



Asker  
kommune

# Engebråten, Slemmestad

Privat planforslag (1.gangs behandling)

Oppdragsgiver:

OBOS Block Watne AS

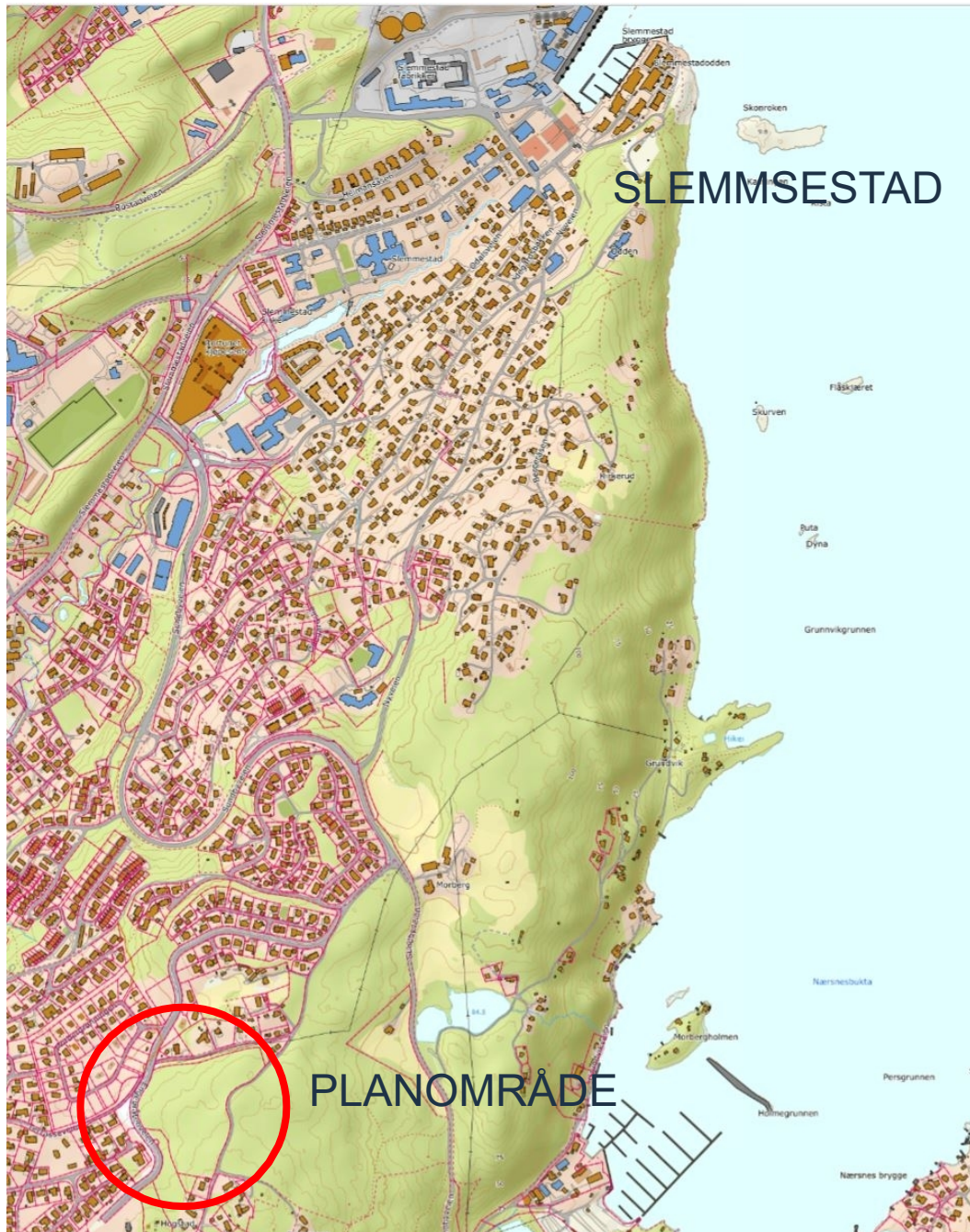
Forslagsstiller:

DARK Arkitekter AS

Asker 15.06.2023

## **Planens hensikt**

Hensikten med planen er å legge til rette for 32 boenheter med konsentrert småhusbebyggelse med variert boligsammensetning. God bokvalitet skal sikres gjennom gode solforhold og trygge uteoppholdsarealer og lekearealer.



# Planområdets beliggenhet

- 2 km sør for Slemmestad sentrum
- 350 meter til torvbråten skole og barnehage
- 3km fra Slemmestad ungdomsskole

Planforslaget og overordnede føringer:

- I forrige og ny kommuneplan er området avsatt til bolig. I kommuneplanens boligbyggeprogram er området foreslått med 30 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse
- Planområdet ligger ikke innenfor kommunens prioriterte vekstområder

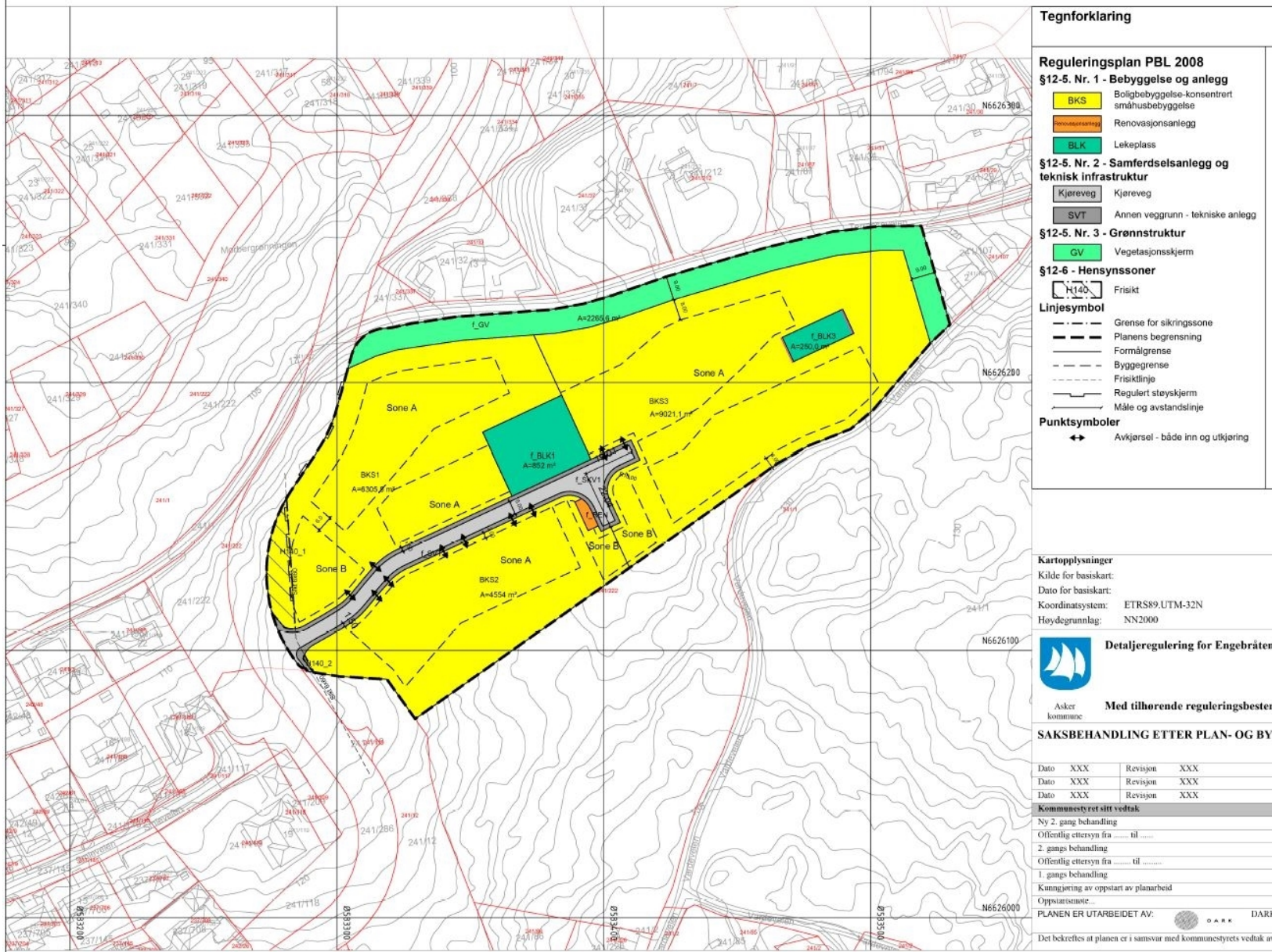
# Illustrasjonsplan



30 boenheter

- 24 i rekke
- 8 tomannsboliger
- 2 etasjer mot Engebråtenveien
- Adkomstareal med snuhammer, renovasjon, overbygget parkering
- Hus delvis i terreng
- Det legges opp til at tre benyttes som materiale.
- Vi anbefaler en dempet og mørk fremtoning.





- Konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Vegetasjonsskjerm
- Kjørevei og annen veigrunn
- Utnyttelse

BKS1 Rekkehus 20% BYA  
BKS2 Tomannsboliger 25% BYA  
BKS3 Rekkehus 20%BYA

# Videre planarbeid

Krav om:

- Juridisk bindende designhåndbok som skal sikre arkitektonisk kvalitet. Håndboken skal være entydig og gi klare føringer og inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, størrelser og kvalitet. Designhåndboken skal sikres i bestemmelsene og vedtas sammen med planen
- Alle kjørbare gangveier, stier med forbindelser til lek og fellesarealer sikres i bestemmelser med henvisning til bestemmelsesområde i plankart
- Det legges inn en buffersone på 5meter mellom lekeareal og f\_BKL1 og boligformål for å ivareta formålenes interesser.
- Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og legges inn en bestemmelse som sikrer en andel mindre boligstørrelser i prosjektet
- Høydebestemmelser gitt i reguleringsplan for Engebråten på 6m gesims og 8m møne bør overholdes.
- Bestemmelse om at alle boliger er universelt utformede og tilgjengelige slik vist i planbeskrivelse punkt 1.4.8 s 23
- I tråd med naturmangfold rapporten skal soner for revegetering av tapt vegetasjon og trær sikres i bestemmelser og plankart



Asker  
kommune



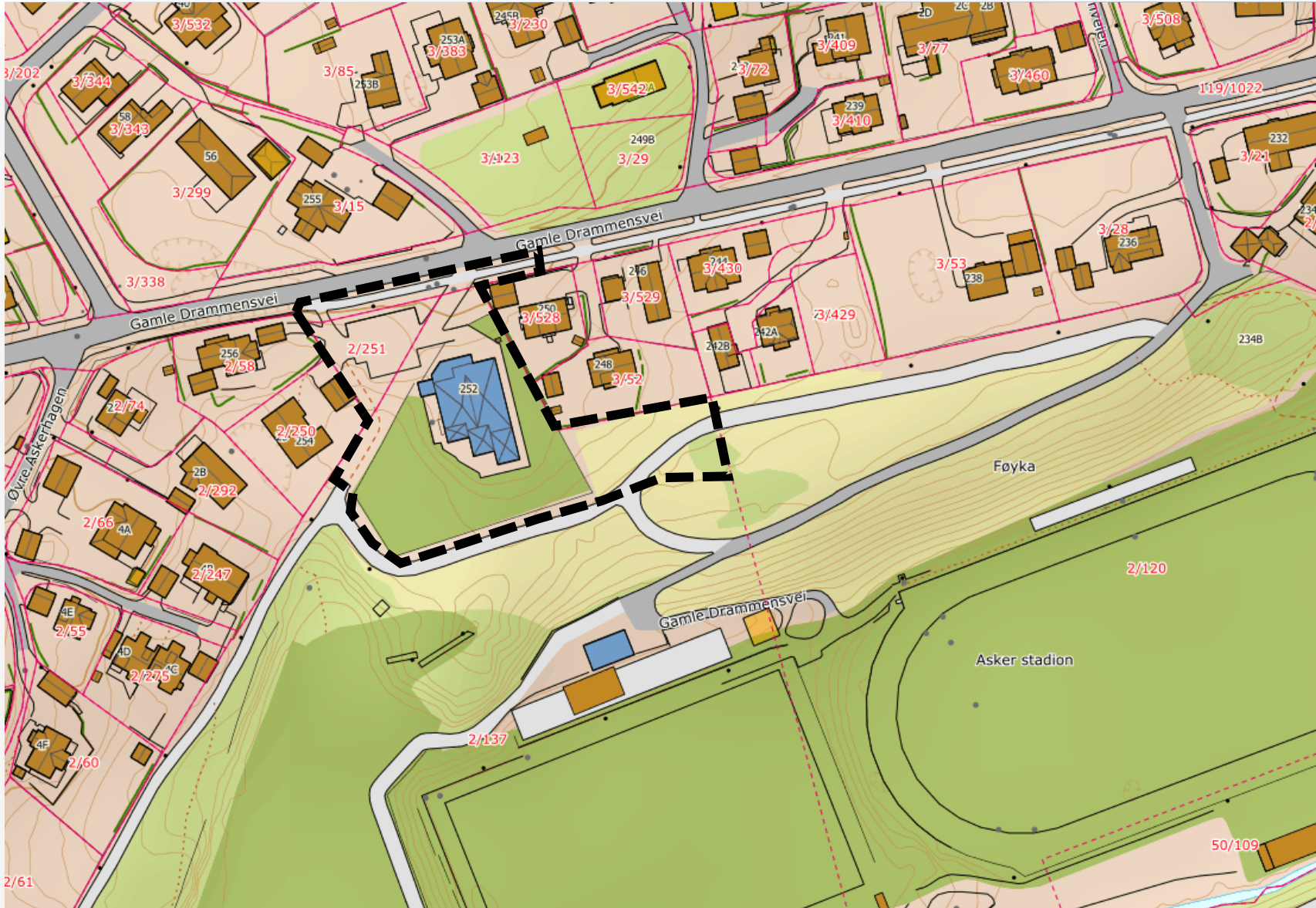


Asker  
kommune

# Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Gamle Drammensvei 252. Del av gnr./bnr. 2/137

Forslagstiller: GASA AS på vegne av Asker kommune



## Planområde

Planområdet inkluderer turveien langs barnehagen i vest, Gamle Drammens vei langs barnehagen i nord og deler av gang- og sykkelveien sørøst for barnehagen.



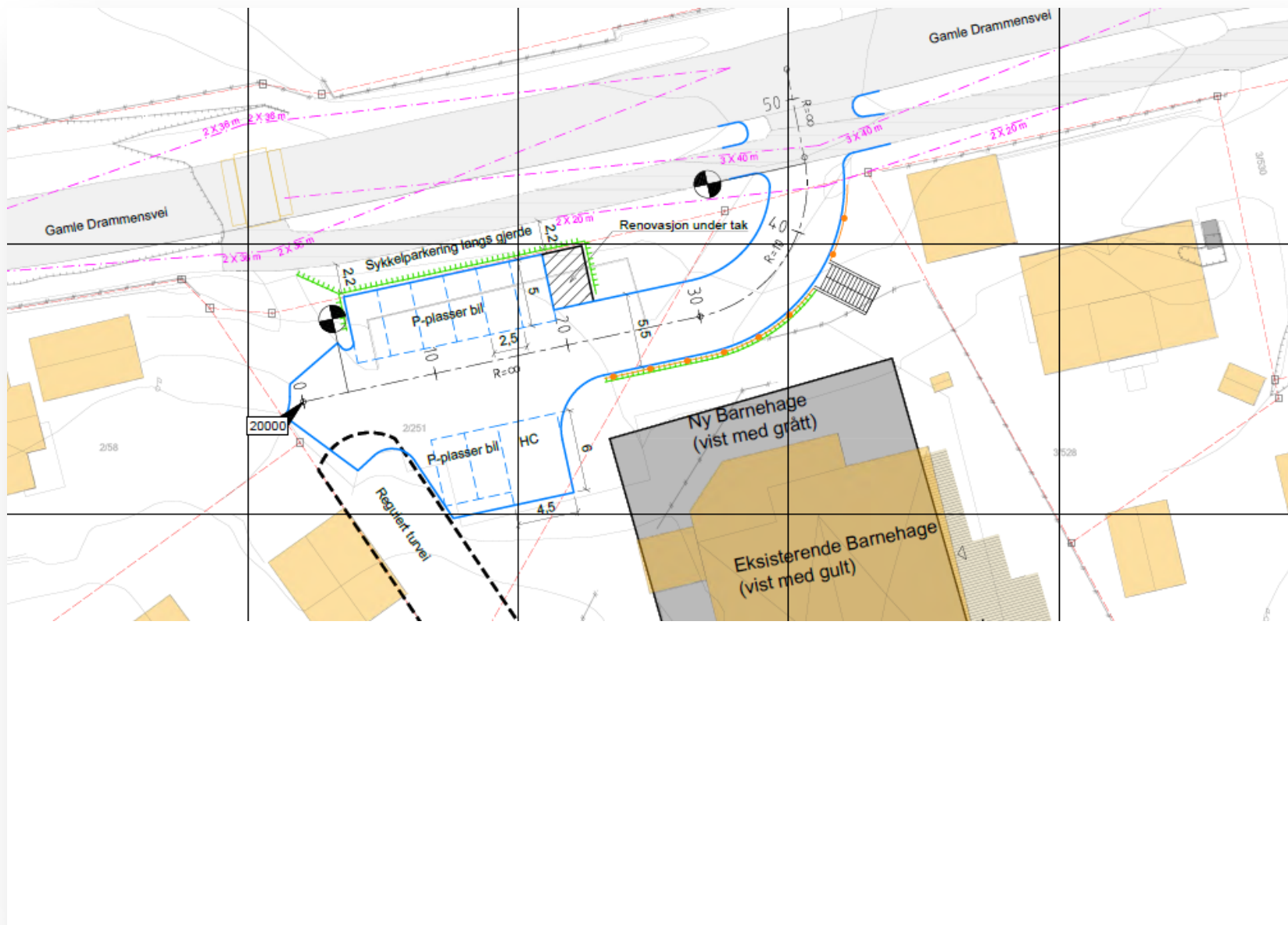


## Illustrasjonsplan

**Barnehage:** ny barnehagen har et bruksareal på 1 611 m<sup>2</sup>. Arealet fordeler seg på 878 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 733 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

**Uteoppholdsareal:** Planens MUA er beregnet til 2758 m<sup>2</sup>, noe som tilsvarer 23 m<sup>2</sup> per barn. Barnehagen ligger i tilknytning til Askerparken som kan benyttes som kompenserende lekeareal.

**Parkering:** Planen legger til rette for 8 parkeringsplasser, i tillegg til 1 HC plass og 50 sykkelparkeringsplasser



## Parkering

Det er ikke mulig å få til flere parkeringsplasser på denne eiendommen. Parkeringsplasser må evt. skaffes gjennom erverv eller ekspropriasjon av naboeiendommer. Det er i dag ikke avsatt midler i handlingsprogrammet til slikt erverv.

Den nye barnehagen vil være et tilbud for eksisterende og nye boliger i nærområdet og i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om «grønn mobilitet».



perspektiv fra nordvest

Fasadene er tiltenkt tre i form av fuktbestandig trevirke som er ubehandlet, Alternativt overflatebehandlet med lys transparent olje eller beis.

Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk



perspektiv fra sydøst

Fasadene er tiltenkt tre i form av fuktbestandig trevirke som er ubehandlet, Alternativt overflatebehandlet med lys transparent olje eller beis.

Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk



perspektiv fra sydvest

Fasadene er tiltenkt tre i form av fuktbestandig trevirke som er ubehandlet, Alternativt overflatebehandlet med lys transparent olje eller beis.

Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk

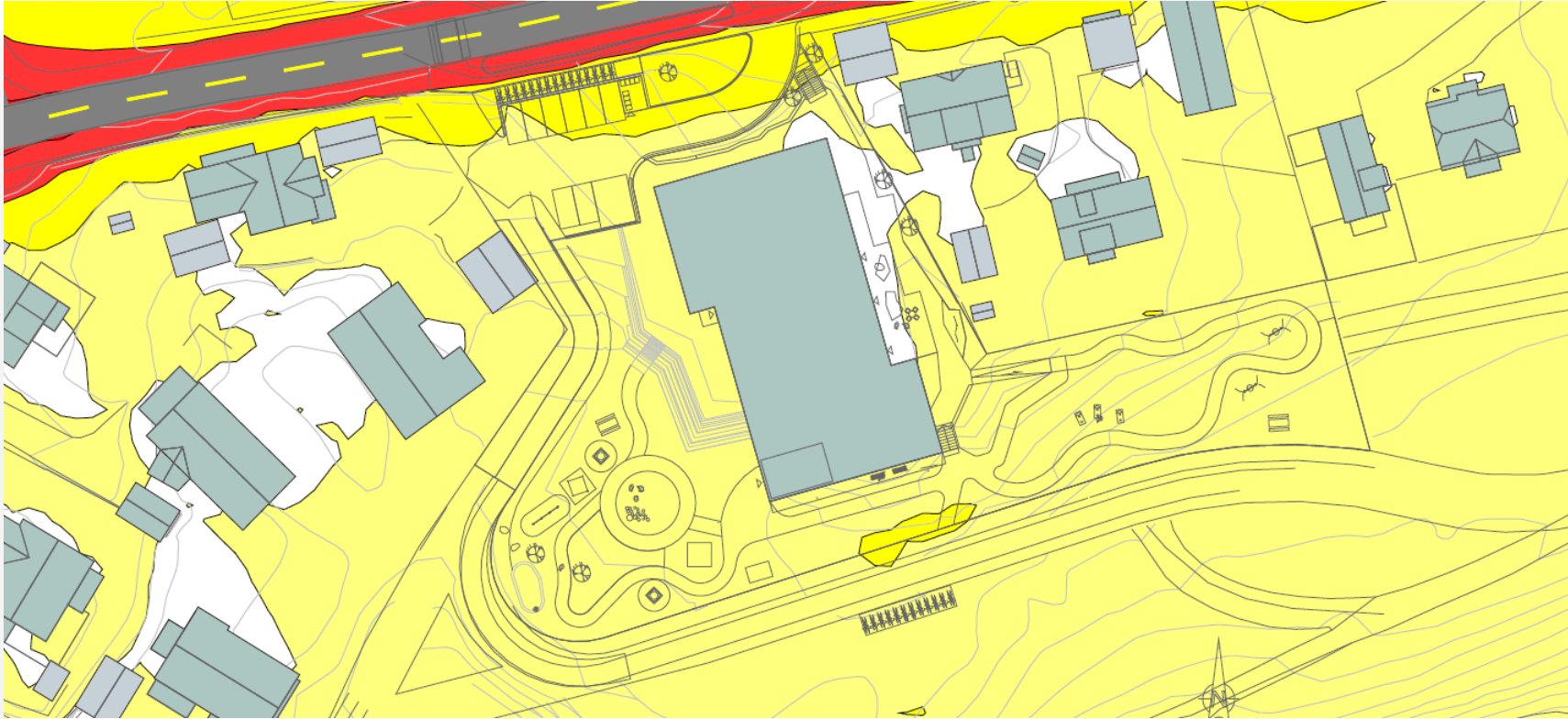


## Prinsippsnitt

For å frigjøre mest mulig utvendig lekeareal, har det vært et ønske å redusere byggets fotavtrykk mest mulig. Det har ellers vært vesentlig å unngå å legge nybygget inn i terrenget. Dette fordi en svært høy andel av rommene i barnehagen trenger god tilgang på dagslys.

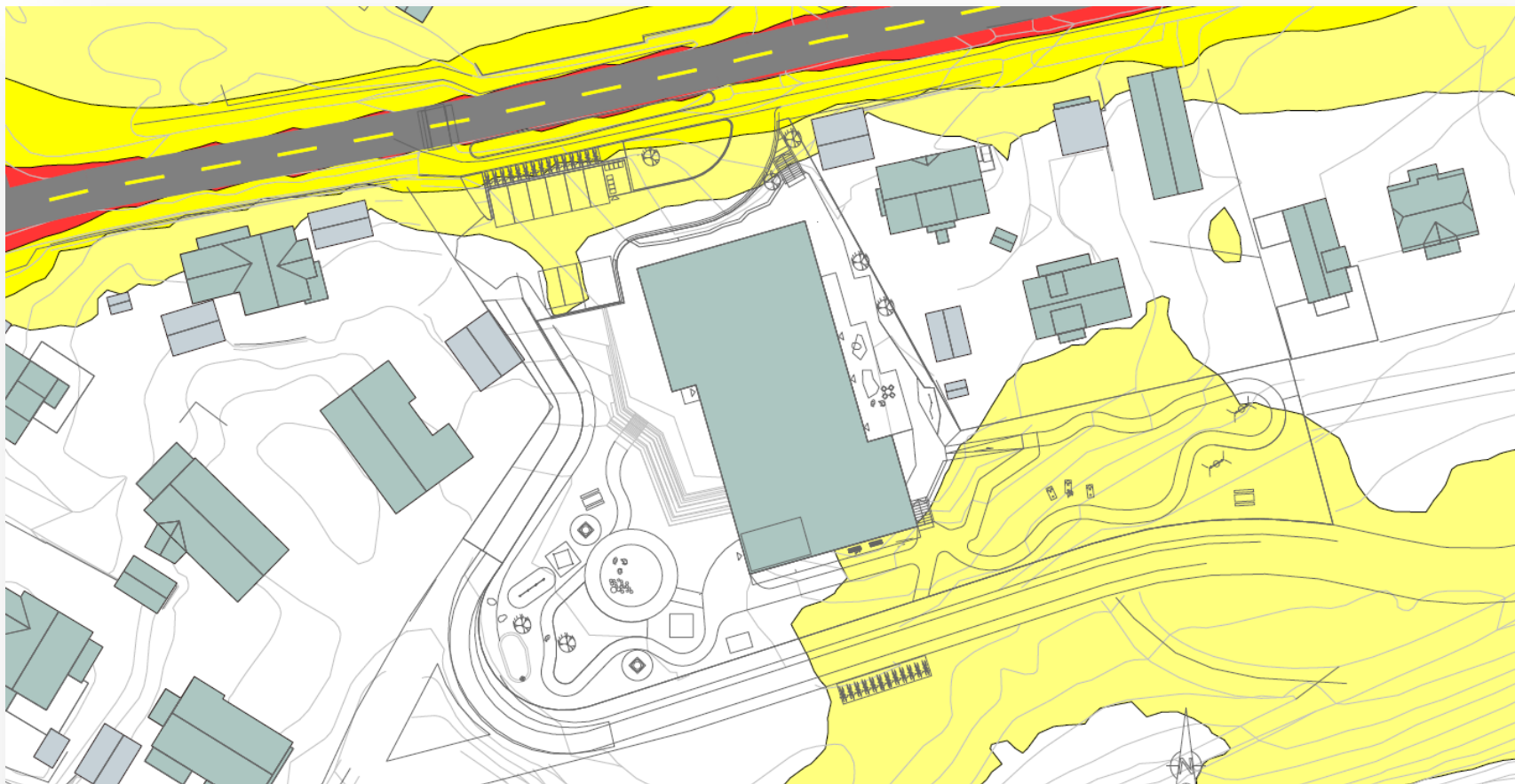
Barnehagebygget er derfor organisert over to plan





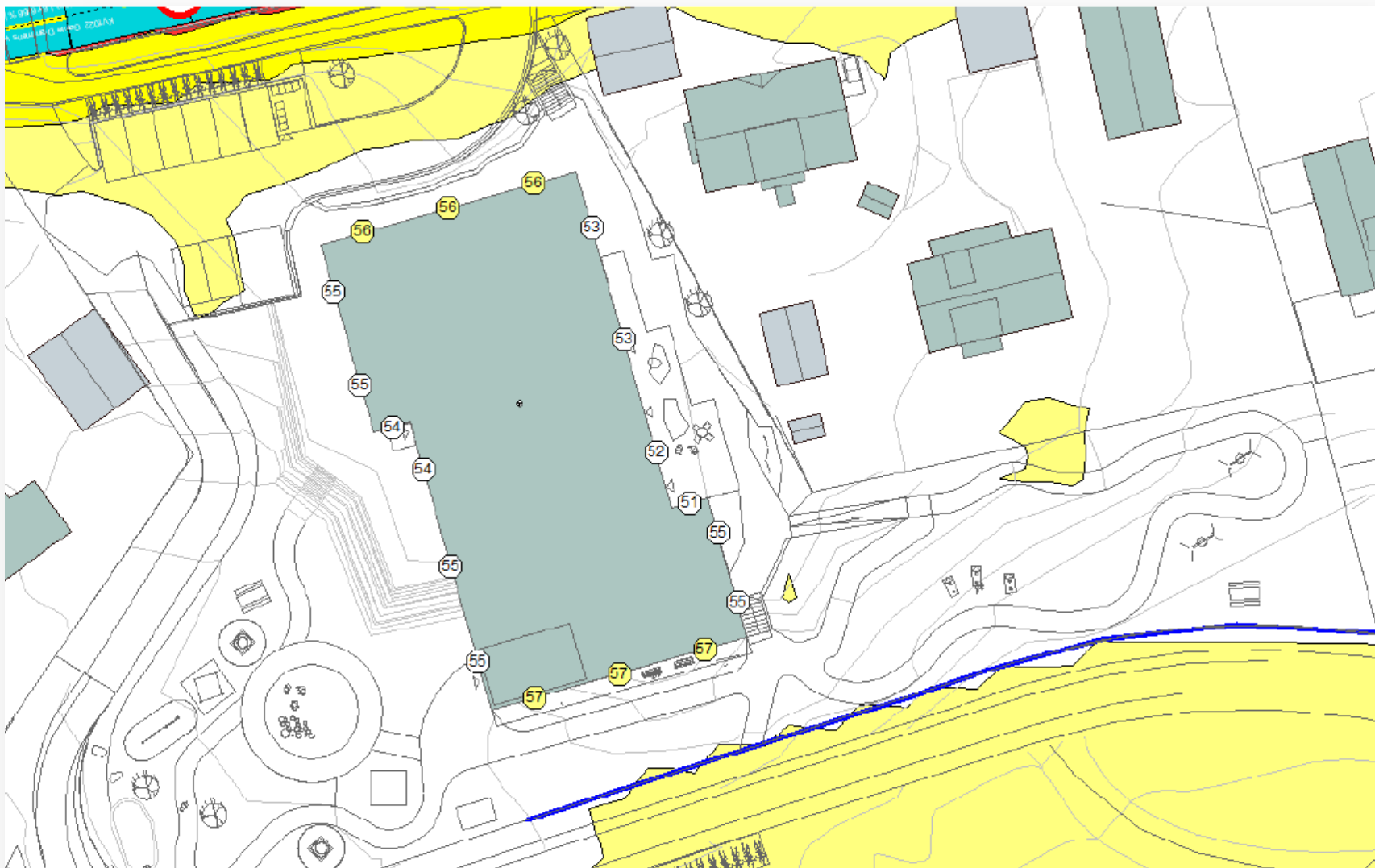
## Støy

Stasforvalter fremmet innsigelse til planforslaget i høringen med bakgrunn i at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til støyforholdene på stedet.



## Støy

Det er gjennomført støymålinger ved eksisterende barnehage mellom 21. april og 8. mai. Målepunktene er på vegg og oppe på taket av eksisterende barnehage.



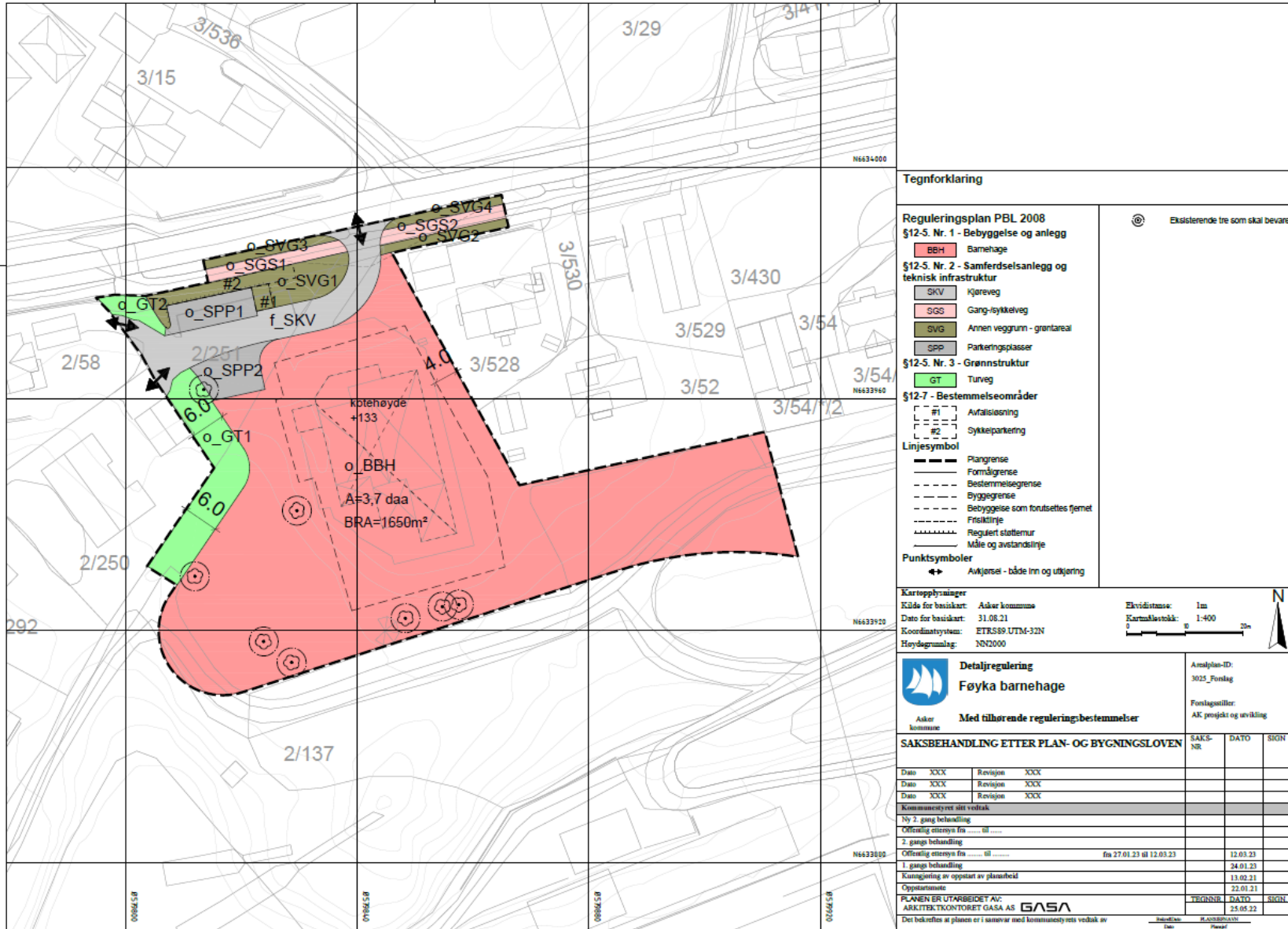
## Støy

Ved å etablere en 2 meter høy støyskerm langs planlagt gangvei mot sør vil en større del av planlagt uteareal få tilfredsstillende støynivåer i brukstid. Skjermen vil ha liten innvirkning på fasadenivåene på det nye bygget..

