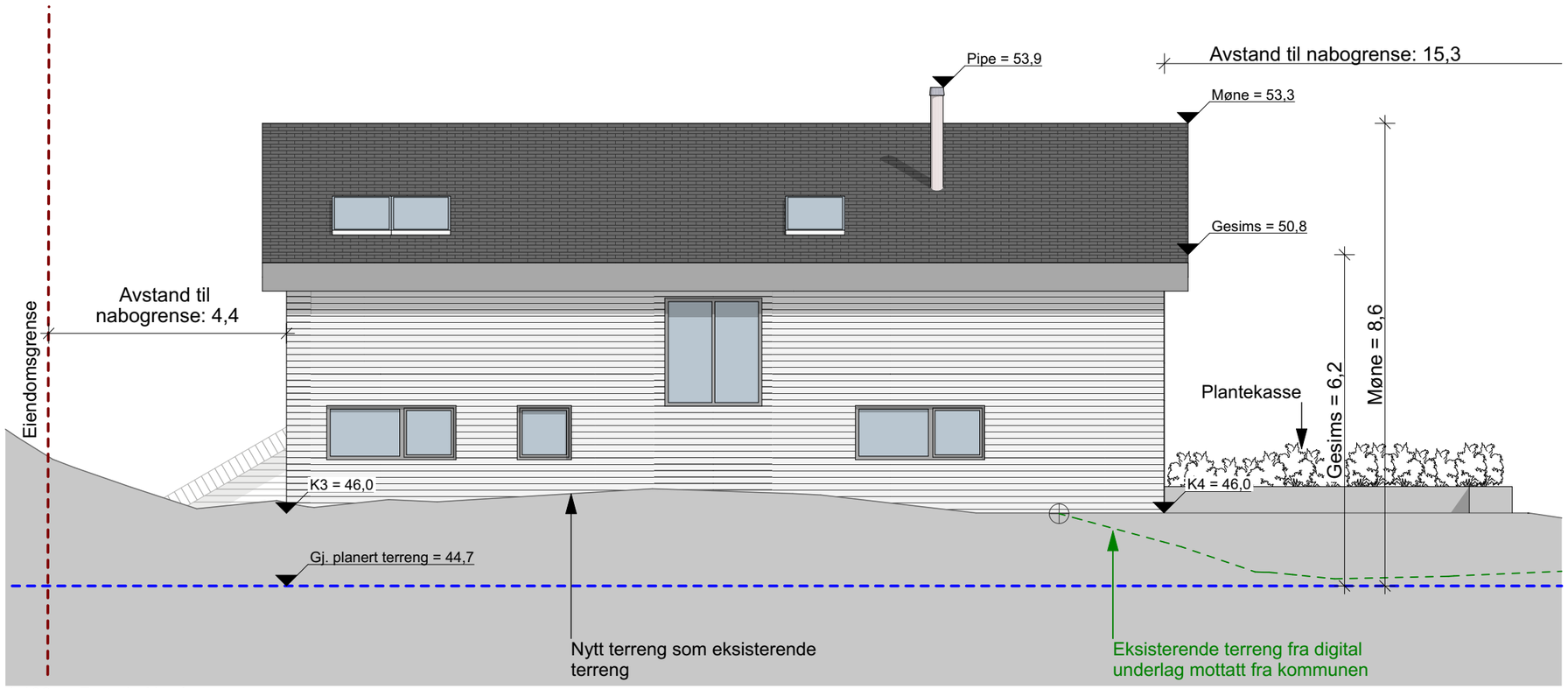
Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

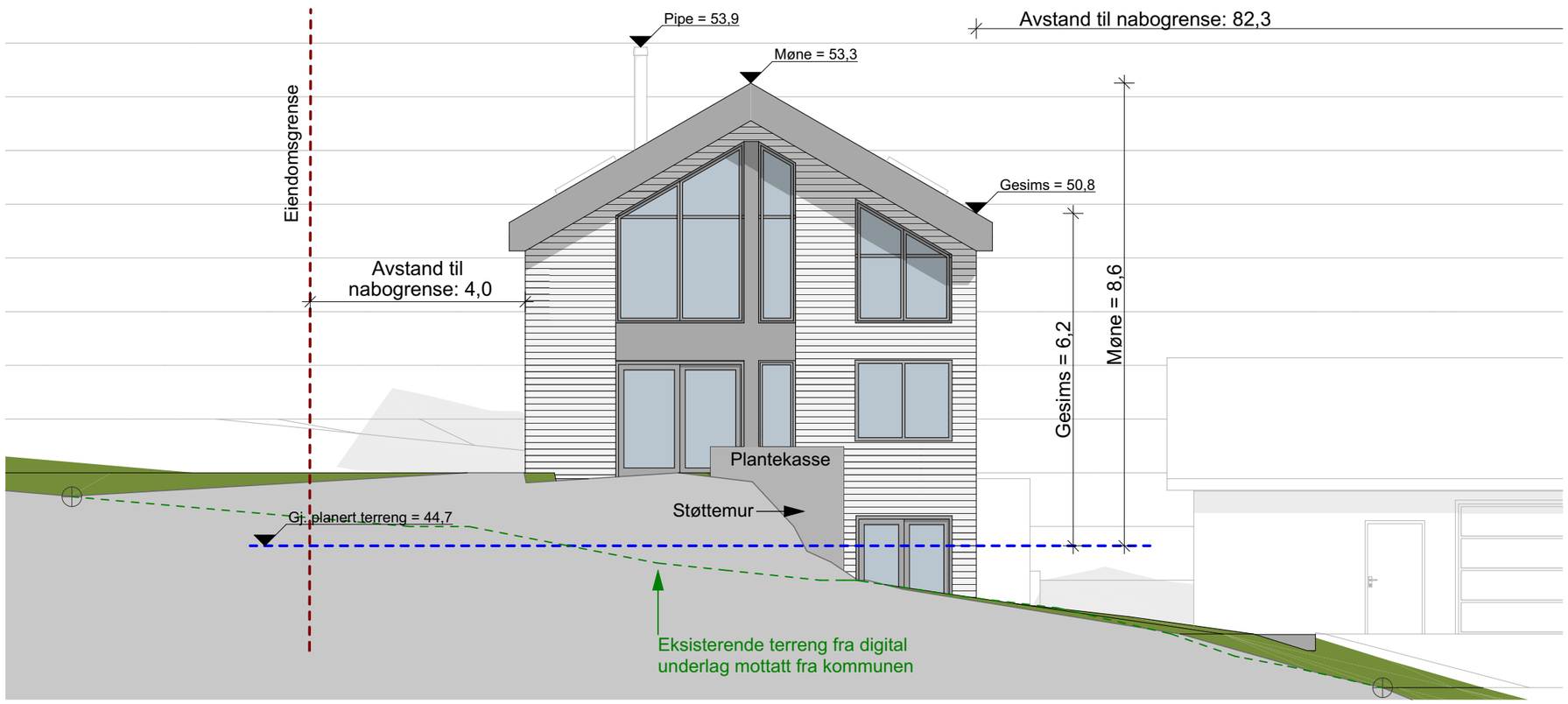
Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E09**

Type tegning: **Fasade Sør og Øst**



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Tegningsnr.: **E08**

Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**

VEDLEGG E08

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Fase: **Rammesøknad**

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver: **Arne og Tone Jorde**

Prosjekt: **Nybygg og garasje**
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art: **Nybygg og garasje**

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret:

Rev. ID:

Målestokk: **1:100** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **E08**

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**

Asker kommune

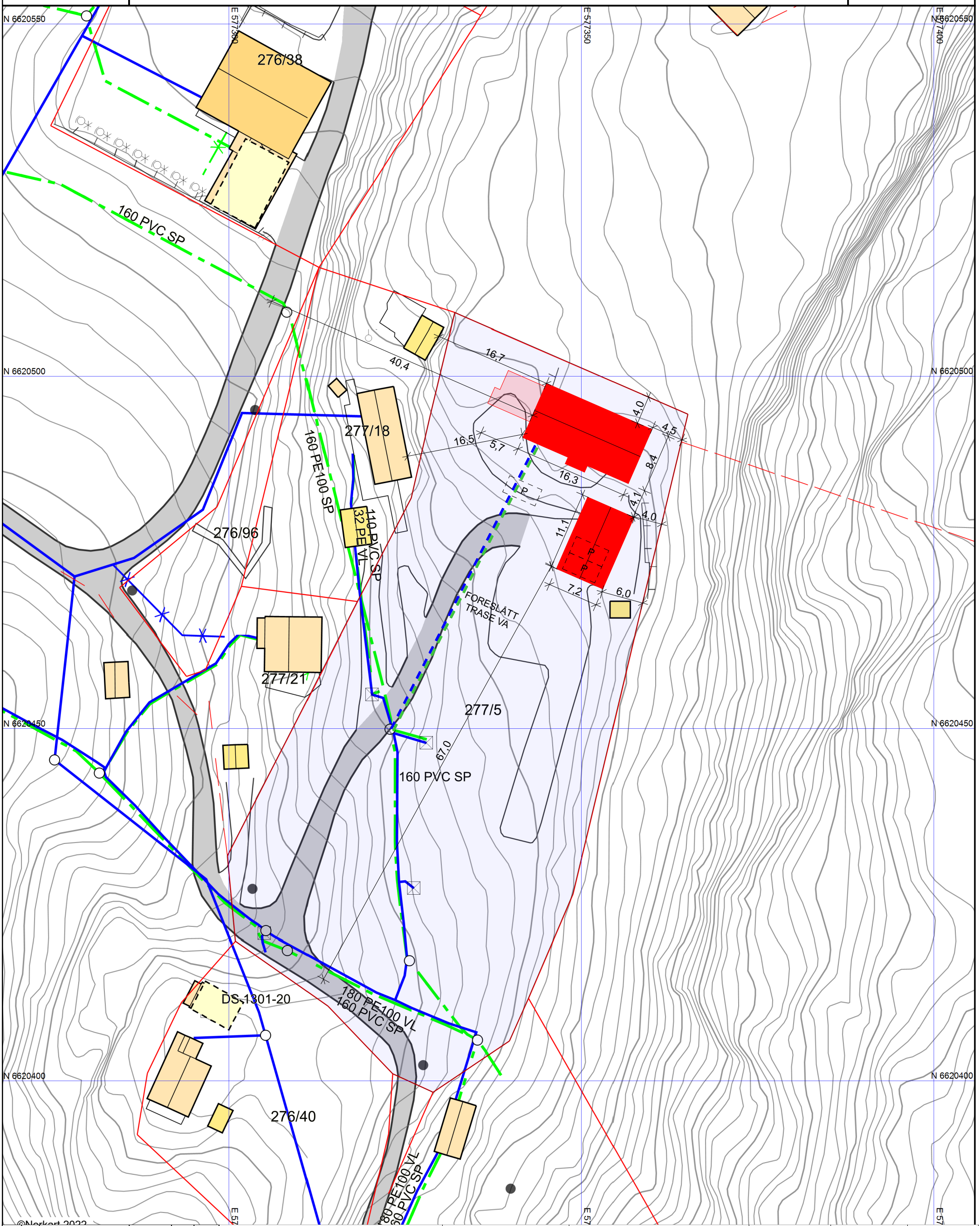
Situasjonskart

Eiendom: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E
Utskriftsdato: 21.09.2022
Målestokk: 1:500

VEDLEGG D01

N

UTM-32



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Situasjonsplan
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e 3442 Hyggen

FROST ARKITEKTER AS
Rådhusgata 4
0151 Oslo
post@frostark.no
www.arkitektfirma.no
TLF: +47 40 10 76 32

Fase:	Gnr./Bnr.:	Tegner/kontr. sign.:	Tegningsnr.:
Rammesøknad	**277/5**	**EÅA/RG**	**D01**

Prosjektnr.:	Målestokk:	Dato:	Dato endret:	Rev. ID:
0213	**1:500 (A3)**	**01.12.2022**		

FROST
ARKITEKTER AS

TILSVAR TIL MERKNAD FRA NABO I BAKKEKROKEN 7C

Tiltak:
Ny enebolig og garasje
Gnr./Bnr.: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E, 3442 Hyggen

Prosjekterende arkitektbedrift:
Frost Arkitekter AS Org. Nr.: 914 016 762
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Kontaktperson: Rønnaug Gabrielsen
Telefon: 412 77 414 (dir.)
E-post: post@frostark.no / ronnaug@frostark.no

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde
Adresse: Rundmyrveien 17, 0891 Oslo

Nabovarsel ble sendt ut 05.12.2022 via Altinn. Se vedlegg C-01 og C-02 for kopi av utsendt nabovarsel og kvittering for utsendt nabovarsel.
Det har ved fristen utløp 19.12.2022 kun kommet en merknad, og den er fra nabo i Bakkekroken 7C (gnr/bnr. 277/21.) Se vedlegg C-03 for merknad fra nabo.

Merknad til nabovarselet:

Vi har følgende påpekninger til utbyggingen:
1. Helårsvei bør etableres via Damveien for denne tomten siden den ligger nesten på høyde med Damveien. Som vist på bilde er vei via Bakkekroken veldig bratt og veien er smal og svingete, og brukes ikke om vinteren. Den egner seg ikke som helårsvei. Veien eies heller ikke av tomteeier og det er ikke noe formell bruksrett eller formelt veilag. Damveien har derimot et etablert veilag.

2. Det er dårlig drenering i dag, og ny graving må utføre drenering som går forbi vår eiendom ikke

mot den.

3. Tomten ligger i et spesielt bratt område og det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig. Undersøkelser bør gjøres av en og gjennomføres av en skredfagkyndig.

Fig. 01: Kopi av merknad fra nabo gjengitt i sin helhet

Ansvarlig søkers svar på merknad:

1. Bakkekroken 7E har så lenge tiltakshaver har vært hjemmelshaver for eiendommen hatt adkomst fra Bakkekroken, og tiltakshaver er ikke kjent med at det tidligere har vært kjørbar adkomst fra Damveien til denne eiendommen. Bakkekroken 7E har vært bebygget med bolighus siden eiendommen ble opprettet, og det er grunn til å anta at det har eksistert rett til adkomst via Bakkekroken siden opprettelse av eiendommen, selv om slik avtale ikke er tinglyst. Damveien er ikke kjørbar helt frem til Bakkekroken 7E. Deler av veien er kun en gangvei, og er ikke egnet eller tillatt benyttet som kjørbar adkomst. Tiltakshaver er med på å betale for utgifter til vedlikehold og brøyting av Bekkekroken selv om det ikke eksisterer et formelt veilag. Dette har tiltakshaver gjort også i alle årene etter at tidligere enebolig ble revet i påvente av å kunne bygge ny enebolig på samme sted. Tilsvarende løsning er det for nabo i Bakkekroken 7C som også har adkomst via Bakkekroken. I tillegg har Bakkekroken 7C adkomst delvis over Bakkekroken 7E uten at det foreligger noen tinglyst rettighet til dette, eller at det foreligger noen tinglyst avtale for adkomstrett over andre eiendommer som Bakkekroken går over. Selve veiarealet til Bakkekroken ligger ikke inne på eiendom Bakkekroken 7C (gnr/bnr. 277/21) og det omsøkte tiltaket er ikke avhengig av tillatelse fra denne naboen for å sikre adkomstrett. Videre i retning Hyggen sentrum ligger Bakkekroken på gnr/bnr. 257/5 hvor en av hjemmelshaverne aktivt har bekreftet at det ikke foreligger merknader til det omsøkte tiltaket. Det er riktig at Bakkekroken er bratt i forbindelse med adkomst til det omsøkte tiltaket, men utforming av denne adkomstveien blir ikke berørt av det omsøkte tiltaket. Situasjonen er ikke endret siden boligen som tidligere stod på eiendommen ble revet, og da fungerte adkomsten som helårsvei.



Fig. 01: Kartutsnitt som viser hvordan Bakkekroken 7C (277/21) har adkomst over Bakkekroken 7D (277/5)

2. Drenering for det omsøkte tiltaket vil selvfølgelig følge kommunale retningslinjer og krav i Plan- og bygningsloven og TEK. Overflatevann i forbindelse med det omsøkte tiltaket blir håndtert på egen grunn. I tillegg er det etablert ny steinsatt grøft langs den interne adkomstveien på eiendommen som sikrer at det går flomvei ned forbi nivået for bebyggelsen og adkomsten til Bakkekroken 7C, noe som ytterligere sikrer at overflatevann som følge av det omsøkte tiltaket ikke vil få negative konsekvenser for nabo i Bakkekroken 7C

3. Det omsøkte tiltaket ligger på en litt flatere del av eiendommen der det også tidligere har stått bebyggelse. Det er riktig at det i kartløsninger fra kommunen og NGU er registrert at det kan være skredfare på eiendommen som følge av marine avsetningsmasser. Dette er med andre ord områder hvor det kan forekomme kvikkleire. Det har gjennom arbeid med etablering av brønn og graving for vann- og avløpsledninger med tilhørende kummer vært gjennomført omfattende gravearbeider på eiendommen de siste årene. Det er gjennom dette arbeidet ikke avdekket noen kvikkleirepartier eller andre ustabile løsmasser. Det er også fjell i dagen flere steder på eiendommen Bakkekroken 7E. Reetablering av bebyggelse på eiendommens nordre del anses å ikke medføre fare for jord- eller leireskred som følge av tiltaket, og dermed heller ikke økt risiko for skred som påvirker naboen i Bakkekroken 7C.

Oslo, 20.12.2022

Rønnaug Gabrielsen

Frost Arkitekter AS
ved Rønnaug Gabrielsen

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

18.12.2022 11:29:48 AR5250143344

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Bakkekroken 7 E, 3442 Hyggen

Kommune: Asker

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
277	5	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: THOR BREKKEN

Adresse: Bakkekroken 7C, 3442 HYGGEN

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
277	21	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi har følgende påpekninger til utbyggingen:
1. Helårsvei bør etableres via Damveien for denne tomten siden den ligger nesten på høyde med Damveien. Som vist på bilde er vei via Bakkekroken veldig bratt og veien er smal og svingete, og brukes ikke om vinteren. Den egner seg ikke som helårsvei. Veien eies heller ikke av tomteeier og det er ikke noe formell bruksrett eller formelt veilag. Damveien har derimot et etablert veilag.

2. Det er dårlig drenering i dag, og ny graving må utføre drenering som går forbi vår eiendom ikke

18.12.2022 11:29:48 AR5250143344

mot den.

3. Tomten ligger i et spesielt bratt område og det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig. Undersøkelser bør gjøres av en og gjennomføres av en skredfagkyndig.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

THOR BREKKEN på vegne av BREKKEN THOR	18.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.12.2022 11:29:48 AR525014344

18.12.2022 11:29:48 AR525014344

FROST
ARKITEKTER AS

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA § 3 PLANKRAV (PBL. § 11-9 NR. 1) I KOMMUNEPLANEN

Tiltak:
Ny enebolig og garasje
Gnr./Bnr.: 277/5
Adresse: Bakkekroken 7E, 3442 Hyggen

Prosjekterende arkitektbedrift:
Frost Arkitekter AS Org. Nr.: 914 016 762
Adresse: Rådhusgata 4, 0151 Oslo
Telefon: 45 91 79 36 E-post: ida@frostark.no
Kontaktperson: Ida Angel Weum

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde
Adresse: Rundmyrveien 17, 0891 Oslo

Eiendommen er regulert av Planbestemmelser «Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027». Eiendommen er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

§ 3 i kommuneplanen for Røyken stiller krav om reguleringsplan. Eiendommen er over 2000 m^2, og følgelig ikke omfattet av unntaksbestemmelsene fra plankrav i kommuneplanens § 3.2 «Unntak fra plankrav».