Stavforvalter trekker sin innsigelse på bakgrunn av ny støyrapport.

# Reguleringsplan for Føyka barnehage

Gamle Drammensvei 252.  
Del av gnr./bnr. 2/137





Asker  
kommune

# Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Gamle Drammensvei 252. Del av gnr./bnr. 2/137



Asker  
kommune

# Nettsideprosjektet: innbyggertjenester hos Samfunnsutvikling

Resultater og status

Juni 2023

## Kort fortalt: Prosjektets rammer



Bedre tjenester, brukerreiser og selvbetjening for innbyggere



Tverrfaglig samarbeid



Rammeavtale med Netlife og Epinova



Prioritert område: plan, bygg og eiendom. Byggesak har særskilt prioritet



## → Plan, bygg og eiendom

### Mest besøkte sider

Kart →

Areal- og  
reguleringsplaner →

Byggesaker →

Tilsyn →

Innsyn i saksarkiv og  
postlister →

Eiendomsinformasjon →

### Ny kommuneplan 2023

Påvirker det min byggesak? Påvirker det mitt prosjekt?

### Kulturminner og bevaring

Oversikt over kulturminner i Asker, forklaringer, støtteordninger.

### Tåler huset klimaendringene?



Få tips fra Miljødirektoratet om hva og hvordan du bør sjekke huset for å møte klimaendringene.

### Kvikkleire og grunnforhold i Asker kommune

Resultatet av kartlegging viser at det ikke er funnet potensielt skredfarlige soner eller kvikkleire i tidligere Asker og Hurum kommuner. I tidlige...

### Pris for behandling av plan- og byggesøknader

Gebyrregulativet: priser for byggesaker, plansaker, delesaker og oppmåling, gebyr, gebyrer, gebyret, gebyrregulativ.

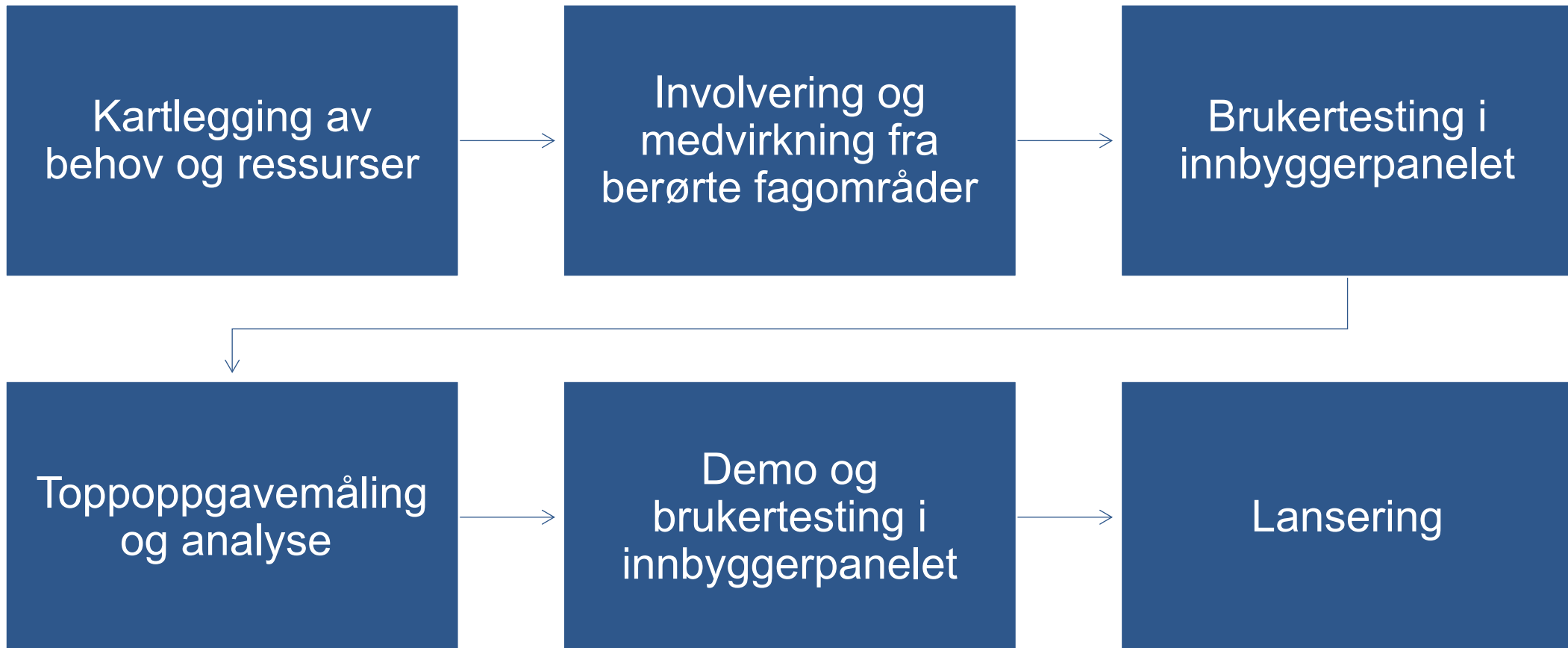
### Deling, oppmåling og seksjonering

Opprette og endre eiendommer, oppmåling av grenser, seksjonering.

### Støy og meldinger om støy

Plager fra støy og søknader / meldinger om støy.

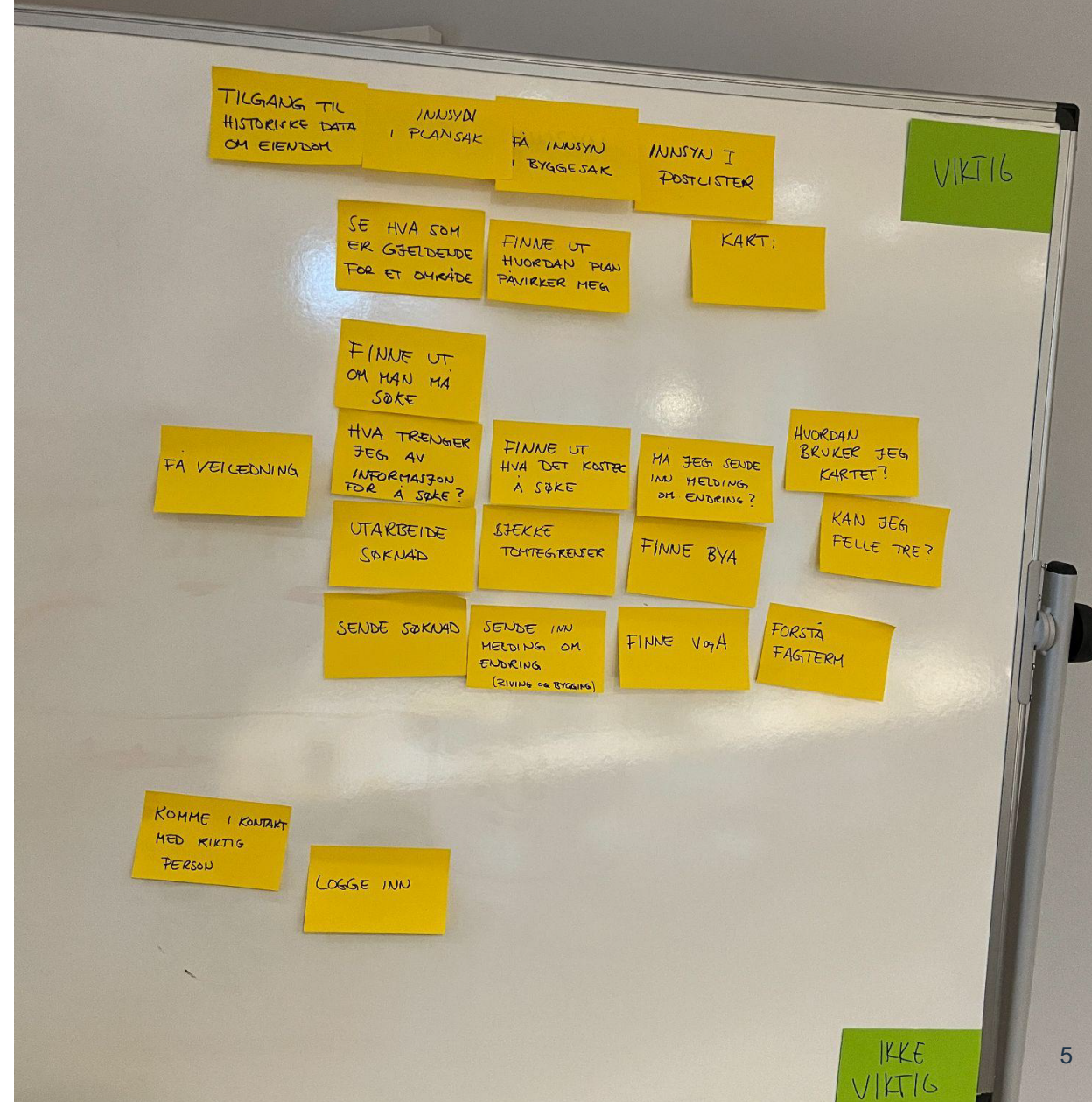
# Prosjektets steg



# Brukeroppgaver

De viktigste brukeroppgavene for denne løsningen er:

1. Få innsyn i byggesaker (også historiske), plansaker og postlister.
2. Få veiledning (om søknadsprosessen etc.)
3. Komme i kontakt med riktig avdeling i kommunen



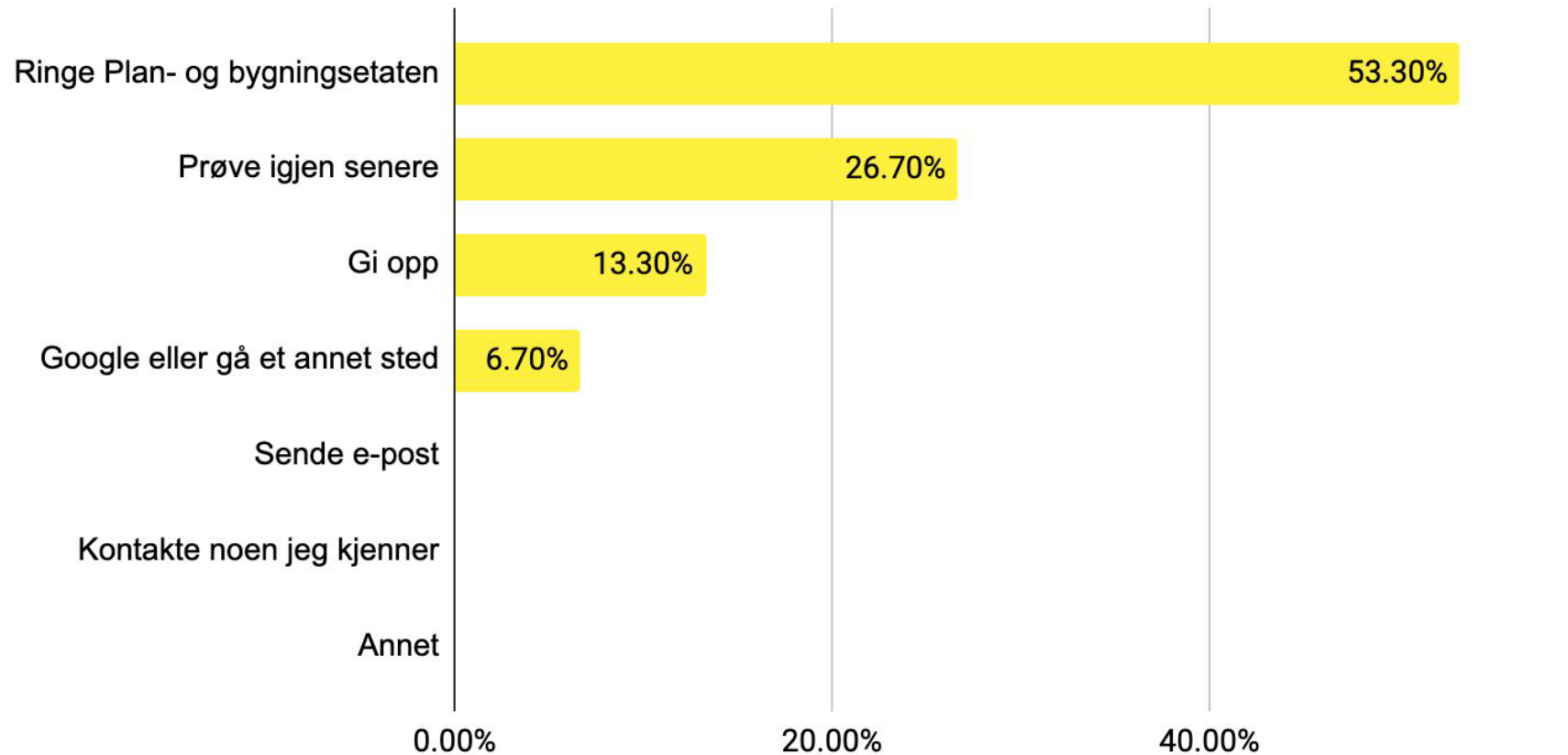
# Toppoppgavemåling

- Byggesaker er det viktigste området og flest brukere ønsker å gjennomføre oppgaver knyttet til dette
- Areal- og reguleringsplaner er det viktigste området etter byggesak
- Under både byggesaker og areal- og reguleringsplaner er innsyn blant de viktigste oppgavene på alle sidene.
- Etter dette er det kontaktinformasjon til "plan, bygg og eiendom"

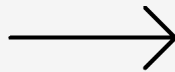
# Får brukerne gjennomført oppgaven de skal løse når de besøker nettsidene våre:

- Kun litt over halvparten av respondentene fikk gjennomført det de kom for på gamle sider
- Byggesak, som er det mest etterspurte området, har en gjennomføringsgrad på 55,6 %
- Oppgavene “byggesøknad”, “veiledning” og “min byggesak” har alle en gjennomføringsgrad på 0 %. Dvs. ingen av respondentene klarte altså ikke å gjennomføre disse oppgavene
- Oppgaven “Kontakte Plan- og bygg” drar ned med en gjennomføringsgrad på 0 % – ingen av respondentene fant altså informasjon som gjorde de i stand til å kontakte "plan, bygg og eiendom". Dette samsvarer også med funn fra brukertesten.

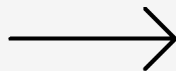
## Hva vil disse brukerne gjøre i stedet?



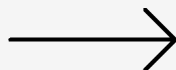
Få innsyn i byggesaker, plansaker og postlister



Færre innganger



Abonnementsløsning for å nå ut til innbyggere om viktig informasjon



Startsiden

## → Plan, bygg og eiendom

**Saksinnsyn**  
Få innsyn i pågående og tidligere plan- og byggesaker, postlister eller politiske saker.

Se saker →

**Sommerstengt**  
Byggesak og Tilsyn vil utvikle ferie i juni/august og vi vil derfor ikke være tilgjengelig på vakttelefonen fra og med 1. juli til og med 15. august.

**Byggesak**  
Kontaktinformasjon. Veiledning, Saksinnsyn. Klage. Må jeg søke? Byggesøknaden steg for steg.

**Areal- og reguleringsplaner**  
Areal- og reguleringsplaner, områdeplaner, kommuneplan, pågående planer, gamle planer.

**Delling, oppmåling og seksjonering**  
Opprette og endre eiendommer, oppmåling av grenser, seksjonering.

**Kartgammel**  
Kart med eiendomsinformasjon, arealplaner, temakart, kartbestillinger, situasjonskart, 3D-kart.

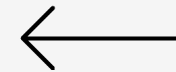
**Eiendomsinformasjon**  
Finn pågående reguleringsplaner, eldre tegninger og historikk om din eiendom.

**Pris for behandling av plan- og byggesøknader**  
Gebyrregulativet: priser for byggesaker, plansaker, delesaker og oppmåling, gebyr, gebyrer, gebyret, gebyrregulativ.

**Klima og miljø**  
Energirådgivning, ombud, miljøvennlig oppussing, oversømmelse, tilskuddsmuligheter.

**Kulturminner og bevaring**  
Oversikt over kulturminner i Asker, forklaringer, støtteordninger.

Vil du være med å påvirke og bidra i Asker?  
Finn ut hvordan



Mildere og mer hensiktsmessige måte å kommunisere tidsinnstilt informasjon



Synliggjøre og fremheve muligheten innbyggere har til å påvirke og bidra

### Aktuelle saker fra Plan, bygg og eiendom



Sist oppdatert: 24.05.2023  
**Ny kommuneplanens arealdel til politisk behandling - konsekvenser for deg som utbygger**  
Kommuneplanens arealdel skal behandles i kommunestyret 13. juni.

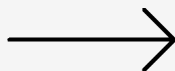


Sist oppdatert: 30.05.2023  
**Nytt liv på Øvre Sem**  
Formannskapet vedtok i november 2022 å selge Øvre Sem til Sørlo AS. Kontrakten ble akseptert under i desember og overleveringen ble markert onsdag 1....

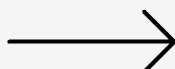


Sist oppdatert: 30.05.2023  
**Energisparing**  
Kommunestyret vedtok 12. desember en rekke energisparings tiltak i kommunale bygg og anlegg. Tiltakene skal bidra til å redusere kommunens...

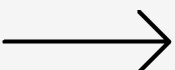
Få innsyn i byggesaker, plansaker og postlister



Få veiledning (om søknadsprosessen etc.) Link direkte inn i eByggesøk



Færre innganger



[Startsiden](#) → [Ny anskjonnside test](#)

## → Byggesak

### Saksinnsyn og eiendomsinformasjon

Finn saksdokumenter i pågående og tidligere plan- og byggesaker, eller finn informasjon om din eiendommen i kartet.

Saksinnsyn →

Kart →

### Skal du gjøre noe på egen eiendom?

#### Få veiledning og send inn digital søknad

Er du usikker på om du må søke tillatelse, eller hvordan du fyller ut en byggesøknad? eByggesøks veileder kan hjelpe deg med dette. Vi anbefaler å sende inn søknad digitalt for en enklere søknadsprosess.

Start her →

Har du spørsmål, kan du ringe oss eller bestille tid for veiledning. Vår kontaktinformasjon ser du lenger ned på denne siden.

### Utvidet veiledning

Veiledning om søknadsprosessen, nabovarsling, dispensasjoner, ferdiggattest og klage, samt informasjon om en rekke forskjellige typer tiltak.

### Pris for behandling av plan- og byggesøknader

Gebyrregulativet: priser for byggesaker, plansaker, delesaker og oppmåling, gebyr, gebyrer, gebyret, gebyrregulativ.

### Tilsyn

Oppløgning av tilsyns- og ulovlighetssaker.

### Klage på vedtak

Du har mulighet til å klage på kommunens vedtak.

### Ord og uttrykk

Her finner du forklaringer av en rekke ord, uttrykk og forkortelser som brukes i plan- og byggesaker.

## Aktuelle saker fra Plan, bygg og eiendom



Sist oppdatert: 24.05.2023

### Ny kommuneplanens arealdel til politisk behandling - konsekvenser for deg som utbygger

Kommuneplanens arealdel skal behandles i kommunestyret 13. juni.



Sist oppdatert: 20.05.2023

### Nytt liv på Øvre Sem

Formannskapet vedtok i november 2022 å selge Øvre Sem til Sarto AS. Kontrakten ble akseptert under i desember og overleveringen ble markert onsdag 1...



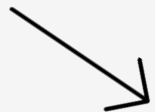
Sist oppdatert: 20.05.2023

### Energisparing

Kommunestyret vedtok 12. desember en rekke energisparingsiltak i kommunale bygg og anlegg. Tiltakene skal bidra til å redusere kommunens...



**Komme i kontakt  
med riktig  
avdeling i  
kommunen**



## **Kontakt oss på byggesak**

### **Veiledningstelefon**

Du kan ringe vår veiledningstelefon tirsdager og torsdager fra kl. 10.00 til 12.00. Ring 66 76 80 80.

### **Har du en pågående sak?**

Send e-post til [post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no). Skriv referansenummeret fra kvitteringsbrevet innledningsvis i e-postens emnefelt.

### **Veiledningstid og forhåndskonferanse**

Gjennom vår bookingløsning kan du avtale et møte med saksbehandlere i form av veiledningstid eller en forhåndskonferanse.

Bestill tid



**Direkte inngang til digital  
booking av  
veiledningstime og  
forhåndskonferanse**

## Bestillingsløsning for møter med saksbehandlere angående byggesaker

### Du kan velge mellom to møteformater:

*Veiledningstid* er et uforpliktende møte med saksbehandlere, som tilbys på enkelte av våre innbyggertorg. Veiledningen er gratis og varer i 15 minutter.

En *forhåndskonferanse* er et møte med saksbehandlere hvor man diskuterer rammene for din eiendom i forhold til det tiltaket du ønsker å utføre. Har du mange eller omfattende spørsmål anbefaler vi denne møteformen. Du kan velge om du ønsker å avholde møtet fysisk eller som videokonferanse. Forhåndskonferansen varer i 60 minutter og koster kr 3300,-.

### Skriv inn adresse som prosjektet gjelder:

#### Adresse

[Trykk her hvis eiendommen ikke har en adresse.](#)

# eByggesøk

- Veileder søkere gjennom søknadsprosessen
- Kommer digitalt inn til byggesakssystemet



## Veien videre:

- Lansering 27. juni
- Abonnementsfunksjon for aktuelle saker
- Innføre ny mal på øvrige undersider
- Forberedelser til å jobbe med arealplaner – formidling og involvering





Asker  
kommune

## → Vil du bidra og påvirke i Asker?

Vi vil at det skal være lett å delta, forstå hva som skjer og si sin mening i Asker. Les her om noen forskjellige måter du kan påvirke lokalsamfunnet ditt.

Sist oppdatert: 13.06.2023

Stem ved valg	↓
Delta i eller påvirk politikken	↓
Bli med i innbyggerpanelet	↓
Gi innspill til arealplaner for utvikling av Asker	↓
Brenner du for en sak eller har en ide for Asker?	↓
Bidra innenfor idrett, kultur eller annet frivillig arbeid	↓
Følg med på det som skjer i Asker	↓
Kom innom et innbyggertorg i ditt nærmiljø	↓
Få innsyn i post til og fra kommunen	↓
Meld fra om feil og mangler	↓



Asker  
kommune

# Detaljregulering for Sætrebakken felt B1

Utvalg for plan- og byggesak - førstegangsbehandling

Asker – 14.06.2023

# Planområdet – Sætrebakken

- 1km ned til Sætre sentrum, ca 15 minutter å gå.
- Planområdet ligger i det prioriterte vekstområdet.
- Sætrebakken avgrenser planen i øst. Sætreelva agrenser i nord og vest.
- Planområdet er tidligere skog, hugget relativt nylig.

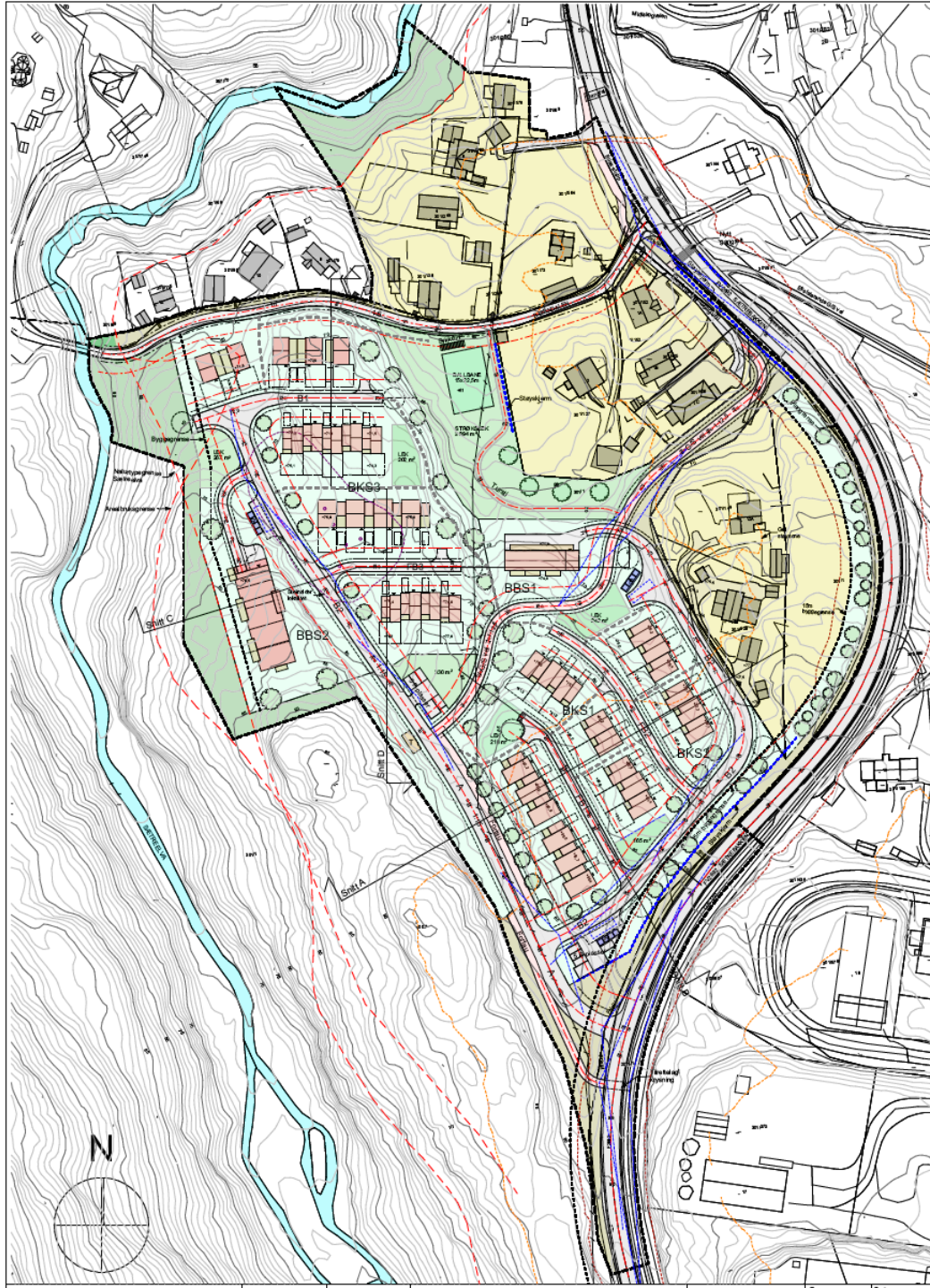




# Planforslaget – konsentrert småhusbebyggelse

- Forslås ca 55 nye boenheter, 38 rekkehus og 17 leiligheter.
- Planområdet er kupert. Veigeometri har lagt føringer for graden av terrengtilpassning.
- Det skal benyttes tre i kledning på alle bygg.
- Takvinkel og orientering skal legge til rette for effektiv utnyttelse av solceller
- Det er regulert en god andel grønt- og lekearealer.



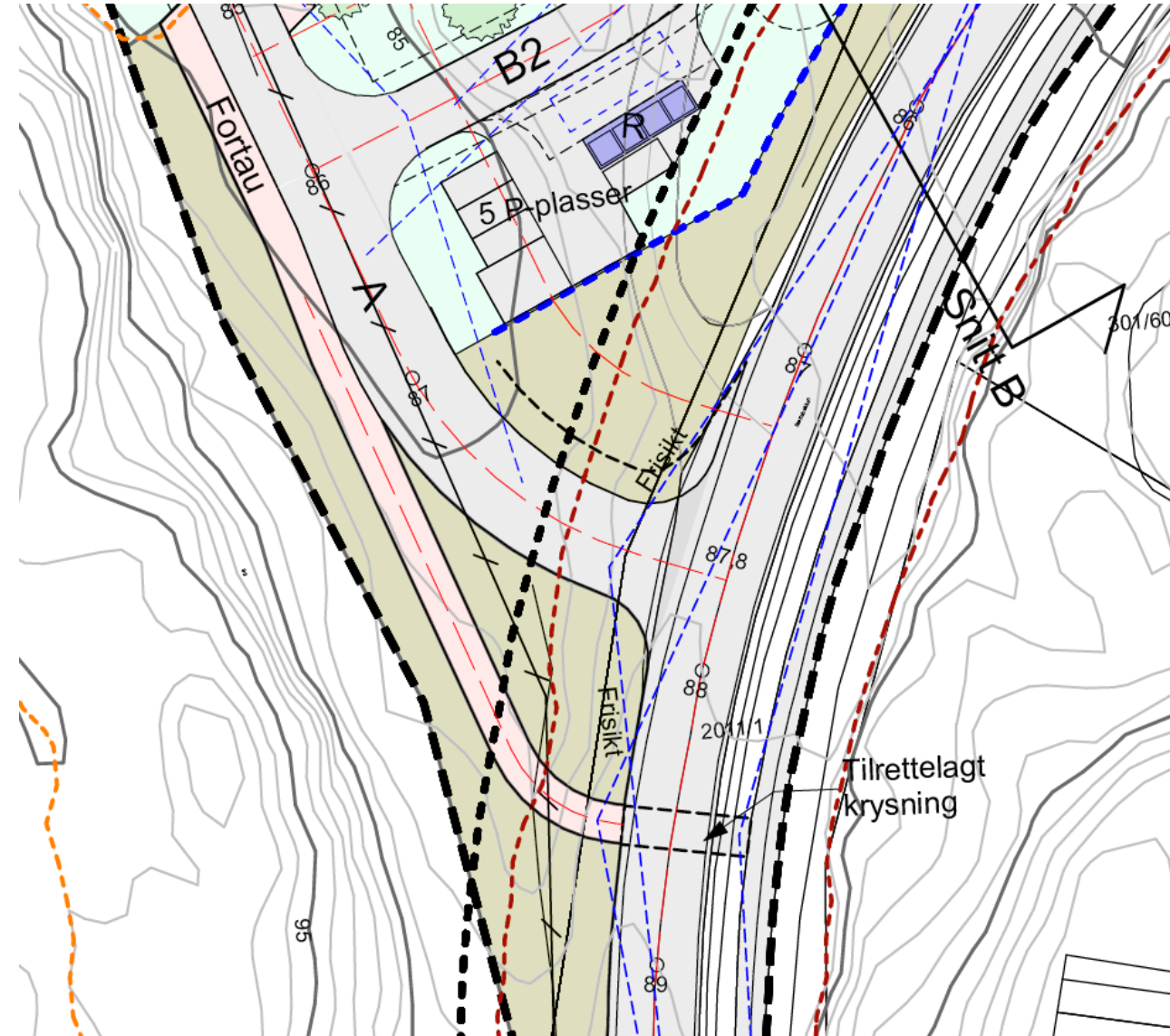


# Samferdsel – avvik fra fylkets veistandard

Horisontalkurvatur inn mot det forslåtte krysset er for krapp i forhold til kravet for kryss mot fylkesvei

Plassering og geometri i planforslaget har blitt optimalisert for å sikre at man har best mulig løsning.

Viken har vært involvert i hele prosessen og godkjent avvike fra normen.

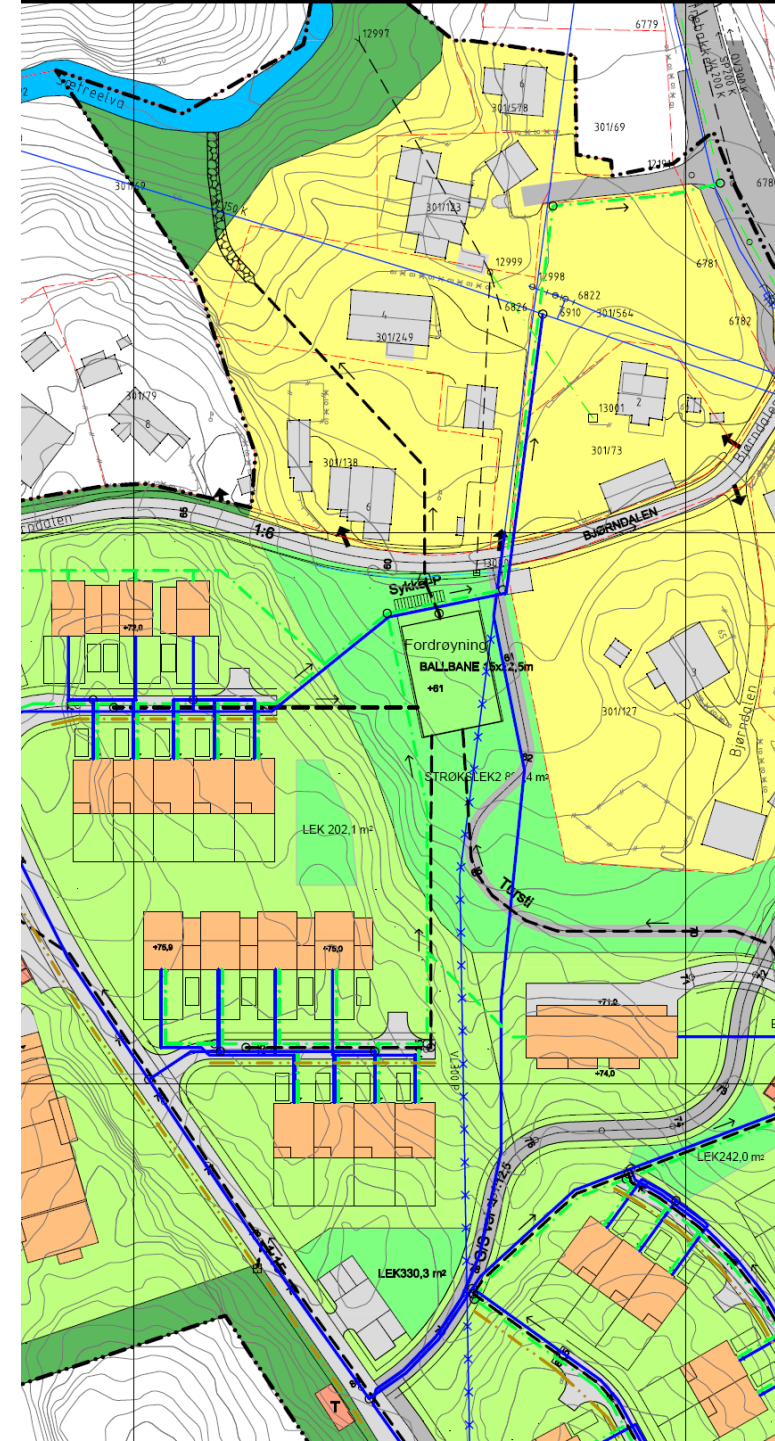


# Overvann

Planen omfatter en integrert overvannsløsning med lokal fordrøyning.

Overvann I planområdet ledes ned til ballbanen ved Bjørndalen.

Vannet bremses og fordrøyes under ballbanen før det slippes videre mot Sætreelva.

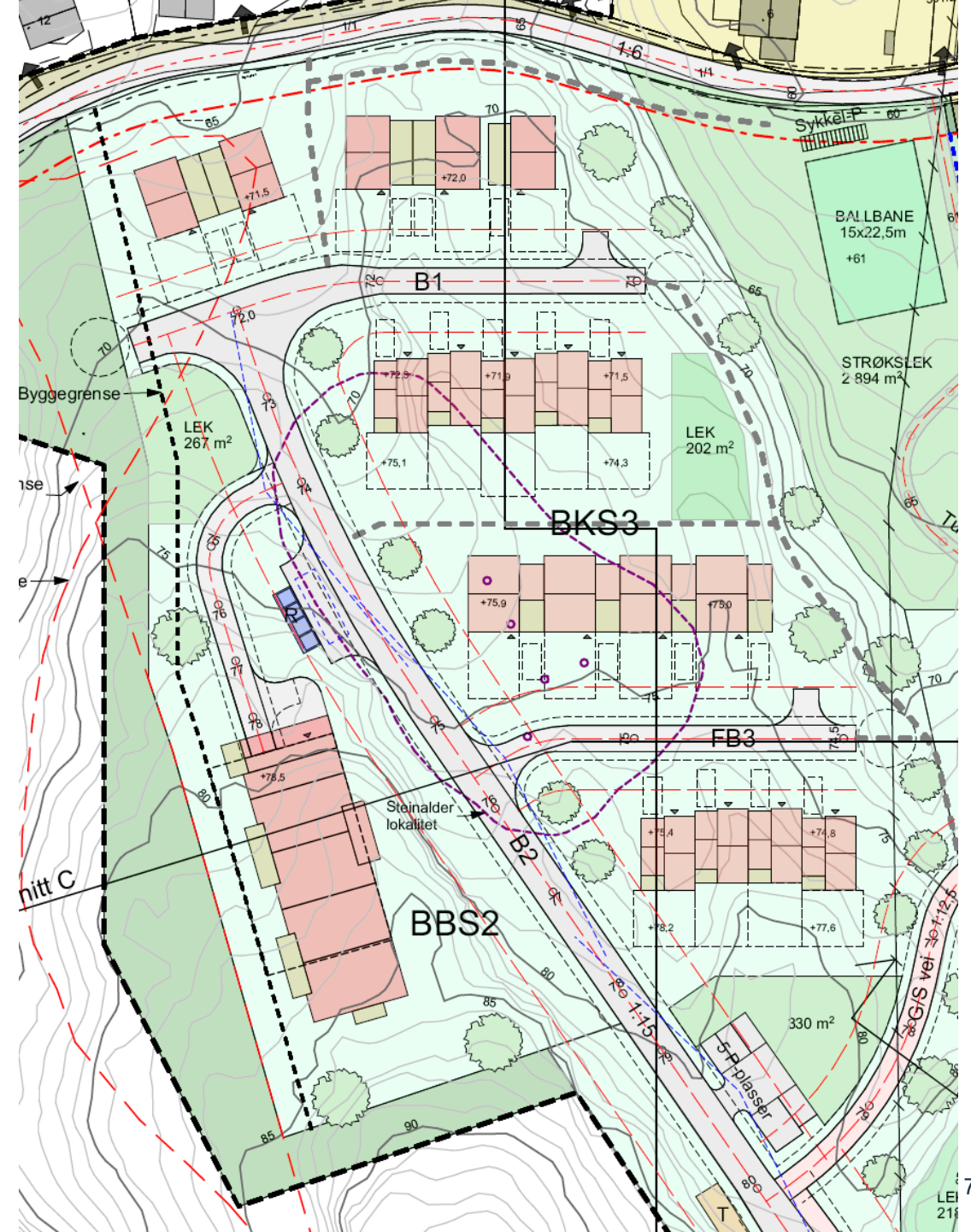


# Automatisk fredet kulturminne

Det er gjort funn av flintavslag i  
planområdet

Funnstedet beskrives som en antatt  
steinalder boplass, med naturlig  
båtopptrekk fra nordvest.

Området er båndlagt i planforslaget.  
Fylket vil kunne kreve utgraving av  
lokaliteten før området eventuelt kan  
frigis.



# Klimagassutslipp fra arealbruksendring

Området er ikke tidligere bebygget. Ved arealbruksendring fra skog til bebyggelse frigis det klimagasser fra jordsmonnet.

Miljødirektoratets kalkulator for beregning av klimagassutslipp fra arealbruksendringer har blitt benyttet for å estimere konsekvensen av arealbruksendringen.

Arealbruksendringen i planforslaget har en klimaeffekt på 123,9 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

## Resultater: Samlet effekt på utslipp/opptak fra arealbruksendringen

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år, dersom man **ikke** hadde omgjort bruken:

Fra	Til	CO <sub>2</sub>	CH <sub>4</sub>	N <sub>2</sub> O	Klimagasser i alt	
Skog	Skog	-27,8	5,6	0,4	-21,8	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter

SUM 

-27,8	5,6	0,4	-21,8
-------	-----	-----	-------

 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år fra arealbruksendringen:

Fra	Til	CO <sub>2</sub>	CH <sub>4</sub>	N <sub>2</sub> O	Klimagasser i alt	
Skog	Utbygd areal	102,1	0,0	0,0	102,1	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter

Sum SUM 

102,1	0,0	0,0	102,1
-------	-----	-----	-------

 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

	CO <sub>2</sub>	CH <sub>4</sub>	N <sub>2</sub> O	Klimagasser i alt	
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-27,8	5,6	0,4	-21,8	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	102,1	0,0	0,0	102,1	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	<b>129,9</b>	<b>-5,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>123,9</b>	tonn CO <sub>2</sub> -ekvivalenter





Asker  
kommune



# Selvkost for saksbehandlingsområder

Momentum Solutions AS – Eirik Jervidalø

## Litt om Momentum Solutions AS

- Startet i 2004 som Momentum Selvkost
- Jobben er fortsatt den samme:
  - Selvkostmodell for kommuner og IKS
  - Bistår kommuner med budsjettering og etterkalkulasjon
  - Kursvirksomhet
  - Utarbeiding av gebyrregulativ og –vedtekter
  - Annen rådgivende bistand
- Over 300 kommuner og IKS benytter våre verktøy
- 19 ansatte
- Kontorer i Oslo, Åndalsnes, Kirkenes og Tønsberg

## Hvorfor trenger vi selvkost i det hele tatt?

- Kommunen er monopolist
- Kommunen kan i mange tilfeller tvinge abonnenten til å kjøpe tjenesten
- Selvkost er én løsning på problemet med monopolprising
- Gir imidlertid få incentiver til effektivitet

# Prinsippene for selvkostberegninger er nå lovfestet

## Kommuneloven § 15-1. Beregning av selvkost

Hvis det er fastsatt i **lov** eller **forskrift** at kommunale eller fylkeskommunale **gebyrer** ikke skal være større enn kostnadene ved å yte tjenesten, skal selvkost beregnes i samsvar med andre til fjerde ledd.

Samlet selvkost for en tjeneste skal tilsvare merkostnaden ved å yte tjenesten.

← Definisjon

Samlet selvkost skal fastsettes ut fra følgende prinsipper:

- a) Kostnadene skal beregnes ut fra gjennomførte transaksjoner og anskaffelseskost.
- b) Investeringskostnadene skal beregnes ut fra avskrivningene på investeringene og beregnede rentekostnader.
- c) Investeringskostnadene skal fordeles over den tiden investeringene forventes å være i bruk.

Departementet kan i **forskrift** fastsette nærmere regler om beregning av selvkost og gjøre unntak fra tredje ledd.

# Selvkostforskriften

## Selvkostforskrift gjeldende fra og med 01.01.2020

- Forskriften viderefører i hovedsak beregningsprinsippene i retningslinjene (H/3-14)
- Enkelte bestemmelser gir større muligheter for kommunene
  - Utnyttbar levetid for driftsmidlet.
- Men, det er også innført enkelte nye og strengere regler
  - Begrensninger knyttet til fremføring av underskudd for plan, byggesak oppmåling og eierseksjonering

## Hva betyr det at reglene er forskriftsfestet?

- Selvkostreglene må praktiseres strengere
  - Tidligere: I stor grad opp til om revisor vil godkjenne regnskap som avviker fra retningslinjene
  - Nå: Det er et ulovlig brudd på regnskapsreglene i kommuneloven å avlegge selvkostregnskap som ikke følger forskriften
- Praktiske konsekvenser
  - Femårsregelen for fond er absolutt
  - Underskudd kan ikke fremføres for plan, byggesak, oppmåling og eierseksjonering
    - *Nyansert i veileder til selvkostforskriften og senest i «Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker»*

## Dette er innholdet i en selvkostkalkyle

1. Direkte kostnader (kostnader til produksjon av kjerneproduktet/tjenesten)
  2. Indirekte kostnader (støttetjenester – fellestjenester som utfyller tjenesten)
  3. Kapitalkostnader – (avskrivningskostnader og rentekostnader av investeringer knyttet til tjenesteproduksjonen)
  4. Gebyrinntekter
  5. Øvrige inntekter (salgsinntekter og refusjoner)
- Summen av dette gir enten et overskudd eller underskudd, som kommunen må disponere etter regler fastsatt i selvkostforskriften

## Fra veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker

- Behandling av over- og underskudd må det skilles mellom to situasjoner:
  1. Over- og underskudd som oppstår som følge av **tilfeldig** variasjon i gebyrinntekter og kostnader fra år til år
  2. **Systematisk** over- eller underskudd som følge av at gebyr er ikke på nivå med selvkost
- Et overskudd på selvkostområdet skal alltid avsettes til et selvkostfond
- Et tilfeldig underskudd kan fremføres mot et selvkostfond eller dekkes inn med et senere års overskudd
- Et systematisk underskudd kan ikke fremføres



## Prinsipper for om kommunen kan fremføre underskudd

- Fremføring av underskudd hvis
  1. Kommunestyret har vedtatt full eller delvis selvkost
  2. Selvkostkalkylen reflekterer årets aktivitetsnivå
  3. Gebyrene er satt til riktig nivå, dvs. gebyrsatsene tilsvarer enhetskostnad
    - Tjenestens timepris \* Gjennomsnittlig saksbehandlingstid per gebyrbestemmelse

# Særlovgivning plan- og byggesak

- Plan- og bygningsloven (27. juni 2008)
  - «§ 33-1: Kommunestyret selv kan gi **forskrift om gebyr** til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre **arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre**, herunder behandling av private planforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11. Gebyret kan **ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker**. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. **Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn, skal framgå av forskriften**. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredningene.»
- Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling § 33-1
  - Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren.
  - **Gebyrene skal fastsettes i forhold til arbeidsmengde**, men det er ikke meningen at kommunen skal måtte beregne konkret hvor mange timers arbeid som medgår til å behandle den enkelte søknad.
  - Det aksepteres en viss grad av **standardisering av gebyrsatsene** med utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype, jf. for eksempel Rt. 2004 s. 1603.

# Nødvendige kostnader private planforslag og bygge- og delesaksbehandling

- Ja
  - Gebyrpliktig arbeid som følger av kommunens oppgaver etter plan- og bygningsloven
  - Offentlige planer hvor formålet er kommersielt (typisk utvikling av egen grunn for videresalg)
- Nei
  - Offentlige planer: Kommunens egne planer, Bane Nor, Avinor, Statens vegvesen mv.
  - Private planer: Etter at planen fremlegges (1. offentlig ettersyn) → offentlig plan
  - Arbeid som følger av kommunens ansvar etter forvaltningsloven
    - Veiledning etter fvl § 11
    - Klagesaksbehandling etter fvl § 28
  - Fristoversittelse/gebyrtap
    - Forarbeidene uttaler at dette ikke skal dekkes inn av de gebyrpliktige

# Særlovgivning oppmålingsforretning

- Matrikkellova (17. juni 2005)
  - «§ 32: Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikelbrev og anna arbeid etter lova her etter **regulativ** fastsett av kommunestyret sjølv. [...] **Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader kommunen har med slikt arbeid.**»
- Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om eigedomsregistrering § 32
  - Gebyra bør i gjennomsnitt svare til kommunen sine faktiske kostnader med å behandle **dei ulike sakstypene**.
- *Til Matrikkelforskriften § 16 Gebyr for arbeid etter matrikkellova (KMD 10/6-2020)*
  - «Kommunen må utforme gebyrregulativet slik at gebyret i en konkret sak ikke på en urimelig måte overstiger de faktiske (faste og variable) kostnadene i saken.
  - Kommunen har likevel relativ stor frihet til å utforme et hensiktsmessig gebyrregulativ og **krysssubsidiere mellom enkeltsaker og mellom sakstyper.**»

## Nødvendige kostnader oppmåling

- Ja
  - Saksbehandling etter matrikkellova
    - Oppmålingsforretning
    - Matrikkelføring
- Nei
  - Forvaltning av adresser, kommunens kartgrunnlag og geodetiske grunnlag
  - Alt som har med adresseforvaltning å gjøre
  - Salg av eiendomsinformasjon, «meglerpakke»
    - Her har kommunen en hjemmel til fortjeneste gjennom offentlighetsloven

## Selvkost i den enkelte sak

- Dokumentasjon av gebyr kan deles i tre ulike nivå:
  1. Overordnet på tjenesteområdet = *Samlet selvkost, reguleres av selvkostforskriften (MSK)*
  2. Ved valg av prissystem i regulativ – *Utredningsplikten i forvaltningsloven § 37. Kartlegging av kostnadsdrivere og begrunnelse for differensiering av gebyrtyper (kommunens pågående arbeid med gebyrforskrift)*
  3. I en konkret sak – *Prisfastsetting i den enkelte sak. (MomSak)*
- Ikke krav om dokumentasjon i form av grundig kartlegging og beregning av ressursinnsats og kostnader
  - Dokumentasjon kan bygge på vurderinger og antagelser av kostnadene
  - Dokumentasjonen må påvise samsvar mellom prisingen og påløpte kostnader

## Hvordan kommer kommunen frem til gebyrsatser i forskriften?

1. Beregner gebyrgrunnlaget for budsjettåret
2. Finner det antallet timer som benyttes til direkte saksbehandling – beregnes via årsverk på selvkostområdet og tid bruk på gebyrbelagte tjenester (fakturerbar tid).
3. Timepris – Gebyrgrunnlag delt på antallet fakturerbare timer
4. Gjennomsnittlig medgått saksbehandlingstid for hver enkelt sakstype
5. Gebyrsats = Timepris X Gjennomsnittlig medgått tid for sakstypen
  - Eventuelt justert for vedtatt selvkostgrad

## Politisk handlingsrom

- Kommunestyret skal
  1. Vedta grad av selvkost
    - Full kostnadsdekning eller gradert selvkostgrad?
      - Overskudd og underskudd beregnes fra dette punktet
  2. Vedta gebyrsatser i tråd med punkt 1
  3. Vedta gebyrforskrift – valg av gebyrtyper
- Kommunestyret har anledning til å subsidiere gebyrområdet
  - Ved å bestemme en lavere selvkostgrad enn 100 %
- Kommunestyret har anledning til å subsidiere enkelte gebyrtyper i forskriften
- OBS! – I begge tilfeller må subsidieringen finansieres av kommunekassen.



## Momentums arbeid i Asker kommune

- Implementering av Momentum Selvkost Kommune
  - Verktøy for beregning av overordnet selvkost for plan, bygge og delesaker, oppmåling og eierseksjonering
  - Funksjonalitet som ivaretar beregningsregler i selvkostforskriften for direkte og indirekte kostnader samt kapitalkostnader (avskrivning og kalkulatoriske rentekostnader).
  - Dokumenterer sammenhengen mellom regnskapet og selvkostkalkylene.
- Implementering av MomSak
  - Budsjett- og gebyrberegningsverktøy for saksbehandlingsområdene.
  - Dokumenterer sammenhengen mellom overordnet selvkost, timepris for saksbehandling og gebyrsatser i kommunens gebyrforskrift (prislisten).
  - Verktøyet tas i bruk for å beregne gebyrsatsene i ny gebyrforskrift i henhold til regelverket





Asker  
kommune

# Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

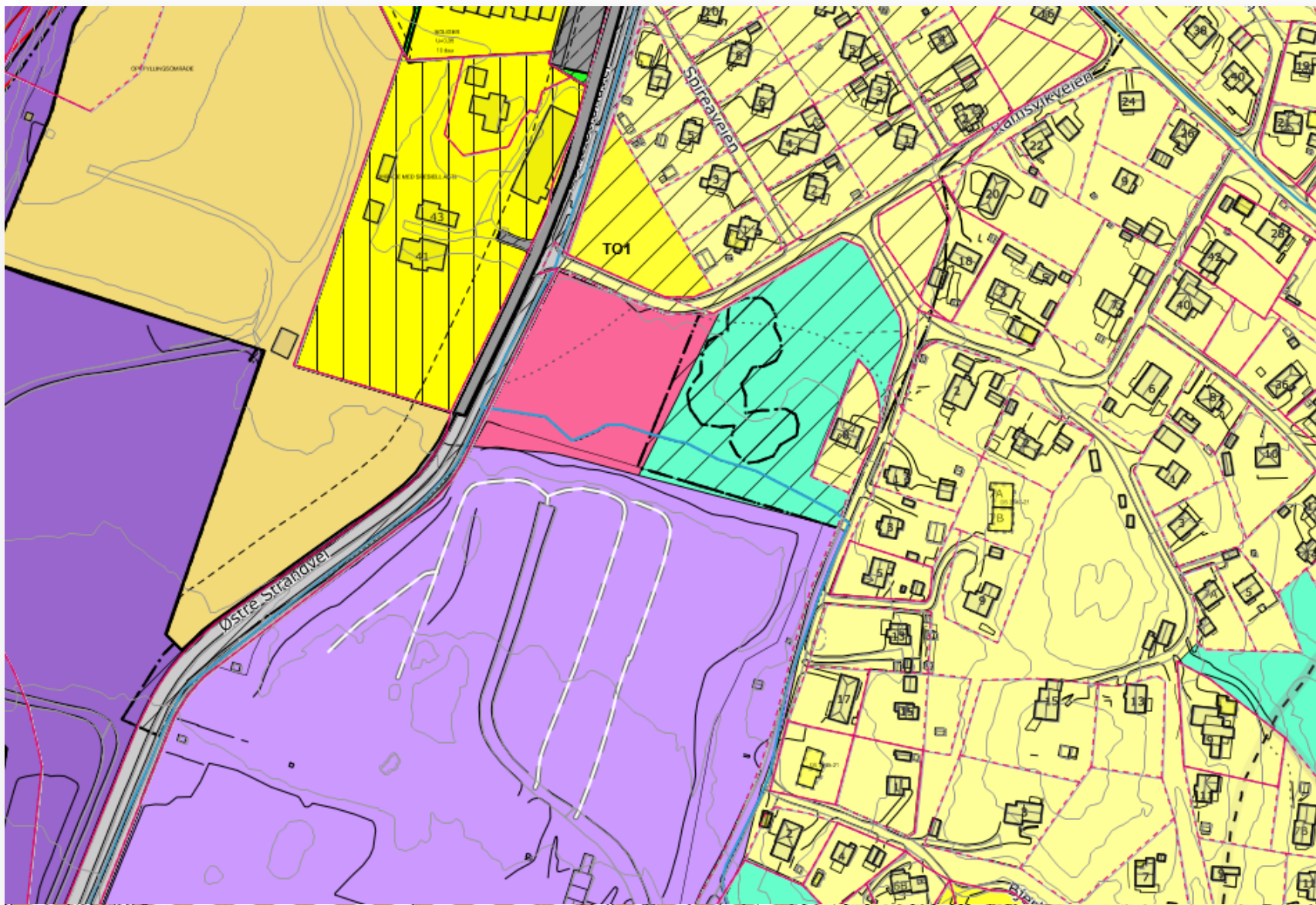
Bispeveien, del av gnr 336/bnr 1

Forslagstiller: Feste Arkitekter AS på vegne av Asker kommune



## Planområde

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en ny brannstasjon på Tofte og samtidig klargjøre for boligutvikling på den nordlige delen av tomten. Planen legger til rette for en oppgradering av Bispeveien og krysset mellom Bispeveien og fv. 281 Østre Strandvei for å møte krav til vegstandard.



## Arealformål

Planområdet ligger inne med formålet Offentlig eller privat tjenesteyting , Blå/grønnstruktur og Boligbebyggelse iht. Kommuneplan for Asker 2023-2035.

Tofte gård, som ligger tett på planområdet, finnes Toftes eldste bygninger, med våningshus fra 1897. Gården er derfor et særdeles viktig kulturminne på Tofte. Bebyggelsen på Toftejordet som grenser til planområdet i nordøst er et kulturminne over etterkrigstid.



## Naturtyper Biologisk mangfold

Områder med mistelteinformster (lys blå) både innenfor og utenfor planområdet.

Tillatelse til å felle trær med misteltein på Tofte i Asker kommune – Gbnr. 36/1 av statsforvalter av 23.03.2021 på vilkår.

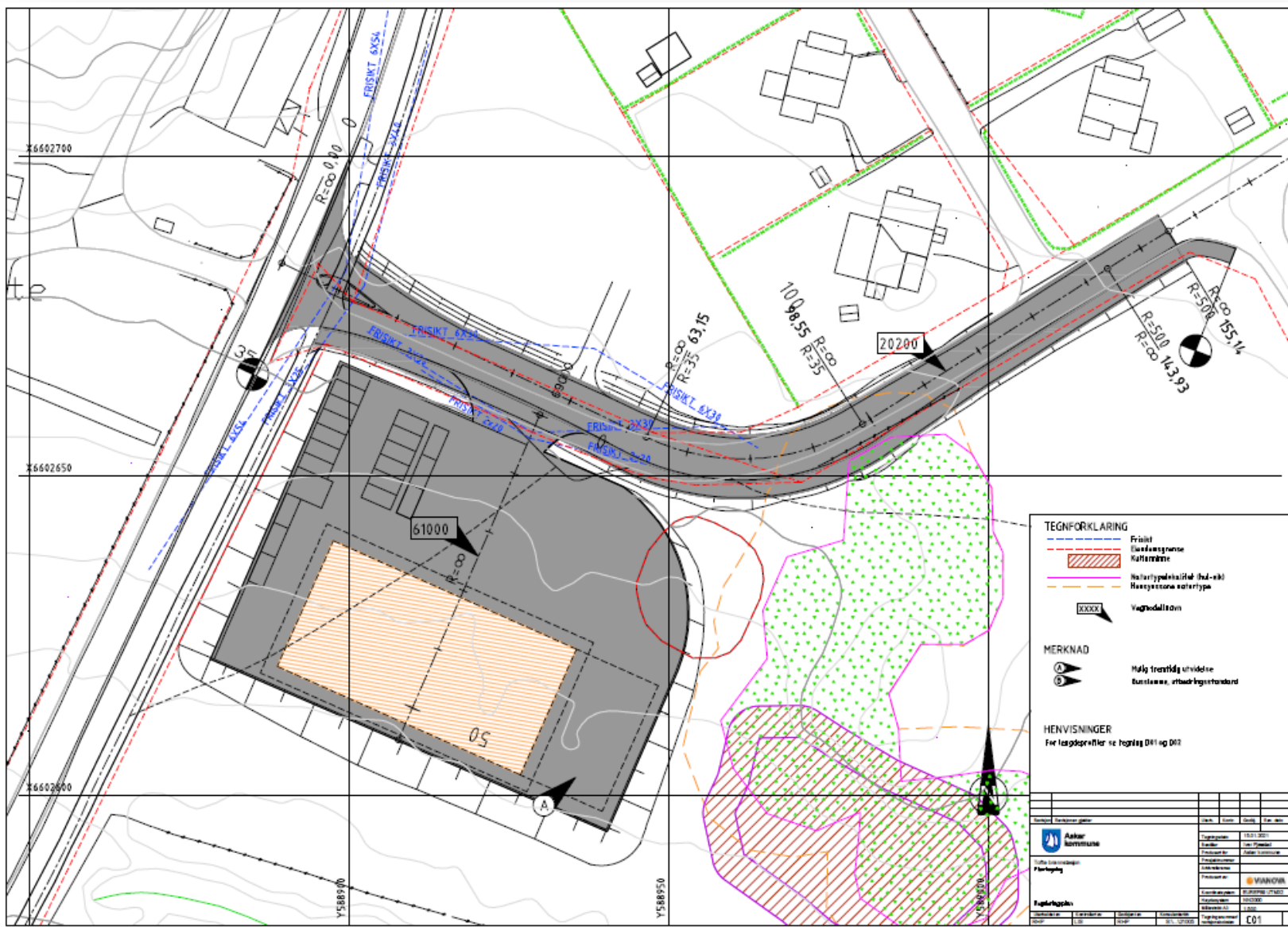


## Illustrasjonsplan

**Bolig:** (2,4 daa) Felles lek, småhusbebyggelse. Garasje skal være underordnet hovedhuset

**Friområde:** Dagens grøntområde i øst reguleres til offentlig friområde (9,5 daa) Området skal benyttes til lek og rekreasjon for allmennheten, slik som i dag. Og med en historisk Informasjonsplakat.

**Brannstasjon:** 1705m<sup>2</sup> med mulighet for utvidelse på 600 m<sup>2</sup> BRA.



# Vei

Bispeveien og krysset mellom Bispeveien og fv. 281 Østre Strandvei oppgraderes for å møte krav til vegstandard.

Brannstasjonen får ny avkjørsel ut i Bispeveien. Som del av planen etableres det fortau i Bispeveien. Det legges også til rette for avkjørsel til fremtidige boliger nord for Bispeveien



# Brannstasjon

Ny kryssløsning.

Langs brannstasjonens vestfasade sikrer man gjennom bestemmelsene at det blir en trerekke som gjenspeiler eksisterende trerekke på motsatt side av Fylkesveien.

fasadematerialet skal være stedstilpasset rød pigmentert tre-kledning.



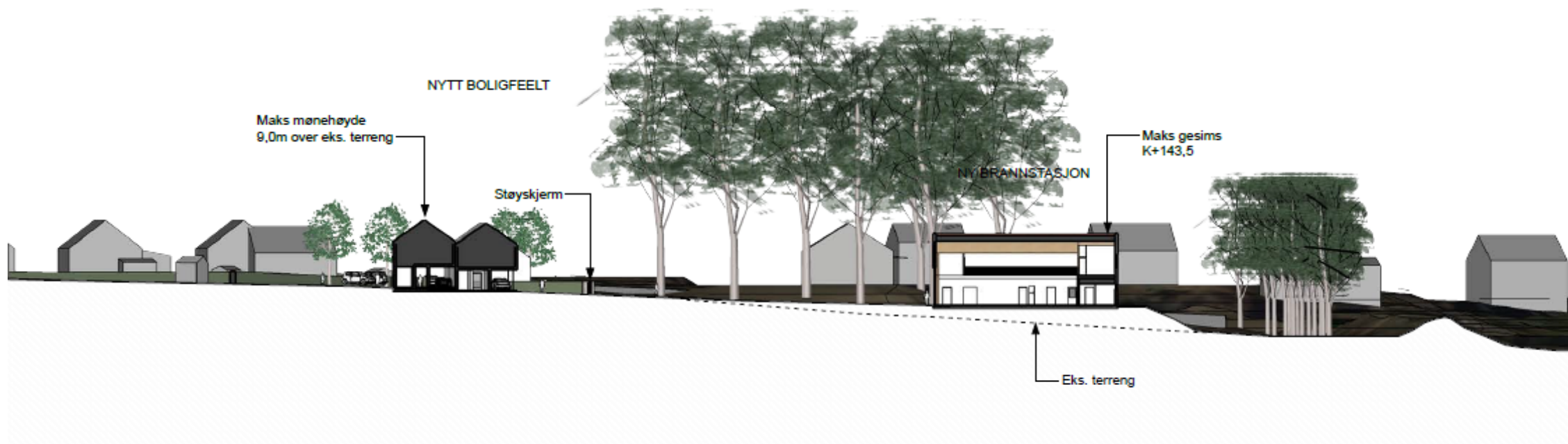


## Brannstasjon

Ny kryssløsning.

Langs brannstasjonens vestfasade sikrer man gjennom bestemmelsene at det blir en trerekke som gjenspeiler eksisterende trerekke på motsatt side av Fylkesveien.

fasadematerialet skal være stedstilpasset rød pigmentert tre-kledning.



## Prinsippssnitt

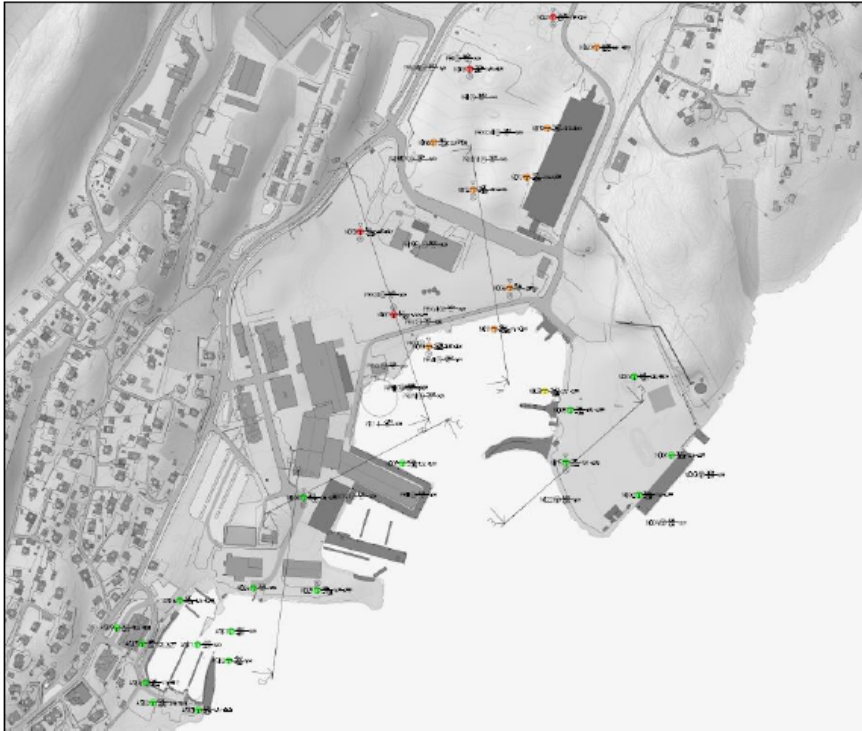
Prinsippssnitt gjennom planområdet viser hvordan boligbebyggelsen og brannstasjonen planlegges i forhold til omgivelser og eksisterende bebyggelse i området med tanke på høyder.