Det søkes om dispensasjon fra § 3 i kommuneplanen for Røyken.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området med gjennomtenkte løsninger på blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfanget av utbygging.

Plankravet skal dermed sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område.

Bakkekroken inngår i et sammenhengende byggefelt med kort vei til sentrum i Hyggen. Eiendommen er regulert til rent boligformål i gjeldende kommuneplan. Hyggen inngår ikke i kommunens fortettingsstrategi, og det er derfor ikke ønskelig med en større

utbygging på eiendommen. Det er med andre ord ikke ønskelig med en regulering for utvikling på eiendommen. En forsiktig videreutvikling av tidligere bebyggelse er derimot positivt.

Tiltakshaver har ryddet opp etter at tidligere eier lot bebyggelsen på eiendommen forfalle til et slikt nivå at bebyggelsen ikke kunne restaureres. Eiendommen var bebygget med bolighus og tilhørende uthus/garasje frem til 2013. Eksisterende bolighus og uthus/garasje ble da revet som følge av omfattende råteskader og angrep av skadedyr. Formålet med rivingen var å klargjøre for ny enebolig på eiendommen samt å sikre mennesker og dyr mot skade i tilfelle eksisterende bygg ville kollapse.

Gjennom rivesak i 2013 ble eksisterende bebyggelse godkjent revet med intensjon om å erstattes av ny bebyggelse. Etter en lengre prosess med utvikling av vann- og avløpsanlegg i området ble eiendommen pålagt store kostnader i forbindelse med tilkobling til nytt vann- og avløpsanlegg. Det er fremført og klargjort for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett i 2021. Stikkledninger og punkt for påkobling til vann- og avløpsnettet ligger klart i nærheten av ny bebyggelse og der den tidligere bebyggelsen lå. Det er i forbindelse med oppgradering og etablering av nytt vann- og avløpsnett for området også etablert brannvannsuttak/kum på eiendommen i den sørlige delen.

Det har hele tiden vært intensjonen at eksisterende bebyggelse skal erstattes med ny boligbebyggelse i form av enebolig og garasje.

Bakkekroken 7E (gnr/bnr 277/5) ble opprettet som grunneiendom i 1889. I 1946 ble Bakkekroken 7D (gnr/bnr 277/18) utskilt fra Bakkekroken 7E. I 1959 ble Bakkekroken 7C (gnr/bnr 277/12) skilt ut fra Bakkekroken 7D. Bakkekroken 7C og 7D er bebygget med småhusbebyggelse. Utskillelsen av eiendommene er gjennomført lenge før det forelå kommuneplaner for området og delingen er dermed ikke gjennomført med hensyn på videreutvikling i form av større fortetting, men for å bygge et hus på hver eiendom. Det at Bakkekroken 7E har blitt stående som med såpass stort areal er ikke for at denne skal videreutvikles, men et resultat av historiens gang. Eiendommen er en boligeiendom og har hatt boligbebyggelse siden den ble opprettet på slutten av 1800-tallet.

Hensikten med kommuneplanen er å legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsettingene i kommuneplanen. Ettersom eiendommen er regulert til boligformål vil bygging av en enebolig og garasje på eiendommen være i tråd med kommunens arealstrategi.

Samtidig ønskes ikke fortetting på større eiendommer uten en detaljregulering. Omsøkt tiltak innebærer en videreutvikling av tidligere bebyggelse. Det opprettes ikke flere boenheter enn det som har vært på eiendommen opprinnelig og man kan derfor ikke anse tiltaket som ledd i en fortetting.

Tiltaket prosjekteres på en slik måte at boligmassen brytes opp og det samlede tiltaket fremstår derfor som lite ruvende, underordnet landskapsformen og godt tilpasset annen bebyggelse i nærområdet. Den unike småhusidyllen ved sjøen i Hyggen opprettholdes og videreføres. Det omsøkte tiltaket vil ikke utløse krav om dispensasjon fra grad av utnyttelse.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

Det omsøkte tiltaket medfører at det i tillegg til hovedenheten etableres en sekundær boenhet på 49 m^2. Dette åpnes det for i kommuneplanens arealdel, og det anses ikke som en større fortetting av området. Bruken av eiendommen blir som opprinnelig og som i den er regulert til i kommuneplanen.

Tiltakene prosjekteres mot nord på eiendommen og ikke ut mot sjøen. Det ligger annen bebyggelse mellom det omsøkte tiltaket og sjøfronten. Tiltaket påvirker ikke landskapssilhouetten sett fra sjøen eller andre sentrale steder i Hyggen ettersom det ligger en bratt landskapsrygg i bakkant av tiltaket. Fra sjøsiden vil eiendommen i stor grad fremstå uforandret. Tiltaket fremstår derfor som et beskjedent tillegg på en stor eiendom, spesielt sett i sammenheng med opprinnelig bebyggelse på eiendommen. Tiltaket får en tradisjonell form og et volum som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse i området.

De trafikale forholdene endres ikke som følge av tiltaket.

Tiltaket medfører ikke uønsket økt belastning på vann og avløpsanlegget i området da dette nylig er etablert til kommunal standard og klargjort for at nettopp Bakkekroken 7E skal kobles til.

Plan- og bygningsloven har et generelt plankrav; For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan (pbl § 12-1, 3.ledd).

Omsøkt tiltak kan ikke anses som større bygge og anleggstiltak. Tiltaket får heller ikke vesentlige endringer for miljø og samfunn.

Tiltaket vil ikke påvirke skolekapasiteten i området da det ikke etableres flere boenheter enn det som det opprinnelig har vært på eiendommen. Eiendommen ligger sentralt i Hyggen med kort vei til sentrum, busstopp, barneskole og barnehage. Dette gjør den svært godt egnet som boligeiendom.

Det er lite vegetasjon på eiendommen og den fremstår åpen og luftig. Det er tydelige spor etter gravearbeider for ny brønn og etablering av vann- og avløpsledninger i 2018-2021. Sør og vest for eiendommen ligger andre eiendommer med boligformål.

Oppsummering: fordeler og ulemper

Fordeler:

- Hensikten med kommuneplanen er å legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Tiltaket er i henhold til reguleringsformålet og bestemmelsene forøvrig på eiendommen.
- Bestemmelsen er utformet for å sikre at store tomter ikke utvikles til flere nye boligeiendommer uten at det foreligger en egen detaljregulering. Det omsøkes kun om reetablering av bolig og et garasje/uthus, tilsvarende det som tidligere stod på eiendommen.

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no

- Tidligere bebyggelse hadde forfalt over lang tid og utgjorde en sikkerhetsrisiko. En ny moderne bygningsmasse vil være mer miljøvennlig, trygg, tilpasset og hensiktsmessig.
- Reetablering av bolig på eiendommen, på tilnærmet samme sted som tidligere bolig lå, vil være med å opprettholde boligbebyggelse på en eiendom som beviselig har hatt boligbebyggelse siden slutten av 1800-tallet. Dette anses som en god måte å ivareta det historiske bildet av bebyggelse i nærområdet.
- For tiltakshaver er det en vesentlig besparelse både kostnadsmessig og tidsmessig å unngå krav om regulering på eiendommen kun for å reetablere en bolig og en garasje/uthus på eiendommen.
- Det anses å være unødvendig ressursbruk med en reguleringsprosess kun for å reetablere bebyggelse på en eiendom hvor dette har vært målet helt siden den falleferdige bebyggelsen ble revet i 2013.
- Infrastruktur ligger klar og godt til rette.
- Eiendommen er spesielt godt egnet for boligformål
- Tiltaket gir liten fjernvirkning og vil være lite synlig for omkringliggende bebyggelse.
- Tiltaket fratar ikke naboer sikt eller forringer deres solforhold.
- Dispensasjonen ivaretar kommuneplanens hensikt og intensjon.

<u>Ulemper:</u>

- En dispensasjon innebærer at eiendommen ikke får utarbeidet en egen detaljregulering. For å forsvare en detaljregulering av eiendommen måtte imidlertid eiendommen bygges ut betydelig, noe som ville kunne innebære at småhusidyllen på Hyggen ville utfordres. I tillegg ville en utbygging ført til økt trafikk og skjedd utenfor områder avsatt til sentrumsformål.

På bakgrunn av ovenstående mener vi at fordelene er klart større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon fra plankravet i § 3 i kommuneplanen for Røyken.

Ida Angel Weum

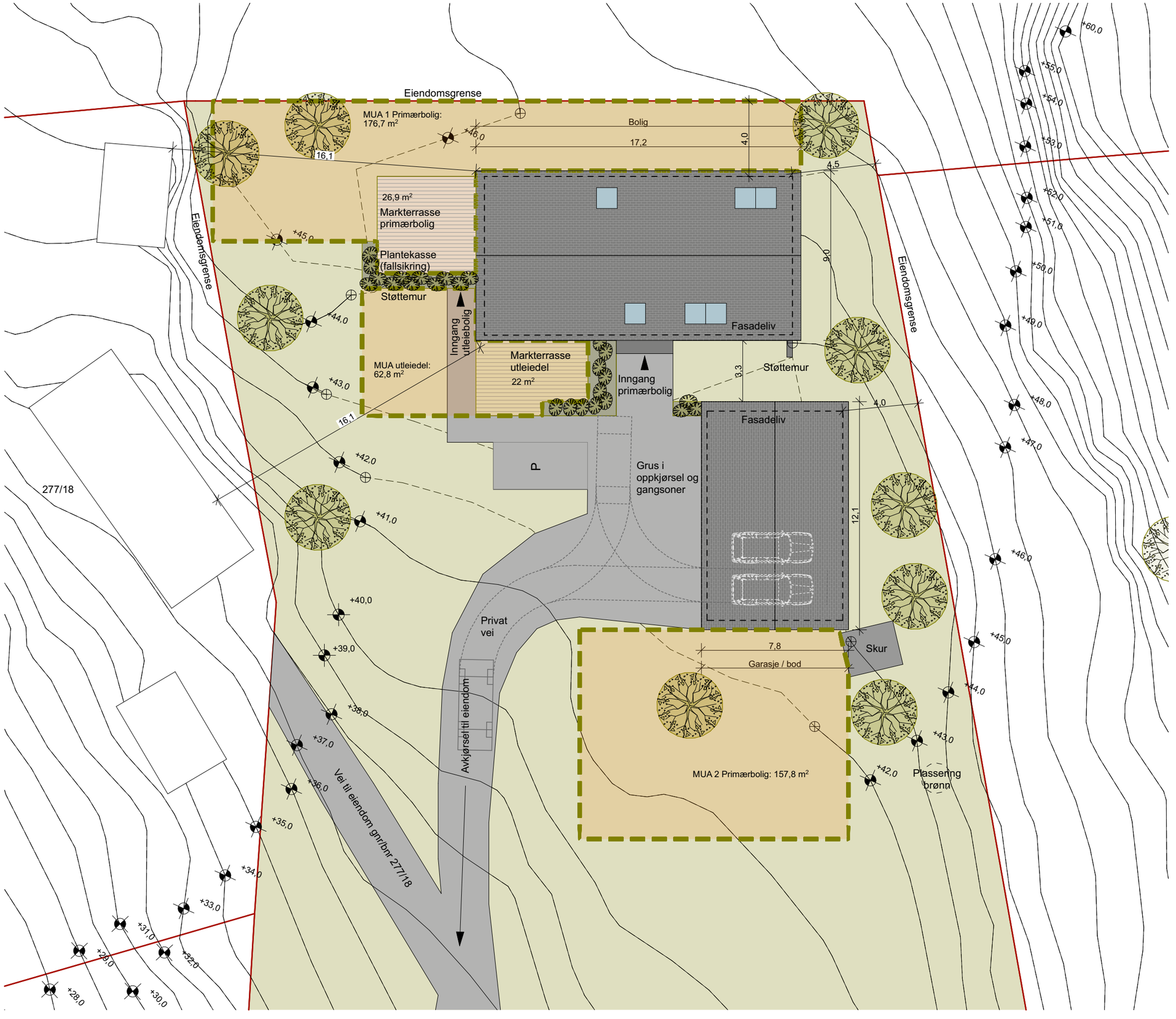
Signatur/ dato

Oslo, 20.12.2022

Ida Angel Weum

Frost Arkitekter AS

Frost Arkitekter AS Rådhusgata 4, 0151 Oslo Tlf: 40 10 76 32 post@frostark.no



Tegningsnr.: **D02**	Revisjon nr.:
Type tegning: **Utomhusplan**	

VEDLEGG D02

- Terreng på eiendom
- Utearealer medregnet i MUA
- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- Møte mellom nytt og gammelt terreng

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Fase
Rammesøknad

FROST ARKITEKTER AS

Rådhusgata 4
0151 Oslo

post@frostark.no
www.arkitektfirma.no

TLF: +47 40 10 76 32

Tiltakshaver:
Arne og Tone Jorde

Prosjekt:
Nybygg og garasje
Bakkekroken 7e
3442 Hyggen

Tiltakets art:
Nybygg og garasje

KONTROLL PROSJEKT

Tegner/kontr. sign.: **EÅA/RG**

Dato: 30.11.2022

Dato endret:

Rev. ID:

Målestokk: **1:200** A3

Gnr./Bnr./Festenr.: **277/5**

Prosjektnr.: **0213**

Tegningsnr.: **D02**

Type tegning: **Utomhusplan**

Røyken kommune
Grønn, nær og levende

Bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027

Redigeringer

Vedtatt i kommunestyret	01.10.2015
Redigert iht. kommunestyrets vedtak. Merk: rekkefølgekrav til områder med innsigelse er ikke med i bestemmelsene. Gjelder 107, 404, 412 og 508 b-d.	08.10.2015
Vedtak i kommunestyret (tillater frittliggende sekundær boenhet)	25.02.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak	07.03.2016
Redigert iht. avgjørelse fra KMD, jf. brev datert 30.05.2016. Lagt til pkt. 5.5.3	31.05.2016
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 14.12.2017. Flere tekstlige endringer, 5 nye bestemmelser (§§ 6.24-6.28) og flytting av enkelte øvrige bestemmelser.	15.12.2017
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 16.10.2018. Endring av § 5.10	31.10.2018
Redigert § 7.2.4, andre avsnitt. Endret skrivefeil fra B1a til B1b	31.10.2018
Redigert iht. kommunestyrets vedtak 08.10.2019. Endring av §§ 2.2, 7.8.2 og 7.11.1 samt ny bestemmelse § 7.2.5	17.10.2019

Innholdsfortegnelse

§ 1 Hensikt....3

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5) 3

GENERELLE BESTEMMELSER 4

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)....4

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)....5

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)....5

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9) 7

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL **12**

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....12

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 17

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....19

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 20

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)....20

§ 14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 20

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)....21

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)....21

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det er utarbeidet en kommuneplan for Røyken kommune iht. plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 11. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser (dette dokumentet) og planbeskrivelse. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6.

§ 1 Hensikt

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi og målsetningene i kommuneplanen.

§ 2 Forholdet til andre planer (pbl. § 1-5)

§ 2.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan

Kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.12.2011 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende eldre planer skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- Røyken avfallsplass, vedtatt 29.09.1997
- Engebråten, vedtatt 29.04.2008
- Villaveien, vedtatt 15.10.2009
- Kroken, vedtatt 23.12.2009
- Gleinåsen vest, vedtatt 20.05.2010
- Nærsnes syd 2, vedtatt 17.06.2010
- Åros sentrum vest, vedtatt 17.06.2010
- Bestonåsen, vedtatt 16.12.2010
- Liverud, vedtatt 16.12.2010
- Bølstadområdet, vedtatt 31.03.2011
- Odalsveien gbnr. 40/115, 172 mfl., vedtatt 12.05.2011
- Kjekstadmarka – Kleiver B6-7, vedtatt 16.06.2011
- Heggum–Jaksland felt A1, vedtatt 22.09.2011

For følgende eldre planer skal graden av utnyttelse ikke overstige 20 % BYA:

- Nærsnes vest, vedtatt 09.12.1977
- Nærsnestangen, vedtatt 23.01.1986
- Nærsnesbukta, vedtatt 30.04.1987
- Nærsnes midtre, vedtatt 30.08.1990
- Nærsnes midtre vest, vedtatt 30.08.1990

Der reguleringsplaner angir at rekkefølgekrav skal være sikret, skal dette forstås som opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.3 Forholdet mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor regulerte boligområder i planer som ikke er nevnt i § 2.2 tredje avsnitt skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankartet gjelde:

- Boligtype, antall boenheter, delelinjer
- Der reguleringsplanen angir boligtype villamessig karakter, skal dette forstås som ene- og tomannsboliger (boligkategori B1a og B1b).
- Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer mindre enn 36 m^2 kan det tillates frittliggende garasje på inntil 36 m^2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene før øvrig ligger til rette for det.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan

Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Ved større fortettinger i områder der vedtatt reguleringsplan er ti år eller eldre, skal det vurderes om det er behov for ny planbehandling.

§ 3.2 Unntak fra plankrav

3.2.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunaltekniske anlegg
- Private offentlig godkjente renseløsninger
- Riving av bygninger og anlegg, med mindre disse er registrert som kulturminner/del av kulturmiljø eller har verneverdi
- Reparasjon av eksisterende godkjente tiltak, forutsatt at dette ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m^2 der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig

3.2.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m^2 for inntil 4 boenheter
- grensejustering

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 12.1 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Innenfor områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i §§ 14.1 og 14.2 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.5 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF
For eksisterende boligbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.4 unntatt fra krav om reguleringsplan.

3.2.6 Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF
For eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse er enkelttiltak som fremgår av bestemmelsene i § 14.5 unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 4 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)
§ 4.1 Parter
Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen.

§ 4.2 Geografisk avgrensning
Røyken kommune kan inngå utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtale
Det forutsettes at utbyggingsavtaler inngås ved større utbygginger. Som større utbygging regnes 5-10 boenheter eller mer, næringsbygg, eller der det foreligger andre særlige grunner for at utbyggingsavtale bør inngås.

Det forutsettes at utbyggere/grunneiere selv bærer alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur innenfor utbyggingsområdet, samt teknisk infrastruktur frem til nærmeste tilkoblingspunkt. Nærmere bestemmelser om dette kan inngå i utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler kan for øvrig ha bestemmelser om at utbygger eller grunneier skal besørge, eller helt eller delvis bekoste, andre tiltak i eller utenfor utbyggingsområdet som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, herunder at utbygger eller grunneier skal bidra med innbetaling til fond for teknisk infrastruktur, grøntfond eller trafikksikkerhetsfond. Bidraget skal stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. pbl. § 17-3.

Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere antall boliger og boligsammensetning, regulere utforming, eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §§ 11-9 nr. 4)
§ 5.1 Tekniske anlegg
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tekniske anlegg være etablert eller sikret i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende krav. Med tekniske anlegg menes vann-, overvanns- og spillvannsledninger, offentlige og felles kjøreveier, gang- og sykkelveier, belysningsanlegg og skilting.

§ 5.2 Hovednett gang-/sykkelvei
Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal gang- og sykkelveitraséer som er avmerket i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan være regulert og etablert/sikret langs hovedtransportåren til planområdet.

§ 5.3 Sosial infrastruktur

Før utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg finner sted skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet være etablert eller dokumentert.

§ 5.4 Særskilte nye byggeområder

5.4.1 Boligområde Auke/Bødalen (innspill 101)

Før utbygging av området finner sted skal:

- gang- og sykkelvei fra påkoblingspunktet til eksisterende gang- og sykkelveinett langs fv. 165 (Slemmestadveien) være opparbeidet.
- Klemmetsrudveien og ny adkomstvei til området ha samme påkoblingspunkt på fv. 165 (Slemmestadveien).
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.

5.4.2 Boligområde Slemmestad (innspill 104)

Før utbygging av området finner sted skal:

- nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
- kollektivfelt langs fv. 165 (Slemmestadveien) fra krysset Sundbyveien/ Slemmestadveien til Asker kommunes grense være opparbeidet eller sikret.
- gang- og sykkelvei fra området til kollektivholdeplass være opparbeidet eller sikret.

5.4.3 Boligområde Morberg (innspill 107)

Før utbygging av området finner sted skal:

- framkommeligheten for kollektivtransporten langs Slemmestadveien være etablert
- sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsområdene i Slemmestad være etablert

§ 5.5 Støy

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon på at støykrav og aktuelle støybegrensende tiltak er ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak etter pbl., skal nødvendige støybegrensende tiltak være gjennomført.

§ 5.6 Friområder, lekeplasser og fellesarealer

Før det gis tillatelse til deling eller øvrige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 innenfor boligområder uten egnet og etablert areal for lek og rekreasjon, skal det etableres eller sikres lekeplasser og friområder med plassering iht. reguleringsplan for området.

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealer være avklart.

§ 5.7 Utomhusplan og opparbeidelse av utearealer

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle byggeområdet.

Før det gis ferdigattest, skal terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan være utført.

§ 5.8 Risiko og sårbarhet
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl., skal det foreligge dokumentasjon som viser at særlige krav i forhold til risiko og sårbarhet er ivaretatt.

§ 5.9 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H110, skal Mattilsynet godkjenne tiltaket.

§ 5.10 Brann- og eksplosjonsfare, H350_1-4
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssonene, skal Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ha fått mulighet til å uttale seg om tiltaket.

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

Innenfor hensynssone H350_3 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).

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

§ 5.11 Annen fare, H390
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H390, skal det gjennomføres grunnundersøkelser av forurensingsrisikoen. Undersøkelsen skal gjennomføres av fagkyndig.

§ 5.12 Bevaring av naturmiljø, H560
Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. innenfor hensynssone H560, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 5.13 Bevaring av kulturmiljø, H570
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H570, herunder fradeling, skal kulturvernmyndighetene ha fått uttale seg.

§ 5.14 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720
Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5.15 Båndlagt areal etter kulturminneloven, H730
Før det forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H730 skal det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 6 Generelle bestemmelser alle arealformål (pbl. § 11-9)
§ 6.1 Barn og unge
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til barn og unge. Konsekvenser av planen skal beskrives og nødvendige kompenserende tiltak skal sikres.

§ 6.2 Kriminalitetsforebygging
Alle tiltak og reguleringsplaner skal sikre at hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

§ 6.3 Folkehelse
I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hensynet til folkehelse og hvordan planen legger til rette for og tar hensyn til dette.

§ 6.4 Støy
6.4.1 Generelt
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) skal ligge til grunn for vurdering av støy.

Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas. Støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner skal utarbeides sammen med reguleringsplan.

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleiehjem/institusjoner, skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. temakart for støy. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

6.4.2 Sentrumsområder ved kollektivknutepunkt i Spikkestad, Røyken og Slemmestad
Krav til støyforhold kan fravikes i sentrumsområdene under forutsetning av at boenhetene er gjennomgående og har en stille side, samt at flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert alle soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 6.5 Risiko og sårbarhet
Ved regulering skal alle nye byggeområder vurderes i forhold til risiko og sårbarhet. Særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og utearealer skal ivaretas i reguleringsplanens kart og bestemmelser.

§ 6.6 Vurdering av kvikkleire/kvikkleireskredfare
I områder med løsmasser under marin grense skal det ved regulering og/eller byggesaksbehandling gjennomføres nærmere undersøkelser av om det er kvikkleire eller kvikkleireskredfare. Undersøkelsen skal foretas av en geotekniker.

§ 6.7 Ras- og skredfare, H310
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H310 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av ras- og skredfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en skredfagkyndig.

§ 6.8 Flomfare, H320
Ved regulering av områder innenfor hensynssone H320 skal det gjennomføres nærmere undersøkelser av flomfaren og hvilke sikringstiltak som kan være tilstrekkelig avbøtende. Undersøkelsen skal gjennomføres av en flomfagkyndig.

§ 6.9 Miljøkvaliteter
Områder registrert som viktige naturtyper skal ivaretas.

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Ved regulering skal det utarbeides et miljøprogram. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan.

§ 6.10 Byggegrense mot jernbane
Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 6.11 Krav til innfartsparkering
Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Røyken stasjon, innenfor og inntil 200 meter fra definert avgrensning for kommunedelplan for Slemmestad, samt innenfor og inntil 200 meter fra Åros sentrumsområde, skal innfartsparkering innpasses.

§ 6.12 Arealer som grenser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Arealer som grenser til samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, som forutsettes beslaglagt eller berørt ved bruk eller i anleggsperioden, skal i reguleringsplaner avsettes til permanent eller midlertidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 6.13 VA-rammeplan
I alle reguleringsplaner skal det inngå en VA-rammeplan. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området, sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

§ 6.14 Overvann
Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Ved regulering skal det utarbeides en plan for fordrøyning og overvannshåndtering.

§ 6.15 Energi og fjernvarme
Ved regulering av ny bebyggelse skal planen sikre at det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme, jf. pbl. § 27-5.

Ved utbygging av større boligområder over 30 enheter, næringsarealer over 1 000 m², industribygg eller areal avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, skal det utarbeides en plan for energi/varme som viser løsninger for oppvarming og energiforbruk.

§ 6.16 Kabler og ledningsanlegg
Alle lednings- og fiberanlegg skal ligge i bakken.

Langs alle offentlige og felles veier kreves godkjente belysningsanlegg. Langs alle offentlige veier skal det brukes lavenergibelysning med lang levetid.

§ 6.17 Arkitektur og visuelle kvaliteter
Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Ethvert tiltak skal videreføre nærområdets bygningsmessige karakter og være av god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Nye tiltak skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate og materialbruk sikre samspill med tilliggende eksisterende bygninger og ta opp i seg typisk byggeskikk i området.

Tiltaket skal tilpasses landskap/terreng og ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer, skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

§ 6.18 Universell utforming
Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 6.19 Tilgjengelig boenhet
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 6.20 Vern av bebyggelse og bygningsmiljøer, kulturminner
Ved regulering og nybygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygninger, kulturmiljøer og kulturminner. Nye bygninger skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

§ 6.21 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det ved gjennomføring av tiltak dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Melding skal straks sendes fylkeskommunen som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

§ 6.22 Omdisponering av dyrket mark
Ved omdisponering av dyrket mark til bebyggelse eller anlegg, skal matjord tas vare på og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.

§ 6.23 Vesentlige terrenginngrep
6.23.1 Terrengendringer
Terrengendringer som er søknadspliktige etter pbl., skal vises med nye koter i reguleringsplanen.

6.23.2 Massedeponi, -uttak og bakkeplanering
Massedeponi og -uttak tillates kun i områder avsatt til dette i kommuneplanens arealdel. Utfylling/gjenfylling skal kun skje med rene masser av jord og stein. I reguleringsplan skal det lages bestemmelser om etterbruk for området.

Bakkeplanering tillates ikke.

§ 6.24 Avkloakkering/vann- og avløpsanlegg
All bebyggelse, inkludert eksisterende fritidsbebyggelse, har plikt til å tilknytte seg offentlig vann og avløpsnett, med mindre det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig store kostnader eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private avløpsanlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank. I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider, kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil to år.

§ 6.25 Ny fritidsbebyggelse
Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også for områder avsatt til fritidsbebyggelse.

§ 6.26 Veg- og gatenorm
Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg. Ved motstrid, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde foran veg- og gatenormen.

§ 6.27 Strandsone
6.27.1 Byggeforbud i strandsonen
Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.
Forbudet gjelder også for landbruksveier, landbruksbygninger, masseuttak inkludert masseuttak knyttet til landbruket, og utfylling inkludert utfylling knyttet til landbruket.
Byggeforbudet gjelder også øvrige tiltak som er fritatt fra søknadsplikt i pbl.

6.27.2 Unntak fra byggeforbud i strandsonen
Det er unntak fra byggeforbudet langs sjø for følgende tiltak:

a) skilting og merking i forbindelse med ferdsel og opplevelse som retter seg mot allmenn bruk av områder langs sjø og vassdrag, friområder og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten
b) tilrettelegging av offentlige friområder/parker eller andre områder herunder kyststi, turstier og parkering til allmenn ferdsel og bruk
c) offentlige veier, kommunaltekniske anlegg og private offentlig godkjente avkloakkeringsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer
d) reparasjon av bygninger og anlegg som ikke medfører økt bygningsvolum. Dog tillates tilbygg på inntil 10 m² der dette er et ledd i å sikre avkloakkering av eiendommen og/eller for å sikre livsløpsstandard på bolig.
e) reparasjon på eksisterende godkjente brygger, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse av brygge
f) riving av bygninger og anlegg som ikke har verneverdi
g) vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk

Det er søknadsplikt for tiltakene i bokstavene a-f. Til søknaden skal det redegjøres for tiltaket, i tråd med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

6.27.3 Flomsikring
Tiltak langs sjø skal være sikret mot flom opp til 2,5 meter over alminnelig høyvannstand.

§ 6.28 Vassdrag
Det tillates ikke tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan. Unntatt fra dette er drift/vedlikehold av og nødvendige tiltak til riks- og fylkesveiene.

I områder langs vassdrag skal bebyggelse og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 sikres mot 200-års flom.

For sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant 50 meter.

I sentrumsområdene i Slemmestad, Spikkestad, Røyken og Åros er minste byggeavstand til elvekant 30 meter.

Langs elver og bekkefar skal kantvegetasjon bevares i tråd med reglene i vannressursloven § 11.

Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Minste byggeavstand mot disse er 15 meter.

Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 7 Byggeområder for bolig (pbl. §§ 11-9 og 11-10)
§ 7.1 Kategorier for boligbebyggelse
Fremtidig boligbebyggelse skal planlegges med boligtype i henhold til temakart «Differensiert boligbebyggelse» datert 24.09.2015.

Bebyggelsen er differensiert i følgende boligkategorier:
- B1a og B1b: Frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- B2: Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og flermannsboliger inntil 7 meter gesims).
- B3: Blokkbebyggelse (leilighetsbygg over 7 meter gesims).

§ 7.2 Soneinndeling
7.2.1 Sone A
Ved regulering skal det innenfor sone A tilrettelegges for fortetting og utbygging med høy utnyttelse. Tomter eller planområder over 5 000 m^2 skal reguleres til blokkbebyggelse, boligkategori B3.

For tiltak i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelser for boligkategori B2 legges til grunn dersom ikke annet fremkommer av kommuneplanens bestemmelser.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.2 Sone B

Ved regulering innenfor sone B skal det tilrettelegges for fortetting og utbygging i tråd med konsentrert småhusbebyggelse. Tomter eller planområder over 3 000 m^2 skal reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B2.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelser for boligkategori B2 for konsentrert småhusbebyggelse, dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1 a legges til grunn.

7.2.3 Sone C

Innenfor sone C skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1a.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn.

7.2.4 Sone E

Innenfor sone E skal det reguleres i tråd med bestemmelser for boligkategori B1b.

For tiltak i regulerte områder, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom ikke annet fremkommer av § 2.

For tiltak i uregulerte områder som ikke omfattes av plankrav, skal bestemmelser for boligkategori B1b legges til grunn.

7.2.5 Sone kommunedelplan for Slemmestad

For tiltak innenfor 3-B04, 3-B05 og 3-B06 i kommunedelplan for Slemmestad, og områder uten særskilt benevnelse i kommunedelplanen, skal bestemmelser for boligkategori B1a legges til grunn for frittliggende småhusbebyggelse dersom annet ikke fremkommer av § 2.

§ 7.3 Høyder

Maksimal tillatt høyde på bebyggelse skal fastsettes med kotehøyder eller annen høydeangivelse i den enkelte reguleringsplan.

§ 7.4 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Arealet skal være egnet til uteopphold, ha god kvalitet og dekkes på tomta der bygningen ligger. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Min. 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Der det planlegges uteoppholdsarealer på tak eller garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.5 Lekeplass

Lekearealer skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter. Det skal settes minstekrav til lekeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/boenheter. Min. 50 % av lekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved regulering av boområder med mer enn 4 boenheter skal det tilrettelegges for lekeplass/-er tilpasset ulike aldersgrupper opp til 14 år. Det vil si at den/de skal etableres med sandkasse, lekeapparater og arealer for ballek. Det skal også være benker eller lignende.

Lekeplass skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal eller andre fareområder, men skal ligge i tilknytning til annet grøntareal hvis mulig.

Lekearealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

§ 7.6 Grendeplass

Grendeplass skal planlegges for barn og ungdom mellom 10-18 år og for voksne. Størrelsen skal være min. 5 000 m^2, ev. 2 x min. 2 500 m^2. Grendeplass skal ikke ligge lenger unna boligen enn 500 meter.

§ 7.7 Krav til parkering for biler og sykler

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av p-plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av p-plassene reserveres forflytningshemmede.

Ved regulering skal plassering av all parkering på bakken (herunder til bil, sykkel og MC) fremgå av plankart eller illustrasjonsplan som følger planen.

§ 7.8 Boligkategori B1a

7.8.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1a skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 1 000 m^2 for tomannsbolig.

7.8.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1a tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.8.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1a skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.8.4 Lekeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.8.5 Parkering

Det er krav til minimum 2 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.9 Boligkategori B1b

7.9.1 Tomtestørrelse

Boligtomter innenfor kategori B1b skal være minimum 1 000 m^2 for eneboligtomter og 1 500 m^2 for tomannsboligtomter.

7.9.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 25 % BYA.

Innenfor boligkategori B1b tillattes bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

For eneboliger tillates 2 sekundærleiligheter på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet. For tomannsboliger tillates 1 sekundærleilighet på inntil 60 m² BRA per hovedbruksenhet.

7.9.3 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B1b skal det avsettes minimum 300 m^2 MUA for hver enebolig og 400 m^2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m^2 MUA per boenhet.

7.9.4 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 200 meters gange til lekeplass.

7.9.5 Parkering

Det er krav til minimum 3 parkeringsplasser for hovedbruksenheten. Tomten skal planlegges slik at minimum 2 plasser kan være i garasje. Det er krav til minimum 1 parkeringsplass i tillegg for sekundærleiligheter.

§ 7.10 Boligkategori B2

7.10.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 30 % BYA, inkludert fellesområder.

Innenfor boligkategori B2 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

7.10.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B2 skal det avsettes minimum 200 m^2 MUA per boenhet som privat areal, hvorav 30 % kan løses på privat balkong/terrasse. Minimum 70 % av MUA skal ligge på bakken.

7.10.3 Leikeareal

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til leikeareal 50 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 100 meters gange til lekeplass.

7.10.4 Parkering

For hver 3-roms leilighet eller større er det krav til minimum 2 parkeringsplasser, hvorav minst 1 plass skal være i garasje. Løses parkering i fellesanlegg, kan kravet reduseres til minimum 1,8 parkeringsplasser. Det er i tillegg krav til minimum 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,3 gjesteparkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse. 10 % av disse skal reserveres forflytningshemmede.

§ 7.11 Boligkategori B3

7.11.1 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA. Ved regulering skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 35 % BYA.

Innenfor boligkategori B3 tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 12 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 15 meter. Gesims- og mønehøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 16 meter regnet fra ferdig planert terreng.

I alle leilighetsbygg skal det sikres variasjon i leilighetsstørrelse.

7.11.2 Uteoppholdsareal (MUA)

Innenfor boligkategori B3 skal det avsettes minimum 45 m^2 MUA per boenhet.
50 % av dette kan løses på balkong/terrasse, men hver leilighet skal ha minimum 10 m^2 privat utomhusareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum
50 % av MUA skal ligge på bakken.

7.11.3 Lekeareal

Det er krav til 15 m^2 lekeareal per boenhet, dog minst 1 000 m^2 lekeplass totalt.
Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til nærmeste lekeplass.

7.11.4 Parkering

Boligparkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade.

For hver 3-roms leilighet og større er det krav til minimum 1,3 parkeringsplasser og minimum 2 sykkelplasser.

For hver 1 og 2-roms leilighet er det krav til minimum 1 parkeringsplass og minimum 1 sykkelplass.

I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplass per leilighet uavhengig av størrelse. 10 % skal reserveres forflytningshemmede.

§ 8 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 8.1 Utnyttelse, utforming og høyder

Ved regulering av sentrumsområder skal total utnyttelse av planområdet ikke overstige 50 % BYA, inkludert fellesområder.

Sentrumsområder skal planlegges som blokkbebyggelse og ha høy arealutnyttelse med variert funksjonssammensetning, herunder bolig, forretning og tjenesteyting. For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Der annet ikke fremgår av kommunedelplan eller områdereguleringsplan, tillates det i sentrumsområder bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde 14,5 meter målt i

forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 1/3 av bygningens grunnflate tillates gesims på maksimalt 17 meter.

§ 8.2 Uteoppholdsareal for bolig (MUA)

I sentrumsområder skal det avsettes minimum 20 m^2 MUA per boenhet, hvorav minimum 80 % av disse skal være fellesareal og ligge på bakken. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

Ved regulering av områder skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for alle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

§ 8.3 Lekeplass

Ved regulering av mer enn fire boenheter er minstekravet til lekeareal 15 m^2 per boenhet, men likevel minst 1 000 m^2 lekeplass totalt. Ingen boenhet skal ha mer enn 50 meters gange til lekeplass.

I sentrumsområder kan større torg, offentlige plasser og parker erstatte krav til grendeplass.

§ 8.4 Parkering i sentrum

8.4.1 Generelt

Parkering skal løses under bakkeplan uten synlig fasade. Nedkjøring til garasjekjeller skal løses internt i bygget.

Det skal avsettes og beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 30 % av plassene avsettes for elbiler med ladepunkt. 1/3 av disse skal reserveres besøkende elbiler.

I alle felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres forflytningshemmede.

8.4.2 Parkering for bolig i sentrum

For hver 3-roms leilighet eller større skal det være maksimalt 1 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

For hver 1- og 2-roms leilighet skal det være maksimalt 0,7 parkeringsplass. Det er krav til minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og 2 sykkelplasser per leilighet.