Statkraft Tofte AS

## Statkraft Tofte

Områdestabilitetsvurdering i henhold til NVE 1/2019

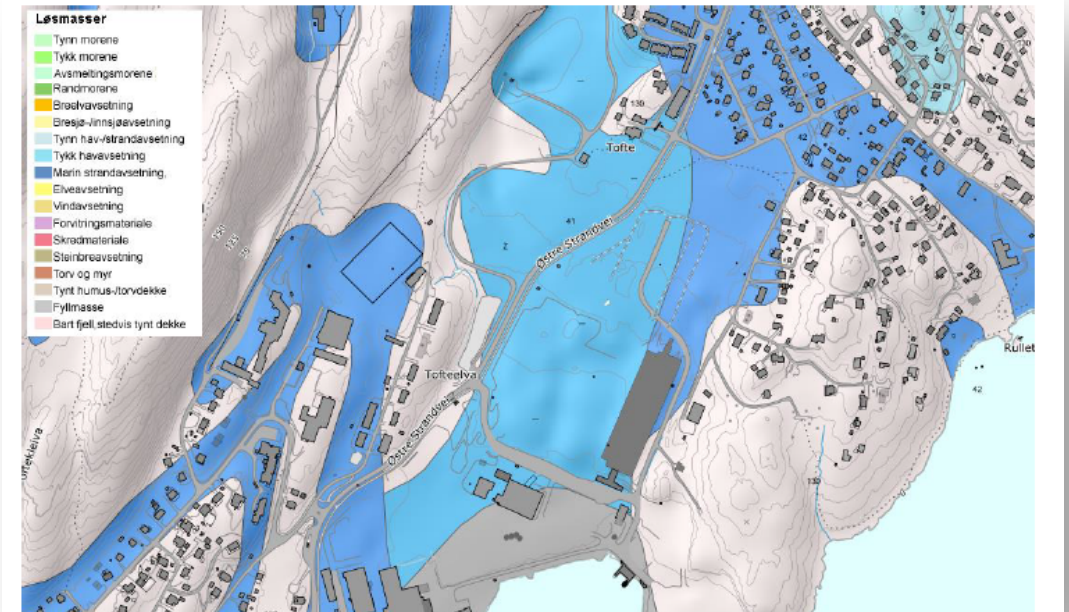
Oppdragsnr.: 5187131 Dokumentnr.: 5187131-RIG-R02 Versjon: C02 Dato: 2022-03-30

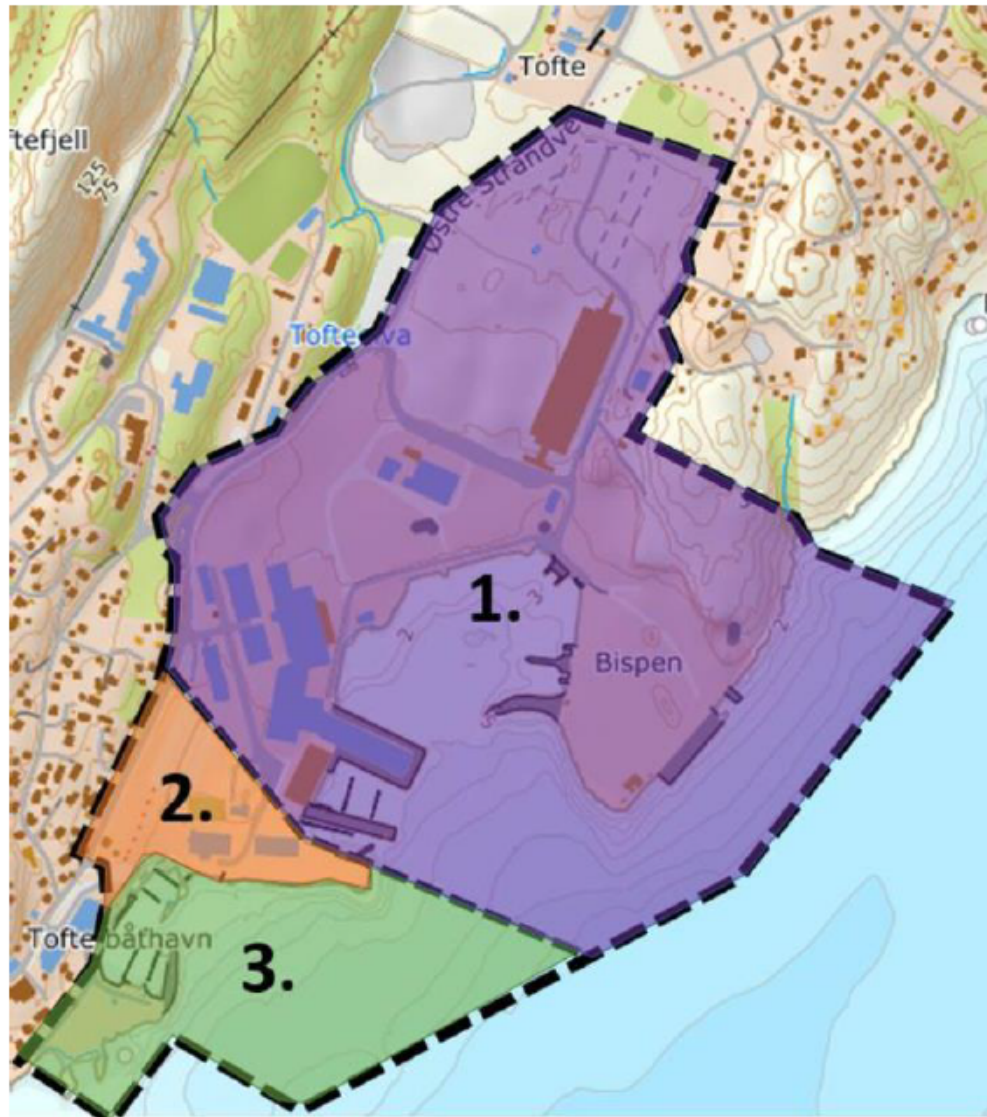


Norconsult

## Norconsult har vurdert områdestabiliteten ved Statkraft Tofte.

På bakgrunn av NGUs løsmassekart. Løsmassene i området består av tykk havavsetning (mørk turkisblå), marin strandavsetning (mørk blå), fyllmasse (grå)





Figur 1 Oversiktskart planområdet, med delområder 1, 2 og 3.

Planområdet består av 3 delområder.

For delområde 2 og 3 er områdestabiliteten tilfredsstillende.

Delområde 1, det største delområdet, har påvist og antatt kvikkleire innenfor store deler av området.

Områdestabilitetsvurdering er oversendt til NGI til en uavhengige kvalitetssikringen med følgende tillegg:

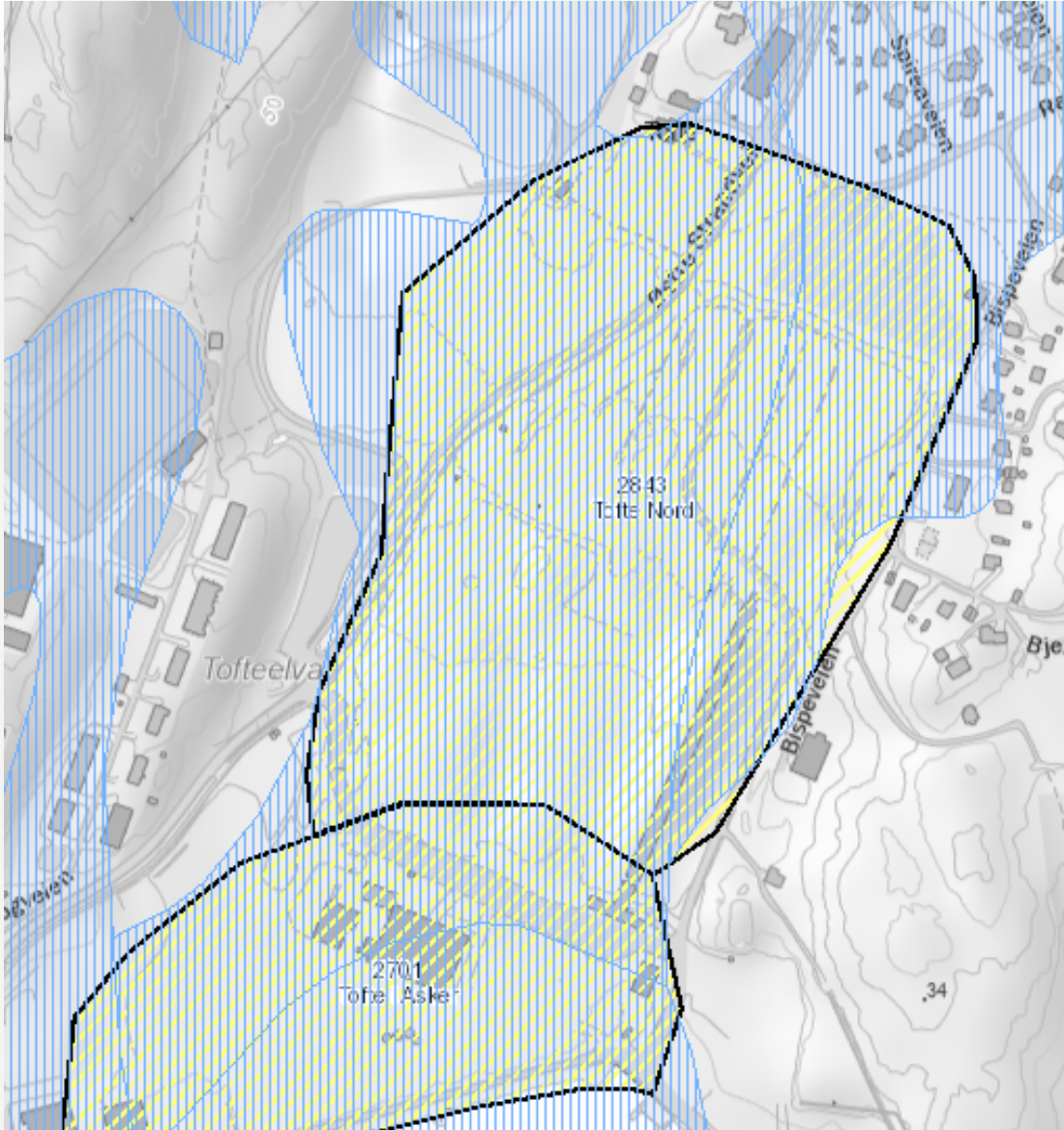
*Asker kommune ønsker i tillegg at NGI vurderer om funnene for løsneområdet på industriområdet er robuste sett opp mot den planlagte utbyggingen av en brannstasjon rett nord for området.*

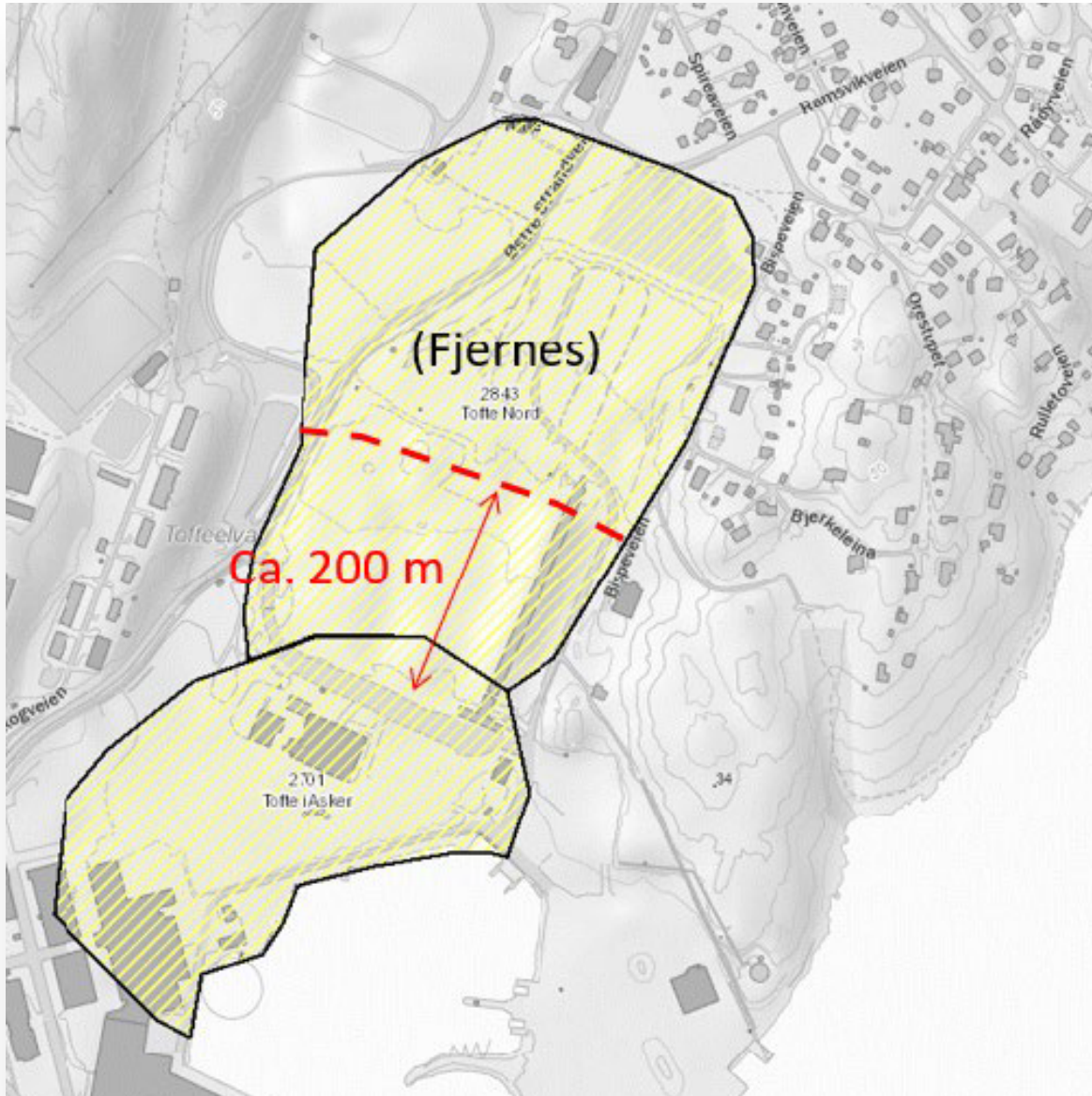
*Statkraft er komfortable med at oppdraget til NGI utvides til å inkludere en gjennomlesning av rapportene på områdestabilitet utført for brannstasjonen slik at dette forholdet kan beskrives spesielt.*

Kvikkleiresone 2843: Tofte Nord - Kommune:  
Asker 10.5.2023

Norconsult har vurdert områdestabiliteten ved Statkraft Tofte i forbindelse med reguleringsplan av området. Utredningen har gjennomgått uavhengig kvalitetssikring av NGI og er godkjent av Asker kommune.

NVE kommentar: I forbindelse med reguleringsplan for ny Tofte brannstasjon ved krysset Østre Strandvei og Bispeveien konkluderte geoteknisk rapport (Grunnteknikk, Rapport nr. 115353n1 datert 08.02.21) med at det ikke er en faresone i dette området.





I utredning av områdestabilitet for området sør for planområdet har Norconsult i siste revisjon av rapport 5187131-RIG-R02 tegnet en faresone «Tofte nord» som også omfatter planområdet for brannstasjonen.

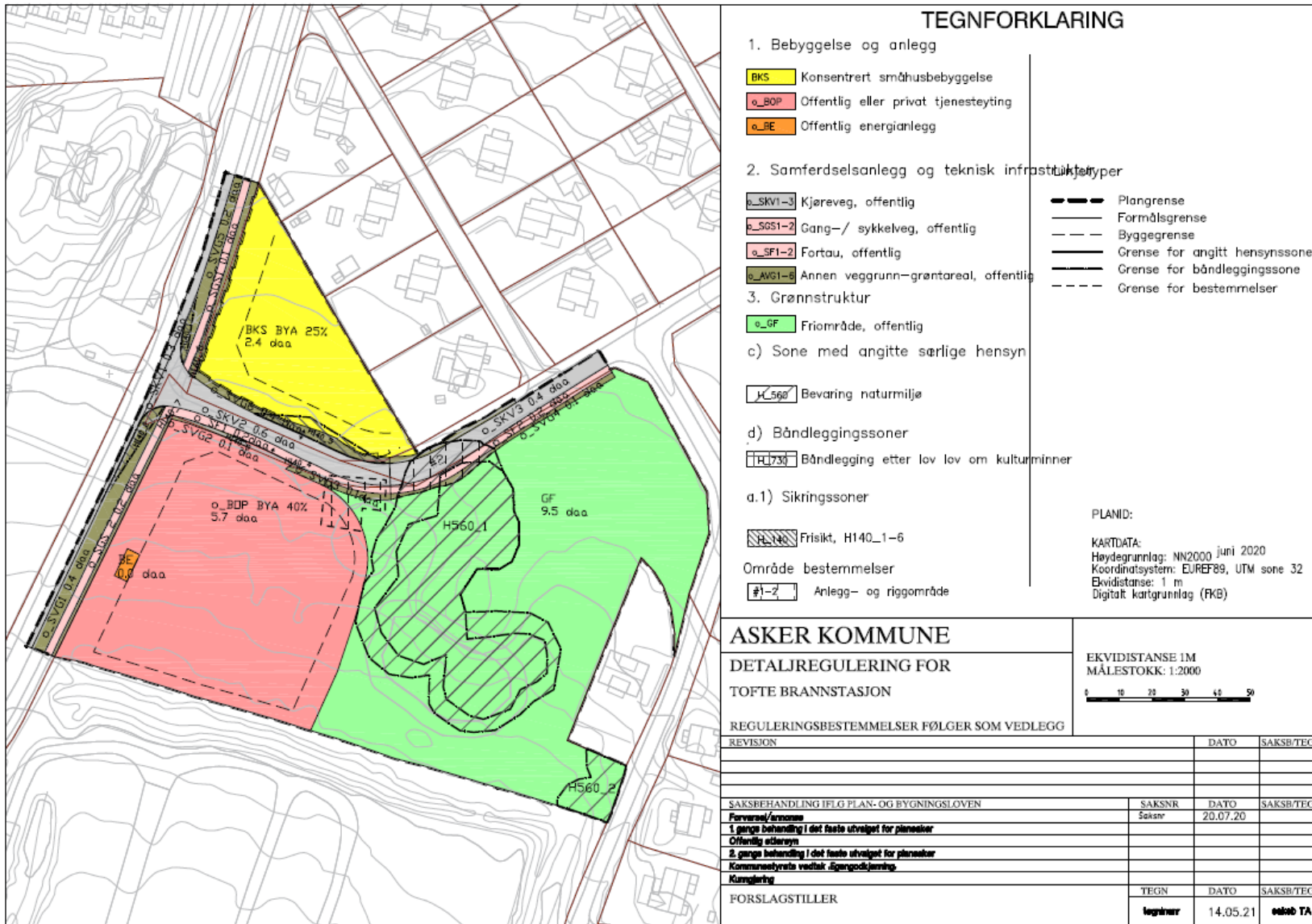
GrunnTeknikk har i foreliggende notat gjort en ny vurdering av soneutbredelse for denne sonen med utgangspunkt i kritisk snitt som vist i Norconsults arbeider.

Konklusjon er at dagens sone bør reduseres til å være ca. 200 m fra det som er gitt som kritisk snitt. Det medfører at reguleringsområdet for brannstasjonen ikke ligger innenfor sonen. Vurdering er at selv dette er en konservativ vurdering, og det bør kunne vurderes å redusere omfanget av sonen ytterligere.

Reguleringsområdet for brannstasjonen vurderes her å ikke være i skredutsatt område.

# Reguleringsplan for Tofte brannstasjon

Bispeveien, gnr 336/bnr 1,  
Tofte



## TEGNFORKLARING

- Bebyggelse og anlegg
    - BKS Konsentrert småhusbebyggelse
    - o\_BOP Offentlig eller privat tjenesteyting
    - o\_BE Offentlig energianlegg
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - o\_SKV1-3 Kjøreveg, offentlig
    - o\_SOS1-2 Gang-/ sykkelveg, offentlig
    - o\_SF1-2 Fortau, offentlig
    - o\_AVG1-8 Annen veggrunn-grøntareal, offentlig
  - Grønnstruktur
    - o\_GF Friområde, offentlig
- c) Sone med angitte særlige hensyn
- H560 Bevaring naturmiljø
- d) Båndleggingssoner
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- a.1) Sikringssoner
- H140 Frisikt, H140\_1-6
- Område bestemmelser
- #1-2 Anlegg- og riggområde

- Plangrense
- Formålsgrense
- - - Byggegrense
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingszone
- - - Grense for bestemmelser

PLANID:  
KARTDATA:  
Høydegrunnlag: NN2000 juni 2020  
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32  
Ekvidistanse: 1 m  
Digitalt kartgrunnlag (FKB)

## ASKER KOMMUNE

### DETALJREGULERING FOR TOFTE BRANNSTASJON

EKVIDISTANSE 1M  
MÅLESTOKK 1:2000

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

REVISION	DATO	SAKS/TEGN	
SAKSBEHANDLING IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SAKS/TEGN
<b>Forvald/ansvar</b>	Saksnr	20.07.20	
<b>1 gangs behandling i det faste utvalget for plan saker</b>			
<b>Offentlig uttalelse</b>			
<b>2 gangs behandling i det faste utvalget for plan saker</b>			
<b>Kommunesjefens vedtak /Spørgeordkjøring</b>			
<b>Kursgjøring</b>			
FORSLAGSTILLER	TEGN	DATO	SAKS/TEGN
	tegn	14.05.21	edab TA





Asker  
kommune

# Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Bispeveien, del av gnr 336/bnr 1



## Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023 kl. 17:00	Asker rådhus

### Merknad

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

#### Presentasjoner kl. 17.00 – 18.00

- Ny gebyrforskrift
- Informasjon om nye nettsider

#### Befaring 12.06.2023 kl. 15.30.

Verptentangen  
Sætrebakken  
Engebråten

### Sakskart

---

#### Saker til behandling

---

64/23 23/10596-1 Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023

---

65/23 23/08966-1 Klage på avslag dispensasjon og søknad om  
rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser

---

66/23 23/10100-2 Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371

---

### **Referatsaker**

---

R-  
8/23 23/11131-1 Referatsak utvalg for plan og byggesak 14.06.2023

---

Asker , 01.06.2023  
Håvard Vestgren  
Leder i utvalg



## Møteprotokoll

### Utvalg for plan og byggesak

Dato

Tid

– 21:22

Sted

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)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kay Arne Sørensen
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A)	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	

Forfall: Kay Arne Sørensen (H)

Administrasjonen direktør Eli Aubert  
Juridisk rådgiver Tor Martin Østgaard  
virksomhetsleder Ingvild Skaset  
virksomhetsleder Malvin Bjørøy  
kommuneplansjef Tor Arne Midtbø

Protokollfører Jorunn Sørli Tryti

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

## Saksliste

Side

---

### Saker til behandling

<a href="#">64/23</a>	23/10596-1	Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023	3
<a href="#">65/23</a>	23/08966-1	Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangveien 2A	3
<a href="#">66/23</a>	23/10100-2	Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371	4
<a href="#">67/23</a>	21/09093-6	Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling	5
<a href="#">68/23</a>	22/19078-7	Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling	7
<a href="#">69/23</a>	23/04725-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling	9
<a href="#">70/23</a>	23/09061-1	Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling	11

---

### Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 64/23 Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	64/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

## 65/23 Klage på avslag dispensasjon og søknad om rammetillatelse vei, bro og kanal, samt parkeringsplasser, Verpentangveien 2A

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023,

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

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

### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.

[Lagre vedtak]

**66/23 Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	66/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

## **Behandling**

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

*kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.*

Kommunedirektørens innstilling i ett punkt ble enstemmig vedtatt.  
Forslag til nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.
2. Kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.

[Lagre vedtak]

**67/23 Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling**



<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

## **Behandling**

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til tilleggspunkter:

- Boligene på trekantjorden tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområdet.
- solceller på tak skal realiseres

Forslag fremmet av Matt, punkt 1 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Forslag fremmet av Matt, punkt 2 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Innstilling**

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

[Lagre vedtak]

## 68/23 Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.

### Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye tilleggspunkter

2. *Antall HC plasser skal økes med en plass.*
3. *Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider*

Flater (SP) fremmet følgende forslag til endring av plankart samt et nytt punkt 2:

*Inngjerdet areal justeres slik at det tilsvarer dagens inngjerding av barnehagen, men med en utvidelse mot øst som følger kanten av etablert turvei/rulleskiløype fram til eiendomsgrense mellom Asker kommune og Asker Skiklubb.*

Nytt punkt 2:

*Barnehagen skal fortsatt være en del av gårds- og bruksnummer 2/137 (Askerparken).*

Buttingsrud (V) fremmet følgende forslag til nye punkter:

- *Hensynssone vegetasjon skal inkluderes på plankart og bestemmelser. Hensynssone skal omslutte vegetasjonen i sør og sørøst i plankartet og en sone for den rødlistede asken vest for nybygget. Trær skal plantes for å bevare en vegetasjonssone. Den etablerte turveien i øst og sørvest skal bevares og tegnes inn i plankartet.*
- *Bestemmelsen § 2.1.2 må endres slik at utomhusplanen foreligger ved nabovarsel og rammesøknad - og ikke så sent som ved søknad om igangsettelse.*

Forslag fremmet av Flater til endring av plankart og nytt punkt fikk en (SP) stemme og falt.

Forslag fra Buttingsrud til nye punkter fikk 3 (MDG, V) stemmer og falt.

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

Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Innstilling**

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC plasser skal økes med en plass
3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider

[Lagre vedtak]

## 69/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	69/23
2 Formannskapet	20.06.2023	129/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar forslag til detaljregulering for Engebråten gbnr. 241/222, som vist på plankart, datert 27.01.2023 jfr. Pbl § 12-10

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn, jf. Pbl § 12-11

2. Følgende forutsetninger skal ivaretas i det videre planarbeidet:
  - Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal sikre arkitektonisk kvalitet. Håndboken skal være entydig og gi klare føringer, og inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, størrelser og kvalitet. Designhåndboken skal sikres i bestemmelsene og vedtas sammen med plane.
  - Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer sikres i bestemmelser med henvisning til bestemmelsesområde i plankart.
  - Det legges inn en buffersone på 5m mellom lekeareal og f\_BKL1 og boligformål for å ivareta formålenes interesser.
  - Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og legges inn en bestemmelse som sikrer en andel mindre boligstørrelser i prosjektet.
  - Høydebestemmelser gitt i reguleringsplan for Engebråten på 6m gesims og 8m møne overholdes.
  - Bestemmelse om at alle boliger er universelt utformede og tilgjengelige slik vist i planbeskrivelse punkt 1.4.8 s.23.
  - I tråd med naturmangfoldrapporten skal soner for revegetering av tapt vegetasjon og trær sikres i bestemmelser og plankart.

## Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Wear (H) fremmet følgende fellesforslag:

*Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:*

- *Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.*
- *Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.*
- *Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.*
- *Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes*
- *Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

## Innstilling

1. Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:

- Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.
- Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.
- Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.
- Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes
- Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig.

[Lagre vedtak]

## 70/23 Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	70/23
2 Formannskapet	20.06.2023	127/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

### Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye punkter:

2. *Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.*
3. *Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.*

Forslag fremmet av Røed til nytt punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Innstilling

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.
3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

[Lagre vedtak]

# Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Spørsmål fra Jensen (H) om status i sak på eiendommene Vestre vei 93 og Ottens vei 22.  Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålene.
4.	Spørsmål fra Røed (H) om status i sak på eiendommen Konglungfaret 15 C. Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålet.
5.	Spørsmål fra innbygger sendt i kopi til utvalgets medlemmer vedr. en innsynsforespørsel ble svart ut av direktør Eli Aubert.
6.	Wear (H) ga beskjed om at sikkerhetsgjerde ved pukkverk på Auvi (gbnr. 270/7) er defekt og utgjør en stor risiko. Representanten ba administrasjon følge opp.
7.	Buttingsrud ba administrasjonen følge opp med hensyn til en gammel smie som er forfallen og utgjør en fare for andre. Bygningen står på gbnr. 81/4





## Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023 kl. 17:00	Asker rådhus

### Merknad

Tilleggskart, kunngjort 7. juni 2023

### Sakskart

---

#### Saker til behandling

---

67/23	21/09093-6	Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling
-------	------------	--

---

68/23	22/19078-7	Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling
-------	------------	---

---

69/23	23/04725-1	Reguleringsplan for Engebråten, 1.gangsbehandling
-------	------------	--

---

70/23	23/09061-1	Reguleringsplan for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling
-------	------------	--

---

Asker, 07.06.2023  
Håvard Vestgren  
Leder i utvalg



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/10596-1

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023

### Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023

#### Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 31.05.2023.

Håvard Vestgren  
leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/10596

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023

**Saksnr.**  
64/23

### **Godkjenning av protokoll fra møte 31.05.2023**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 64/23

#### **Behandling**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 31.05.2023 godkjennes slik den foreligger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/08966-1

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

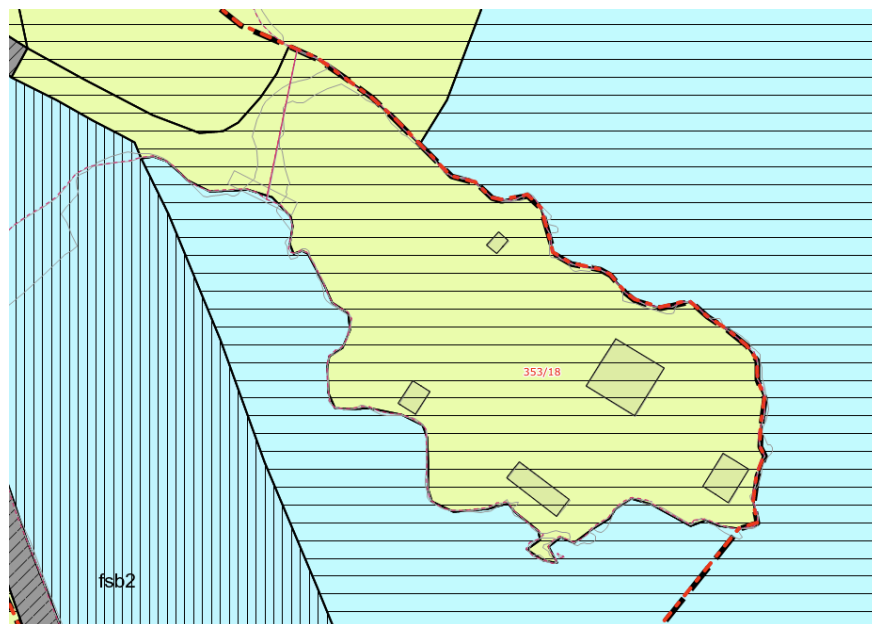
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023  
16.08.2023

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

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

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



## 1. Sammendrag og konklusjon

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

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

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

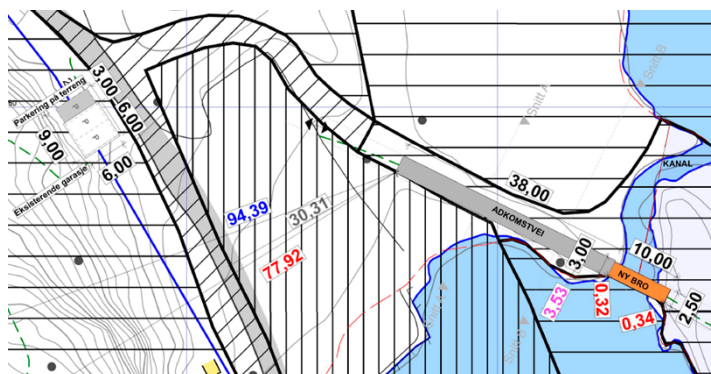
Dispensasjonssøknadene ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om rammetillatelse for tiltakene ble følgelig også avslått.

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

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Søknaden og historikk

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



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



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



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

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

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

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

## **2.2 Plangrunnlag**

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

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

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

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

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

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

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

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

## **4. Tidligere behandling**

Kommunen traff følgende vedtak 04.11.2022:

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

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

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

*Byggegrense mot sjø vist i arealplankartet*

*Punkt 1.9 – maksimal høyde på terrenginnrep»*

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

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

## **5. Klagens innhold**

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

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

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

Veiadkomst og broen:

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



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

Kanalen:

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

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

Tiltakshaver begjærer politisk behandling ved utvalget for plan og byggesaker.

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

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

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

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

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

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

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

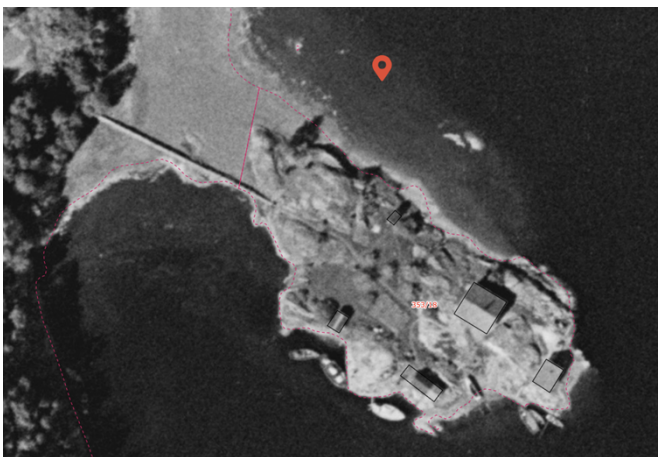
«Det medfører ikke riktighet at arbeidene med kanalen, veien og broen er tidligere godkjent av Hurum kommune. Det er verken nå, eller tidligere, mottatt noen slik søknad, og heller ikke gitt noen godkjenning for slike tiltak.»

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

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



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



(Askerkartet, år 1954)

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

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

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

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

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

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

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

### **6.2.1 Hensyn bak bestemmelsen**

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.2.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt?

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

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

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

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

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

### 6.2.3 Er fordelene klart større enn ulempene?

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

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

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

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

## **6.3 – Dispensasjon 2 – Kommuneplanens byggegrense mot sjø**

### 6.3.1 Hensynet bak bestemmelsen

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

### 6.3.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt

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

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

Det fremgår av kommunens vedtak i saken:

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

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

#### 6.3.3 Er fordelene klart større enn ulempene

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

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

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

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

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

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

#### 6.4.1 Hensynet bak bestemmelsen

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

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

#### 6.4.2 Blir hensynet vesentlig tilsidesatt

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

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

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

Kommune konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

#### 6.4.3 Er fordelene større enn ulempene

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

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

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

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

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

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

### **6.5 Presedensvirkninger**

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

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

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

### **7. Konklusjon**

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

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

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



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



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/08966

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023

**Saksnr.**  
65/23

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

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

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023,

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

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

#### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/10100-2

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023

### Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på kommunens avslag på dispensasjon fra reguleringsplanens krav om sammenføring av arealer til felles adkomst, herunder opprettelse av realsameie.

Gbnr. 40/1541 fungerer i dag som fellesareal for felles adkomst. Arealet eies i fellesskap av nabo på gbnr. 40/1540 og tiltakshaver (klager). Fellesadkomsten skal tjene eiendommene på gbnr. 40/1540, 40/372 og 40/371. De to sistnevnte eiendommene er eiet av tiltakshaver (klager). Sakens faktum er illustrert med kartutsnitt under punkt 2 om sakens opplysninger.

I reguleringsplanen er det forutsatt at fellesarealet (gbnr. 40/1541) skal sammenføres med deler av det som i dag er gbnr. 40/372. Hensikten er å legge til rette for gode adkomstforhold for gbnr. 40/1540, gbnr. 40/372 og gbnr. 40/371 som er den fradelte eiendommen. Det er delingstillatelsen på gbnr. 40/371 som utløser kravet om sammenføring av fellesarealene.

Tiltakshaver fikk tillatelse til deling av gbnr. 40/371 i vedtak datert 18.03.2021. Det ble stilt vilkår til delingstillatelsen om sammenføring av fellesarealer i tråd med reguleringsplanen (vilkår nummer 4 i tillatelsen). Vedtaket ble ikke påklaget.

Tiltakshaver har på nåværende tidspunkt ikke oppfylt vilkåret om sammenføring. Det er vist til at dette skyldes en konflikt mellom tiltakshaver og nabo på 40/1540. Dette betyr at det foreligger konflikt mellom eierne av fellesarealene som skal sammenføres. Konflikten knytter seg til eiernes rettigheter i fellesarealet, herunder hvordan arealet skal utformes/opparbeides.

Fremfor å oppfylle vilkåret, har tiltakshaver søkt om mindre reguleringsendring og dispensasjon. Forslaget til reguleringsendring innebar å fjerne kravet til sammenføring. Kommunedirektøren var negativ til endringen, og besluttet i vedtak datert 03.02.2023 at reguleringsendring ikke kunne gjennomføres. Tiltakshaver har påklaget beslutningen om å ikke gjennomføre mindre reguleringsendring. Det er ikke klageadgang på dette, og spørsmålet skal ikke behandles i klageomgangen.

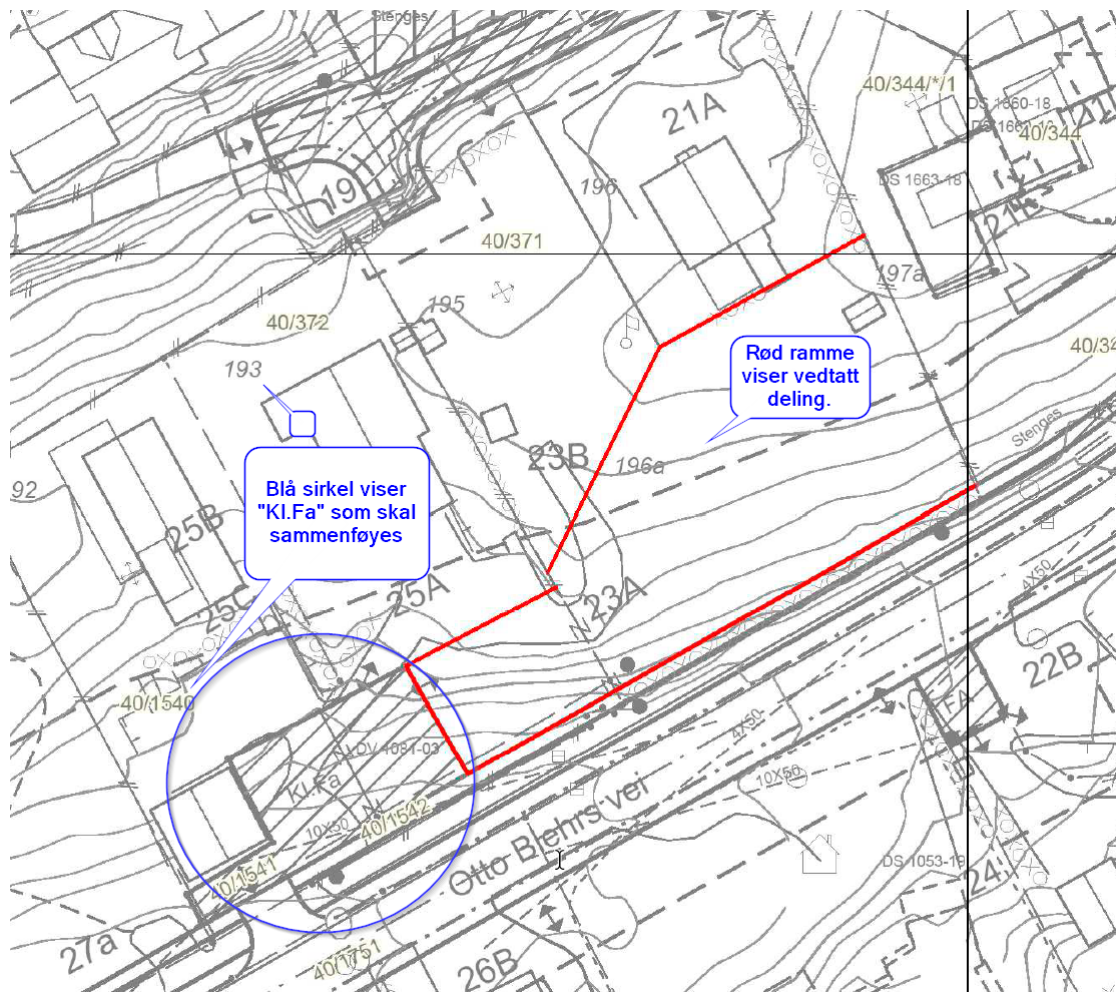
Det er den subsidiære dispensasjonssøknaden som denne klagesaken omfatter. Kommunedirektøren avslo dispensasjonssøknaden i vedtaket datert 03.02.2023.

Kommunedirektøren har under sin vurdering ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener fellesadkomsten er bedre ivaretatt med sammenføring av arealene. Fordelene som påberopes bærer preg av å være personlige, og får derfor mindre vekt i vurderingen, jf. pbl. § 19-2.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Sakshistorikk

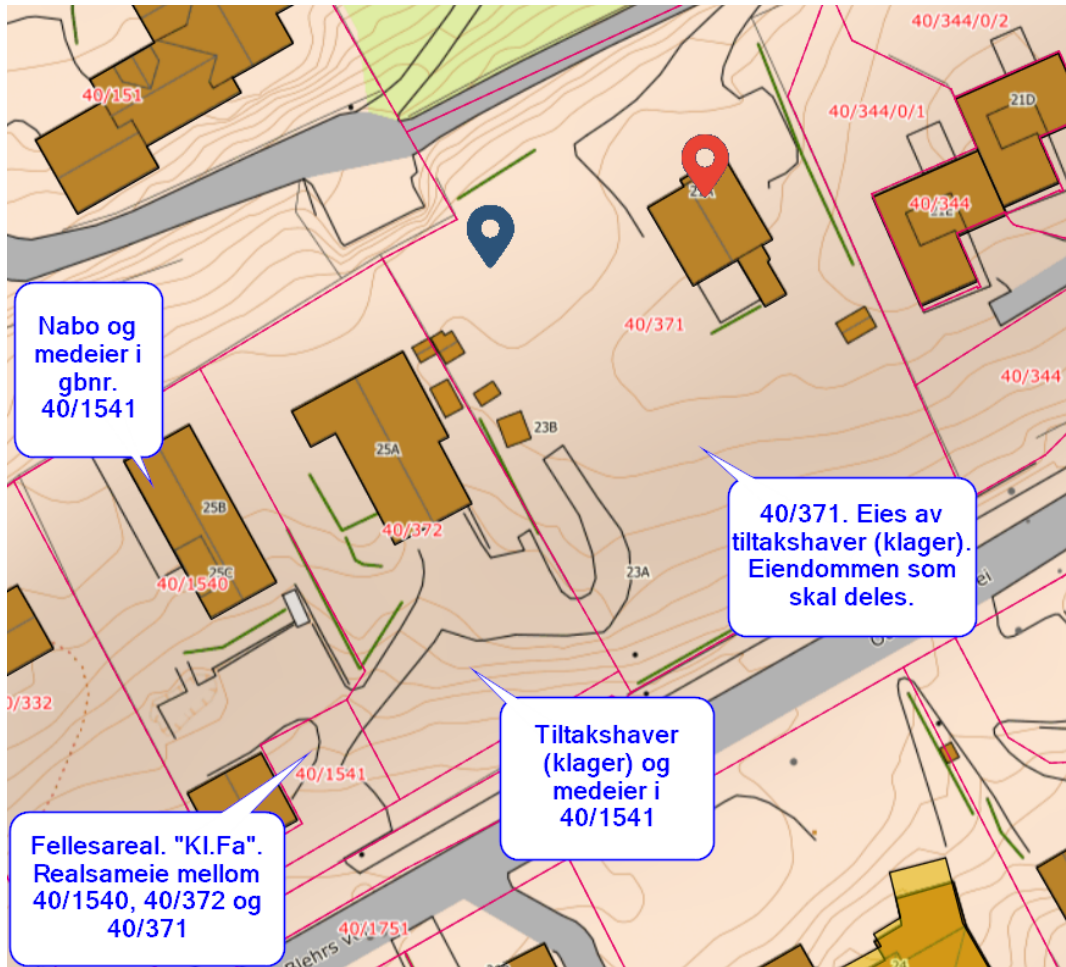
Det ble først søkt om deling av gbnr. 40/371 i tråd med reguleringsplanen. Kommunen ga tillatelse til deling i vedtak datert 18.03.2021. Vedtaket ble gitt på vilkår, herunder oppfyllelse av reguleringsplanens krav om sammenføring av arealer avsatt til felles adkomst, og at fellesadkomst etableres som felleseiendom.



Figur 1. Kartutsnittet viser området som er vedtatt delt, og området som skal sammenføres. Det skraverte området består i dag av 40/1541 og 40/372.

Den 19.04.2022, ca et år etter at delingstillatelsen ble gitt, sendte tiltakshaver inn søknad om dispensasjon og mindre reguleringsendring. Bakgrunnen for dette var en pågående konflikt med nabo og felleseier av fellesarealet som gjorde vilkåret vanskelig å oppfylle.

Kommunedirektøren avsto søknad om mindre reguleringsendring og dispensasjon i vedtak datert 03.02.2023. Tiltakshaver påklaget vedtaket i klage mottatt 28.02.2023, og det er denne saken som nå er til behandling.



Figur 2. Kartutsnittet viser eierforholdet på de tre eiendommene som knytter seg til fellesadkomsten som skal sammenføres. 40/371 er eiendommen som skal deles.



Figur 3. Kartutsnittet viser avviket mellom eksisterende eiendomsgrenser og det regulerte fellesarealet, herunder hvilken del av gbnr. 40/372 som skal føyes sammen med 40/1541.

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen, gbnr. 40/371, inngår i reguleringsplan for Otto Blehrs vei / Nesøya skole, planid 022089D, vedtatt 23.09.2003. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Aktuelt areal er regulert til felles atkomstareal betegnet «Kl. Fa».

Eiendommen ligger både innenfor kommuneplanens kategori B og kategori C. Kategori B er «Boligområder med utfyllende bestemmelser», jf. planens punkt 20.8. Kategori C er «Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen, planens punkt 20.9.

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak. Fordi satsingen på bærekraftsdimensjonene ligger til grunn for både kommuneplanen og nye reguleringsplaner, vil konsekvent oppfølging av planene på sikt bidra til å sikre økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

I den konkrete saken er sosial bærekraft delvis relevant, da den berører hensynet til hvordan eierne av fellesadkomsten skal forholde seg praktisk i det daglige, om de får oppfylt rettighetene sine, og muligheten til å påvirke egne liv i sin egen hverdag.

### 4. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff den 03.02.2023 følgende vedtak:

*«Søknad om reguleringsendring og subsidiær søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-4 og 19-2»*

### 5. Klagens innhold

Klage er mottatt fra tiltakshaver den 28.02.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Klager anfører i hovedsak følgende:

- Kommunens vurdering er basert på utenforliggende hensyn.
- Eneste endring som omsøkes er av privatrettslig art.
- Søknaden bør innvilges fordi delingstillatelsens gyldighet snart går ut.
- At felles adkomst er opparbeidet feil har ingen relevans for denne saken.
- Avslaget gir usaklig forskjellsbehandling.
- Dispensasjon tilsidesetter ikke planens hensikt, og medfører ingen ulemper, bare praktiske fordeler.

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Det følger av reguleringsplanen at arealer avsatt til fellesadkomst skal sammenføres og etableres som felleseiendom, jf. reguleringsplanens § 10 og plankartet. Tiltakshaver ønsker imidlertid ikke at arealene sammenføres.

Deling uten sammenføring er i strid med reguleringsplanen og er derfor avhengig av dispensasjon. Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

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

### 1. Blir hensynene bak sammenføyningskravet vesentlig tilsidesatt?

Hensikten med det regulerte fellesarealet er både å sikre areal til opparbeidelse av et tilfredsstillende atkomstareal i henhold til Asker kommunes vei- og gatenormal (med hensyn til kjørebanebredde, grøfter, stigningsforhold mv), og at de enkelte eiendommer sikres likeverdige rettigheter til fellesarealet. Sistnevnte ved at fellesarealet tilknyttes de enkelte eiendommene (realsameie) slik at disse sikres en varig eierandel i arealet. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.4 hvor det stilles krav om at atkomstarealer som skal betjene flere eiendommer, skal etableres som fellesareal for de eiendommene veiarealet skal betjene.

Tiltakshaver har anført at hensynene bak bestemmelsen ikke tilsidesettes fordi rettighetene er sikret privatrettslig. I tillegg er det vist til at deler av fellesarealet ikke vedkommer nabo og medeier av 40/1541, og at det derfor ikke er hensiktsmessig med sammenføring av dette arealet.

Det foreligger et høyt konfliktnivå i denne saken. Konflikten dreier seg i hovedsak om hva eierne av fellesarealet har rett til å gjøre. Tiltakshaver har fremlagt tinglyst avtale fra 2017 som sikrer gbnr. 40/371 og senere utskilte parseller adkomstrett over felles areal på gbnr. 40/1541. Det er på det rene at erklæringen sikrer adkomstrett. Adkomstrett er imidlertid ikke stridens kjerne. Problemstillingen, og årsaken til naboens fraværende samtykke til oppfyllelse av delingstillatelsen, er at det er oppført veianlegg i fellesarealet, som etter naboens mening ikke er i samsvar med byggetillatelsen. Det er vedtatt pålegg om retting og tvangsmulkt, se delegasjonssak 23/93. Vedtaket er påklaget.

På den ene side betyr dette at retten til adkomst er ivaretatt for alle eiendommene som benytter fellesadkomsten. På den annen side får det mindre betydning, fordi medeierne mener de aldri har samtykket til det som er bygget, og fordi kommunen mener det foreligger avvik fra den tillatelse som er gitt. Det må derfor legges til grunn



at det foreligger stor uenighet om eiernes rettigheter i fellesarealet. Kommunen skal være tilbakeholden med å gripe inn i privatrettslige forhold, men i dette tilfellet er privatrettslige forhold anført som argument for at bakenforliggende hensyn ikke er vesentlig tilsidesatt. Når det foreligger så stor uenighet rundt hva det er enighet om, kan det ikke tillegges vekt at tiltakshaver *mener* situasjonen rundt adkomsten er løst privatrettslig.

Kommunen er ikke enig i at deler av fellesadkomsten ikke vedkommer naboen. Selv om noen deler av fellesadkomsten i perioder bare brukes av enkelte av eiendommene, kan det unntaksvis oppstå behov for å bruke hele arealet. Dette behovet ligger i kjernen av reguleringens intensjon. Blant annet skal fellesadkomsten være tilgjengelig for store kjøretøy, for besøkende og uttrykning. Da skal det både være mulig å snu og parkere. Dette gjelder alle eiendommene tilknyttet fellesadkomsten. Oppdeling av fellesadkomsten med egne gårds- og bruksnummer og ulike eiere, vil etter kommunens mening bidra til å tilsidesette nevnte hensyn.

Prinsippet om felles adkomstvei og realsameie ved fradeling av tomter følger ellers av fast forvaltningspraksis. Til dette kommer at det ble foretatt en planfaglig vurdering da fellesadkomsten ble vedtatt. Denne løsningen ble opprettholdt gjennom vilkår i delingstillatelsen av 18.03.2021, som for øvrig ikke ble påklaget. Planfaglige hensyn er dermed grundig vurdert i denne saken. At vedtaket ikke ble påklaget underbygger at det er konflikten med naboen som har utløst behovet for dispensasjon.

Det er på det rene at reguleringsplaner blir til gjennom grundige prosesser og det må forutsettes at regulering av adkomstveien i denne saken er løst på en god måte. Motsetningsvis er det ikke sannsynliggjort noen planfaglige hensyn i klagers forslag. Eneste argument synes å være klagers behov for gjennomføring av deling.

Konklusjonen er at dispensasjon fra sammenføyingskravet medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

## 2. Er fordelene klart større enn ulempene?

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

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

Tiltakshaver anfører at fordelene er klart større enn ulempene. Det er vist til at dispensasjon er fordelaktig fordi det sikrer fremdrift i delesaken, og fordi dispensasjon sikrer likebehandling. Det er ikke vist til noen ulemper.

Kommunedirektøren er ikke enig i at fremdrift i delesaken utgjør en relevant fordel for dispensasjon. Det vises til at delingstillatelsen utvilsomt ble gitt på vilkår om at sammenføring skulle skje i tråd med reguleringsplanens krav om sammenføring. Det vises også til at vilkåret ikke ble påklaget. Kommunen oppstilte vilkåret fordi det er av betydning for saken. Vilkaåret er ikke tilfeldig. Å tillegge fremdrift i delesaken avgjørende vekt, blir i praksis det samme som å la subjektive fordeler for tiltakshaver gå foran offentlige interesser. Det er det ikke rettslig anledning til i fordel- og ulempevurderingen.

Videre mener kommunedirektøren at likebehandling ikke er en relevant fordel som kan tillegges vekt. Kommunedirektøren er enig i at likebehandling skal tilstrebes, men minner om at enhver dispensasjonssøknad skal vurderes for seg, og at det er usaklig forskjellsbehandling som ikke er tillatt. Kommunens vurdering bygger utelukkende på saklige hensyn. Likebehandling kan således ikke tillegges vekt under fordel- og ulempevurderingen.

Kommunedirektøren ser etter dette ingen andre fordeler med dispensasjon i denne saken, enn at tiltakshaver får gjennomføre deling. I det følgende redegjøres for ulempene som kan oppstå dersom dispensasjon innvilges.

Dispensasjon vil medføre en klar tilsidesettelse av kommunens praksis rundt fellesadkomst. Tilsvarende tilsidesettes kommuneplanen punkt 14.7. I tillegg vil dispensasjon i saken her medføre inngripen i en privatrettslig konflikt, til fordel for den ene parten. Med stor sannsynlighet vil dispensasjon øke konfliktnivået, bidra til større usikkerhet rundt fellesadkomsten, og gjøre situasjonen verre enn den allerede er. Ingen offentligrettslige hensyn vil bli ivaretatt. Hensynet til klagers ønske om å gjennomføre deling, bør etter kommunens mening ikke tillegges avgjørende vekt, på bekostning av øvrige samfunns- og nabointeresser.

Det er videre en åpenbar ulempe at fellesadkomsten blir oppstykket og delt, klart i strid med planens intensjon. Løsningen er lite hensiktsmessig og går mot formålet med det regulerte arealet, som blant annet er å sørge for gode adkomstforhold, både faktisk og rettslig. Det er sannsynlig at dispensasjon i denne saken, vil medføre at ikke alle eiendommene sikres likeverdige rettigheter til fellesarealet.

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

## **7. Konklusjon**

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

1. Klage
2. Avslag
3. Søknad om dispensasjon
4. Kommentarer fra naboens advokat
5. Kommentarer fra ansvarlig søker



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/10100

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

**Behandlet av**  
1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
14.06.2023

**Saksnr.**  
66/23

### **Klage på vedtak om avslag på reguleringsendring og dispensasjon, Otto Blehrs vei 23 A, gbnr. 40/371**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 66/23

#### **Behandling**

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

*kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.*

Kommunedirektørens innstilling i ett punkt ble enstemmig vedtatt.  
Forslag til nytt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 03.02.2023 i delegasjonssak 22/2742. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.
2. Kommunen går i dialog med eier av 40/1540 med mål om å oppfylle vilkåret i byggetillatelsen fra 1999, der snuing av eksisterende garasje var et av oppfyllelseskravene. Det skal også vurderes annet eierforhold i felles innkjørsel enn dagens.





Asker  
kommune

# Notat til referatsak

**Vår referanse**  
23/11131-1

**Vår saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Dato**  
01.06.2023

## Referatsak utvalg for plan og byggesak 14.06.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
21/09093-6

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023  
20.06.2023

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder reguleringsplan for deler av gbnr. 336/1 og 359/1. Planområdet er på ca. 40 daa og ligger i Tofte, nord for Statskog sin virksomhet og med Tofte Gård på vestsiden av Fv. 281, Østre Strandvei.

#### Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket om endringer fra 1. gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. For deler av gbnr. 336/1 omtalt som «trekanttomta» reduseres antallet boenheter til maksimalt 3 boenheter for en bedre tilnærming mot den øvrige tomteinndelingen på det eksisterende kulturmiljøet rundt «Toftejordet» i tråd med vedtak og uttalelsen fra Viken Fylkeskommune. Sammen med bestemmelser som vegetasjonsbelte og presisering av rød pigmentert trekledning for tilpassing mot Tofte Gård.

#### 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken fremmes av Feste Sør AS på vegne av Asker kommune, prosjekt og utvikling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en ny brannstasjon på Tofte og boligutvikling. Bakgrunnen er etablering av ny brannstasjon på Tofte er hensynet

til utrykningsvei og -tid og behov for å samle alle brannvesenets funksjoner i ett bygg. Planen legger til rette for å sikre et offentlig friområde til allmenheten og en oppgradering av krysset Bispeveien og fv. 281 Østre Strandvei, for økt trafiksikkerhet og for å møte krav til vegstandard.

Planområdet er en del av et større område som inntil nylig har vært eid av Statkraft. Asker kommune har kjøpt ut den delen av 336/1 som omfattes av planområdet.

## 2.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 40 daa og innenfor planområdet er det ingen eksisterende bebyggelse. Området grenser til Bispeveien i nord og Fv. Østre Strandvei i vest og ligger sentralt plassert ca. 1 km utenfor sentrum.

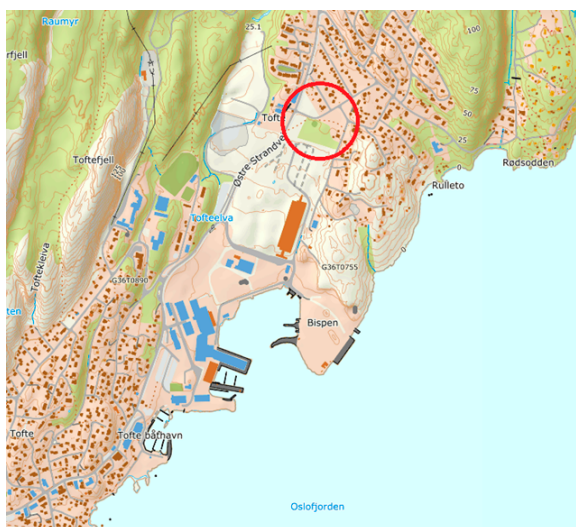


Fig.1 Oversiktskart over planområdet.

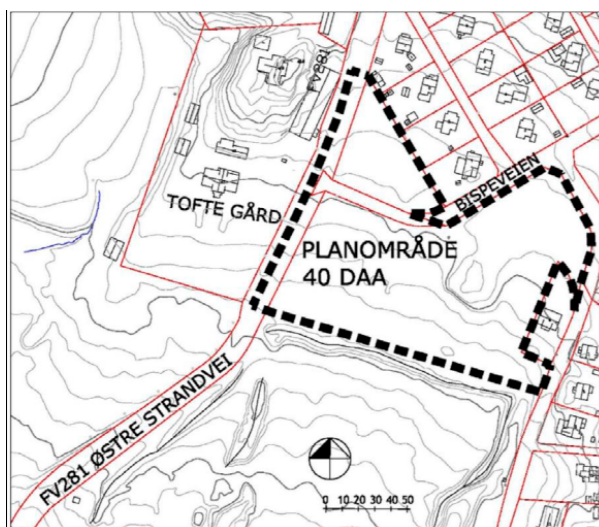


Fig.2 Planavgrensning

Planområdet ligger i dag som et ubebyggt grøntområde/park. Vest for planområdet ligger Tofte Gård (fig.3) med henssynssone «bevaring». Nordvest for planområdet ligger «Toftejordet» (fig.4) bestående av eksisterende bebyggelsen på boligstruktur som har en kvadratisk utstrekning, bestående av eldre arbeiderboliger fra 1940/50-tallet bygd etter like grunntegninger med lik møneretning gir området sitt særpreg. Den østre delen av planområdet, Ekelund, er et parkområde som brukes til rekreasjon og lek av beboerne i området.

## 2.2 Planstatus og rammebetingelser

Området er ikke regulert og er i gjeldende kommuneplan for Hurum 2018-2030 avsatt til nåværende boligbebyggelse. Arealbruken er i tråd med forslag til ny kommuneplan. Ny kommuneplan 2023-2035 ble 2. gangsbehandlet i formannskapet 6.6.2023 for endelig behandling i kommunestyret 13. 6.2023.



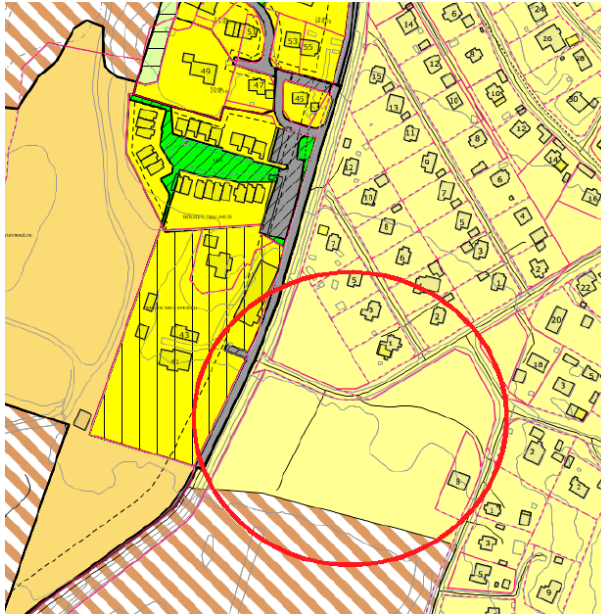


Fig 3. – Reguleringsplan for Tofte Gård øst for Østre Strandvei (Fv281)



Fig 4. – Eksisterende boligstruktur «Toftejordet» i nordvest.

### 2.3 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av ny brannstasjon på Tofte med en BRA på ca. 1700m<sup>2</sup> med mulighet for utvidelse på 600 m<sup>2</sup> BRA. Brannstasjonen skal oppføres i rød pigmentert tre-kledning og utformes med flatt tak jfr. (fig.5) Arealet på vestsiden av brannstasjonstomta er planlagt med en langsgående tre-rekke for å avgrense og skjerme arealet mot omgivelsene. Tre-rekke og materialvalget er tiltent støtte oppunder kulturmiljøet for området.



Fig.5 – Brannstasjon sett fra krysset Bisperveien – Østre Strandvei

For brannstasjonen er det stilt krav om parkering for 20 personbiler inkl. en HC oppstillingsplass og 3 med lademulighet for elbil. Det skal tilrettelegges for minimum 10 sykkelparkeringsplasser.

Det foreslås etablering av konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 boenheter innenfor formålet med en utnyttelse på 25% BYA. Bebyggelsen skal oppføres med saltak med samme møneretning og materialbruk som eksisterende tilstøtende boligområde Toftejordet (fig.4) Bebyggelse tillates høyeste gesims inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter



Fig. 6 – Prinsippnitt gjennom planområdet viser hvordan boligbebyggelsen og brannstasjonen som planlegges i forhold til omgivelser og eksisterende bebyggelse i området.

Dagens parkområde i øst «Ekelund» reguleres til offentlig friområde (Fig. 7). Området skal være åpent og allment tilgjengelig og kan benyttes til lek og rekreasjon for allmennheten, slik som i dag. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter avtale med kommunen. I området «Ekelund» skal det plasseres en informasjonstavle i parken i samarbeid med Hurum Historielag og Asker kommune som forteller historien om den eldre bebyggelsen i området.



Fig. 7 Tofte brannstasjon -  
reguleringsplan.

Fig. 8. Tofte brannstasjon - analysekart.

### 3. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 16.06.2021 sak 61/21  
Formannskapet har behandlet saken i møte 22.06.2021 sak 148/21 og vedtok krav  
om følgende endringer før sluttbehandling

Vedtak:

1. *Kommunen vedtar forslag til reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende endringer:*
  - a. *For deler av gbnr. 336/1 reduseres antallet boenheter slik at inndelingen av tomtene tilpasses bedre den øvrige tomteinndelingen på Toftejordet.*
  - b. *For etablering av gangvei vurderes å fravike kommunens veinormal for fotgjengerfelt med 1 meter for å ivareta samtlige av parkens eiketrær best mulig.*
2. *I den videre prosjektering legges vedtak i Formannskapet 16.06.2020 og Asker kommunes nylig vedtatte klimaplan til grunn.*

### 4. Endringer etter høring, offentlig ettersyns.

Følgende endringer er lagt inn etter 1.gangsbehandling.

- For deler av gbnr. 336/1 omtalt som «trekanttomta» reduseres antallet boenheter til maksimalt 3 boenheter for en bedre tilnærming mot den øvrige tomteinndelingen på det eksisterende kulturmiljøet rundt «Toftejordet» i tråd med vedtak og uttalelsen fra Viken Fylkeskommune.
- Bestemmelser som vegetasjonsbelte og presisering av rød pigmentert trekledning for tilpassing mot Tofte Gård.
- Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442/2021, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen

## 5. Innkommende merknader/innsigelser.

Det er ikke kommet innsigelser fra overordnet myndigheter. Det kom totalt 5 svar på høringen, 4 fra offentlig myndigheter og fra 1 organisasjon.

Merknader og innspill går i hovedtrekk ute på følgende:

- Trygg skolevei under anleggsfasen
- Etableres av støytiltak før ny bebyggelse tas i bruk
- Lik hensynssone også i for eiketrær avsatt i sone B
- Etablering av vegetasjonsbelte mot FV 281
- § 4.1.3 er bare fasadekledning i tre tatt med, også farge bør nevnes.
- Reduksjon av utnyttelse og høyder bør vurderes, for bedre tilpassing til eksisterende bebyggelse
- Informasjonsskilt i parken i samarbeid med Hurum Historielag.
- Byggeplan for krysset fylkesvei 281

Kommunedirektørens kommentarer og oppsummering følger i saken.