8.4.3 Parkering for næring og kontor i sentrum

Det skal etableres sykkelparkering til min. 50 % av de ansatte. Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

Det er krav til minimum 0,5 parkeringsplass per 30 m^2 BRA næring.

Det skal være maksimalt 1 plass per 70 m^2 BRA kontor.

§ 9 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 9.1 Leke- og oppholdsarealer

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal størst mulig grad bevares, og hovedandelen av arealene skal være sammenhengende og ha hensiktsmessig form.

§ 10 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 10.1 Kjøpesentre

Etablering/utvidelse av kjøpesentre med samlet bruksareal for detaljhandel på over 3 000 m^2 tillates kun i de næringsområdene som er avsatt til dette i kommunedelplan eller områdereguleringsplan for Slemmestad og områdereguleringsplan for Spikkestad sentrum.

§ 10.2 Lager, logistikk og transportkrevende virksomhet

Innenfor næringsområder merket **P** tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor næringsområder merket P.

§ 10.3 Plasskrevende handel

Plasskrevende handel (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) tillates kun innenfor næringsområder merket **N**.

§ 10.4 Treningssentre

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder merket **N.**

§ 10.5 Parkeringsnorm for næring og kontor i næringsområder N

Det tillates ikke overflateparkering. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass per 50 m^2 BRA. Det skal etableres sykkelparkering til minimum 50 % av de ansatte og avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

§ 11 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 11.1 Follestad (innspill 803 og 804)

Innenfor områdene tillates kun virksomheter som omfatter lager, logistikk og transportkrevende virksomhet.

Imidlertid tillates også større masseuttak og fylling for senere tilbakeføring til virksomhet som nevnt over.

Det tillates ikke handel, besøksintensiv eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor områdene.

§ 11.2 Spikkestad

Innenfor området tillates bolig og næring (kontor) samt privat og offentlig tjenesteyting i form av skole, barnehage, omsorgsboliger el.

§ 12 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 12.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 80 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 13 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 13.1 Sammenhengende grønnstruktur

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker) tilrettelegges for og styrkes. Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres.

§ 13.2 Friområder

Friområder skal ha beliggenhet og kvaliteter som sikrer gode lekemiljøer og rekreasjonsopplevelser.

Friområder skal tilrettelegges for alle.

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

§ 14.1 Oppføring av bygg

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 14.2 Kårbolig

Nye kårboliger er en del av gården og skal oppføres i tilknytning til tunet/hovedhuset på eiendommen og tillates ikke senere fradelt.

For allerede eksisterende kårboliger som ikke har direkte avkjørsel til riks- eller fylkesvei og hvor det for øvrig ligger til rette for det, kan kårbolig fradeles.

§ 14.3 Omregulering av landbrukseiendommer

Når tun eller andre bygninger tilknyttet landbruket og deler av landbrukseiendom omreguleres til annet formål gjennom kommuneplanen, skal jordloven §§ 8, 9 og 12 gjelde fram til reguleringsplanen er godkjent.

§ 14.4 Spredt boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 150 m^2 BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 20 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates oppført garasje på inntil 36 m^2. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes 3 parkeringsplasser til hver bolig. Det skal beregnes 18 m^2 per parkeringsplass.

Fradeling og etablering av sekundære boenheter i disse områdene er ikke tillatt.

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

§ 15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 11-9 og 11-11)
§ 15.1 Småbåthavn
Reguleringsplaner for småbåthavner skal sikre fri ferdsel for allmennheten langs kystlinjen.

Alle småbåthavner skal ha gjesteplasser.

§ 16 Hensynssoner (pbl. § 11-8)
§ 16.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110
Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke.

§ 16.2 Hensyn friluftsliv, H530
Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas.

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt. Turstier og lignende for ferdsel og friluftsliv for allmennheten, samt andre tiltak som fremmer området som friluftsområde, kan likevel tillates etter særskilt søknad til kommunen.

§ 16.3 Bevaring naturmiljø, H560
Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas. Vegetasjon skal bevares.

Hensynssonen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten uten at det går på bekostning av de kvalitetene hensynssonen skal sikre.

§ 16.4 Bevaring kulturmiljø, H570
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer av høy verdi. Landskapet skal ivaretas slik det er i dag. Vegetasjon som gamle, markante trær skal bevares.

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

§ 16.5 Midlertidig båndlegging etter pbl., H710
Området er midlertidig båndlagt i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/15442-1

Saksbehandler
Malvin Bjorøy

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.08.2023
05.09.2023

Lokal gebyrforskrift – gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.

2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

1. Sammendrag og konklusjon

Kommunestyret vedtok i sitt møte 13.12.2022, i sak 112/22 «*Forslag til gebyrregulativ 2023 for saker etter plan- og bygningsloven mm*» at kommunedirektøren skulle starte opp et arbeid med å forenkle gebyrregulativet for disse sakene, basert på tidsstudier for behandling av saker innenfor de ulike gebyrområdene.

Kommunedirektøren legger med dette fram forslag til nye prinsipper for fastsettelse av behandlingsgebyrer som innkreves ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova. Hjemmelen for å innkreve slike gebyrer er plan- og bygningsloven § 33-1, forurensingsloven § 52 a, eierseksjonsloven§ 15 og matrikkellova § 32. Disse bestemmelsene forutsetter at gebyrregulativet må

vedtas av kommunestyret selv, som lokal forskrift. Utkast til gebyrforskrift må derfor legges ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37.

Gebyrregulativet er oppdatert med endringer i gjeldende lover og forskrifter på områdene det skal dekke. Oppsettet i regulativet er også endret, med ny struktur for gebyrsatser for saksbehandling av ulike tiltakstyper kommunen er pålagt å utføre. Ulike gebyrtyper er oppdatert, og det er innarbeidet definisjoner på hvilke tjenester de ulike gebyrene er ment å dekke. Målsettingen er å gjøre det enklere for innbyggere og profesjonelle aktører og forstå og anvende gebyrforskriften.

Utkastet som foreslås sendt på høring i denne omgang inneholder ikke gebyrsatsene/prislisten. Kommunedirektørens forslag til gebyrsatser vil bli innarbeidet i gebyrforskriften, og legges fram samtidig med fremleggelsen av kommunedirektørens forslag til HP 2024-2027. Behandlingen av gebyrforskriften vil deretter følge vedtatt prosess for behandling av handlingsprogrammet.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Gebyrforskriften i Asker kommune har ikke vært gjenstand for en helhetlig fornyelse på flere år, og behovet for en oppdatert forskrift har økt med endringer i samfunnet, i kommunen som organisasjon og endringer i sentrale regelverk. Det har derfor vært hensiktsmessig med en helhetlig gjennomgang av forskriften, for å sikre en gebyrforskrift som bedre imøtekommer dagens utfordringer og behov.

Prosjektgruppen som har hatt ansvaret for arbeidet har bestått av representanter fra byggesaksavdelingen, med involvering av andre avdelinger i tjenesteområdet Samfunnsutvikling. Ekstern konsulent med erfaring fra tilsvarende arbeid i andre kommuner har også bidratt med råd og veiledning. Hovedfokuset i prosjektet har vært å kunne tilby innbyggerne, inkludert aktørene som representerer søkergruppen, et brukervennlig dokument basert på prinsipper om tydelighet, likebehandling, forutsigbarhet og etterprøvbarhet. Arbeidet har resultert i en ny gebyrforskrift, med helt ny struktur. Målet har vært å bidra til en riktig og rettferdig fordeling av gebyrbyrden, og samtidig bidra til effektivitet i den kommunale saksbehandlingen, i tråd med gjeldende regelverk.

<u>Selvkost</u>

Gebyrforskriften omfattes av bestemmelsene i selvkostforskriften, som gjelder innkreving av gebyr til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandlingen av ulike sakstyper. Gebyrene skal finansiere de oppgavene kommunen er pålagt å utføre. Gebyrene skal gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakstypene, slik at brukerne i utgangspunktet skal betale det sakstypen koster å behandle. Gebyrsatsene for hver enkelt sakstype skal være en fast pris som representerer de

gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype. Samlet selvkost for en tjeneste skal tilsvare merkostnaden ved å yte tjenesten.

Rammene for selvkost er fastsatt i kommuneloven kapittel 15, samt i forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften); FOR-2019-12-11-1731. Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet i 2020 "Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker" (H-2514 B). Bakgrunnen for veilederen var behovet for avklaring og presisering av selvkostberegning og utforming av gebyrforskrifter. Veilederen skal gjøre det lettere for kommunene å gjennomføre beregninger av selvkost og fastsette lovlig nivå på gebyrer på byggesaksområdet. Den skal også bidra til mer enhetlig praksis blant kommuner.

Loven krever ikke at kommunens kostnader ved å yte tjenestene dekkes fullt ut av gebyrer. Kommunen kan velge å dekke (subsidiere) hele eller deler av kostnaden ved behandling av noen sakstyper gjennom frie inntekter i kommunebudsjettet.

Den nye gebyrforskriften

Den nye gebyrforskriften innebærer vesentlige strukturelle endringer i forhold til tidligere forskrift. Dette inkluderer en oppdatering av gebyrtyper og en klar definisjon av hvilke tjenester gebyrene dekker. Dette vil gjøre det enklere for innbyggere og profesjonelle aktører å beregne nivået på de gebyrene de vil bli avkrevet ved ulike tiltak. I tillegg gir gebyrforskriftens oppsett bedre forutsetninger for å levere automatiserte tjenester, blant annet en brukervennlig gebyrkalkulator på kommunens nettside.

En viktig tilnærming i utformingen har vært vurderingen av gebyrforskrifter i andre kommuner. I løpet av prosessarbeidet har prosjektgruppen gjennomgått forskrifter fra Oslo (2021) og Drammen (2021), som begge har en velstrukturert oppbygging, forankret i selvkostprinsippet. Disse eksemplene har fungert som utgangspunkt for prosjektets arbeid med struktur og oppsett i den nye gebyrforskriften for Asker.

Strukturen som er benyttet i Oslo og Drammen reflekterer en målrettet innsats for å skape standardisering innenfor gebyrforskrifter på tvers av kommuner, med en mer helhetlig tilnærming til gebyrregulering. Ved å harmonisere gebyrstrukturen på tvers av kommuner, kan det enklere dannes et felles rammeverk som kan gi bedre sammenlignbarhet og mer konsistente retningslinjer for gebyrberegning, i tråd med Kommunaldepartementets veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker. Dette fremmer en mer effektiv og helhetlig tilnærming til gebyrpraksis over hele landet, samtidig som det muliggjør en mer smidig utveksling av beste praksis og erfaringer mellom kommunene.

I hovedsak inkluderer forslaget til ny forskrift følgende begrunnede endringer:

ENDRING	BEGRUNNELSE
Faste satser i stedet for "M"	Forbedret kostnadskontroll Innføring av faste prissatser for ulike typer tjenester gjennom gebyrforskriften gir en forutsigbar struktur for både bruker/kunde og kommunen. Dette gir økt klarhet i hva som kan forventes av kostnader for ulike tjenester (tiltakstyper), noe som resulterer i en mer forutsigbar økonomisk planlegging for brukere.
Grunngebyr	Administrative kostnader ved byggesaker Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen for den enkelte sak, uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette er for eksempel innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering.
Inndeling av flere poster (differensiering av tiltak)	Presis fakturering Differensiering av gebyrene basert på ulike typer tiltak eller tjenester tillater/medfører en mer nøyaktig fakturering. Dette sikrer at kundene kan se tydelig hva de betaler for, fremmer riktig prissetting og bidrar til en mer bedre oversikt over sakstyper for kommunen.

Fra bolig med arealgrunnlag til boenhet	Mer rettferdig fakturering Overgangen fra å basere gebyrene på boligens arealgrunnlag til antall boenheter tar hensyn til variasjonen i kompleksiteten av arbeidet som kreves for ulike prosjekter, som ikke nødvendigvis reflekteres i boligens størrelse alene. Dette resulterer i en mer rettferdig prising som bedre gjenspeiler saksbehandlingens faktiske omfang, og dermed fremmer en mer rettmessig fordeling av kostnader blant de ulike tiltakstypene.

Ekstratiltak ved oppføring boenhet	Rabatter for tilleggstiltak I det nåværende regulativet er visse (relevante) tiltak inkludert i prisen ved oppføring av nye boliger. Dette utfordrer prisen for boligoppføring, som må justeres oppover for å kompensere for de ekstra kostnadene knyttet til tilleggstiltakene. Den nye forskriften introduserer imidlertid rabatter for relevante tiltak ved boligoppføring, samtidig som prisene for boenheter reduseres.

Dispensasjon	Mer nøyaktig gebyrberegning for dispensasjon Dagens gebyrregulativ har et skjønnsmessig rom (prisintervall) for beregning av gebyr ved dispensasjoner. Beregning av arbeidsmengden og gebyrenes størrelse, kan skape utilsiktede forskjeller for de berørte partene, da det åpner for forskjellig praksis og vurderinger, som i tur

	utfordrer likhetsprinsippet. Ved å innføre en fast prisstruktur for ulike dispensasjoner tar man hensyn til den faktiske mengden arbeid som kommunen og andre myndigheter må legge ned i saksbehandlingen. Ny forskrift resulterer i en mer rettferdig og lik prising, og samtidig gjenspeiler den reelle tidsbruken og kompleksiteten som kreves for å behandle dispensasjonssaker.

Plansaker	Flere milepæler for fakturering Det har vært en målsetning at forskriften skal tilrettelegge for flere faktureringsavregninger underveis i større og tidkrevende saker, som ved behandling av private planforslag. Det medgår mye tid på dialogmøter med forslagsstiller av planforslag, og forslag til ny forskrift vil sikre en jevnere fordeling av gebyrene i prosessen.

Forurenset grunn	Nytt kapittel Det er lagt til et nytt kapittel om gebyr for godkjenning av tiltaksplaner ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Kommunen er etter forurensningsforskriften forurensningsmyndighet for slike tiltak.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Ved å fastsette gebyrer som i større grad samsvarer med kommunens faktiske kostnader, bidrar Asker kommune til å fremme en mer effektiv ressursfordeling som

støtter opp om FNs mål for bærekraftig økonomisk vekst og ansvarlig forvaltning. Videre kan inkludering av rabattordninger for miljømessige tiltak belønne aktører som foretar miljøbevisste valg i byggebransjen.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Gebyrforskriften skal finansiere de oppgavene kommunen er pålagt å utføre. Forskriften skal bidra til økonomisk forutsigbarhet, brukervennlighet, effektivitet og riktig kostnadsfordeling. Den skal også bidra til at det blir enklere for innbyggerne å kontrollere i etterkant at de har blitt ilagt riktig gebyr.

Kommunedirektøren mener det nye gebyroppsettet etablerer en tydeligere ramme og forutsigbarhet i gebyrstrukturen. Dette er avgjørende for både kommunens økonomiske situasjon, i form av gebyrinntekter, men også for innbyggernes tillit til kommunen, som forvaltningsmyndighet. Gjennom differensierte gebyrtyper og satser, vil den nye gebyrforskriften bidra til en mer rettmessig og formålstjenlig gebyrsetting for saksbehandlingen.

I arbeidet med den nye gebyrforskriften har Asker sett på andre kommuners gebyrforskrifter. Dette bidrar til å etablere en standard som er i tråd med beste praksis og bransjestandarder. Dette er verdifullt for å oppnå en enhetlig tilnærming til gebyrfastsettelsen, og gjøre det dessuten mulig å sammenligne gebyrnivået mellom kommuner. Dette er spesielt viktig for de folkevalgte.

Det er kun prinsippene for prismekanismer i forskriften som legges ut på høring i denne omgang. Arbeidet med ny gebyrforskrift pågår fortsatt. Gjennomføring av tidsstudier og beregninger av kostnadene for ulike sakstyper er i sluttfasen. Kommunedirektørens forslag til nivå på gebyrene, med forslag til eksakte beløp for den enkelte tjeneste, skal nå innarbeides, slik at kommunestyret kan behandle og vedta den endelige forskriften samtidig med HP 2024-2027.

Høringsfristen forslås satt til 6 uker. Eventuelle innspill vurderes før gebyrforskriften legges frem til politisk sluttbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte utkast til gebyrforskrift 2024 legges ut på høring.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Gebyrforskrift 2024 - vedlegg for høring

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15442

Saksbehandler
Malvin Bjorøy

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	84/23
2 Formannskapet	05.09.2023	146/23

Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 84/23

Behandling

Saksbehandler Stig Sørum innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.

2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/15442

Saksbehandler
Malvin Bjorøy

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	84/23
2 Formannskapet	05.09.2023	146/23

Lokal gebyrforskrift - gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Formannskapet har behandlet saken i møte 05.09.2023 sak 146/23

Behandling

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Lokal forskrift om innkreving av gebyrer til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, slik forskriften foreligger som utkast, legges ut på høring.

2. Høringsfristen settes til 17. oktober 2023.

Asker kommune

Gebyrforskrift 2024

For gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova

Vedtaksdato: XX.XX.2023
Gyldig fra: 01.01.2024



Fotograf: Vibeke Glosli

Innhold:

Kapittel

1 Forskriftens fellesbestemmelser for alle tjenester
2 Byggesak etter plan- og bygningsloven
3 Private planforslag etter plan- og bygningsloven
4 Delesak etter plan- og bygningsloven
5 Oppmåling etter matrikkellova
6 Seksjonering etter eierseksjonsloven
7 Refusjon
8 Forurenset grunn etter forurensningsforskriften kapittel 2
9 Definisjoner og ordforklaringer

1. Fellesbestemmelser 4

§ 1.1 Formål og virkeområde 4
§ 1.2 Betalingsplikt 4
§ 1.3 Tidspunkt for gebyrfastsettelse og betalingstidspunkt 4
§ 1.4 Fakturamottaker 4
§ 1.5 Tilsyn 4

2. Byggesaker 5

§ 2.1 Generelt 5
§ 2.2 Grunngebyr 5
§ 2.3 Timepris 5
§2.4 Forhåndskonferanse og andre møter 6
§2.5 Tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl. § 20-4) 6
§2.5.1 Tiltak unntatt ansvarsrett 6
§ 2.6 Tiltak med krav til ansvarlige foretak (pbl. § 20-3) 7
§ 2.6.1 Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, til og med 4 boenheter 7
§ 2.6.2 Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, med flere enn 4 boenheter 7
§2.6.3 Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig- og fritidsbygg 8
§2.6.4 Frittliggende bygning 8
§ 2.6.5 Bygg til offentlig eller privat tjenesteyting 8
§ 2.6.6 Forretningsbygg 9
§ 2.6.7 Landbruksbygg 9
§ 2.6.8 Næringsbygg 9
§ 2.6.9 Andre bygg, konstruksjoner og anlegg, ... 10
§ 2.6.10 Rør- og ledningsanlegg 11
§ 2.6.11 Brygger 11
§ 2.6.12 Vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller hovedombygging av tiltak som nevnt i pbl. §20-1 b og f 11
§ 2.6.13 Fasadeendring 12
§ 2.6.14 Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 a 12
§ 2.6.15 Riving av tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 a 12
§ 2.6.16 Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner 13
§ 2.6.17 Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i bolig- og fritidsbygg 13
§ 2.6.18 Innhegning mot vei 13
§ 2.6.19 Skilt og reklameinnretninger 13
§ 2.6.20 Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg 14

§ 2.6.21 Vesentlig terrenginngrep *14*
§ 2.6.22 Anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass *14*
§ 2.7 Dispensasjon 15
§2.7.1 Dispensasjonsvedtak *15*
§ 2.8 Fravik fra byggteknisk forskrift TEK17 15
§ 2.8.1 Fravik fra TEK17 ..... *15*
§ 2.9 Tillatelser og attester 16
§ 2.9.1 Igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest *16*
§ 2.10 Revidert søknad og tegninger 16
§ 2.10.1 Endring av gitt tillatelse *16*
§ 2.11 Gebyr for avvisning, avslutning og avslag av sak 17
§ 2.11.1 Øvrige gebyrer *17*
§ 2.12 Manglende eller feilaktig informasjon 17
§ 2.12.1 Mangelfull søknad *17*
§ 2.13 Arbeid som settes i gang uten nødvendig tillatelse 17
§ 2.14 Rabatter 18
§ 2.14.1 Tiltak med klimavennlige løsninger *18*
§ 2.14.2 Kulturminner *18*

3. Private planforslag 19

§ 3.1 Gebyrfritak 19
§ 3.1.1 Fritak fra plansaksgebyr *19*
§ 3.1.2 Fritak gebyr for første dialogmøter *19*
§ 3.2 Enkeltgebyrer for møter i innledende fase 19
§ 3.2.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt *19*
§ 3.2.2 Veiledningsmøte før planinitiativ *19*
§ 3.2.3 Oppstartsmøter etter pbl. § 12-8 ..... *19*
§ 3.2.4 Dialogmøter i dialogfasen etter oppstartsmøte *20*
§ 3.3 Fastsettelse av planprogram 20
§ 3.3.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt *20*
§ 3.3.2 Planprogram med konsekvensutredning etter pbl. § 12-9 ..... *20*
§ 3.4 Private reguleringsplaner og reguleringsendringer 21
§ 3.4.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt *21*
§ 3.4.2 Beregningsgrunnlag arealgebyr i plansaker *21*
§ 3.4.3 Arealgebyr i plansaker *21*
§ 3.4.4 Gebyr for bebyggelse og anlegg – bruksareal (BRA) *22*
§ 3.4.5 Gebyr for reguleringsendring med forenklet prosess *22*
§ 3.4.6 Gebyr for arealformål *22*
§ 3.4.7 Tilleggsgebyrer for konsekvensutredning og avvik fra overordnet plan *23*
§ 3.4.8 Fornyet behandling/reviderte planforslag *23*
§ 3.5 Fakturering av annet fakturerbart arbeid 23
§ 3.5.1 Medgått tid *23*
§ 3.5.2 Fakturering av utredningsarbeid *24*
§ 3.6 Stoppet planinitiativ 24
§ 3.6.1 Gebyr og faktureringstidspunkt *24*
§ 3.7 Avslått planprogram 24
§ 3.7.1 Gebyr og faktureringstidspunkt *24*
§ 3.8 Avslått planforslag 25
§ 3.8.1 Gebyr og faktureringstidspunkt *25*
§ 3.9 Avslutning av plansak 25
§ 3.9.1 Avsluttet plansak - Gebyr *25*

4. Delesaker 26

§ 4.1 Generelt 26
§ 4.2 Timepris 26
§ 4.3 Delesaker 27
§4.4 Gebyr for avvisning 27

5. Oppmåling og seksjonering 28

§ 5.1 Generelt 28
§ 5.2 Timepris 28
§5.3 Oppmålingsforretninger 28
§5.3.1 Gebyr for opprettelse av grunneiendom og feste 28
§ 5.3.2 Grunneiendom fra feste 29
§ 5.3.3 Anleggseiendom 29
§ 5.3.4 Regulert fellesareal/offentlig veigrunn 29
§ 5.3.5 Oppretting av eiendom uten fullført oppmålingsforretning 29
§ 5.3.6 Grensejustering 30
§ 5.3.7 Arealoverføring 30
§ 5.3.8 Arealoverføring til offentlig vei eller jernbane 30
§ 5.4 Andre oppmålingsforretninger og tillegg 30
§ 5.4.1 Klarlegging av eksisterende grense som er koordinatbestemt ved tidligere forretning (grensepåvisning) 30
§ 5.4.2 Klarlegging av eksisterende grense som ikke er koordinatbestemt ved tidligere forretning 31
§ 5.4.3 Matrikkelbrev (jf. matrikkelforskriften § 16, fjerde ledd) 31
§ 5.4.4 Tinglysningsbrev 31
§ 5.4.5 Dokumentavgift 31
§ 5.4.6 Unntak fra tidsfrist (jf. matrikkelforskriften § 18, tredje ledd) 31

6. Eierseksjonering 32

§ 6.1 Seksjoneringssaker 32
§ 6.2. Oppmålingsforretning for uteareal 32
§ 6.2.1 Oppmålingsforretning med oppmøte i marka 32
§ 6.2.2 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka (kontorforretning) 32

7. Refusjon 33

§ 7.1 Gebyr for saksbehandling 33
§ 7.1.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt 33
§ 7.1.2 Gebyr 33
§ 7.1.3 Medgått tid 33
§ 7.2 Avbrutt refusjonssak 34
§ 7.2.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt 34

8. Forurenset grunn 35

§ 8.1 Gebyr for medgått tid 35
§ 8.1.1 Timepris 35
§ 8.2 Gebyr for saksbehandling og kontroll ved søknad om godkjenning av tiltaksplan 35
§ 8.2.1 Saksbehandlings- og kontrollgebyr 35
§ 8.3 Manglende eller feilaktig informasjon 36
§ 8.3.1 Mangelfull søknad 36

9. Definisjoner og ordforklaringer 37

1. Fellesbestemmelser

§ 1.1 Formål og virkeområde

Forskriften gjelder innkreving av gebyr til dekning av kommunens kostnader ved saksbehandling, tilsyn og kontroll i plan- og byggesaker, seksjoneringssaker, arbeid etter matrikkellova, delingssaker, tiltaksplaner ved forurenset grunn og landbrukssaker.

Forskriften gir bestemmelser om betaling av gebyr for kommunens saksbehandling etter gjeldende selvkostprinsipp jf. forskrift FOR-2019-12-11-1731. Gebyrene er beregnet i tråd med gebyrbestemmelser i respektive særlover/- forskrifter samt bestemmelsene i selvkostforskriften.

§ 1.2 Betalingsplikt

Alle som får utført tjenester etter denne forskrift skal betale gebyr.

Kommunen krever i tillegg inn tinglysingsgebyr og dokumentavgift i saker der kommunen må forskuttere dette overfor Statens Kartverk.

Kommunen kan engasjere sakkyndig hjelp for særlig krevende utrednings- eller kontrolloppgaver. Kommunen kan kreve dekning av slike kostnader i tillegg til ordinært gebyr etter dette regulativ.

For søknad eller arbeid som ikke dekkes av de vedtatte satser, kan gebyret beregnes etter medgått tid per timesats.

§ 1.3 Tidspunkt for gebyrfastsettelse og betalingstidspunkt

Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato. Etter forfall påløper purregebyr i henhold til inkassoforskriften. Gebyret må betales og forfaller uansett om vedtaket er påklaget.

Gebyret beregnes etter de satser som gjelder på vedtakstidspunktet.

§ 1.4 Fakturamottaker

Asker kommune ønsker å forholde seg til en tiltakshaver/forslagsstiller/bestiller. Ved flere tiltakshavere/ forslagsstillere/bestillere regnes disse som solidarisk ansvarlige, herunder kan hver av partene holdes ansvarlig for hele gebyret ved innkreving.

§ 1.5 Tilsyn

22 % av saksbehandlingsgebyret skal dekke kommunens tilsynsvirksomhet byggesaker.

2. Byggesaker

§ 2.1 Generelt

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. Gebyret består av grunngebyr og gebyr per tiltak.

Ved ett-trinns søknader og rammesøknader, er ferdigattest som kommunen utsteder innen fem år etter at tillatelse inkludert i gebyret. Det samme gjelder gebyr for første mangelbrev. Der det gis rammetillatelse, er første igangsettingstillatelse også inkludert.

Søknad om ferdigattest for tiltak godkjent før 1.1.2024 faktureres etter egne satser, se § 2.9.

§ 2.2 Grunngebyr

Kommunen fakturerer grunngebyr for vedtak i alle saker i dette kapittelet, med mindre denne forskriften angir noe annet. Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette er for eksempel innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering.

Grunngebyret gjelder også for alle vedtak etter førstegangsvedtak, eller etter første igangsettingstillatelse og ferdigattest som kommunen utsteder mer enn fem år etter at første tillatelse er gitt.

§ 2.2.	Grunngebyr i alle vedtak	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.3 Timepris

Timeprisen dekker blant annet saksbehandling, støttefunksjoner og administrasjon. Timesprisen fastsettes etter hver påbegynte time.

§ 2.3. a.	Når kommunen behandler saker som vil føre til ekstraarbeid utover det som er forventet arbeidsmengde for sakstypen, skal det betales timepris for medgått tid	Per påbegynte time	Kr	Vnr.
§2.3. b.	Gebyrpliktig arbeid etter plan- og bygningsloven som ikke faller inn under andre bestemmelser i kapittel 2, faktureres løpende etter medgått tid. Grunngebyr kommer i tillegg	Per påbegynte time	Kr	Vnr.

§2.4 Forhåndskonferanse og andre møter

Gebyr for forhåndskonferanser etter pbl. § 21-1 faktureres per konferanse. Gebyr for andre møter enn forhåndskonferanse faktureres løpende etter medgått tid. Gebyrene omfatter også forberedelser og etterarbeid/referat.

Forhåndskonferanser utløser ikke grunngebyr.

§ 2.4. a.	Forhåndskonferanse for tiltak iht. SAK10 §3-1 og §4-1	Per konferanse	Kr	Vnr.
§ 2.4. b.	Forhåndskonferanse tiltak alle andre tiltak	Per konferanse	Kr	Vnr.
§ 2.4. c.	Andre møter	Per påbegynte time	Kr	Vnr.
§ 2.4. d.	Forespørsel om spesifikt tiltak på eiendom besvart skriftlig	Per brev	Kr	Vnr.

§2.5 Tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl. § 20-4)

Det tas saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, jf. pbl. § 20-4, se byggesaksforskriften §§ 3-1 og 3-2

§2.5.1 Tiltak unntatt ansvarsrett

§ 2.5.1. a.	Mindre tiltak på bebygd eiendom som garasjer, uthus og tilbygg, jf. SAK § 3-1 a. og b.	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. b.	Bruksendring av ett rom fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c Maks areal pr. rom 15 m^2	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. c.	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c.	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. d.	Skilt- og reklameinnretninger etter SAK § 3-1 d.	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. e.	Alminnelige driftsbygninger i landbruket, jf. SAK § 3-2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. f.	Midlertidig tiltak, jf. pbl. § 20-4 c. uten rom for varig opphold	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. g.	Midlertidige tiltak, jf. pbl. § 20-4 c. med rom for varig opphold	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.5.1. h.	Andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forstås av tiltakshaver, jf. pbl. 20-4 e.	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6 Tiltak med krav til ansvarlige foretak (pbl. § 20-3)

For bygninger som er kombinasjonsbygg (både boligformål og annet enn boligformål) bruker kommunen satser per boenhet/bruksenhet avhengig av bruksenhetenes formål.

§ 2.6.1 Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, til og med 4 boenheter

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

§ 2.6.1. a.	Første boenhet	Per boenhet per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.1. b.	Per boenhet utover én	Per boenhet per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.1. c.	Mikrohus, til og med 30 m^2 BRA, jf. SAK10 §3-1, e	Per enhet	Kr	Vnr.

Ved søknad om boenhet der oppføringen medfører ytterligere tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a., herunder støttemurer og levegg/støyskjerm/gjerde, gjelder følgende tilleggssatser. For andre tiltak tilknyttet søknad om boenhet, se øvrige satser i forskriften.

§ 2.6.1. d.	Støttemur med høyde til og med 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.1. e.	Støttemur med høyde over 1,5 m i tilknytning til søknad om ny boenhet	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.1. f.	Støyskjerm eller levegg til og med 10 m lengde og til og med 1,8 m høyde i tilknytning til søknad om ny boenhet	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.1. g.	Støyskjerm eller levegg over 10 m lengde eller over 1,8 m høyde i tilknytning til søknad om ny boenhet	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.2 Oppføring eller hovedombygging av alle bolig- og fritidsboligtyper, med flere enn 4 boenheter

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

§ 2.6.2. a.	Bygning med 5–10 boenheter	Per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.2. b.	Bygning med 11–20 boenheter	Per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.2. c.	Bygning med 21–30 boenheter	Per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.2. d.	Bygning med flere enn 30 boenheter	Per bygning	Kr	Vnr.

§2.6.3 Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig- og fritidsbygg

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.3. a.	Bruksareal til og med 50 m^2 (For tilbygg til og med 50 m^2 unntatt ansvarsrett, se § 2.5.1 a.)	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.3. b.	Bruksareal mellom 51 og 150 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.3. c.	Bruksareal mellom 151 og 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.3. d.	Bruksareal over 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.3. e.	Tilbygg, påbygg eller underbygg til bolig- og fritidsbygg som ikke endrer byggets BYA eller BRA	Per tiltak	Kr	Vnr.

§2.6.4 Frittliggende bygning

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg eller hovedombygging av bygninger slik som garasje, uthus, anneks, båthus, sjøbu, naust o.l.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.4. a.	Bruksareal til og med 100 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.4. b.	Bruksareal over 100 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.5 Bygg til offentlig eller privat tjenesteyting

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg eller hovedombygging av bygninger slik som skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, kulturbygg, bibliotek, kino, konsertlokale, teater, museum, idrettsanlegg o.l.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.5. a.	Bruksareal til og med 100 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.5. b.	Bruksareal mellom 101 m^2 og 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.5. c.	Bruksareal mellom 501 og 2 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.5. d.	Bruksareal over 2 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.6 Forretningsbygg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for oppføring, tilbygg, påbygg eller underbygg eller hovedombygging av bygninger slik som detaljhandel, kontor, hoteller, overnatting, bevertning, og annen privat tjenesteyting. For bygg med flere bruksformål beregnes boligdelen etter § 2.6.1. eller § 2.6.3.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.6. a.	Bruksareal til og med 100 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.6. b.	Bruksareal mellom 101 m² og 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.6. c.	Bruksareal mellom 501 og 2 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.6. d.	Bruksareal over 2 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.7 Landbruksbygg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for oppføring, tilbygg, påbygg eller underbygg eller hovedombygging av landbruksbygg.

§ 2.6.7.	Landbruksbygg	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.8 Næringsbygg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for oppføring, tilbygg, påbygg eller underbygg eller hovedombygging av bygninger slik som industri-, håndverks-, lagerbygg o.l.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.8. a.	Bruksareal til og med 100 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.8. b.	Bruksareal mellom 101 m² og 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.8. c.	Bruksareal mellom 501 og 2 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.8. d.	Bruksareal over 2 500 m²	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.9 Andre bygg, konstruksjoner og anlegg,

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Angivelser i kvadratmeter (m^2) viser til tiltakets størrelse målt i bruksareal (BRA).

§ 2.6.9. a.	Bruksareal til og med 100 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. b.	Bruksareal mellom 101 m^2 og 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. c.	Bruksareal mellom 501 og 2 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. d.	Bruksareal over 2 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. e.	Mindre utendørs idretts- og aktivitetsanlegg, areal til og med 500 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. f.	Utendørs idretts- og aktivitetsanlegg, areal til og med 5 000 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. g.	Utendørs idretts- og aktivitetsanlegg, areal over 5 000 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. h.	Dam og liknende	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. i.	Tankanlegg med tilhørende konstruksjoner	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. j.	Master/antenner	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. k.	Svømmebasseng og liknende	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. l.	Støttemur med høyde til og med 1,5 m	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. m.	Støttemur med høyde over 1,5 m	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. n.	Støyskjerm eller levegg til og med 10 m lengde og til og med 1,8 m høyde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. o.	Støyskjerm eller levegg over 10 m lengde eller over 1,8 m høyde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. p.	Ladestasjon	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. q.	Øvrige bygg, konstruksjoner og anlegg	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9. r.	Søknadspliktig solcelleanlegg på fasade	Per branncelle	Kr	Vnr.
§ 2.6.9 s.	Solcelleanlegg på grunn til og med 50 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.9 t.	Solcelleanlegg på grunn over 51 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.10 Rør- og ledningsanlegg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

Gjelder for både private og offentlige ledninger.

§ 2.6.10 a.	Røranlegg, ledningsanlegg m.m. til og med 250 m lengde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.10 b.	Røranlegg, ledningsanlegg m.m. over 250 m lengde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.10 c.	Brannkum	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.11 Brygger

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 a.

§ 2.6.11. a.	Oppføring av brygger, molo, kai og liknende, til og med 10 m^2 fastbrygge, til og med 10 m lengde og 2,4 m bredde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.11. b.	Oppføring av brygger, molo, kai og lignende, over 10 m lengde, over 10 m^2 og over 2,4 m bredde	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.11. c.	Endring eller vesentlig reparasjon av lovlig etablerte brygger, i tråd med kommuneplanens punkt 10.8.2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.11. d.	Gjenoppføring av lovlig etablerte brygger, i tråd med kommuneplanens punkt 10.8.2	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.12 Vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller hovedombygging av tiltak som nevnt i pbl. §20-1 b og f

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 b og n.

§ 2.6.12. a.	Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende konstruksjon	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.12. b.	Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende konstruksjon med kulturminneinteresse	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.12. c.	Hovedombygging av andre konstruksjoner enn bolig	Per bygning	Kr	Vnr.
§ 2.6.12. d.	Byggearbeid i bærende konstruksjoner og/eller bryting av brannceller som innsetting av én luke, dør eller trapp	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.13 Fasadeendring

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 c. For rabatter, se §2.15.

§ 2.6.13. a.	Fasadeendring uten kulturminneinteresser	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.13. b.	Fasadeendring med kulturminneinteresse	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.14 Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 a

Gjelder for søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (pbl. § 20-3, jf. § 20-1 d)

Ved opprettelse av boenhet(er) faktureres 50 % av gebyr etter § 2.6.1 og § 2.6.2 (per boenhet/per bygning), i tillegg til gebyr for bruksendring.

§ 2.6.14. a.	Bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring som ikke involverer boligformål	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.14. b.	Bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring som involverer boligformål	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.6.15 Riving av tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 a

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 e.

§ 2.6.15. a.	Riving av bygg, bygningsdel, konstruksjoner og anlegg uten kulturminneinteresse, uten avfallsplan	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.15. b.	Riving av bygg, bygningsdel, konstruksjoner og anlegg uten kulturminneinteresse, med avfallsplan	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.15. c.	Riving av bygg, konstruksjon, anlegg med kulturminneinteresse, uten avfallsplan	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.15. d.	Riving av bygg, konstruksjon, anlegg med kulturminneinteresse, med avfallsplan	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.6.16 Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 f.