## 6. Oppfølging av politisk behandling

I den videre prosjektering legges vedtak i Formannskapet 16.06.2020 og Asker kommunes nylig vedtatte klimaplan til grunn. Forholdes følges opp av bestemmelse 2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

## 7. Kommunedirektørens vurdering

### *Helhetsforankring*

Planforslaget legger til rette for ny brannstasjon på Tofte som styrker brannvesenets utrykningsvei og innsatstid. Boligområdet «trekant tomta» ligger i kommunens prioriterte vekstområder iht. Kommuneplanens samfunnsdel og er i gjeldene arealdel avsatt til nåværende boligutbygging. Området er kollektivnært med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikker, turområder og kyststi. Kommunedirektøren anser det som positivt at man sikrer et offentlig friområde til allmenheten og at trafiksikkerheten for området øker ved regulering av fortau for området. Kommunedirektøren har sett det som et viktig element i planen at ny bygningsmasse tilpasses områdets kulturmiljø, hensyn til kulturmiljøet forslås ivaretas ved at man i tre-kledning på brannstasjonen og boligbebyggelse forsøker å gjenspeile fargepaletten til Tofte gård og industribebyggelsen i sør. Sammen med nyplanting av trerekke mot Fv. og ved at ny boligbebyggelse oppført med saltak i lik mønneretning som eksisterende boligstruktur, forsøker man å knytte områdene sammen på en god måte.

### *Grønnstruktur*

Dagens parkområde i øst styrkes ved at man regulerer området til offentlig

friområde. Området skal være åpent og allment tilgjengelig til lek og rekreasjon for allmennheten, slik som i dag. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for friområdet i samråd med Asker Kommune. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter avtale med kommunen. Det tilstrebes å legge til rette for rekreasjonsaktiviteter for barn og voksne i alle aldre.

#### *Rekkefølgekrav.*

Rekkefølgekravene omfatter nødvendig tiltak både innenfor og utenfor planområdet som skal iverksettes før planen tillates gjennomført slik som riggplan, sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Godkjent detaljert landskapsplan, tekniske planer og VA rammeplan. Ytterligere beskrevet i bestemmelsene §6.

#### *Vernehensyn (kulturminner, naturmangfold)*

Innenfor arealet avsatt til friområde er det gjort funn av automatisk fredet kulturminne i form av bosetning-aktivitetsområde fra steinalder. Området er gjennom bestemmelsene båndlagt etter lov om kulturminner som sikret at det ikke skal forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor dette området uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

#### *Naturmangfold*

Innenfor planområdet er det gjort funn av viktige naturtyper, eik og misteltein. Lokalitetene med eiketrærne har fått hensynssonene med tilhørende bestemmelse om at eksisterende eiketrær skal bevares. Innenfor hensynssonene skal det ikke utføres arbeid i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade trærnes rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser.

Den nordre delen av buffersonen rundt eikelokalitet vil bli berørt i forbindelse med utbedring av Bispeveien og anleggelse av fortau. Området som blir berørt er avmerket som bestemmelsesområde på plankartet og vil på den måten sikres at tiltak i nærheten av rotsonen gjøres av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen. Avbøtende tiltak beskrevet i *Konsekvensanalyse for hule eiker*, skal følges dersom rotsonen berøres ved graving. Funn av misteltein er avmerket på plankartet som bestemmelsesområde. Bestemmelsen sikrer at før fjerning av trærne med misteltein, skal det sikres frø fra bestanden og disse skal inokuleres på egnede trær i friområdet. Fellingingen er omsøkt og godkjent av statsforvalter i vedtak av 23.03.2021. «Statsforvalteren gir tillatelse til å felle fem svartppler med misteltein på gbnr. 36/1 i Asker kommune i forbindelse med bygging av ny brannstasjon. Som avbøtende tiltak skal ny misteltein etableres i andre trær i området ved hjelp av frø innsamlet lokalt.»

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det skal samles inn frø fra misteltein på Tofte, og det skal ved hjelp av disse etableres nye misteltein planter i egnede vertstrær i området. Det skal etableres et antall planter som minst tilsvarer det antallet som går tapt ved fellingingen av poplene.
- De nye vertstrærne skal overvåkes i minst 2 år etter at misteltein er etablert.

- Nye individer av misteltein skal registreres i Artsobservasjoner.
- Da de nye vertstrærne vil bli omfattet av fredningsforskriften for misteltein, må det velges trær som vokser på steder der det er liten sannsynlighet for senere arealbrukskonflikter.
- Asker kommune skal rapportere til Statsforvalteren om arbeidet med etablering av ny misteltein til det avbøtende tiltaket kan anses som gjennomført.

#### *Stedstilpasning/uteoppholdsareal*

Terrenget innenfor planområdet faller svakt av mot sør. Det er gode solforhold på trekanttomta i nord som i dag er et åpent område. For å løse støyutfordringer er det tiltenkt å etablere en støyskjerm mot Fv. Utformingen av støyskjerm og materialvalg skal tilpasses det øvrige bygningsmiljøet. Ny boligbebyggelse får en gesims/mønehøyde i tråd med kommuneplanens bestemmelser og får en god tilpasning mot eksisterende bebyggelse i området (fig.7) Den planlagte boligbebyggelsen på trekanttomta i nord vil legge til rette for et trygt felles lekeområde bak støyskjermen

#### *Barn – og unges interesser.*

Hensynet til barn og unge er ivaretatt i planen gjennom opparbeiding av fortau forbi den nye brannstasjonen til eksisterende boligområdene og tilfører området trygg skolevei. Parkområdet i øst opprettholdes som før og vil fortsette å være et godt leke- og rekreasjonsareal tett på boligbebyggelsen i området.

#### *Klima og energi.*

Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger slik som solcellepaneler på taket av brannstasjonen skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan.

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for: aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafiksikkerhetstiltak, hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden, håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden, massebalanse og avfallshåndtering.

Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan. Det skal foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden med riggplan, sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av Asker Kommune.

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan som beskriver håndtering av eksisterende masser. Planen skal sikre:

- at spredning av uønskede arter unngås
- deponering av overskuddsmasser til nærmeste godkjente deponi eller andre prosjekter i området

- transportvei, med tanke på minst mulig sjenanse for naboer og berørte parter.

Fossilfri bygge- og anleggsplass skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i Asker kommunes energi- og klimaplan. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.

### *Støy*

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Støyutredning er gjennomført iht. T-1442/2021. og planen har bestemmelser som sikrer støyforhold blir ivaretatt i henhold til gjeldende retningslinjer for støy. For å gjøre trekanttomten egnet for støyfølsom boligbebyggelse er det vurdert støyavbøtende tiltak – lokal støyskjerm – langs Østre Strandvei og deler av Bispeveien.

For ny brannstasjon er det gitt overslag over nødvendig lydisolasjon i fasaden for å sikre tilfredsstillende innendørslydnivåer fra veitrafikk i kontordelen

### *Grunnforhold / Områdestabilitet*

Områdestabilitet har etter 1. gangsbehandling og offentlig høring blitt vurdert opp mot planarbeidet med områdeplanen for «Områderegulering for Tofte sentrum nord og Tofte industriområde» hvor det forelå innsigelse fra NVE i forbindelse med kvikkleiresone. Eiendommen er samme gbnr som brannstasjonen er tenkt oppført på, men område- planen har en planavgrensning hvor ny tomtedeling er tiltenkt.

Forholdet mellom de to rapportene som har blitt forelagt kommune er drøftet i et eget møte med NVE i desember 2022 med en oppfordring i etterkant at der hvor de grunntekniske rapportene var motstrids skulle avklares av de respektive konsulentene for en helhetlig grunnteknisk forståelse av områdets stabilitet og NVE sitt sonekart for kvikkleire av mai 2023.

Ajourføre rapport i saken er forelagt 05.06.2023. med følgende sluttkommentar:

I utredning av områdestabilitet for området sør for planområdet har Norconsult i siste revisjon av rapport 5187131-RIG-R02 [5] tegnet en faresone «Tofte nord» som også omfatter planområdet for brannstasjonen. GrunnTeknikk har i foreliggende notat gjort en ny vurdering av soneutbredelse for denne sonen med utgangspunkt i kritisk snitt som vist i Norconsults arbeider [5]. Vår konklusjon er at dagens sone bør reduseres til å være ca. 200 m fra det som er gitt som kritisk snitt. Det medfører at reguleringsområdet for brannstasjonen ikke ligger innenfor sonen.

Vår vurdering er at selv dette er en konservativ vurdering, og det bør kunne vurderes å redusere omfanget av sonen ytterligere.

Reguleringsområdet for brannstasjonen vurderes her å ikke være i skredutsatt område.

### *Estetikk*

Planområdet grenser i vest til reguleringsplanen for Tofte gård, Området rundt Tofte gård er regulert til spesialområde bevaring. kommunedirektøren har sett det som et viktig element at ny bygningsmasse tilpasses området kulturmiljø, hensyn til kulturmiljøet forslås ivare tatt ved at man velger røde pigmenter i tre kledning på brannstasjonen som gjenspeiler fargepaletten til Tofte gård og industribebyggelsen i sør. Sammen med nyplanting av tre rekke som vegetasjon skjerm mot Fv. og ved at ny boligbebyggelse oppført med saltak i lik møneretning som eksisterende boligstruktur anses områdene knyttet sammen på en estetisk god uttrykksform.

### *Universell utforming*

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av brannstasjonen og boligbebyggelsen. Prinsippene for universell utforming skal innpasses i helhetsløsningen i planen.

### *Økonomi*

Lokalisering, romprogram og økonomi for ny brannstasjon på Tofte ble behandlet i formannskapet 16.06.2020 sak 119/20.

Planforslaget berører Asker kommunes bærekrafts mål (miljø, samfunn og økonomiske forhold). Planen medfører boligbygging innenfor prioritert vekstområde iht. vedtatt samfunnsdel. Området er kollektivnært med gangavstand til skole, barnehage, nærbutikker og attraktive turområder. Planen sikrer et offentlig friområde til allmenheten og at trafikksikkerheten for området bedres ved etablering av fortau for området og gjennom bestemmelse sikres utstrakt bruk av tre og solceller som alternativ energikilde. De økonomiske konsekvensene er redegjort for i egen sak til formannskapet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling og skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med forslag til ny kommuneplan, som styrker forankringen til overordnet plan.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 14.05.2023
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Saksprotokoll FSK 22.06.2021
4. Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken



5. Høringsuttalelse fra Mattilsynet
6. Høringsuttalelse fra NVE
7. Høringsuttalelse fra Viken fylkeskommune
8. Kopi av varslingsannonse og varslingsbrev
9. Kopi av forhåndsuttalelser
10. ROS-analyse Tofte brannstasjon
11. Illustrasjonsplan
12. Vegtegninger
13. Støyrapport
14. Kulturminnerapport, datert 18.02.21
15. Naturtyperegistrering
16. Informasjonsmøte med berørte naboer 18.11.2021
17. Formannsskapsmøte om ny brannstasjon
18. Miljøteknisk grunnundersøkelse
19. Teknisk notat Grunnteknikk
20. Områdestabilitet
21. Tillatelse til felling av trær med misteltein
22. Innspill fra FK – frisikt til gang/sykkelvei
23. Innspill plassering busslomme



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 67/23

#### Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Matt (MDG) fremmet følgende forslag til tilleggspunkter:

- Boligene på trekantjordet tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområdet.
- solceller på tak skal realiseres

Forslag fremmet av Matt, punkt 1 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Forslag fremmet av Matt, punkt 2 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 118/23

#### Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp deler av forslaget som også ble fremmet i utvalg for plan og byggesak som nytt tilleggspunkt:  
*Solceller på tak skal realiseres.*

Forslag fremmet av MDG fikk 2 stemmer (MDG), og falt.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 19.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
21/09093

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	67/23
2 Formannskapet	20.06.2023	118/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	43/23

### Reguleringsplan for Tofte brannstasjon - sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 43/23

#### Behandling

Jon Gustav Kirkerud (MDG) tok opp følgende forslag, tidligere fremmet i Utvalg for plan og bygg:

*Solceller på tak skal realiseres.*

Bård-Kjetil Dahl (R) fremmet følgende forslag:

*Boligene på trekantjordet tas ut av planen og sees i sammenheng med regulering av bakenforliggende boligområde.*

Kirkeruds forslag fikk 9 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Dahls forslag fikk 9 stemmer (MDG,SV,R), og falt.

Innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt. Ordfører gjorde oppmerksom på at riktig dato for plankartet er 14.5., ikke 19.5.

#### Vedtak

1. Reguleringsplan for Tofte brannstasjon, deler av gbnr. 336/1 og 359/1 som vist på plankart datert 14.5.2021 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/19078-7

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023  
20.06.2023

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder en reguleringsplan som tilrettelegger for etableringa av ny 6 avdelings barnehage som erstatning for eksisterende 3 avdelings barnehage fra 1969 og med en utvidelse av barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Forslaget legger til rette for ny barnehage med 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Parkeringsarealet vil bli noe redusert fra eksisterende 14 plasser til 8 i tillegg til 1 HC parkeringsplass for å kunne etablere en ny og større barnehage. Det tilrettelegges også for 52 sykkeparkeringsplasser rundt barnehagen.

Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

Statsforvalter fremmet innsigelse i saken ved offentlig høring, men har trukket innsigelsen på bakgrunn av nye støymålinger og ajourføringer av bestemmelser.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling. Føyka barnehage ligger sentrumsnært vest for Føyka stadion og inkluderer turveien langs barnehagen i vest, Gamle Drammens vei langs barnehagen i nord og deler av gang- og sykkelveien sørøst for barnehagen og det er i tråd med Asker kommunes handlingsplan for klimaendringer å redusere parkeringsdekningen for å fremme mer bærekraftig mobilitet og legger til rette for en moderne og klimavennlig barnehage med gode utearealer og forbedrer eksisterende

koblinger til grønnstruktur, turstier og infrastruktur i området og i tråd med nylig vedtatte «Temaplan barnehage- og skolekapasitet 2021-2033»

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket om endringer fra 1. gangsbehandling på en tilfredsstillende måte.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken fremmes av Arkitektkontoret GASA AS på vegne av Asker kommune, prosjekt og utvikling. Eksisterende barnehagetomt er i gjeldende plan fra 1977 regulert til offentlig bygg - barnehage, med et tomteareal på ca. 2,5 dekar. Hensikten med planarbeidet er å erstatte eksisterende 3 avdelings barnehage fra 1969 med en ny 6 avdelings barnehage på samme tomt, og utvide barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Planforslaget legger til rette for ny barnehage med 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Parkeringsarealet vil bli noe redusert fra eksisterende 14 plasser til 8 i tillegg til 1 HC parkeringsplass for å kunne etablere en ny og større barnehage. Det tilrettelegges også for 52 sykkeparkeringsplasser rundt barnehagen.

### 2.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet på 4,8 daa er bestående av 3 eiendommer, Gamle Drammensvei 252 gnr./bnr. 2/137 som skal bebygges med ett enkelt nytt bygg for barnehagen, adkomst og parkeringsplass ligger på eiendommene og 2/251 og kjøreveg, Gang- sykkelveg på gnr./bnr.119/1022.



Fig.1 Oversiktskart over planområdet

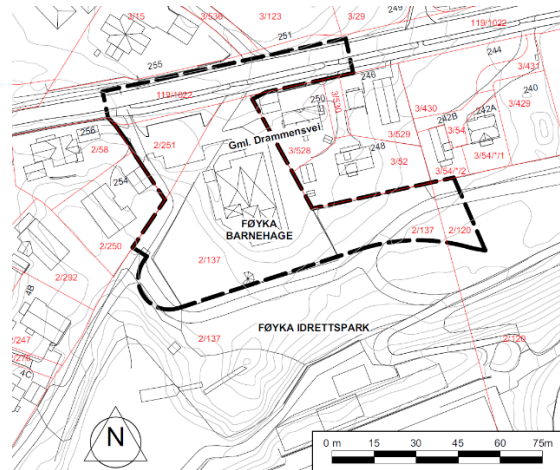


Fig.2 Planavgrensning

Planområdet på 4,8 daa ligger ca. 800 meter fra Asker sentrum, vest for Føyka stadion og inkluderer turveien langs barnehagen i vest, Gamle Drammens vei langs barnehagen i nord og deler av gang- og sykkelveien (rulleskiløypa) sørøst for barnehagen. Som en del av videre planprosess vil det bli sett nærmere på parkerings- og renovasjonsløsningen slik at vi sikrer at det tas nødvendig hensyn til eksisterende adkomst for to eksisterende boliger, turvei, bevaringsverdige trær og registrerte kulturminner.

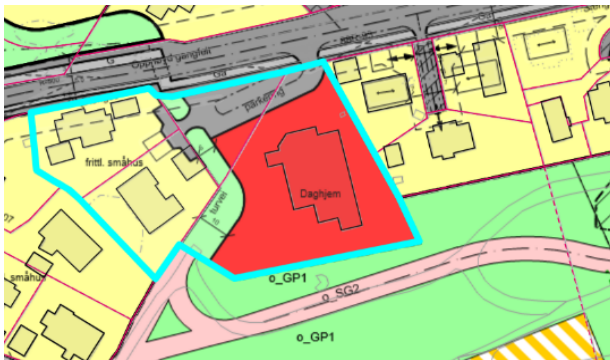
Barnehagen ligger på samme eiendom som kunstgressbanen og deler av parken i

sør. Nord, øst og vest for planområdet, langs Gamle Drammensvei, ligger det etablerte boligstrøk, i hovedsak bebygd med eneboliger. Arealene sør for barnehagen ned til Drammensveien, samt arealet mot sørvest til Asker elva omfattes av områderegulering for Føyka - Elvely.

Eksisterende barnehage skal rives og erstattes av en barnehage, den nye barnehagen beskrives bygget etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram. Utearealet til barnehagen utvides mot sør-øst, og skal være universelt utformet, variert og spennende.

Den nye barnehagen får et bruksareal på 1611 m<sup>2</sup>. Arealet fordeler seg på 878 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 733 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Utnyttelsesgraden er satt til 1 650 m<sup>2</sup> BRA. Byggets utstrekning er i tillegg begrenset av byggegrense og en høydeavgrensning på plankartet.

## 2.2 Planstatus og rammebetingelser



Området omfattes av reguleringsplan for Føyka daghjem, (plan ID 3025\_022011B), vedtatt 21.11.1977. Området er regulert til Offentlig bygg - barnehage, turvei, boliger, kjørevei og parkeringsplass.

Planen har ikke reguleringsbestemmelser.

Fig.3 Reguleringsplan for Føyka daghjem

Byggeområdet for barnehage er farget rødt og regulert til daginstitusjon, vest for barnehagen er en grønn stripe regulert som turvei. Parkeringsplassen og adkomsten til barnehagen er regulert til parkeringsareal og fellesadkomst. Gamle Drammensvei er regulert til kjørevei. Barnehagens uteområde strekker seg litt lenger sør enn regulert. Gjerdet til uteområdet går langs grøften til eksisterende turvei, som er regulert som SG2

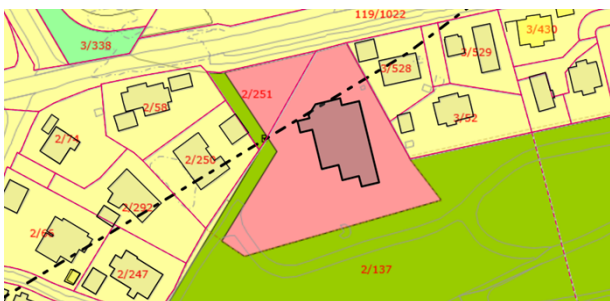


Fig.4 Kommuneplan Asker 2018-2030

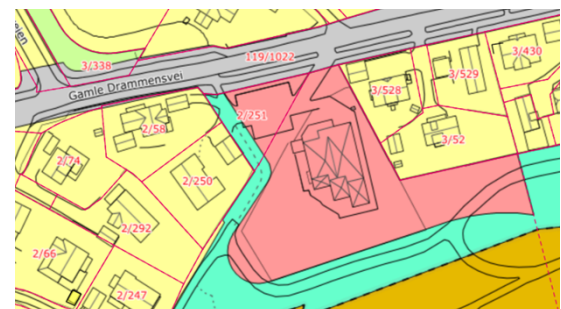


Fig.5 Forslag til ny kommuneplan for Asker 2022 - 2034



*I gjeldene kommuneplan (fig.4) (Kommuneplan for Asker 2108-2030) er planområdet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «Idrettsanlegg».*

*Opplysning: Arealformålene er videreført i forslag til ny arealdel (fig.5) (kommuneplan for Asker 2022 – 2034) med noe større areal for «Offentlig eller privat tjenesteyting» og nytt arealformål «Blå/grønnstruktur» mot tidligere «Idrettsanlegg»*

### 2.3 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en ny barnehage med 6 avdelinger plassert på samme fotavtrykket som den eksisterende barnehagen og utvide barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Nye Føyka barnehage vil få 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Den nye barnehagen skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram. Utearealet til barnehagen utvides mot sør-øst, og skal være universelt utformet, variert og spennende.

Den nye barnehagen planlegges å få et bruksareal på 1611 m<sup>2</sup>. Arealet fordeler seg på 878 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 733 m<sup>2</sup> i 2. etasje. Utnyttelsesgraden er satt til 1650 m<sup>2</sup> BRA for barnehagen. Byggets utstrekning er i tillegg begrenset av byggegrense og en høydeavgrensning på plankartet. Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

### Bebyggelse

Barnehagebygget er foreslått organisert over to plan (fig.6a og b) og plassert i nordøst innenfor planområdet hvor det er et naturlig platå. Grepet er ment å frigjøre solfylte lekeområder mot vest, sør og øst og gjør det mulig å utnytte og beholde det naturlige terrengfallet som innbyr til variert utelek. Kommunens arealprogram har vært bestemmende for prosjektets omfang. Programmet forutsetter at det skal være god kontakt og nærhet mellom funksjoner, og det er utarbeidet et nærhetsdiagram som har vært retningsgivende for den foreslåtte organiseringen. Det har ellers vært en forutsetning at to og to avdelinger plasseres sammen slik at de kan dele kjøkken og stellerom.



FØYKA BARNEHAGE sett fra sørvest. Inngang til administrasjonen.

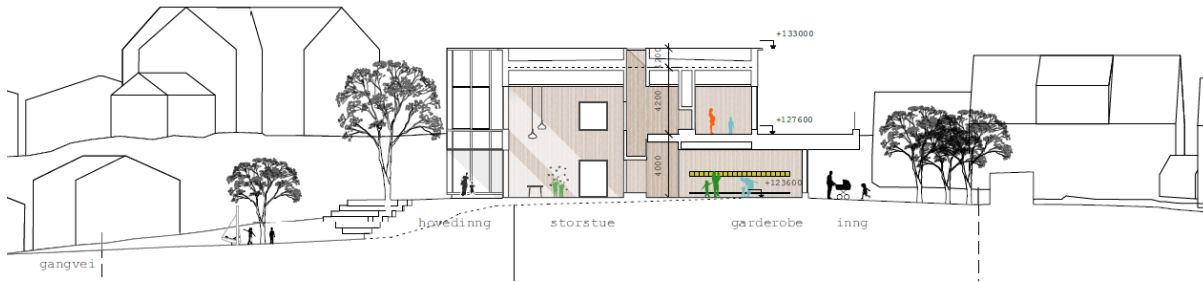
*Fig. 6a perspektiver/illustrasjon*

I det foreslåtte bygget er alle de seks avdelingene basert på samme planprinsipp, alle avdelingene har ens utstrekning og tilnærmet likeverdige forhold ellers. Byggets første etasje inneholder hovedinngang, fellesrom og fire avdelinger. I tillegg er grovgarderobes for alle avdelinger plassert her. Disse nås via et overdekket inngangsparti på østsiden av bygget. Hovedinngangen for ansatte og besøkende samt varelevering er plassert på vestsiden nær kjøreadkomst og parkering. To avdelinger er plassert på det øvre planet sammen med personalfunksjoner og tekniske rom.

Sentralt i bygget og nær hovedinngangen ligger fellesrom, trapp/heis og et samlingsstorg. Dette området er barnehagens hjerte, og det er gitt dobbelt takhøyde som skal sørge for visuell kontakt mellom barnehagens fellesområde og avdelinger på begge plan. Et stort antall rom, inkludert barnas fingardrober, inngår i beregnet lekeareal. Alle lekearealer skal tilfredsstillende krav til rom for varig opphold inkludert utsyn og tilstrekkelig dagslys. Dagslyskravene har vært bestemmende for det foreslåtte utbyggingskonseptet.

#### Terrengtilpassning

Det nye bygget plasseres på kote +123,60. Eksisterende topografi beholdes slik at flest mulig av trærne kan bevares og bidrar til god massebalanse. For å frigjøre mest mulig utvendig lekeareal, har det vært et ønske å redusere byggets fotavtrykk mest mulig. Det har ellers vært vesentlig å unngå å legge nybygget inn i terrenget. Dette fordi en svært høy andel av rommene i barnehagen trenger god tilgang på dagslys.



*Fig.6b - snitt øst-vest*

Barnehagens uteareal (fig.7) er utvidet mot sør-øst og deler av asker parken inngår i den nye barnehagetomten for å sikre tilstrekkelig MUA for lek. Deler av ny gangvei, som er regulert i områderegulering for Føyka-Elvely, i sørvest må bygges i forbindelse med utvidelse av barnehagetomten mot sørvest. Inngang for barn og foreldre skjer på østsiden av bygget.

Personalinngang er lokalisert på vestsiden. Lekesone for de minste barna er i øst hvor utearealet tilrettelegges med sandkasser og mindre lekeelementer tilpasset alder på barna. Området er skjermet og rolig. Lekesone for de største barna er på vestsiden av barnehagebygget. Her tilrettelegges utearealet med lekeamfi, rundløype for sykkel, huskestativ, klatrestativ, dyrkingsmuligheter og lekehus. Barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker parken.

#### Parkering

Planforslaget legger til rette for 8 parkeringsplasser, i tillegg til 1 HC parkeringsplass. Dette er en reduksjon fra eksisterende parkering, der det i dag er maks. 14 plasser (uten oppmerket HC-parkeringsplass). Parkeringsarealet har blitt noe redusert for å etablere en ny og større barnehage. Antall parkeringsplasser er i tråd med Asker kommunes parkeringsnorm. Det er ikke gitt et minimumskrav til parkeringsplasser, og parkeringsbehovet for de ansatte vurderes i forhold til kollektivnærhet.



Fig.7

### Landskapsplan

Føyka barnehage ligger sentrumsnært, og det er i tråd med bl.a. Asker kommunes handlingsplan for klimaendringer å redusere parkeringsdekningen for å fremme mer bærekraftig mobilitet. Det er redegjort nærmere for dette i trafikk- og mobilitetsutredningen som følger planforslaget.

Landskapsplanen (fig.7) viser 30 sykkelparkeringsplasser inntil ny mur langs gang og sykkelveien i nord og 22 sykkelparkeringsplasser på utsiden av planområdet i sør. Det er i tillegg lagt til rette for parkering av EL-sparkesykkel i nord. Det vil etter normen være krav til 45 sykkelparkeringer. Landskapsplanen viser at det er plass til 52 sykkelparkeringsplasser rundt barnehagen hvorav 50% av disse skal stå under tak.

### 3. Tidligere behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 24/23 (se vedlegg «saksprotokoll») hvor det ble fattet følgende vedtak:

Vedtak:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr.

119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

2. Endring i bestemmelse punkt 3.1.5 Krav til utearealer, tredje kulepunkt:
  - Eksisterende trær og større vegetasjon skal ivaretas. Ved planting av nyvegetasjon og trær skal det benyttes stedegne arter som bidrar til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av allergifremmende planter skal unngås.
3. Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 4/23  
Med følgende innstilling:

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Ny beplanting på området skal være stedegen og matnyttig/insektvennlig

Opplysning:

Kommunestyret 15.06.2021 Vedtak av Temaplan for Barnehage- og skolekapasitet 2021-2033

#### **4. Endringer etter høring, offentlig ettersyns.**

Følgende endringer er lagt inn etter 1.gangsbehandling.

##### 2.3 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
- Det tillates etablert barnehage med støynivåer fra veitrafikk i brukstid inntil  $L_d = 65$  dB ved fasade.
- Rom for opphold og undervisning skal ha tilgang til stille side ( $L_d \leq 55$  dB) eller oppnå mulighet til å lufte med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak som dempet fasade
- Støynivå på utendørs oppholdsareal skal ikke overstige  $L_d = 55$  dB.
- I Innendørs støynivå fra utendørs kilder skal være tilfredsstillt i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift.

##### 3.1.5 Krav til utearealer (§12-7 nr. 4)

- Eksisterende trær og større vegetasjon skal ivaretas. Ved planting av ny vegetasjon og trær skal det benyttes stedegne arter som bidrar til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av allergifremmende planter skal unngås.

## 5. Innkommende merknader/innsigelser.

Det kom totalt 10 svar på høringen, 2 fra offentlig myndigheter, 4 fra organisasjoner og 4 privatpersoner. Det kom en innsigelse til planen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Innsigelsen går i hovedsak ut på at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til støyforholdene på stedet.

- *Vi anbefaler at prosjektet utformes slik at bebyggelsen og andre tiltak skjermer deler av utearealene og fasaden. Bestemmelsene bør sikre at deler av arealet barnehagen (både fasaden og utearealene) ikke overstiger retningslinjens anbefalinger.*

Innsigelsen er løst 31.5.2023 på bakgrunn av ny støyrapport av 12. mai 2023. Bestemmelser i punkt 4 er ajourført i saken. (se vedlegg i saken.)

Øvrige merknader og innspill til planforsager er innkommet fra naboer, turlag, skiklubb. Merknadene berører følgende punkter:

- Støy for nabolaget som følge av økt kapasitet.
- Arealbruken i Asker parken
- Trafikkbelastning
- Felling av trær
- Sikkerhet for barn ved parkeringsplass og adkomst til privatboliger.
- Terrengtilpassning
- Ferdsel i anleggsfasen

Kommunedirektørens kommentarer og oppsummering følger i saken.

## 6. Oppfølging av politisk behandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 24/23

- Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.

Parkeringskapasiteten er vurdert av forslagstiller:

*Det er ikke mulig å få til flere parkeringsplasser på denne eiendommen. Parkeringsplasser må evt. skaffes gjennom erverv eller ekspropriasjon av naboeiendommer. Det er i dag ikke avsatt midler i handlingsprogrammet til slikt erverv.*

*Den nye barnehagen vil være et tilbud for eksisterende og nye boliger i nærområdet. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", og vil bidra til å generere mindre biltrafikk.*

*I tillegg er det viktig at barnehagens ledelse jobber med holdningsskapende arbeid blant foreldre og ansatte, slik at unødvendig bilkjøring unngås. Det jobbes også generelt med å forbedre gang- og sykkelveinettet i Asker kommune.*

Øvrige vedtak fra formannskapet og utvalg for plan og byggesak er innarbeidet i bestemmelse punkt 3.1.5.

## **7. Kommunedirektørens vurdering**

### *Helhetsforankring*

Føyka barnehage avdeling Gamle Drammensvei er kommunens eldste barnehage fra 1969. Planforslaget legger til rette for en ny barnehage med 6 avdelinger. Nye Føyka barnehage vil få 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Den nye barnehagen skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram.,

Kommunedirektøren har sett det som et viktig element i planen at ny bygningsmasse og uteareal tilpasses behovet en 6 avdelings barnehage som følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling på en bra måte.

### *Grønnstruktur*

Barnehagen bruker i dag grøntområdene som kompenserende uteareal. Eksisterende sti langs vestre del av planområdet som knytter Drammensvei til grøntområdet i sør skal opprettholdes, og sammen med områdereguleringen for Føyka-Elvely sikrer dette store grøntområder i direkte tilknytning til barnehagen. De overlappende områdene i dagens regulering endres fra Grønnstruktur - Park til byggeområde for Barnehage, men byggegrenser i plankartet vil man sikre at det ikke kan oppføres bebyggelse på arealet som i områdeplanen var regulerte til park.

### *Vernehensyn (naturmangfold, kulturminner)*

Eksisterende planområde er opparbeidet og benyttet til barnehage, utelekeareal, adkomst, parkering og sti ned til Asker parken/idrettsområdet. Det er svært lite ubearbeidet naturareal innenfor planområdet. Flere eksisterende store trær er innmålt og det er foretatt en tilstandsrapport av arborist. Trærne skal hensyntas videre i planarbeidet og regulert inn i plankartet. Det er flere store bjørketrær i området, nye trær som plantes skal være ikke-allergifremkallende trær og vegetasjon.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. I forbindelse med områdereguleringen for Føyka—der det ble funnet ildsted og stolpehull fra før-romersk jernalder og kokegrop fra folkevandringstid. Viken fylkeskommune har i forhåndsuttalelsen uttalt at de ikke vil kreve arkeologisk registrering av området.

### *Stedstilpasning/uteoppholdsareal*

Eksisterende planområde er i dag opparbeidet og benyttet til barnehage og utelekeareal. Et areal øst for barnehagen er tenkt innlemmet i barnehagens uteareal, noe som fører til at det vil bli mer opparbeidet enn i dagens situasjon og hvor uteoppholdsarealer hos naboene i relativt lite grad påvirkes som følge av forslaget. Arealet er i dag opparbeidet som gressplen, eksisterende friområde/park og en rulleskiløype over arealet. Rulleskiløypen har trolig en noe begrenset levetid (2026) i forbindelse med reguleringsplan for Føyka- Elvely.

Kommunedirektøren viser til 2. gangs behandling av Kommuneplanens arealdel i formannskapet og endelig vedtak i kommunestyret 13. juni 2023, hvor ny kommuneplan er tydelig på at uansett hvordan man velger å utvikle Føyka, så skal minimum 50 % av Føyka-området være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet, ivaretar hensynet til barn og unge, som igjen sikrer rekreasjonsarealer og grønne lunger i Asker sentrum.