§ 2.6.16. a.	Sanitærinstallasjoner, ventilasjons/slokke-/ antenne/energiforsyningsanlegg, heis o.l.	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.16 b.	Pipe, trappeheis, slukbytter og hulltaking i brannskille	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.16 c.	Lehus, sykkelstativ og andre typer bymøbler	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.16 d.	Nedgravde avfallscontainere, energibrønnpark, og lignende tiltak under grunnen	Per søknad	Kr	Vnr.
§2.6.16 e.	Pullerter for fortøyning av fartøy og andre sikringstiltak	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.16 f.	Statuer, minnesmerker og andre kunstverk	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.6.17 Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i bolig- og fritidsbygg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 g

§ 2.6.17 a.	Sammenføying av bruksenheter i bolig	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.17 b.	Oppdeling av bruksenheter i bolig	Per boenhet	Kr	Vnr.

§ 2.6.18 Innhegning mot vei

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 h

§ 2.6.18	Innhegning/konstruksjoner og anlegg mot vei (for eksempel støyskjerm, gjerde, voller, murer m.m.)	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.19 Skilt og reklameinnretninger

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 i

§ 2.6.19 a.	Skilt og reklame	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.19 b.	Skiltplan	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.6.20 Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 j.

§ 2.6.20 a.	Plassering av midlertidig skole- og barnehagebygg for varig opphold, som skal stå i inntil to år	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.20 b.	Plassering av andre midlertidige bygninger som skal stå i inntil to år	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.20 c.	Plassering av andre midlertidige konstruksjoner eller anlegg som skal stå i inntil to år	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.6.21 Vesentlig terrenginngrep

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 k.

§ 2.6.21 a.	Massedeponering	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.21 b.	Masseuttak	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.6.21 c.	Øvrige vesentlige terrenginngrep	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.6.22 Anlegg av vei, parkeringsplass og landingsplass

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 l.

§ 2.6.22 a.	Mindre adkomstvei og parkering til og med 100 m, i tråd med reguleringsplan	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.22 b.	Mindre anlegg av vei, parkeringsplass på terreng, landingsplass og lignende infrastruktur til og med 500 m eller til og med 2 000 m² (for parkeringsanlegg se § 2.6.9)	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.22 c.	Større anlegg av vei, parkeringsplass på terreng, landingsplass og lignende infrastruktur (for parkeringsanlegg se § 2.6.9)	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.22 d.	Torg og møteplasser, areal til og med 1 000 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.
§ 2.6.22 e.	Torg og møteplasser, areal over 1 000 m^2	Per tiltak	Kr	Vnr.

§ 2.7 Dispensasjon

§2.7.1 Dispensasjonsvedtak

Saksbehandlingsgebyr for søknadspliktige tiltak etter pbl. § 19-2 og § 19-3.

Dersom en søknad gjelder flere samme tiltak, og det er behov for samme type dispensasjon for flere av/alle tiltakene, beregnes gebyret som for én søknad.

§ 2.7.1 a.	Søknad om dispensasjon fra lov og forskrift, kommune- og reguleringsplan knyttet til mindre tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling jf. SAK10 §4-1	Per dispensasjon	Kr	Vnr.
§ 2.7.1 b.	Søknad om dispensasjon fra lov og forskrift, kommune- og reguleringsplan	Per dispensasjon	Kr	Vnr.
§ 2.7.1 c.	Søknad om dispensasjon langs sjø og vassdrag. Gjelder også for tiltak etter SAK10 kap. 4	Per dispensasjon	Kr	Vnr.
§ 2.7.1 d.	Søknad om dispensasjon i LNFR-område. Gjelder også for tiltak etter SAK10 kap. 4	Per dispensasjon	Kr	Vnr.
§2.7.1 e.	Midlertidig dispensasjon fra lov og forskrift, kommune- og reguleringsplan for tidsbestemt tid. Alle typer tiltak.	Per dispensasjon	Kr	Vnr.

§ 2.8 Fravik fra byggteknisk forskrift TEK17

§ 2.8.1 Fravik fra TEK17

§ 2.8.1	Fravik fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk, jf. pbl. §31-2, fjerde ledd	Per fravik	Kr	Vnr.

§ 2.9 Tillatelser og attester

§ 2.9.1 Igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

§ 2.9.1 a.	Igangsettingstillatelse i flere trinn fra og med andre igangsettingstillatelse	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.9.1 b.	Midlertidig brukstillatelse	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.9.1 c.	Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.9.1 d.	I saker der ferdigattest ikke var inkludert i opprinnelig gebyr	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.10 Revidert søknad og tegninger

Med revidert søknad menes endringer det søkes om, etter at rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse er gitt, og før bygget eller tiltaket har fått ferdigattest. Søknader om endring av gitt tillatelse utløser ikke nytt grunnbeløp.

§ 2.10.1 Endring av gitt tillatelse

§ 2.10.1 a.	Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.5	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.10.1 b.	Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.6	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.11 Gebyr for avvisning, avslutning og avslag av sak

§ 2.11.1 Øvrige gebyrer

§ 2.11.1 a.	Varsel om avvisning, jf. SAK10 §5-4. Utløser ikke grunngebyr	Per brev	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 b.	Sak som avvises, jf. SAK10 §5-4	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 c.	Sak som trekkes før vurdering.	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 d.	Sak som trekkes etter påbegynt saksbehandling, men før endelig vedtak.	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 e.	Sak som kommunen avsluttes på grunn av manglende oppfølging fra søker.	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 f.	Varsel om avslag. Utløser ikke grunngebyr	Per brev	Kr	Vnr.
§ 2.11.1 g.	Sak som kommunen avslår	Per søknad	Kr	Vnr.

§ 2.12 Manglende eller feilaktig informasjon

§ 2.12.1 Mangelfull søknad

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid inntil søknaden er komplett. Første mangelbrev er inkludert i gebyrene.

§ 2.12.1.	Tilleggsgebyr for medgått tid – mangelfull søknad	Per brev	Kr	Vnr.

§ 2.13 Arbeid som settes i gang uten nødvendig tillatelse

Saksbehandlingsgebyr for tiltak som utføres i strid med bestemmelser gitt i- eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen. Dette gjelder også tiltak som utføres i strid med ramme- og/ eller igangsettingstillatelse.

Tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 32-5 og 32-8 kan komme i tillegg.

§ 2.13.	Behandlingsgebyr for merarbeid faktureres i henhold til medgått tid. Dette gjelder også tiltak som utføres i strid med ramme- og/ eller igangsettingstillatelse.	Per påbegynte time	Kr	Vnr.

§ 2.14 Rabatter

Kommunen kan gi rabatter av samlet gebyr, inklusive grunngebyr, tiltaksgebyr og tilleggsgebyr for følgende tiltak:

§ 2.14.1 Tiltak med klimavennlige løsninger

FutureBuilt

Asker kommune er partner i FutureBuilt. Dette er et 10-årig program som varer til 2030. FutureBuilts visjon er å vise at det er mulig å utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur med høy kvalitet.

§ 2.14.1 a.	Tiltak som inngår i utviklingsprosjektet ”FutureBuilt” eller sertifiseres som "outstanding" eller bedre i henhold til miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM-NOR eller annen tilsvarende sertifiseringsordning. Kommunen vil kreditere rabatten etter at ferdigattesten er gitt.	Per søknad	%	Vnr.
§ 2.14.1 b.	Tiltak som sertifiseres som "excellent" i henhold til miljøsertifiserings-verktøyet BREEAM-NOR eller annen tilsvarende sertifiseringsordning. Kommunen vil kreditere rabatten etter at ferdigattesten er gitt.	Per søknad	%	Vnr.

§ 2.14.2 Kulturminner

§ 2.14.2 a.	Tiltak på bygg med formell vernestatus, eller ved tilbakeføring av fasader, som er i tråd med kommunens kulturminnefaglige anbefaling, der en slik uttalelse er gitt på forhånd	Per søknad	%	Vnr.

3. Private planforslag

Kapitlet omhandler gebyrer for saksbehandling av private planforslag etter plan- og bygningsloven.

§ 3.1 Gebyrfritak

§ 3.1.1 Fritak fra plansaksgebyr

Planforslag for infrastrukturtiltak fremmet av regionale og statlige etater er fritatt plansakgebyr.

§ 3.1.2 Fritak gebyr for første dialogmøter

En planprosess forutsetter normalt å innbefatte 5 dialogmøter med saksbehandler i kommunen. Dialogmøter ved detaljregulering eller endring av reguleringsplan etter ordinær prosess utover dette faktureres etter følgende gebyrer i kapittelet.

§ 3.2 Enkeltgebyrer for møter i innledende fase

§ 3.2.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt

Utover møter med planavdelingen i innledende faser etter § 3.1.2 fakturerer kommunen gebyrer etter hvert møte gjennomført. Gebyret beregnes når referat fra møte er journalført, etter de satser som gjelder ved mottatt anmodning om planforhåndskonferanse/veiledningsmøte, oppstartsmøte eller dialogmøte.

§ 3.2.2 Veiledningsmøte før planinitiativ

§ 3.2.2.	Veiledningsmøte	Per møte	Kr	Vnr.

§ 3.2.3 Oppstartsmøter etter pbl. § 12-8

§ 3.2.3 a.	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan uten planprogram/ konsekvensutredning (KU)	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.3 b	Oppstartsmøte privat detaljregulering med planprogram/KU	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.3 c.	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan uten planprogram/KU der planinitiativet er i strid med arealbruk (formål og/ eller bestemmelser) i overordnet plan	Per møte	Kr	Vnr.

§ 3.2.3 d.	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan med planprogram/KU der planinitiativet er i strid med arealbruk (formål og/ eller bestemmelser) i overordnet plan	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.3 e.	Oppstartsmøte endring av reguleringsplan med forenklet prosess, jf. pbl. §12-14	Per møte	Kr	Vnr.

§ 3.2.4 Dialogmøter i dialogfasen etter oppstartsmøte

§ 3.2.4 a.	Dialogmøte om overordnet prosess	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.4 b.	Dialogmøte for gjennomgang av planmaterialet uten planprogram/ konsekvensutredning (KU)	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.4 c.	Dialogmøte for gjennomgang av planmaterialet uten planprogram/KU der planforslaget er uten samsvar med arealbruk i overordnet plan	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.4 d.	Dialogmøte for gjennomgang av planmaterialet med planprogram/KU	Per møte	Kr	Vnr.
§ 3.2.4 e.	Dialogmøte ved endring av reguleringsplan med forenklet prosess, jf. Pbl. §12-14	Per møte	Kr	Vnr.

§ 3.3 Fastsettelse av planprogram

§ 3.3.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt

Når kommunen fastsetter planprogram med konsekvensutredning etter pbl. § 12-9, faktureres gebyr. Kommunen bruker følgende satser når forslaget til planprogram fastsettes, og gebyret beregnes og fastsettes på tidspunkt for mottatt komplett planprogram.

§ 3.3.2 Planprogram med konsekvensutredning etter pbl. § 12-9

§ 3.3.2	Fastsettelse av planprogram med konsekvensutredning	Per planprogram	Kr	Vnr.

§ 3.4 Private reguleringsplaner og reguleringsendringer

§ 3.4.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt

For å behandle private reguleringsplaner etter pbl. § 12-11 frem til offentlig ettersyn, samt reguleringsendringer etter pbl. § 12-14 frem til politisk behandling, faktureres et samlet gebyr etter summen av følgende bestemmelser, jf.§ 3.3. Gebyret beregnes og fastsettes på tidspunkt for mottatt komplett planforslag/endringsforslag.

§ 3.4.2 Beregningsgrunnlag arealgebyr i plansaker

Det skal beregnes behandlingsgebyr, både etter planområdets grunnareal i § 3.4.3, og bebyggelsens bruksareal i § 3.4.4, som foreslått i komplett innsendt planforslag til offentlig ettersyn. Selv om arealtallene endres etter offentlig ettersyn, eller ved den politiske behandlingen, endres ikke gebyrgrunnlaget.

Bruksareal skal beregnes etter måleregleне i byggteknisk forskrift (TEK17), kapittel 5.

Dersom bygningstiltaket i reguleringsplanen ikke har måleverdig bruksareal, beregnes arealgebyret kun etter planområdets grunnareal.

§ 3.4.3 Arealgebyr i plansaker

I arealberegningen inngår alle grunn-/tomtearealer innenfor planområdet.

§ 3.4.3 a.	Arealgebyr 0–2.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 b.	Arealgebyr 2.001–5.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 c.	Arealgebyr 5.001–10.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 d.	Arealgebyr 10.001–20.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 e.	Arealgebyr 20.001–30.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 f.	Arealgebyr 30.001–50.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 g.	Arealgebyr 50.001–70.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 h.	Arealgebyr 70.000 m^2 og høyere	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.3 i.	Tilleggsgebyr for regulering i flere vertikalnivåer enn grunnarealet over bakken, jf. kart- og planforskriften § 9, 3. ledd	Per vertikalnivå utover ett	Kr	Vnr.

§ 3.4.4 Gebyr for bebyggelse og anlegg – bruksareal (BRA)

Det skal beregnes gebyr for både ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse som skal bli stående. Det betales ikke gebyr for eksisterende bruksarealer som skal bli stående, og hvor det ikke planlegges nye reguleringsformål eller økt utnyttelse.

Det skal beregnes gebyr for maksimalt bruksareal som foreslått i komplett innsendt planforslag til offentlig ettersyn. Bruksareal under bakken skal også inkluderes i beregningen, selv om det ikke regnes med i planforslagets grad av utnytting.

§ 3.4.4 a.	Bruksareal 0–2.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 b.	Bruksareal 2.001–5.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 c.	Bruksareal 5.001–10.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 d.	Bruksareal 10.001–20.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 e.	Bruksareal 20.001–30.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 f.	Bruksareal 30.001–50.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.4 g.	Bruksareal 50.001–70.000 m^2	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.3.4 h.	Bruksareal 70.000 m^2 og høyere	Per planforslag	Kr	Vnr.

§ 3.4.5 Gebyr for reguleringsendring med forenklet prosess

Det faktureres enkeltgebyr per forslag til reguleringsendring som behandles etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14.

§ 3.4.5	Reguleringsendring- forenklet prosess	Per endrings-forslag	Kr	Vnr.

§ 3.4.6 Gebyr for arealformål

Det faktureres et enkeltgebyr per arealformål, jf. pbl. § 12-5 pkt. 1-6. Det faktureres ikke gebyr for underformål, kombinerte underformål, hensynssoner, grøntstruktur eller bestemmelsesområder.

§ 3.4.6 a.	Gebyr per hovedformål i planforslaget	Per hoved-formål	Kr	Vnr.
§ 3.4.6 b.	Gebyr per hovedformål ved reguleringsendring	Per nytt formål	Kr	Vnr.

§ 3.4.7 Tilleggsgebyrer for konsekvensutredning og avvik fra overordnet plan

§ 3.4.7 a.	Privat planforslag med konsekvensutredning	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.7 b.	Privat planforslag og endring av reguleringsplan uten samsvar med arealbruk i overordnet plan	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.7 c.	Planforslag med utredningsalternativer etter forslagsstillers initiativ eller anbefaling/pålegg fra kommunen	Per utrednings-alternativ	Kr	Vnr.

§ 3.4.8 Fornyet behandling/reviderte planforslag

For å behandle revidert planforslag etter offentlig ettersyn faktureres gebyrer etter følgende satser når revidert planforslag er mottatt. Gebyret beregnes samtidig med kommunens beslutning om begrenset høring eller nytt offentlig ettersyn, og når referater fra avklaringsmøtene er journalført.

§ 3.4.8 a.	Endringer av planforslag etter at forslaget er fremmet til politisk behandling ev. med ny begrenset høring og ny fremleggelse for utvalget	Per planforslag	Kr	Vnr.
§ 3.4.8 b.	Ny begrenset høring ved endring av planforslag etter offentlig ettersyn	Per begrenset høring	Kr	Vnr.
§ 3.4.8 c.	Nytt offentlig ettersyn ved endring av planforslag etter offentlig ettersyn	Per offentlig ettersyn	Kr	Vnr.
§ 3.4.8 d.	Nye avklaringsmøter etter politisk behandling eller offentlig ettersyn for private planforslag og endring av reguleringsplan	Per avklaringsmøte	Kr	Vnr.

§ 3.5 Fakturering av annet fakturerbart arbeid

§ 3.5.1 Medgått tid

Gebyrpliktig arbeid etter plan- og bygningsloven som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitlet, faktureres løpende etter medgått tid.

§ 3.5.1	Gebyr for medgått tid i plansaker	Per påbegynt time	Kr	Vnr.

§ 3.5.2 Fakturering av utredningsarbeid

Kommunen kan kreve refusjon for utleggsutgifter knyttet til utredningsarbeid som er nødvendig for å sikre tilstrekkelig saksopplysning av planforslag, og som må bestilles fra eksterne fagkonsulenter. Kommunen kan kreve at forslagsstiller dekker slike utgifter i sin helhet.

§ 3.5.2 a.	Sakkyndig bistand private plansaker	Utleggsdekning	Kr	Vnr.
§ 3.5.2 b.	Medgått tid for koordinering sakkyndig bistand	Per påbegynt time	Kr	Vnr.

§ 3.6 Stoppet planinitiativ

§ 3.6.1 Gebyr og faktureringstidspunkt

For stoppet planinitiativ etter pbl. § 12-8 faktureres gebyr, etter satsene som gjelder når anmodning om oppstartsmøte er mottatt. Gebyret beregnes ved beslutning om at planinitiativet stoppes. Stoppegebyret skal betales selv om forslagstiller senere får medhold fra kommunestyret og planforslaget fremmes på ordinær måte. Kommunen gebyrlegger behandling av plansaken fullt ut i henhold til gjeldende gebyrforskrift, uten fratrekk for stoppegebyr.

§ 3.6.1	Gebyr for Stoppet planinitiativ	Per planinitiativ	Kr	Vnr.

§ 3.7 Avslått planprogram

§ 3.7.1 Gebyr og faktureringstidspunkt

For avslått planprogram etter pbl. § 12-9 faktureres gebyr, etter satsene som gjelder når forslag til planprogram er mottatt. Gebyret beregnes og fastsettes på tidspunkt for mottatt komplett planprogram, og faktureres ved beslutning om at planprogrammet ikke skal fastsettes. Avslagsgebyret skal betales selv om forslagstiller senere får medhold fra kommunestyret, og planforslaget fremmes på ordinær måte. Kommunen gebyrlegger behandling av plansaken fullt ut i henhold til gjeldende gebyrforskrift, uten fratrekk for avslagsgebyr.

§ 3.7.1	Gebyr for avslått planprogram	Per planprogram	Kr	Vnr.

§ 3.8 Avslått planforslag

§ 3.8.1 Gebyr og faktureringstidspunkt

For avslått planforslag etter pbl. § 12-11 faktureres gebyr, etter satsene som gjelder når komplett innsendt planforslag er mottatt. Gebyret beregnes og fastsettes på tidspunkt for mottatt komplett planforslag, og faktureres ved beslutning om å avslå planforslaget, og å avslå at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.. Avslagsgebyret skal betales selv om forslagstiller senere får medhold fra kommunestyret, og planforslaget fremmes på ordinær måte. Kommunen gebyrlegger behandling av plansaken fullt ut i henhold til gjeldende gebyrforskrift, uten fratrekk for avslagsgebyr.