#### *Barn og unges interesser*

Barn i nærområdet vil få en større, mer moderne barnehage i tråd med forskrifter og krav blant annet til inneklima, materialbruk, garderober, dagslys mm. I tillegg vil utearealet bli oppgradert og være universelt utformet. Det utvidede utearealet til barnehagen vil gi et større lekeareal for barn også utenfor barnehagens åpningstid, som vil være et alternativ til organisert idrett og aktiviteter.

Utvidelsen av utearealet reduserer eksisterende park/friområde noe, men ettersom arealet vil fortsette å være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid vil ikke dette påvirke barn og unge i stor grad.

#### *Klima og energi.*

Byggeplassen skal være fossilfri og det skal benyttes mest mulig tre i byggingen av barnehagen. Det skal benyttes klimavennlige materialer og til saneringsrapporten for eksisterende barnehage skal gjenbruk av materialer vurderes og det skal utredes muligheten for solceller på taket.

Kommunedirektøren viser til vedlegget Føyka miljømål og medvirkning, datert 03.06.2022. Notatet redegjør for PRU's energi-, miljø- og klimamålsetting.

#### *Støy*

Støyfaglig utredning er gjort rede for i planen. Planområdet for nye Føyka barnehage er støyutsatt med nivåer over anbefalt grenseverdi. Statsforvalter fremmet innsigelse «til planforslaget med bakgrunn i at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til støyforholdene på stedet og dermed er i strid med nasjonale retningslinjer for støy»

Det har derfor blitt gjennomført nye målinger av støy i en 14-dagers periode ved eksisterende barnehage mellom 21. april og 8. mai. Målepunktene er på vegg og oppe på taket av eksisterende barnehage. Korrigerte beregninger viser at en større del av uteareal har nivåer under anbefalt grenseverdi i brukstid. Ved å etablere en skjerm på minst 2 meter langs gangvei mot sør vil så å si hele uteareal få tilfredsstillende nivåer i brukstid ( $L_d \leq 55$  dB).

På bakgrunn av den nye reviderte støyutredningen anser statsforvalter forholdet som løst og trekker sin innsigelse i saken (vedlegg «Støyfaglig utredning for detaljregulering\_AKU01 R rev1»)

Kommunedirektøren anser at forholdene og tiltakene beskrevet er en god løsning som ivaretar et tilfredsstillende utelekeområde.

#### *Grunnforhold / Områdestabilitet*

Eiendommen ligger under marin grense og det er gjort vurderinger i henhold til NVE's veileder sikkerhet mot kvikkleireskred. Grunnundersøkelser påviste ikke sprøbruddsmateriale eller kvikkleire i tiltaksområdet. Det vurderes derfor at det



ikke er fare for områdeskred i planområdet.

### *Estetikk*

Barnehagebygget er tiltenkt en renskåret form og en lett karakter. Det er foreslått flatt tak for å begrense total byggehøyde av hensyn både til omkringliggende bebyggelse, men også for at det skal være minst mulig skygge i lekeområdene. Mot øst er planlagt en større terrasse med utgang fra annen etasje som en utvidelse av uteområdet.

Fasadene er beskrevet i form av ubehandlet trevirke, alternativt behandlet med lys transparent olje eller beis. Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk i tre. Et uttrykk som vil skape et skyggespill i fasadene som vil endres i løpet av dagen med lysforholdene. Kommunedirektøren vurderer bygningsmasse høyde, volum som akseptabel og får en akseptabel tilpasning mot eksisterende bebyggelse i området.

### FNs bærekrafts mål

#### Miljø

Asker kommune har vedtatt handlingsplanen *Handling mot klimaendringene 2021-2033*. Planen konkretiserer kommunens arbeid med å nå FNs bærekrafts mål, og spesielt mål nr. 13 – Stoppe klimaendringene. De to innsatsområdene som er mest aktuelle for denne reguleringsplanen er framtidsrettede bygg og anlegg og grønn mobilitet. Byggeplassen skal være fossilfri og det skal benyttes mest mulig tre i byggingen av barnehagen. Det skal benyttes klimavennlige materialer og til saneringsrapporten for eksisterende barnehage skal gjenbruk av materialer vurderes. Det utredes muligheten for solceller på taket, og solceller på tak er også hensyntatt i byggets gesimshøyde.

Det nye bygget vil være på passivhusnivå i tråd med moderne energikrav i henhold til teknisk forskrift. Planområdet ligger sentrumsnært i et eksisterende boligområde godt egnet for barnefamilier og med kort avstand til Asker stasjon og kollektivtransport. Det vil være begrenset med parkeringsplasser for barnehagen. Dette innebærer at flere foreldre og ansatte må benytte andre mobilitetsløsninger for å komme seg til og fra barnehagen som vil kunne bidra til å oppnå bærekraftsmålet som «god helse».

#### Sosial bærekraft

Planforslaget legger opp til en økning av dagens barnehageplasser og utvidelsen av kapasiteten vil være et tilbud innen gang- og sykkelavstand for eksisterende og nye boliger i området. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", for å skape mindre biltrafikk. I tillegg er det viktig at barnehagens ledelse driver holdningsskapende arbeid blant foreldre og ansatte, slik at unødvendig bilkjøring unngås. Det jobbes også generelt med å forbedre gang- og sykkelveinettet i Asker kommune.

Kommunedirektøren anser det som positivt at barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker-parken, og etter utbyggingen av Føyka-Elvely vil raskeste vei til Asker stasjon være via turveien sør for planområdet og inn på det sammenhengende byrommet/gågatenettet som skal strekke seg fra Asker stasjon

inn i det nye sentrumsområdet.

#### Økonomisk bærekraft

Utvidelsen av Føyka barnehagen inngår i Asker kommunes handlingsprogram 2022-2025

#### *Universell utforming*

Den nye barnehagen vil være universelt utformet både innendørs og utendørs, samt gi bedre tilgjengelighet for både barn og voksne. Plassering og terrenghøyder vil muliggjøre trinnfri adkomst i alle inngangspartier.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtakene om endringer fra 1.gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. Området er kollektivnært og med gangavstand til sentrum og vil være et tilbud innen gang- og sykkelavstand for eksisterende og nye boliger i området. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", for å skape mindre biltrafikk.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling og skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med forslag til ny kommuneplan, som styrker forankringen til overordnet plan.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Notat PRU – Føyka miljømål og medvirkning
5. Perspektivtegninger
6. Soldiagrammer
7. Volumstudie
8. Illustrasjonsplan
9. Soneplaner og terrengsnitt
10. Avkjørsel og parkering
11. Tilstandsvurdering av trær
12. Støyrapport
13. Geoteknisk og miljøteknisk datarapport
14. Geoteknisk og miljøteknisk vurdering
15. Mobilitetsanalyse
16. Va og overvann

17. Va planer
18. Ros analyse
19. Varsling oppstart planarbeid – samledokument
20. Forhåndsuttalelser
21. Avklaring om plandata
22. Høringsuttalelse fra Asker turlag
23. Høringsuttalelse fra Askerparkens venner
24. Høringsuttalelse fra Arne Hanto Moen
25. Høringsuttalelse fra Asker Skiklubb
26. Høringsuttalelse fra Kjetil H. Johansen
27. Høringsuttalelse fra Sigrun Vik
28. Høringsuttalelse fra Skarbø og Vister
29. Høringsuttalelse fra Asker stasjon og omegn vel
30. Saksprotokoll FSK 24.0.2023
31. Saksprotokoll fra Utvalg PB 18.01.2023
32. Innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
33. Innsigelse er løst – brev fra Statsforvalteren
34. Støyfaglig utredning
35. Høringsuttalelse fa Viken Fylkeskommune



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 68/23

#### Behandling

Saksbehandler Thomas Andersen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye tilleggspunkter

2. *Antall HC plasser skal økes med en plass.*
3. *Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider*

Flater (SP) fremmet følgende forslag til endring av plankart samt et nytt punkt 2:

*Inngjerdet areal justeres slik at det tilsvarer dagens inngjerding av barnehagen, men med en utvidelse mot øst som følger kanten av etablert turvei/rulleskiløype fram til eiendomsgrense mellom Asker kommune og Asker Skiklubb.*

Nytt punkt 2:

*Barnehagen skal fortsatt være en del av gårds- og bruksnummer 2/137 (Askerparken).*

Buttingsrud (V) fremmet følgende forslag til nye punkter:

- *Hensynssone vegetasjon skal inkluderes på plankart og bestemmelser. Hensynssone skal omslutte vegetasjonen i sør og sørøst i plankartet og en sone for den rødlistede asken vest for nybygget. Trær skal plantes for å bevare en vegetasjonssone. Den etablerte turveien i øst og sørvest skal bevares og tegnes inn i plankartet.*
- *Bestemmelsen § 2.1.2 må endres slik at utomhusplanen foreligger ved nabovarsel og rammesøknad - og ikke så sent som ved søknad om igangsettelse.*

Forslag fremmet av Flater til endring av plankart og nytt punkt fikk en (SP) stemme og falt.

Forslag fra Buttingsrud til nye punkter fikk 3 (MDG, V) stemmer og falt.

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

Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Innstilling**

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC plasser skal økes med en plass
3. Frem til saken forelegges formannskapet og kommunestyret skal et alternativ til dagens foreslåtte inn/og utkjøring foreligge i form av et notat. Løsningen skal i større grad tilfredsstillende muligheten for separat inn og utkjøring fra/til Gml.Drammensvei. Dette for å redusere antallet trafikkfarlige situasjoner, i levere og hentetidene, for barnehagens åpningstider



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 119/23

#### Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke svarte på spørsmål.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG).

Innstillingens punkt 3 ble ikke tatt opp til votering.

#### Innstilling

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/19078

**Saksbehandler**  
Thomas Andersen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	68/23
2 Formannskapet	20.06.2023	119/23
3 Kommunestyret	20.06.2023	44/23

### Reguleringsplan for Føyka barnehage - sluttbehandling

Kommunestyret har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 44/23

#### Behandling

Johansen fremmet følgende forslag:

*Det forutsettes at parkeringsdekningen ikke reduseres.*

Johansens forslag fikk 3 stemmer (FrP), og falt.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt, mot 5 stemmer (MDG÷Steine).

Oddvar Igland fremmet forslag om følgende oversendelse, på vegne av H,Sp,V,KrF:

*Kommunedirektøren bes om å gå i dialog med Asker Skiklubb om barnehagens utearealer slik at eksisterende turløype/rulleskitrasé i så stor grad som mulig kan videreføres.*

Iglands forslag ble vedtatt oversendt uten realitetsbehandling, mot 20 stemmer (A,MDG,SV-Vikdal,R,FrP).

#### Vedtak

1. Detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 vedtas iht. bygningslovens § 12-12.
2. Antall HC-plasser skal økes med en plass.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/04725-1

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023

### **Forslag til detaljregulering for Engebråten, gbnr. 241/222 - 1.gangs behandling**

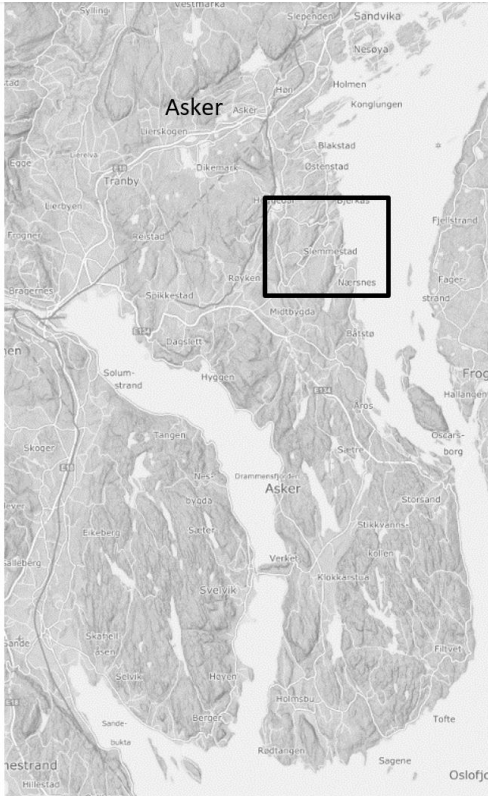
#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Kommunen vedtar forslag til detaljregulering for Engebråten gbnr. 241/222, som vist på plankart, datert 27.01.2023 jfr. Pbl § 12-10

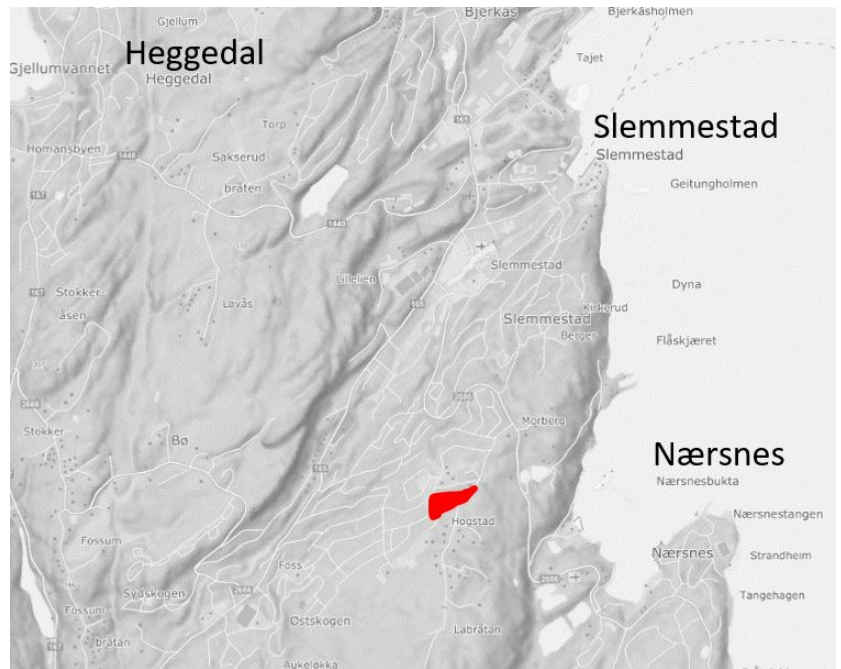
Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn, jf. Pbl § 12-11

2. Følgende forutsetninger skal ivaretas i det videre planarbeidet:
  - Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal sikre arkitektonisk kvalitet. Håndboken skal være entydig og gi klare føringer, og inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, størrelser og kvalitet. Designhåndboken skal sikres i bestemmelsene og vedtas sammen med plane.
  - Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer sikres i bestemmelser med henvisning til bestemmelsesområde i plankart.
  - Det legges inn en buffersone på 5m mellom lekeareal og f\_BKL1 og boligformål for å ivareta formålenes interesser.
  - Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og legges inn en bestemmelse som sikrer en andel mindre boligstørrelser i prosjektet.
  - Høydebestemmelser gitt i reguleringsplan for Engebråten på 6m gesims og 8m møne overholdes.
  - Bestemmelse om at alle boliger er universelt utformede og tilgjengelige slik vist i planbeskrivelse punkt 1.4.8 s.23.

- I tråd med naturmangfoldrapporten skal soner for revegetering av tapt vegetasjon og trær sikres i bestemmelser og plankart.



Illustrasjon geografisk kontekst Asker kommune



Illustrasjon kontekst nærområder

## 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder 1.gangs behandling av privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, fremmet av Arkitektkontoret Dark Arkitekter på vegne av Block Watne OBOS. Planområdet ligger på Engebråten, Morbergtoppen og legger til rette for 32 boliger i to etasjer innenfor delfelt B4. Boligene knyttes på Engebråtveien, som var ferdig bygd til Torvbråten skole i 2020.

Hensikten med planen er å skape et godt bomiljø, med varierte boligtyper, lekeplasser og god tilgang til eksisterende friluftsområder. Boligene det legges opp til skal være godt tilpasset barnefamilier.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og etterlyser høyere kvalitet i arkitektonisk utforming med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Fasaderrekken mot nord virker dominerende sett opp mot plassering og omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler at fjernvirkningen dempes og at volumoppbyggingen mot syd spiller bedre

på lag med omgivelsene og at vegghøyden dempes for å redusere massivitetsvirkningen.

Det er ønske om en høyere kvalitet i utforming av boligene utover det planforslaget legger opp til, med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Før sluttbehandling foreslår kommunedirektøren at det utarbeides juridisk bindende designhåndbok som sikrer det arkitektoniske uttrykket og kvalitetene i planen.

Kommunedirektøren vurderer videre at planforslaget er et mulig viktig ledd for å kunne tilby et variert tilbud av boliger i kommunen. Engebråten og Bødalen er hovedsakelig preget av eneboliger og det er et lavere tilbud på boliger for mindre husholdninger. Det er ønskelig at det planlegges for mindre enheter enn det planforslaget legger opp til.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Planstatus og rammer**

#### *Regulering*

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Engebråten, stadfestet 29.04.2008. Planområdet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B4. Denne detaljregulering skal oppfylle kravet om detaljert bebyggelsesplan.

#### *Kommuneplan*

I gjeldende kommuneplan for Røyken er planområdet avsatt til boligbebyggelse. Hensynssone fareområde (H320\_2) inngår i planområdets nordlige del.

#### *Forslag til ny kommuneplan*

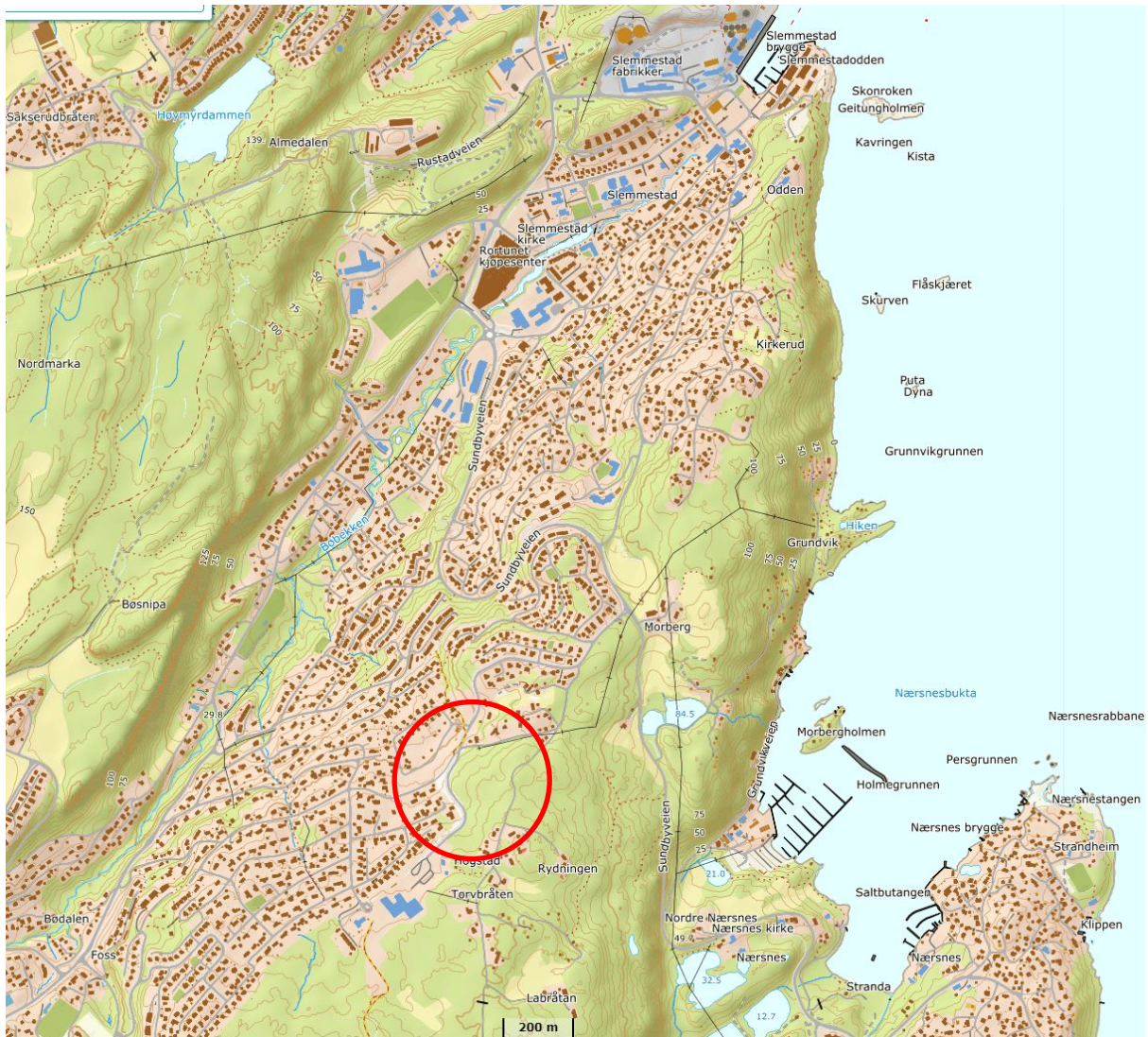
I forslag til ny kommuneplan har feltet fått betegnelsen BØ2 med foreslått Ca. 30 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse.

### **2.2 Beskrivelse av planområdet**

#### *Eierforhold*

Planområdet er på ca. 34 617m<sup>2</sup> og er eid av OBOS Block Watne As.

#### *Beliggenhet, naturforhold og bebyggelse og adkomst*



Oversikt over Engebråten, syd for Slemmestad.

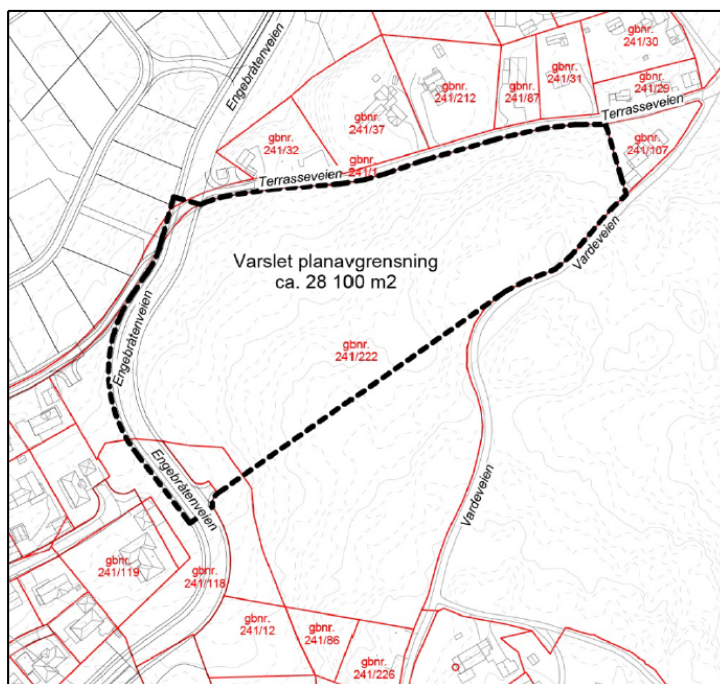
Området ligger på en åsrygg med bratt skråning hellende mot nordvest og avgrenset med skog/friluftsområde mot syd. Planområdet ligger ca.2 km unna Slemmestad sentrum, ca. 350 m fra Torvbråten skole og Torvbråten barnehage, og ca 3km til Slemmestad ungdomsskole.

Tomten har utsyn mot øvrig bebyggelse mot nord. Beliggenheten gjør planområdet er eksponert fra nord og delvis omkranset av skog mot syd.

Det ble gjennomført en vurdering av områdestabilitet og andre geotekniske forhold av IGeo AS. Rapporten er datert 21.02.2019. IGeo anbefaler å utføre boreundersøkelser med påfølgende geoteknisk analyse i områder der dataene indikerer fordypninger for å identifisere type avsetninger, dette gjelder særlig i den nordøstlige delen av prosjektområdet.

Naturmangfoldregistering er utført av BioFokus og 12.05.2021. I rapporten kommer det frem at planområdet bestod av lågurtskog før den ble snauhugget for noen år siden. Dominerende treslag før hogst var gran og furu med innslag av rogn, bjørk og selje. På tross av flatehogst er likevel eksisterende bunnsjiktvegetasjon bevart. Vegetasjonen består av arter som blåveis, markjordbær, hvitveis og liljekonvall. Naturmangfoldrapporten anbefaler å restaurere framtidige grøntarealer til natur heller enn å lage park og plen og at noe grøntareal bør få gro til med trær og skog.

*«Den rike vegetasjonen innebærer også at potensiale for anlegning av slåtteeng er og anbefales gjort på deler av framtidig grøntareal. Dette vil mulig kunne danne grunnlaget for et mangfold av blomsterplanter som igjen kan gi fordel til pollinerende insekter.»*



Planavgrensning

## 2.3 Beskrivelse av planforslaget

### *Boligdel*

Hensikten er å etablere 32 boenheter i to etasjer. 8 i tomannsboliger og 24 rekkehus. Tomannsboligene oppføres i størrelse på 140m<sup>2</sup>-170m<sup>2</sup>. Rekkehusene oppføres i størrelse på 100m<sup>2</sup>-130m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget legger opp til å skape et godt bomiljø med varierte boligtyper, lekeplasser og god tilgang til eksisterende friluftsområder. Rekkehusene og tomannsboligene er lagt langs med kotene inn i det skrående terrenget. Det er lagt opp til at det fallende landskapet utnyttes til lek og felles oppholdsområder.

Adkomst er fra Engebråtveien og deler planområdet på langs med parkering sentralt mot syd. Ovenfor parkeringen er det anlagt et fellesområde som utnytter både et flatt og skrående parti.

ILLUSTRASJONSUNDERLAG



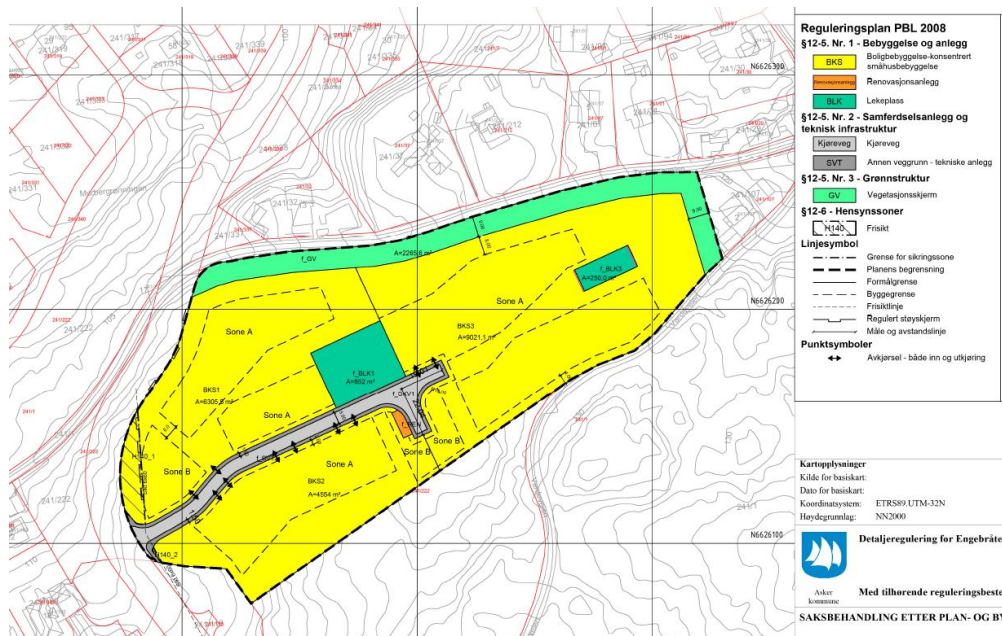
ILLUSTRASJONSPLAN

Tegnforklaring

- Grunnegrens
- Røstveg
- Privat eiendomsdel grenselinje
- Terrenn (20m)
- Lekeplass
- Utstyr
- Kjøretøy
- Ramp
- Røstveg
- Skråning
- Vassutløp
- Kjøretøy belegg
- Betong
- Annet gressbelegning
- Parkering under tak
- Natur
- Grønn L&K
- Natur
- Naturveg
- Grønn
- Hekk
- Løse blokker
- Værverne
- Høykant
- "Sludd" overligg
- Infrapassasje
- Vegetasjon som blir væn
- Sandbunn i ve
- Bark med bord
- Lekestøttemur
- Pergola
- Store solstare trær
- Trær i bedekte
- Fyrtårn



Illustrasjonsplan, datert 27.01.2023



Plankart, datert 16.12.2022

Bebyggelsen er planlagt i to etasjer. Rekkehusene med pulttak mot nord. Alle boliger har utsikt mot nord og solrike utearealer mot sør-sørvest. Rekkehusene benytter seg av sentralt plassert parkeringsarealer syd og sydøst i planen. Illustrasjonsplanen viser kjørbar gangvei til rekkehusene. Parkeringen løses i to overbygde fellesanlegg. Tomannsboligene har parkering på egen grunn. Alle boenheter får krav om min. 3 sykkelplasser, disse løses utenfor eget inngangsparti, i bod eller carport.

Planforslaget legger opp til redusert parkeringsdekning, med maksimalt 1,3 plass per bolig. Da området ligger i gangavstand til prioriterte kollektivholdeplasser og i gang- og sykkelavstand til dagligdagse gjøremål, som Torvbråten skole- og barnehage, settes parkeringskravet til 1,3 pr. boenhet. Dette gir et parkeringskrav på  $1,3 \times 32 = 41$  parkeringsplasser. Av disse settes 1 som parkeringsplass pr. boenhet og 0,3 som gjesteparkering. 10% av gjensteparkeringsplassene skal være HC plasser. Det er avsatt 2 HC plasser i parkeringsplanen. Alle boenheter får krav om min. 3 sykkelplasser. Disse løses utenfor eget inngangsparti, i bod eller carport.

Alle p-plasser for bil forutsettes tilrettelagt for el-billading.

### *Adkomst og veianlegg*

Med henvisning til illustrasjonsplanen tilrettelegges det for interne gangveier igjennom feltet.

Det er avsatt 25m<sup>2</sup> pr. boenhet til felles (nærlek) lekeplasser, hvilket utgjør et areal på ca. 850m<sup>2</sup> felles lekeareal. 32 boenheter krever ca. 1870m<sup>2</sup> felles MUA og 850m<sup>2</sup> lekeareal.

Det er avsatt to felles lekeplasser i planforslaget. En stor lekeplass (850m<sup>2</sup>) sentralt i området som skal være felles for alle. Lekeplassen opparbeides med sittegrupper, lekeapparater og en all-aktivitetsflate hvor man kan legge til rette for andre aktiviteter. Deler av området er i skrående terreng som benyttes til klatring og aking. En mindre felles lekeplass etableres i vest på ca. 250m<sup>2</sup> som foreslås utformet som naturlekeplass.

### *Analyser og utredninger*

Som tidligere omtalt ligger rapport om geotekniske forhold vedlagt og rapport om naturmangfold. ROS analyse er utarbeidet og det er oversendt en utredning rundt VA og overvann.

For en utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til forslagstillers planbeskrivelse med vedlegg.

## **2.4 Innspill til varsel om planoppstart**

Oppstart av planarbeidet ble varslet/ kunngjort i februar 2021.

Ved varsel om oppstart i 2021 ble det mottatt 14 uttalelser. Av disse kan det nevnes at Viken fylkeskommune presiserte at barn og unge bør ivaretas og få reell mulighet til medvirkning tidlig i planprosessen. Fylkeskommunen anbefalte også at nevnte også barn og unges interesser bør prioriteres i planprosessen og at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Tilgjengeligheten for gående og syklende bør ivaretas gjennom hele bygge og anleggsfasen med særlig fokus på trygg skolevei.

Velforeninger, naboer og andre berørte kommenterer ved planoppstart at det er negativt at antallet boenheter øker da dette blant annet vil medføre økt trafikkbelastning på Sundbyveien og den allerede uoversiktlige avkjøringen i krysset Sundbyveien – Grevlingveien. Økt antall boliger var gjenstand for grundig politisk vurdering og behandling i tidligere Røyken kommune. De var også opptatt av at utbyggingen vil medføre økt støy langs Grevlingveien. Naboer nevner også at en endring av 1 og 2 mannsboliger til kjedede eneboliger og rekkehus bryter med omkringliggende bebyggelse og områdets karakter.

Alle merknader og innspill ligger vedlagt saken

### **2.5 Tidligere behandling**

Detaljreguleringen er ikke tidligere politisk behandlet.

### **3. Sakens relevans for de tre bærekrafts dimensjonene**

Planforslaget åpner for en fortetting på Engebråten på en eiendom som i dag er klargjort for utbygging og følger som en del av Engebråten reguleringsplan. Forslaget utløser ikke behov for å rive eksisterende bebyggelse, men er med på å fortette et allerede eksisterende boligområde med tilrettelagt infrastruktur.

Planforslaget tilrettelegger for en konsentrert bebyggelse i et etablert boligområde med kort avstand til bussholdeplass (i Sundbyveien og Langs Slemmestadveien), skole, barnehage, idrettshall og skiarena, turområder mv. Det er videre vurdert konsekvenser knyttet til miljø mv i kapittel 4.

#### **Sosial bærekraft**

Planforslaget bør bygge opp under kommunens boligpolitiske strategi om å tilrettelegge for et boligtilbud for flere små husholdninger.