§ 3.8.1	Gebyr for avslått planforslag	Per planforslag	Kr	Vnr.

§ 3.9 Avslutning av plansak

§ 3.9.1 Avsluttet plansak - Gebyr

For avslutning av en plansak, med komplett innsendt planforslag, før kommunens beslutning om offentlig ettersyn, faktureres gebyr. Kommunen bruker satsene som gjelder når komplett innsendt planforslag er mottatt. Gebyret beregnes når plansaken er avsluttet.

Grunner til avslutningen kan være at forslagsstiller har trukket forslaget, i noen tilfeller etter kommunens anbefaling, eller at plansaken blir uaktuell fordi forslagsstiller ikke har fulgt opp saken.

§ 3.9.1	For avslutning av plansak, med komplett innsendt planforslag, før beslutning om offentlig ettersyn, beregnes xx % av fullt gebyr.	Per plansak	Kr	Vnr.

4. Delesaker

Kapitlet omhandler gebyrer for delesaker etter pbl. § 20-1 m.

§ 4.1 Generelt

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag.

Gebyret for fradeling er stykkpris per ny tomt som oppstår ved delingen/arealoverføring, også ved samtidig fradeling av flere tomter fra samme eiendom.

Hvis delesaken er i samsvar med reguleringsplan vedtatt etter 01.06.1986 regnes et maksimalgebyr på kr. 36 300,- selv om det fradeles mer enn 3 tomter. Ellers faktureres det per fradelt tomt.

Gebyrer for oppmålingsforretning kommer i tillegg.

§ 4.2 Timepris

Timeprisen dekker blant annet saksbehandling, støttefunksjoner og administrasjon. Gebyr for sakstyper som ikke er oppgitt i dette kapittelet blir beregnet etter medgått tid.

§ 4.2. a.	Når kommunen behandler saker som åpenbart vil føre til ekstraarbeid utover det som er forventet arbeidsmengde for sakstypen, skal det betales timepris for medgått tid.	Per påbegynte time	Kr	Vnr.
§ 4.2. b.	Gebyrpliktig arbeid etter plan- og bygningsloven som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitelet, faktureres løpende etter medgått tid. Grunngebyr kan komme i tillegg.	Utgifts dekkende	Kr	Vnr.

§ 4.3 Delesaker

For behandling av søknad om opprettelse av ny eiendom (grunneiendom eller anleggseiendom, herunder arealoverføring) i henhold til pbl. gjelder følgende gebyrer:

§ 4.3. a.	Behandling av søknad om opprettelse av ny eiendom (deling) eller arealoverføring hvor det dannes ny boligparsell	Per sak	Kr	Vnr.
§ 4.3. b.	Behandling av søknad om mindre arealoverføring	Per søknad	Kr	Vnr.
§ 4.3. c.	Behandling av søknad om utsettelse/endring av delingsvilkår	Per søknad	Kr	Vnr.

§4.4 Gebyr for avvisning

§ 4.4.	Sak som avvises Dersom søknad blir avvist fra behandling ilegges gebyr etter medgått tid, minimum kr. 6 600,-.	Per time	Kr	Vnr.

5. Oppmåling og seksjonering

Kapitlet omhandler gebyrer for saksbehandling av delesaker og oppmålingssaker etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

§ 5.1 Generelt

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag.

§ 5.2 Timepris

Timeprisen dekker blant annet saksbehandling, støttefunksjoner og administrasjon. Gebyr for sakstyper som ikke er oppgitt i dette kapittelet blir beregnet etter medgått tid.

§ 5.2. a.	Når kommunen behandler saker som åpenbart vil føre til ekstraarbeid utover det som er forventet arbeidsmengde for sakstypen, skal det betales timepris for medgått tid.	Per påbegynte time	Kr	Vnr.
§ 5.2. b.	Gebyrpliktig arbeid etter plan- og bygningsloven som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitelet, faktureres løpende etter medgått tid. Grunngebyr kan komme i tillegg.	Utgifts dekkende	Kr	Vnr.

§5.3 Oppmålingsforretninger

§5.3.1 Gebyr for opprettelse av grunneiendom og feste

§ 5.3.1 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for opprettelse grunneiendom eller feste	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.1 b.	Tillegg ved oppretting av flere grunneiendommer og fester	Per grunneiendom /feste utover første	Kr	Vnr.
§ 5.3.1 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.3.2 Grunneiendom fra feste

§ 5.3.2 a.	Oppmålingsforretning med oppmøte i marka	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.2 b.	Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka (kontorforretning)	Per sak	Kr	Vnr.

§ 5.3.3 Anleggseiendom

§ 5.3.3 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for anleggseiendom	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.3 b.	Tillegg ved oppretting av flere eiendommer utover første	Per grunneiendom	Kr	Vnr.

§ 5.3.4 Regulert fellesareal/offentlig veigrunn

§ 5.3.4 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for opprettelse av grunneiendom til offentlig veigrunn, i saker hvor det er behov for tillatelse	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.4 b.	Tillegg ved oppretting av flere eiendommer utover første	Per grunneiendom	Kr	Vnr.
§ 5.3.4 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.3.5 Oppretting av eiendom uten fullført oppmålingsforretning

Gebyr for utsatt forretning og fullføring av forretning blir innkrevd samlet når ny eiendom blir opprettet

§ 5.3.5 a.	Grunngebyr for utsatt oppmålingsforretning for oppretting av eiendom	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.5 b.	Tillegg ved oppretting av flere eiendommer utover første	Per grunneiendom	Kr	Vnr.
§ 5.3.5 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.3.6 Grensejustering

§ 5.3.6 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for grensejustering	Per grensejustering	Kr	Vnr.
§ 5.3.6 b.	Tillegg ved flere grensejusteringer utover første	Per grensejustering utover den første	Kr	Vnr.
§ 5.3.6 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.3.7 Arealoverføring

§ 5.3.7 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for areaoverføring	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.3.7 b.	Tillegg ved arealoverføring utover første	Per arealoverføring utover den første	Kr	Vnr.
§ 5.3.7 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.3.8 Arealoverføring til offentlig vei eller jernbane

§ 5.3.8 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for arealoverføring til offentlig vei eller jernbane	Per angivereiendom	Kr	Vnr.
§ 5.3.8 b.	Tillegg ved arealoverføring utover første	Per angivereiendom utover første	Kr	Vnr.
§ 5.3.8 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.4 Andre oppmålingsforretninger og tillegg

§ 5.4.1 Klarlegging av eksisterende grense som er koordinatbestemt ved tidligere forretning (grensepåvisning)

§ 5.4.1 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende grense som er koordinatbestemt ved tidligere forretning	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.4.1 b.	Tillegg for hvert grensepunkt som blir påvist	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 5.4.2 Klarlegging av eksisterende grense som ikke er koordinatbestemt ved tidligere forretning

§ 5.4.2 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for klarlegging av eksisterende grense som ikke er koordinatbestemt ved tidligere forretning	Per sak	Kr	Vnr.
§ 5.4.2 b.	Tillegg for hvert grensepunkt som blir klarlagt	Per grensepunkt	Kr	Vnr.
§ 5.4.2 c.	Gebyr for klarlegging i forbindelse med andre oppmålingssaker	Per punkt	Kr	Vnr.

§ 5.4.3 Matrikkelbrev (jf. matrikkelforskriften § 16, fjerde ledd)

§ 5.4.3 a.	Matrikkelbrev	Til og med 10 sider	Kr	Vnr.
§ 5.4.3. b.	Matrikkelbrev	Over 10 sider	Kr	Vnr.

§ 5.4.4 Tinglysningsbrev

Gebyr for tinglysningsdokumenter ved oppretting av ny eiendom eller arealoverføring kommer i tillegg til gebyr i § 4.3

§ 5.4.4 a.	Papirbasert innsending	Per tinglysningsbrev	Kr	Vnr.
§ 5.4.4 b.	Elektronisk innsending	Per tinglysningsbrev	Kr	Vnr.

§ 5.4.5 Dokumentavgift

Dokumentavgift ved overføring av fast eiendom kommer i tillegg til gebyr i § 5.3.
Avgiften er 2,5 % av verdien til eiendommen på tinglysningspunktet.

§ 5.4.6 Unntak fra tidsfrist (jf. matrikkelforskriften § 18, tredje ledd)

Tidsfrist for gjennomføring av oppmålingsforretning er 16 uker.
Tidsfristen løper ikke i perioden 15. desember til 15. april.
Hensikten med bestemmelsen er å utsette fristen for gjennomføring av oppmålingsforretning i en periode på vinteren når snø og tele gjør det vanskelig eller umulig å utføre oppmålingsarbeid.

6. Eierseksjonering

Kapitlet omhandler gebyrer for seksjoneringssaker etter eierseksjonsloven. Gebyrets størrelse er det samme for seksjoneringsvedtak som for avslag

§ 6.1 Seksjoneringssaker

I seksjoneringssaker tillegges tinglysningsgebyr, jf. § 4.4.3.

§ 6.1 a.	Seksjonering av reseksjonering	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.1. b.	1–10 seksjoner	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.1. c.	11–40 seksjoner	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.1. d.	Over 40 seksjoner	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.1. e.	Tillegg for befaring	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.1. f.	Sletting av seksjoner (sameiet skal opphøre)	Per sak	Kr	Vnr.

§ 6.2. Oppmålingsforretning for uteareal

§ 6.2.1 Oppmålingsforretning med oppmøte i marka

§ 6.2.1 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for uteareal (inntil x uteareal)	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.2.1. b.	Tillegg ved flere utearealer utover x	Per grunneiendom	Kr	Vnr.
§ 6.2.1. c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

§ 6.2.2 Oppmålingsforretning uten oppmøte i marka (kontorforretning)

§ 6.2.2 a.	Grunngebyr for oppmålingsforretning for uteareal (inntil x uteareal)	Per sak	Kr	Vnr.
§ 6.2.2. b.	Tillegg ved flere utearealer utover x	Per grunneiendom	Kr	Vnr.
§ 6.2.2 c.	Tillegg for hvert nye grensepunkt som blir etablert	Per grensepunkt	Kr	Vnr.

7. Refusjon

Kapitlet omhandler gebyr for refusjonssaker etter plan- og bygningslovens § 18.

§ 7.1 Gebyr for saksbehandling

§ 7.1.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt

For å behandle refusjonssaker faktureres gebyr, i faser, etter følgende bestemmelser. Grunnlaget for endelig beregning av gebyret er godkjent regnskap etter pbl. § 18-9.

§ 7.1.2 Gebyr

Saksbehandlingsgebyr for refusjonssaker tiltak.

§ 7.1.2 a.	Gebyrgruppe I: Gebyrgrunnlag mindre enn 5,0 mill. kroner Faktureres 75% a konto etter godkjent kostnadsoverslag Minimumsgebyr 75.000	Per refusjonssak	3,5 % av godkjent kostnadsoverslag	Vnr.
§ 7.1.2 b.	Gebyrgruppe I: Gebyrgrunnlag mindre enn 5,0 mill. kroner. Resterende sum avregnes og faktureres etter godkjent regnskap. Minstegebyr, jf. 7.1.2. a	Per refusjonssak	3,5 % av godkjent regnskap	Vnr.
§ 7.1.2 c.	Gebyrgruppe II: Gebyrgrunnlag større enn 5,0 mill. kroner. Faktureres 75% a konto etter godkjent kostnadsoverslag	Per refusjonssak	3,5 % + 1% over av godkjent kostnadsoverslag over 5 mill.	Vnr.
§ 7.1.2 d.	Gebyr Gruppe II: Gebyrgrunnlag større enn 5,0 mill. kroner. Resterende sum avregnes og faktureres etter godkjent regnskap.	Per refusjonssak	3,5 % + 1% over av godkjent regnskap over 5 mill.	Vnr.

§ 7.1.3 Medgått tid

Annet gebyrpliktig arbeid etter plan- og bygningsloven, som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitlet, faktureres løpende etter medgått tid.

§ 7.1.3	Gebyr for medgått tid i refusjonssaker	Per påbegynt time	Kr	Vnr.

§ 7.2 Avbrutt refusjonssak

§ 7.2.1 Gebyrfastsettelse og faktureringstidspunkt

For avslutning av en refusjonssak før endelig gebyrberegning foreligger faktureres gebyr etter følgende satser. For avslutning etter endelig beregning foreligger faktureres gebyr etter § 7.1.2.

§ 7.2.1 a.	Gebyr for refusjonssaker som avsluttes før påbegynt saksbehandling	Per refusjonssak	Kr	Vnr.
§ 7.2.1 b.	Gebyr for refusjonssaker som avsluttes etter påbegynt saksbehandling, før beregning av gebyr	Per refusjonssak	Kr	Vnr.
§ 7.2.1 c.	Gebyr for refusjonssaker som avsluttes etter påbegynt saksbehandling, før endelig beregning av gebyr foreligger, jf. pbl. § 18-9	Per refusjonssak	Kr	Vnr.

8. Forurenset grunn

Kapitlet omhandler gebyrer for saksbehandling og kontroll med opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Kommunen er forurensningsmyndighet i saker som gjelder opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Ved bygge- og gravearbeider på en eiendom der det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, må omfanget og betydningen av en eventuell forurensning kartlegges. Viser undersøkelsen at det er forurenset grunn, må tiltaksplanen godkjennes av kommunen før tiltaket kan settes i gang.

§ 8.1 Gebyr for medgått tid

§ 8.1.1 Timepris

Gebyrpliktig arbeid etter forurensningsforskriften som ikke faller inn under andre bestemmelser i dette kapitlet, faktureres løpende etter medgått tid. Timeprisen dekker blant annet saksbehandling, støttefunksjoner og administrasjon.

§ 8.1.1	Gebyr for medgått tid forurenset grunn	Per påbegynte time	Kr	Vnr.

§ 8.2 Gebyr for saksbehandling og kontroll ved søknad om godkjenning av tiltaksplan

Det skal betales engangsgebyr for saksbehandling og kontroll ved søknad om godkjenning av tiltaksplan. Gebyret belastes tiltakshaver og faktureres per tiltaksplan.

§ 8.2.1 Saksbehandlings- og kontrollgebyr

Gebyret dekker kommunens saksbehandling ved godkjenning av tiltaksplaner for forurenset grunn, samt kommunens oppfølging av vilkår i vedtak, tilsyn med håndtering av forurenset grunn på byggeplass og behandling av sluttrapporter, herunder rapportering av data til databasen Grunnforurensning.

Gebyret er differensiert etter risiko for skade på helse og miljø, jf. § 9-3 i byggesaksforskriften

§ 8.2.1 a.	Godkjenning av tiltaksplan Tiltaksklasse 1	Per tiltaksplan	Kr	Vnr.
§ 8.2.1 b.	Godkjenning av tiltaksplan Tiltaksklasse 2	Per tiltaksplan	Kr	Vnr.
§ 8.2.1 c.	Godkjenning av tiltaksplan Tiltaksklasse 3	Per tiltaksplan	Kr	Vnr.

§ 8.3 Manglende eller feilaktig informasjon

§ 8.3.1 Mangelfull søknad

Dersom hjemmelshaver etter første mangelbrev ikke har komplett søknad etter kravene i forurensingsforskriften kapittel 2., påløper det gebyr for hvert påfølgende mangelbrev som må sendes.

§ 8.3.1	Utsendelse av nytt mangelbrev	Per påfølgende mangelbrev etter første	Kr	Vnr.

9. Definisjoner og ordforklaringer

Boenhet:	Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig/framstår som egen boenhet, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang.
Bolig/boligeiendom:	Eiendom med bygg som brukes til boligformål, herunder fritidsbolig. Bygningstype 111 – 163 etter NS-3457.
Bruksareal (BRA):	Bruksareal for eiendom som er registrert i matrikkelen og beregnet med utgangspunkt i NS-3940.
Bruksenhet:	Bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. boenhet, kontorenhet, verksted og lager.
Bygningstype:	Standardisert kategorisering av den enkelte bygning etter NS-3457. Bygningstyper fra 111 til 199 tilhører bygningshovedgruppe boligbygning.
Eiendom:	Fast eiendom definert med et eget gårds- og bruksnummer, festenummer og/eller seksjonsnummer i matrikkelen. Seksjon etablert i henhold til eierseksjonsloven regnes som selvstendig eiendom.
Fritidsbolig:	Bygg som er registrert som fritidsbolig i matrikkelen. Bygningstype 161 – 163 etter NS-3457.
Matrikkel:	Nasjonalt eiendomsregister hvor hver eiendom har et unikt nummer bestående av kommunenummer, gårdsnummer (gnr), bruksnummer (bnr), festenummer (fnr) og seksjonsnummer (snr). Dersom bruket ikke har feste- og/eller seksjonsnummer har disse verdien null (0). Tidligere kalt GAB-registeret (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret).
Næringseiendom:	Eiendom som ikke er bolig- eller kombinasjonseiendom. Bygg for offentlige formål klassifiseres som næringseiendom.
SAK:	Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)
Tiltaksklasse:	Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9-4.

Asker kommune

Asker.kommune.no

Asker kommune

Saksframlegg

Arkivsak
23/07127-3

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.08.2023

Liste over behandlede saker etter sommmerfullmakt fra den 14.6.2023 til og med 16.8.2023.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

1. Sammendrag og konklusjon

Utvalg for plan- og byggesaker delegerte i møtet 31.5.2023 i sak 63/23 sin kompetanse som underinstans etter forvaltningsloven § 33 ved saks-forberedelse av klagesaker etter plan- og bygningsloven til kommunedirektøren i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023. (sommerfullmakt).

Vedlagt følger liste over behandlede klagesaker.

Kommunedirektøren foreslår at utvalg for plan- og byggesaker tar listen til orientering.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kommunedirektøren anbefalte utvalg for plan- og byggesaker å delegere en sommerfullmakt til kommunedirektøren som gir fullmakt til å behandle klager på alle vedtak i plan og byggesaker i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023

Det er behandlet syv saker i perioden.

3. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak traff 31.05.2023 følgende vedtak i sak 63/23:

1. Utvalg for plan og byggesak delegerer sin kompetanse som underinstans etter forvaltningsloven § 33 ved saksforberedelse av klagesaker etter plan- og bygningsloven til kommunedirektøren i perioden 14.6.2023 til og med 16.8.2023. Det gjøres unntak for saker av prinsipiell betydning.

2. Liste over behandlede saker etter fullmakten legges frem for utvalg for plan og byggesak i møte den 16.8.2023.

4. Konklusjon

Liste over klagesaker behandlet av kommunedirektøren etter sommerfullmakt tas til orientering.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Liste over behandlede saker etter sommmerfullmakt fra 14.06.2023 til og med 16.08.2023

Asker kommune

Saksprotokoll

Arivsak
23/07127

Saksbehandler
Jeanette Bang

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.08.2023	85/23

Klagesaker behandlet etter sommerfullmakt 2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 85/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak tar listen over klagesaker behandlet på sommerfullmakt 2023 til orientering.

Liste over behandlede saker etter sommmerfullmakt fra den 14.6.2023 til og med 16.8.2023.

Saksnummer	Adresse	Hva saken gjelder
21/4378	353/18, Verpentangen 2a	Klage over avslag på søknad om etterhåndsgodkjenning av påfylling av skjellsand rundt holme
22/4400	238/579, Almedalsveien 4	Klage over avslag på søknad om bruksendring av et bruksareal på 500 m2 fra forretning/kjøpesenter til nytt treningssenter
21/4888	345/13 Filtvetveien 103	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert arealformål for utvidet bruk av adkomstvei i forbindelse med søknad om deling av eiendommen
20/3861	238/429 Boligveien 9	Klage over avslag på søknad om oppføring av garasje med sekundær boenhet
22/1697	246/1 Høvikveien 2C	Klage over avslag på søknad om ettergodkjenning av allerede oppført antennesystem/basestasjon på et eksisterende byggverk
22/3732	212/18 Underlandsveien	Klage over avslag på søknad om dispensasjon og fradeling av ny grunneiendom
22/4330	65/31 Østenstadbråten 1	Klage over avslag på dispensasjon og ettergodkjenning av tilbygg og garasje

Asker kommune

Notat til referatsak

Vår referanse	Vår saksbehandler	Dato
23/15686-1	Jorunn Sørlie Tryti	

Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 30.08.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.

REFERERES FRA DOKUMENTJOURNAL

Dato: 30.08.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Saksnr	Regdato	Avd/Sek/Sakb	Arkivkode
Løpenr	**Navn**		
	Innhold		
23/869-21	11.08.2023	SU/SA/ASYVERS2	GBNR 28/148
20640/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	28/148 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Opprettholder kommunens vedtak av 020623 - Riving brannskadet bolig / oppføring ny Brusetveien 74		
21/4612-28	14.08.2023	SU/SA/FHARVIKT	GBNR 15/67
20753/23	**Statsforvalteren i Oslo og Viken**		
	15/67 Statsforvalterens vedtak i klagesak - innvilger delvis dekning av sakskostnader Vøyen Terrasse 16 B		

Delegerte vedtak

Dato: 30.08.2023 - Utvalg: UTV PB Utvalg for plan og byggesak

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
22/313	12.06.2023	DS 1157/23	SU/BS/SSORUM2	12.06.2023
				Søknad avslått
	92/135 Avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg/ombygging av enebolig Ingolfs vei 19 Tiltakshaver: Hans Terje Gutå			
23/1414	13.07.2023	DS 1439/23	SU/BS/HANKER	13.07.2023
				Søknad innvilget
	2/529 Tillatelse i ett trinn - Nybygg - Enebolig og garasje Finnsrudveien 15 Tiltakshaver: Abrahamsson & Haugstvedt AS			
23/1052	19.07.2023	DS 1490/23	SU/BS/FSORENSE	19.07.2023
				Søknad avslått
	40/453 Avslag på søknad - tilbygg/ utestue i glass på eksisterende terrasse Vendelåsen 7 Tiltakshaver: Olaf Jansen og Oddveig Tretterud			
22/1644	24.07.2023	DS 1499/23	SU/BS/HJOHAN7	07.08.2023
				Søknad innvilget
	212/314 Rammetillatelse og innvilgede dispensasjoner med vilkår - Enebolig, garasje og bod i nærheten av vassdrag Plankedalsveien Tiltakshaver: Frank Hugo Ellingsen			
23/997	25.07.2023	DS 1501/23	SU/BS/SHEINBUC	25.07.2023
				Søknad innvilget
	336/117 snr. 2 - Tillatelse til tiltak i ett trinn - Påbygg, tilbygg og fasadeendringer Østre Strandvei 12 Tiltakshaver: Terje Kaksrud			
23/1842	03.08.2023	DS 1514/23	SU/BS/KBRATTUM	03.08.2023
	Hartmann Arkitekter AS			Søknad innvilget
	47/26 Godkjent søknad om opprettelse av ny grunneiendom og reguleringsendring - Båstadryggen 8 Hjemmelshaver: Sidsel Bjønnes Haavardtun			

21/3367 31.07.2023 DS 1517/23 SU/BS/LHANSE2 31.07.2023
Lund Hagem Arkitekter A/S Søknad innvilget
41/245 Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - Nybygg - Fritidsbolig Brønnøyveien 26 Tiltakshaver: Ingerid Helsing Almaas, Simon Ewings, Dag Nylander og Pernian Shafei Nylander

23/1985 31.07.2023 DS 1519/23 SU/BS/CSTROM1 31.07.2023
Studio H6 AS Søknad innvilget
212/97 - Rammetillatelse - Tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Solfjellveien 38 Tiltakshaver: Olaf Rademacher

23/1117 01.08.2023 DS 1523/23 SU/BS/MSANDVED 01.08.2023
Søknad innvilget
260/31 Tillatelse i ett trinn - Påbygg Grimsrudløkka 1 Tiltakshaver: Johnny Andre Løff

23/2112 01.08.2023 DS 1524/23 SU/BS/HJOHAN7 01.08.2023
Søknad innvilget
265/70 Rammetillatelse og innvilget dispensasjon - Ny idrettshall Jon Leiras vei 32 B Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/4171 10.08.2023 DS 1527/23 SU/PL/HPFEIFFE 09.08.2023
Søknad innvilget
40/88, 40/73 Lille Øverberg vei 6 og 8 - Godkjent endringstillatelse - Dispensasjon, reguleringsendring og arealoverføringer Hjemmelshaver: Emar AS

23/2310 09.08.2023 DS 1533/23 SU/PL/MHOGLU1 09.08.2023
Søknad innvilget
250/261, 250/263 Kjøyafaret 40 - Reguleringsendring og godkjent arealoverføring Hjemmelshaver: Follo Byggservice AS

23/364 02.08.2023 DS 1534/23 SU/BS/KGRAFF2 02.08.2023
ASAS Arkitektur AS Søknad innvilget
309/395 Igangsettingstillatelse - Ombygging, omsorgsbolig og botiltak (fløy A) Knivsfjellveien 6 Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/1762 02.08.2023 DS 1535/23 SU/BS/MKVINNEG 08.08.2023
Per Olav Hillestad Hasselgård Hess Søknad innvilget

237/581 Tillatelse - Bruksendring - Deler av bolig Tors vei 205 Tiltakshaver: Per Olav Hess

23/1727 02.08.2023 DS 1536/23 SU/BS/LHANSE2 02.08.2023
Philip Hrbacek Skaugen Søknad innvilget
13/41 - Tillatelse til bruksendring, påbygg og tilbygg - Bolig Hogstadveien 50 Tiltakshaver: Philip Skaugen

23/369 03.08.2023 DS 1540/23 SU/BS/TOFTEBRO 03.08.2023
Søknad innvilget
52/5 snr. 27 Ferdigattest - Bruksendring av bod til soverom Lagdalen 23 B Tiltakshaver: Christine Tybring-Torsk

23/1504 03.08.2023 DS 1542/23 SU/PL/SHAUG 07.08.2023
Ing. E. Sønsterød AS Søknad avslått
40/571 Østre vei 59 - Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 10.2 (krav til felleseiendom)

23/1634 03.08.2023 DS 1544/23 SU/BS/GBIRKELA 03.08.2023
Ida Kristine Kirkeslett Nielsen Søknad innvilget
15/69 Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Solliveien 4 B Tiltakshaver: Ida Kristine K. Nielsen

23/1368 03.08.2023 DS 1545/23 SU/BS/MKVINNEG 07.08.2023
Helle Sjåvåg Sivilarkitekt Mnal Søknad innvilget
79/31 Tillatelse - Dispensasjon - Innbygging av areal ved inngangsparti, ombygging av tilbygg og nye vinduer Grønliveien 3 Tiltakshaver: Stijn Rita Patrick Van de Velde

23/1318 04.08.2023 DS 1546/23 SU/BS/MFLADE2 04.08.2023
Katarzyna Lazzeri Søknad avslått
78/162 Avslag på søknad om nedsettelse av gebyr - Bruksendring og fasadeendringer Gjellum terrasse 13 B Tiltakshaver: Katarzyna Lazzeri

21/3562 04.08.2023 DS 1547/23 SU/BS/KMATHI2 04.08.2023
Søknad innvilget
40/243 Midlertidig brukstillatelse - Riving av eksisterende bolig og nybygg enebolig Vendla 44 Tiltakshaver: Rannveig Valkvæ Seierstad og Hans-Henrik Seierstad

22/3133 04.08.2023 DS 1548/23 SU/BS/KMATHI2 04.08.2023
Søknad innvilget

5/129 Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring til undervisningsformål, ombygging til skole Gamle Borgenvei 3 Tiltakshaver: Asker Hq Invest AS

23/156 07.08.2023 DS 1549/23 SU/BS/ALYNGROT 07.08.2023
Søknad innvilget
67/270 Igangsettingstillatelse - Takopplett, nytt vindu, forstørrelse av vindu, nytt våtrom, endring av romoppdeling i u.etasje Torpfjellet 117 Tiltakshaver: Øyvind Slåttå

23/1284 07.08.2023 DS 1552/23 SU/BS/JJUELL 07.08.2023
Eva Øverås Søknad innvilget
92/625 Tillatelse til tiltak for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel Grobråtenveien 57 A Tiltakshaver: Eva Øverås

22/145 07.08.2023 DS 1553/23 SU/BS/FSORENSE 07.08.2023
Holmen Bolig AS Søknad innvilget
28/419 (tidl. 28/94) Avslag på søknad om nedsettelse av gebyr - Dispensasjon og endringstillatelse - Nybygg enebolig Langkroken 16 Tiltakshaver: Holmen Bolig AS

23/1801 07.08.2023 DS 1554/23 SU/BS/CSTROM1 07.08.2023
Hartmann Arkitekter AS Søknad innvilget
63/89 - Rammetillatelse - Riving av bolig, garasjer og to uthus Sjøvollbukta 22 Tiltakshaver: Sagen Eiendomsutvikling AS

23/976 09.08.2023 DS 1555/23 SU/PL/SHAUG 07.08.2023
Søknad avslått
246/136, 246/1 Sundbyveien 73 F - Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring Hjemmelshaver /246/136): Lill-Jenny Johansen og Geir Kenneth Sandvik, (246/1): Toril Høvik Eide

22/473 08.08.2023 DS 1556/23 SU/BS/PULFSNES 08.08.2023
Frode Giling Søknad innvilget
55/806 Ferdigattest - Tilbygg - Balkong over eksisterende terrasse Idunns vei 49 A Tiltakshaver: Frode Giling

22/3758 08.08.2023 DS 1557/23 SU/BS/PULFSNES 08.08.2023
Søknad innvilget
39/1556 Ferdigattest - Etablering av brannvannskum Solkroken 7 Tiltakshaver: Lise og Frode Rødøy

22/41	08.08.2023	DS 1558/23	SU/BS/KMATHI2	08.08.2023 Søknad innvilget	
	Bergvang AS				
	16/21 Ferdigattest - Nybygg alpakkafjøs Bergvangveien 21 Tiltakshaver: Bergvang AS				
23/2294	09.08.2023	DS 1559/23	SU/BS/SHEINBUC	09.08.2023 Søknad innvilget	
	241/148 Tillatelse til rehabilitering av skorstein Dyrefaret 25 Tiltakshaver: Kari Deberitz				
23/2186	09.08.2023	DS 1560/23	SU/BS/GBIRKELA	09.08.2023 Søknad innvilget	
	61/366 Rehabilitering av pipe Grevlingåsen 14 A Tiltakshaver: Heine Olsen				
23/2043	09.08.2023	DS 1561/23	SU/BS/GBIRKELA	09.08.2023 Søknad innvilget	
	30/225 - Tillatelse i ett trinn - Utbedring av skorstein Brusetveien 97 og 99				
22/3544	09.08.2023	DS 1562/23	SU/BS/PKRAG	09.08.2023 Søknad innvilget	
	8/5 Vedtak om endring av matrikkel Ånnerudskogen 4 A Hjemmelshaver: Jens Hansen				
23/2205	09.08.2023	DS 1563/23	SU/BS/MFLADE2	09.08.2023 Søknad innvilget	
	Bjørn Terje Newman Pay				
	221/56 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Utvidelse av veranda Nedre Gleinåsen 1 Tiltakshaver: Bjørn Terje Pay				
23/2376	11.08.2023	DS 1564/23	SU/PL/SHAUG	11.08.2023 Søknad innvilget	
	79/84 Åmotveien 46 - Godkjent reguleringsendring - endring av regulert atkomst Hjemmelshaver: Birger Haugstad				
20/427	09.08.2023	DS 1565/23	SU/BS/EISACHSE	09.08.2023 Søknad innvilget	

38/348 Igangsettingstillatelse 2 - Nytt tilbygg/boenhet til eksisterende bolig - Etablering av tomannsbolig Husarveien 33 Tiltakshaver: Nina Mauritz-Hansen

21/2380 09.08.2023 DS 1566/23 SU/BS/EISACHSE 09.08.2023
Søknad innvilget
3/382 Igangsettingstillatelse - Parkeringsplass og støttemur Solvangveien 45 Tiltakshaver: Sjur Nordengen

23/2116 10.08.2023 DS 1568/23 SU/BS/KGRAFF2 10.08.2023
Egil Schau Søknad innvilget
353/285 Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - garasje Haugenbakken 7 Tiltakshaver: Egil Schau

23/2113 10.08.2023 DS 1570/23 SU/BS/CKARLS1 10.08.2023
Ernestus Skilt og Reklame AS Søknad innvilget
238/434 Tillatelse til tiltak - montering av virksomhetsskilt Vaterlandsveien 17 Tiltakshaver: Heidelberg Materials Sement Norge AS

23/1789 11.08.2023 DS 1571/23 SU/BS/SSORUM2 11.08.2023
Søknad innvilget
83/3 Godkjente dispensasjoner og tillatelse utbedring av permanent plattform for togpassasjerene Gullhella stasjon Tiltakshaver. Bane Nor SF

23/2071 11.08.2023 DS 1572/23 SU/BS/MFLADE2 11.08.2023
Søknad innvilget
265/96 Tillatelse til tiltak i ett trinn - Utskifting av løfteinnrettning Jon Leiras vei 30 Tiltalshaver: Viken Fylkeskommune

23/2089 11.08.2023 DS 1573/23 SU/BS/MKVINNEG 14.08.2023
Stein-Otto Svorstøl Søknad innvilget
79/206 Tillatelse - Bygging av utvendig trapp Åmotveien 53 Tiltakshaver: Stein-Otto Svorstøl og Anna Kastet

22/3197 14.08.2023 DS 1574/23 SU/BS/CKARLS1 14.08.2023
Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS Søknad innvilget
238/522 IG 1 - Ombygging - Byggevarehus - Rive- Grunnarbeider, Utstikking og Pæling Eternitveien 8 Tiltakshaver: Eternitveien 8 AS

23/1554 14.08.2023 DS 1575/23 SU/BS/CKARLS1 14.08.2023
Ole Christian Svendsen Søknad innvilget
285/233 Tillatelse til tiltak - Bruksendring - Bod til soverom og gang mm. Spikkestadveien 122 E Tiltakshaver: Ole Christian Svendsen

23/1826 14.08.2023 DS 1580/23 SU/BS/JKIND 14.08.2023
Søknad innvilget
207/2 7/2 Ferdigattest - Tilbygg og fasadeendring Askestadveien 8 A - Tiltakshaver: David Swift

23/529 14.08.2023 DS 1581/23 SU/BS/EISACHSE 14.08.2023
Søknad innvilget
1/45, 1/54 Igangsettingstillatelse 1 - Fornyelse av kommunale VA-ledninger og oppgradering av vei og fortau Nedre Vakås Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

23/1811 15.08.2023 DS 1583/23 SU/BS/MSANDVED 15.08.2023
Søknad innvilget
210/128 Tillatelse til tiltak - Ombygging Luftveien 16 Tiltakshaver: Avinor flysikring AS

22/4486 15.08.2023 DS 1584/23 SU/BS/KMATHI2 15.08.2023
Søknad innvilget
237/36 Ferdigattest - Fasadeendring og balkong Slemmestadveien 697 Tiltakshaver: Bente Anna Rasmussen og Morten Erik Rasmussen

20/7208 15.08.2023 DS 1586/23 SU/BS/KMATHI2 15.08.2023
Søknad innvilget
31/198 Ferdigattest - Svømmebasseng Torstadskogen 21 Tiltakshaver: Terje Mork Høseth

23/957 15.08.2023 DS 1587/23 SU/BS/MFLADE2 15.08.2023
Arild Nesbakken Søknad innvilget
210/122 Tillatelse til tiltak - Bruksendring og fasadeendring Prestegårdsjordet 28 Tiltakshaver: Arild Nesbakken

20/1255 15.08.2023 DS 1588/23 SU/BS/KMATHI2 15.08.2023
Marberg Bygg- og Tegneservice Søknad innvilget
348/6 Ferdigattest - Riving av utbrent bygg og oppføring av ny bolig Storsandveien 131 Tiltakshaver: Herman Rue Solhaug

20/750 15.08.2023 DS 1589/23 SU/BS/JKIND 15.08.2023
Søknad innvilget
251/434 Ferdigattest - Nybygg enebolig Heimveien 6 (tidl. Kirkeveien) - Tiltakshaver: Bjørn Moflag

23/2321 15.08.2023 DS 1591/23 SU/BS/KMATHI2 15.08.2023
Kari Bauer Rustad Søknad innvilget
79/196 Ferdigattest - Nybygg frittstående garasje med carport Homannsbyveien 25 B Tiltakshaver: Espen og Kari Bauer Rustad

21/4702 16.08.2023 DS 1593/23 SU/BS/JKIND 16.08.2023
Søknad innvilget
78/103 Ferdigattest - Påbygg med boligformål over eksisterende garasje, og fasadeendring Heggedalsveien 357 - Tiltakshaver: Henrik Lampe Frøshaug

23/1723 16.08.2023 DS 1594/23 SU/BS/JKIND 17.08.2023
Søknad innvilget
20/11 Ferdigattest - Midlertidig bruksendring fra velhus/grendehus til barnehage Semsveien 139 - Tiltakshaver: Asker kommune Eiendom

22/2887 16.08.2023 DS 1596/23 SU/BS/JKIND 16.08.2023
Søknad innvilget
7/59 Ferdigattest - Riving av bolig Drengsrudveien 64 A - Tiltakshaver: Raumye Eiendom AS

23/1983 16.08.2023 DS 1597/23 SU/BS/FSORENSE 16.08.2023
Søknad innvilget
7/10 Tillatelse til tiltak - Utsparing i hulldekker og etablering av interntrapp Drengsrudbekken 12 Tiltakshaver: Drengsrudbekken Eiendom AS

21/505 16.08.2023 DS 1598/23 SU/BS/JKIND 16.08.2023
Søknad innvilget
6/840 Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - Helsehus Søndre Borgen 16 - Tiltakshaver: Asker kommune Prosjekt og utvikling

22/2154 16.08.2023 DS 1599/23 SU/BS/KMATHI2 16.08.2023

Søknad innvilget

238/106 Ferdigattest - Bruksendring og fasadeendring - Tilleggsdel til hoveddel, balkong og vinduer/dør Dølstuveien 4 A Tiltakshaver: Jomaa Ali Younes og Dawlat Salih Abdulrahim