Stadig flere eneboliger består av kun en til to personer og dagens boligsammensetning svarer ikke med denne utviklingen. For å sikre en god balanse må det bygges mindre boliger. Mindre boliger vil gi området flere boliger i det lavere prissjiktet. En del av askers utfordringsbilde er at det er vanskelig for førstegangskjøpere og folk med lavere inntekter å etablere seg i kommunen grunnet



høye boligpriser. Askers lave sykepleierindeks er en god indikator på dette. Et av flere delmål i kommuneplanens samfunnsdel er at alle innbyggere skal ha tilgang til tilfredsstillende boliger til en overkommelig pris. Med en variert boligsammensetning med tilgang til mindre og dermed rimeligere boliger vil en kunne bidra til å få unge voksne til å etablere seg i kommunen. I et folkehelseperspektiv er også trygghet, stabilitet, og stedstilhørighet for barn og unge et viktig moment. Med en variert boligsammensetning med tilgang til mindre boliger vil eksempelvis en enslig forsørger med gjennomsnittlig inntekt ha mulighet til å kunne kjøpe bolig i samme boligområde ved behov. Her spiller hensynet til barn og unge en viktig rolle hvor blant annet muligheten til å kunne fortsette på samme skole eller i samme barnehage ved flytting av bosted.

Refererer til forslag til reguleringsbestemmelser punkt 1. Planens hensikt. Hensikten er å tilrettelegge for 32 boenheter med konsentrert småhusbebyggelse med variert boligsammensetning. Kommunedirektøren vurderer at boligsammensetningen bør tydeliggjøres. Forslagsstiller har lagt frem to boligstørrelser på rekkehus ca. 100 - 140m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren mener det bør tilrettelegges for en andel mindre boenheter for å balansere boligtilbudet.

I tråd med kommunens boligpolitikk og strategier for et aldersvennlig samfunn skal kommunen legge til rette for at innbyggerne kan leve aktive liv og bo i eget hjem så lenge som mulig. Det bør legges inn krav til andel universelt utformede boliger i bestemmelsene. Viser til planbeskrivelsen s.26. *I utforming av området er det lagt til grunn at alle boliger har universell tilgjengelighet fra bolig til uteoppholdsarealer, parkeringsområder mm.*

#### **4. Kommunedirektørens vurdering**

##### **Generelt**

Prosjektet avviker fra gjeldende reguleringsplan for Engebråten, for antall boliger som var forutsatt til totalt 100. I resterende felt B4 var antall boliger forutsatt til 19 eneboliger. Samtidig tok boligbyggeprogrammet utgangspunkt i ca. 30 boliger i konsentrert bebyggelse. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan hvor feltet er foreslått utbygget med ca. 30 boenheter i kommuneplanens boligbyggeprogram.

Merknadene i saken går hovedsakelig på økning av antall boenheter og boligtypologi. Samtlige er negative til økningen. Forslagsstiller har svart ut at 13 enheter er en beskjedne økning. Forslagsstillers svar til merknader om økte boliger begrunnes av forslagstiller med valg av boligtypologi.

Planområdet ligger i grensen mot prioritert vekstområde med gangavstand til bussforbindelser og ti minutters sykkelavstand til Slemmestad sentrum. En utvikling av feltet vil tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov grunnet kollektivnærhet og gangavstand til skole og barnehage.

Kommunedirektøren vurderer allikevel at planforslaget bør legge opp til et boligtilbud med mer varierende boligstørrelser for å møte boligbehovet i kommunen og følge opp kommuneplanens samfunnsdel om tilgjengelige rimelige boliger for folk i alle livsfaser.

Planen legger opp til gode utearealer med godt innhold av møteplasser og fellesområder for rekreasjon, lek og sosialt samvær. Det legges opp til 150m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal og 55m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per. boenhet, i tråd med bestemmelsene i utkast til ny kommuneplan. Totalt utgjør det 1870 m<sup>2</sup> felles MUA og 850m<sup>2</sup> lekeareal. Felles uteoppholdsarealer er fokusert ved nærlekeplasser og i turområder.

Kommunedirektøren ser at uteområder er vist i illustrasjonsplanen, men innhold og kvaliteter ønskes sikret bedre i planforslaget bla. illustrert i bilder og perspektiver og en helhetlig i designhåndbok med henvisning til bestemmelsesområde i plankart. Slik håndbok må ha entydige og konkrete føringer som kan følges opp i byggesak.

### **Bebyggelsesstruktur og volumoppbygging og kontekst**

Kommunedirektøren mener at plasseringen av boligene i terrenget er tilfredsstillende, men at bebyggelsen ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og etterlyser høyere kvalitet i arkitektonisk utforming med mer variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Fasaderekken mot nord virker dominerende grunnet høy gesims og lite variasjon i volumutforming. Tomten ligger svært eksponert topografisk. Det at tomten i tillegg er flatehugget bidrar til å forsterke fjernvirkningen. Kommunedirektøren anbefaler at fjernvirkningen dempes og at volumoppbyggingen mot syd spiller bedre på lag med omgivelsene med en neddempet vegghøyde for å redusere fjernvirkningen.

Kommunedirektøren mener med dette at planforslaget bør bearbeides med høyere arkitektonisk kvalitet, og at dette skal gjennomføres og innarbeides før sluttbehandling.

### **Trafikk**

I forbindelse med regulering av Torvbråten skole ble det lagt opp til etablering av ny hovedadkomst til skolen fra Sundbyveien over Engebråten og Engebråtenveien. Engebråtenveien står ferdig. I gjeldende reguleringsplan for Engebråten skal det etter §10.6 avklares om det skal åpnes for gjennomkjøring mellom Engebråten og

Østskogen. Saken ble behandlet i formannskapet 15.09.2020 og det ble vedtatt at Terrasseveien åpnes for gjennomkjøring i begge retninger. *Regulering, prosjektering og utførelse av kryss Terrasseveien og Engebråten utføres som allerede bygget iløpet av høsten 2020. Parallelt med det pågående reguleringsarbeidet til Block Watne for delfelt B4 av reguleringsplan for Engebråten, skal det resterende av Terrasseveien fra krysset Engebråtenveien og Terrasseveien til krysset Østskogveien og Terrasseveien reguleres i tråd med vedtakspunkt 1 – «Det anlegges fortau og kjørebredde settes til 5 meter.» Dette slik at Terrasseveien blir regulert i en helhetlig løsning. Kostnader til dette innarbeides i HP 2021, med ferdigstilling senest Q3 2022.*

Det legges opp til bilfrie tun med store sammenhengende leke og uteoppholdsarealer innenfor planområdet, med interne gangforbindelser mv. Alle kjørbare gangveier, stier og forbindelser til lek og fellesarealer ønskes sikret i planmaterialet før sluttbehandling. Dette bør gjøres i bestemmelser med henvisning til område i plankart. Bestemmelsene bør også sikre at disse er åpne for allmenn ferdsel for gående og syklende.

### **Skolevei**

Det er 300m til Torvbråten skole. Skoleveien vurderes å være trygg. Skolekapasiteten er god.

### **Naturmangfold**

Vurdering av miljømessige konsekvenser for planen.

I tråd med BioFokus vurdering av naturmangfold bes det om en plan som restaurerer og revegeterer tapt vegetasjon og trær etter flatehogst. Som tidligere tilbakemelding bes det om en overordnet beplantningsplan hvor nye trær og type vises plassert. Beplantning som kreves reetablert etter hogst er arter som tilhører det stedegne i lågurtskog; furu, rogn bjørk og selje.

Naturmangfoldrapporten anbefaler å restaurere framtidige grøntarealer til natur heller enn å lage park og plen og at noe grøntareal bør få gro til med trær og skog. De områder som reetableres bør holdes frie for byggetiltak. Kommunedirektøren mener dette ikke er godt nok ivaretatt i planen og bør bearbeides i plankart og bestemmelser før videre behandling.

### **Barn og unge**

Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers ivaretagelse av barn og unge. Barn og unge har ikke blitt involvert i planprosessen. Noen elementer er viktig å sikre for å ivareta barn og unges interesser i planforslaget. Trygg skolevei er etablert langs

Engbråtenveien til Torvbråten skole. Boligfeltet har kort vei til idrettsbane og skogsområder med ski og turløyper.

I illustrasjonsplanen og planbeskrivelsen vises bilfrie tun med sammenhengende leke og uteoppholdsarealer innenfor planområdet og gode tilknytninger til leke og uteoppholdsarealer utenfor planområdet.

### **Konklusjon og anbefaling**

Planområdet er ikke lokalisert i kommuneplanens prioriterte vekstområde, men ligger i et etablert boligområde med gangavstand til skole, barnehage og buss mot Slemmestad via Sundbyveien i tillegg til hyppige avganger med buss i Slemmestadveien som ligger et stykke unna. Planforslaget ligger i umiddelbar nærhet til marka, turstier og skiløyper. Planforslaget har gode intensjoner og legger til rette for sammenhengende uteområder i både illustrasjonsplan og planbeskrivelse, men som bør sikres i et forbedret illustrasjonsunderlag.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen bør bearbeides for å harmonere bedre med området, og at forslaget ikke sikrer i tilstrekkelig grad god arkitektonisk utforming. Kommunedirektøren mener det må følges bedre opp før sluttbehandling. Dette omfatter mer vekt på kvalitet og variasjon i volumoppbygging og fasadeutforming. Kommunedirektøren foreslår at det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok som skal vise kvaliteter, materialvalg, og arkitektonisk uttrykk. Den bør inneholde illustrasjoner og perspektiver av bebyggelsens nær og fjernvirkning, privat og felles områder med en bebyggelse som er tilpasset nærmiljøet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig til at planen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Engebråten naturmangfold 12 mai 2021  
Engebråten områdestabilitet  
Grunnundersøelse  
Illustrasjoner 27 feb 2023  
Mobilitetskart

Overvannsplan Engebråten 8 apr 2022  
Planbeskrivelse 27 feb 2023  
Reguleringsplankart  
Ros analyse 25 jan 2023  
Støyrapport Engebråten  
Trafikkvurdering Engebråten  
VA plan  
Varslingsbrev og annonse  
Vedlegg til Støyanalyse  
Vedlegg til trafikkvurdering\_ plan og profil  
Reguleringsbestemmelser  
Forhåndsuttalelser samlet



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/04725

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	69/23
2 Formannskapet	20.06.2023	129/23

### **Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 69/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Kristin Nilsen innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Wear (H) fremmet følgende fellesforslag:

*Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:*

- *Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.*
- *Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.*
- *Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.*
- *Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes*
- *Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig*

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

#### **Innstilling**

1. Saken sendes tilbake, og følgende oppdateres før ny 1 gangs behandling:
  - Kulepunkter under kommunedirektørens vedtakspunkt 2 innarbeides i plankart og bestemmelser.
  - Tillegg for kulepunkt 5: Høydebestemmelser endres til likt gjeldende kommuneplan.
  - Adkomst må vurderes i forhold til trafiksikkerhet.
  - Nytt kulepunkt: minst mulig terrenginngrep tilstrebes
  - Nytt kulepunkt: trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende skal sikres bedre og kreves ferdigstilt før utbyggingen er ferdig.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/04725

**Saksbehandler**  
Kristin Nilsen

**Behandlet av**

- 1 Utvalg for plan og byggesak
- 2 Formannskapet

**Møtedato**

- 14.06.2023
- 20.06.2023

**Saksnr.**

- 69/23
- 129/23

### **Reguleringsplan, detaljregulering for Engebråten, gbnr 241/222 - 1.gangs behandling**

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 129/23

#### **Behandling**

Ordfører foreslo å trekke saken, og fikk formannskapet tilslutning til dette.

#### **Vedtak**

Saken trekkes.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09061-1

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak  
Formannskapet

**Møtedato**  
14.06.2023  
20.06.2023

### 301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Det fremmes et forslag om detaljregulering av et område mellom Sætrebakken og Bjørndalen som omfatter ca. 55 boenheter. Planområdet har formålet fremtidig boligbebyggelse i gjeldene- og i ny kommuneplan. Planforslaget omfatter et område på omtrent 60 daa, der litt over halvparten reguleres til ny boligbebyggelse.

Planforslaget legger til rette for utbygging med rekkehus og to små leilighetsbygg. Utnyttelsesgraden er satt til 32% BYA for rekkehusfeltene og 25% BYA for felt med leilighetsbygg. Illustrasjonsplanen viser at dette kan gi 38 rekkehus og 17 leiligheter.

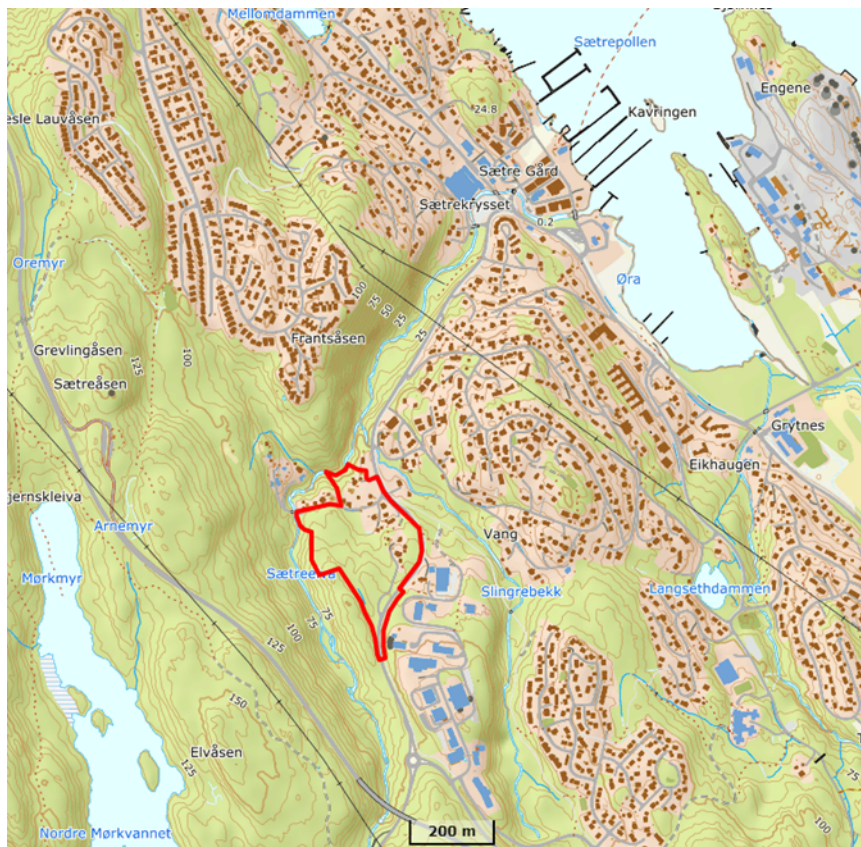
Trafikksikkerhet står sentralt i planen. Krysset mot fylkesveien i syd (Sætrebakken), er utformet i samråd med Viken. Kurvaturen er utfordrende her, og det har vært nødvendig med et avvik fra veinormalen for å få på plass et godt kryss. Avviket er godkjent av Viken. All trafikk til planområdet skal gå via krysset i syd. Det planlegges en gangvei sentralt gjennom planområdet som

leder ned til Bjørndalen og over Sætrebakken mellom dagens bussholdeplasser. Dette vil være skolevei for barna i planområdet.

Planen utgjøre en arealbruksendring fra skog til bebygd areal. Utbygging av skog gir utslipp av klimagasser fra jordsmonnet. Planens klimafotavtrykk begrenses ved at det skal brukes mye tre i byggene, det skal legges til rette for solceller på tak og det bygges innenfor et prioritert vekstområde der det er mulig å gå og sykle til butikk, skole, barnehage og andre tjenester. Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre at Sætreelva ikke forringes av utbyggingen.

Planforslaget bidrar med ulike boligstørrelser i et område dominert av eneboliger. Det bygges relativt tett, planens bestemmelser sikrer kvalitet i arkitektur og utforming av utearealer slik at utbyggingen ikke skal oppleves som et fremmedelement i nærområdet. Det er gunstig at vi bygger tett med høy kvalitet når vi bygger ut nye felt i prioriterte vekstområder.

Planforslaget er i tråd med kommunens arealpolitikk. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas lagt ut på høring og til offentlig ettersyn.



Figur 1 Planområdet ligger rett syd for Sætre sentrum mellom Sætrebakken, Bjørndalen og Sætreelva.

## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Bakgrunn for saken**

Planens hensikt er å sikre bærekraftig utvikling av konsentrert småhusbebyggelse i Sætre. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for boligutvikling rundt Sætre. Planarbeidet ble startet i Hurum kommune og er videreført etter sammenslåingen.

Det er stort utbyggingspress rundt Sætre. Utviklingen forutsetter at både teknisk- og sosial infrastruktur utbedres og opparbeides. Mest sentralt er skolekapasitet og avløpskapasitet. Planen ligger opp mot fylkesveien. Fylket har vært involvert i utformingen av planen i forbindelse med trafiksikkerhet for forgjengere, kjørende, avkjørsler og støyskjerming.

Det er registret en steinalderlokalitet i planområdet. Dette arealet skal søkes frigitt fra båndlegging etter kulturminneloven før det kan bebygges. Fylket er kulturminnemyndighet.

### **2.2 Planstatus**

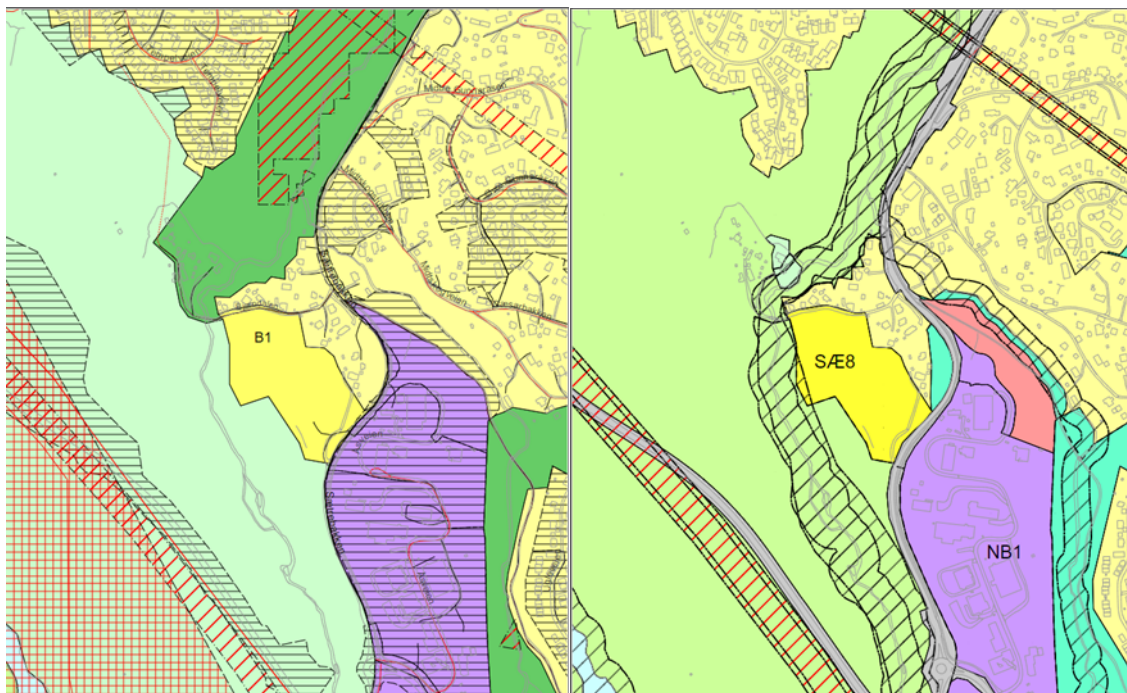
Området er uregulert. Planområdet ligger som fremtidig boligbebyggelse i gjeldene kommuneplan for Hurum (B1) og ny kommuneplan for Asker (SÆ8). I boligbygg programmet er feltet oppført med konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokk. Programmet anslår 56 nye enheter med ferdigstillelse i 2027. Planområdet er en del av det prioriterte vekstområdet rundt Sætre.

Sætre har per i dag lite kapasitet på avløpssystemet. Kommunen har satt i gang prosjekt for å utvide kapasiteten ved å overføre avløp fra Sætre til VEAS Slemmestad.

Det er vedtatt å bygge ny barneskole i Sætre. Skolen skal ligge på Grytnes, det er også planer for ny ungdomsskole på sikt. I forbindelse med skolen vil det være nødvendig å se på gang- og sykkelveinettet i Sætre, med spesielt søkelys på gode skoleveier. En gangforbindelse fra Skatvetfeltet via Bjørndalen og over til Slingrebekk vill gå gjennom planområdet. Dette har blitt vurdert tidligere i gamle Hurum kommune.

Både ny barneskole og utvidelsen av avløpskapasiteten er anslått å være ferdig i 2027.

Planforslaget behandles rett før ny kommuneplan skal vedtas. Planforslaget er delvis tilpasset de mest sentrale bestemmelsene i ny kommuneplan slik de har foreligget i forslaget som er på høring.



Figur 2 t.v. Gjeldene kommuneplan for Hurum, t.h. Forslag til ny kommuneplan

### 2.3 Beskrivelse av planområdet

Sætrebakken feltet ligger i en nord- og østvendt skråning mellom småhusbebyggelsen i ytterkant av Sætre og Sætreelva. Elva avgrenser planområdet sammen med en markert rygg i vest. Terrenget er kupert med koller og skrenter. Vegetasjonen er typisk for skogbruksarealer som ligger nære bebyggelse i Hurum. I syd ligger næringsområdet Åsveien, i nord, mellom Bjørndalen og Sætreelva, ligger det noen eldre småhus. I øst ligger Slingrebekk. Her er det regulert rundkjøring og areal for Offentlig formål (flerbruks hus/videregående skole i Åsveien). Det er ingen konkrete planer per i dag om å realisere denne reguleringsplanen.

Det er om lag en kilometer og 60 høydemeter til Sætre sentrum. Det er fortau/gangvei hele veien. Ungdomsskole og fremtidig barneskole på Grytnes ligger omtrent 1,5 kilometer unna i gangavstand litt avhengig av om man tar snarveien over Gunnaråsen eller går via barnehagen ved Stampeleina.

### 2.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget for Sætrebakken utfyller kommuneplanen gjennom detaljregulering av et område på totalt 60,8 daa. Av det totale planområdet skal 36 daa utvikles med ny boligbebyggelse. Det legges opp til oppføring av rekkehus, og to lavblokker. Totalt 55, hvorav 38 i rekkehus og 17 boenheter i blokk i planforslaget. Alle bygg skal ha tre i kledningen. Internveier legger i stor grad premissene for terrengtilpasningen i planen.



*Figur 3 Illustrasjon av planområdet sett fra nordøst*

Rekkehusene er plassert i rekker på mellom to og fem enheter. Størrelsen skal variere mellom 130 og 150kvm, Maksimal gesimshøyde er satt til 7m fra gjennomsnitt ferdig terreng, og maksimal mønehøyde til 9m. Maksimal utnyttelse er satt til 32% BYA for felt med rekkehus. Adkomst til rekkehusene går via internveier og helt frem til boenheten. Hver boenhet skal ha to p-plasser, der en skal være i garasje eller carport. Det skal sikres minimum 80kvm uteoppholdsareal per rekkehus, privat uteoppholdsareal kan plasseres på terreng eller på takterrasser/balkonger. Det skal ligge nærlekeplasser innenfor maksimalt 50m gangavstand fra rekkehus. Nærlekeplassene skal ikke være for bratte og ha gode solforhold.

Det er plassert en lavblokk helt øverst i planen mot nordvest. Her er det tenkt 3-roms leiligheter på 70kvm. Den andre lavblokken ligger øst i planen mot gang- og sykkelveien som går gjennom planområdet. Her er det mindre leiligheter på 50kvm. Feltene med lavblokker skal maksimalt bebygges med 25%BYA. Gesimsen kan ligge inntil 11m fra gjennomsnitt ferdig terreng rundt bygget.

Adkomst til planområdet går inn fra fylkesveien i syd. Avkjørselen avviker fra veinormalen ved at horisontal kurvaturen inn mot krysset er krappere enn det som er tillatt. Dette har blitt drøftet med fylket, frisikt i begge retninger har blitt kartlagt, og avkjørselen har blitt plassert slik at det skal være så trygt som mulig for både kjørende og gående/syklende. Avviket er akseptert av fylket.

Et grøntareal går fra en stor lekeplass sentralt i planen og ned mot Bjørndalen der det er lagt en ballplass ned mot veien. Overvann fra planområdet skal ledes ned her og fordrøyes under ballbanen før det renner ut via rør under Bjørndalen og nordover til Sætreelva. Området nord for Bjørndalen er tatt med i planen for å sikre at overvann kan ledes frem til eleven.



*Figur 4 Illustrasjon av planområdet sett fra øst*

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse for flere detaljer.

## **2.5 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning**

Planforslaget har blitt kunngjort to ganger, først ved oppstart i 2017 og så etter en utvidelse av planområdet i 2021. I 2017 kom det totalt 5 merknader til varsel om oppstart. Sentrale tema i merknadene var: Støy, naturmangfold/naturtyper, hensyn til barn og unge, klima, miljø, trafikk og kulturminner. Ved varslingen i 2021 kom det totalt 6 merknader. Merknadene omhandler i hovedsak: Gang- og sykkelvei, naturtyper i planområdet, hensyn til Sætreelva, barn og unges medvirkning, automatisk fredet kulturminner, teknisk utførelse av avkjørsler og forhold til fylkesvei.

Planforslaget svarer ut og ivaretar de sentrale tema som har blitt omtalt i merknadene. Se planbeskrivelsen for den fullstendige merknadsbehandlingen.

Det har ikke blitt gjennomført medvirkning utover ordinær varsling om oppstart av planarbeid.

## **3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene**

Planens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene omtales i kommunedirektørens vurdering.

#### **4. Tidligere behandling**

Planen har ikke vært behandlet politisk tidligere.

#### **5. Kommunedirektørens vurdering Helhetsforankring**

Sætre er utpekt som et viktig lokalsenter i Asker kommune. Senteret skal bygges opp rundt det eksisterende tilbudet av tjenester på stedet, det skal vektlegges lokale møteplasser og nærhet til kollektivtilbud. Lokalsentrene styrker sin identitet ved å ivareta og videreforedle stedenes særpreg, natur- og kulturkvaliteter.

Planforslaget legger til rette for en utvikling av mange og varierte boliger innenfor gangavstand til Sætre sentrum. Området er et naturnært småhusområde. Planen har en del høyere tetthet enn det som er tilfellet på tilstøtende boligområder. Kommunen vurderer dette som hensiktsmessig fordi det er begrenset med areal for utvikling i gangavstand til sentrum. De arealene som egner seg for utvikling må ha en høy tetthet slik at behovet for å bygge ut arealer lengre vekk fra sentrum begrenses. Samtidig må bebyggelsen tilpasses stedets egenart og karakter. Dette gjøres gjennom å bryte opp byggene og tilpasse seg terrenget. Boligene skal ha utstrakt bruk av tre i fasade, i likhet med majoriteten av småhusene i området.

Planen omfatter også felles lekearealer som vil være tilgjengelig for alle. Ballplassen ved Bjørndalen vil fungere som en typisk nabolagsløkke.

#### **Planforslagets forhold til ny kommuneplan**

Planforslaget er så langt som mulig utformet i henhold til kart og bestemmelser som foreligger for forslag til ny kommuneplan for Asker. Feltet er inkludert i forslag til ny kommuneplan med betegnelsen SÆ8. Planforslaget er i overenstemmelse med anbefalingen som ligger i boligbyggeprogrammet til ny kommuneplan, både med tanke på antall enheter og bebyggelses type.

Sentrale hensyn i ny kommuneplan som klima, miljø, trafiksikkerhet, naturfare, støy og forurensning er utredet og fulgt opp i planforslaget. Det er innarbeidet rekkefølgekrav til sosial infrastruktur og VA infrastruktur i tråd med det som står i bestemmelsene til ny kommuneplan.

#### **Rekkefølgekrav**

Det er flere rekkefølgekrav i planen. Før det kan gis rammetillatelse skal det gjennomføres geoteknisk grunnundersøkelse og det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Før igangsettelsestillatelse kan gis må nytt kryss inn til området fra fylkesveien være opparbeidet. Det skal også utarbeides en teknisk plan

for vann-, avløp- og overvannshåndtering. Tilstrekkelig kapasitet på avløpsrenseanlegg må også være sikret opparbeidet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk må gang- og sykkelveier være opparbeidet, det samme gjelder for lekeplasser, grøntområder, støyskjerm parkeringsplasser og tilrettelagt kryssing av Sætrebakken.

### **Stedstilpasning/utnyttelse/bokkvalitet**

Det bygges tett og effektivt, men med høy kvalitet. Rekkehusene mot Bjørndalen ligger i en relativt bratt skråning og kan oppfattes noe ruvende sett i forhold til den eksisterende bebyggelsen på nordsiden av veien.

Blokken som ligger øverst i åsen er plassert inn i terrenget og høyden er satt lavere enn åsryggen i syd slik at åsryggen med vegetasjon er den styrende silhuetten. Dette gjør blokken mindre dominerende selv om den ligger øverst i planen.

Bebyggelsen skal ha en variasjon i utforming og plassering som spiller videre på dagens småhusbebyggelse i Sætre. Takform og orientering skal både bidra til variasjon, men også tilpasses slik at takflaten kan egne seg for solcelleanlegg.

Det er sikret et minimum av private og felles uteoppholdsarealer i planens bestemmelser. Det er gitt tydelige kvalitetskrav til utearealene i bestemmelsene. For å unngå at det må gjøres ekstra terrenginngrep i forbindelse med krav om uteareal er det åpnet for at en del av det private utearealet kan plasseres på tak eller balkonger.

Fellesarealer for lek er sikret i plankartet, dette er positivt siden plassering og størrelse på areal for lek er sikret før boliger blir prosjektert.

### **Boligpolitikk**

Planen tilfører flere mindre boenheter til et område som domineres av eneboliger i dag. Dette vurderes som positivt og bidrar til et mer variert nabolag. Når det tilføres leiligheter i tilknytning til småhusområder, vil de med små husholdninger og store hus kunne flytte i en leilighet uten å måtte flytte til et helt nytt nabolag. Nabolag bevares og behovet for nye eneboliger begrenses.

Planområdet ligger innenfor et prioritert vekstområde med kollektivforbindelse og gangavstand til handel og tjenester. Planforslaget viser en ønsket utvikling og er i tråd med kommunens boligpolitikk.



## **Samordnet areal- og transportplanlegging**

En effektiv utnyttelse av de veiene vi allerede har er bra for klima, naturen, innbyggere og kommunens økonomi. Sætre er et lokalsentrum med godt tilbud av handel, tjenester og med etablerte kollektivforbindelser. Boligene i Sætrebakken har kort vei til alle tjenester i sentrum, og kort vei til bussholdeplass. Planområdet ligger slik til at fremtidige beboere som jobber i Sætre ikke vil være avhengige av bil for å løse hverdagslogistikken. Dette er svært positivt og i tråd med prinsippene om samordnet areal og transport politikk.

Selv om man får gjort mye i Sætre er ikke kollektivtilbudet så godt at man klarer seg helt uten bil her. Derfor anser kommunen det som positivt at planens bestemmelser sikrer at parkering blir løst på en trafiksikker og rasjonell måte i planforslaget. Det er også positivt at planens bestemmelser sikrer en betydelig andel parkeringsplasser med ladepunkter for elbil. I tillegg er det sikret at alle boenheter skal ha 2 sykkelparkeringsplasser.

## **Samferdsel**

Planområdet ligger opp mot fylkesveien som binder Sætre sammen med E134. Veien har ok kapasitet i dag. Planen omfatter en ny avkjørsel mot fylkesveien. Avkjørselen og tilhørende krysningspunkt for fotgjengere er blitt utformet i samspill med fylket. Løsningen er vurdert som hensiktsmessig og trafiksikker. Skoleveien for barna i området vil krysse fylkesveien ved Bjørndalen mot Slingrebekk. Gangveien som går sentralt gjennom planområdet blir raskeste vei for skolebarna. For å unngå villkryssing er det vist et nytt gangfelt mot dagens busstopp ved Bjørndalen hvor det er 40 sone. Dette vil være det mest brukte krysningspunktet for barn som beveger seg i området og må sees i sammenheng med skoleveien til ny skole på Grytnes.

En forbindelse mellom Bjørndalen og Skatvetfeltet bør utredes i forbindelse med planleggingen av nye skoler på Grytnes. Kryssingen av fylkesveien ved Bjørndalen vil kunne bli brukt av svært mange skolebarn i fremtiden.

Planens nærhet til Sætre sentrum tilsier at den ikke bør føre til betydelig økning av trafikk i området. Dette bekreftes av trafikkanalysen som konkluderer med at planen ikke gir betydelig økning i antall personbilreiser, men en sannsynlig økning i antall gående, syklende og kollektivreisende.

Kjøreveiene inne i planområdet er prosjektert og regulert i henhold til kommunens veistandard, med unntak av Bjørndalen. Eksisterende hus står så nærme veien at det er lite handlingsrom for å utvide og korrigere for det kupert terrenget. Veien er regulert i planen for å sikre at man har mulighet til å utbedre veien noe i fremtiden, men det følger ikke noe krav om opparbeiding av veien i planen siden planforslaget ikke er avhengig av å bruke veien.

## **Grønnstruktur**

Planen ivaretar en trygg og god avstand fra Sætreelva og det foreslås bestemmelser som sikrer kantsonen mot inngrep. Inne i planområdet vil behovet for terrengtilpassinger bety at majoriteten av etablert vegetasjon går tapt. Dette anser kommunen som negativt men nødvendig for å utvikle området på en rasjonell måte. Bestemmelsene sikrer at planområdet skal revegeteres med stedege arter over tid.

## **Naturmangfold**

Naturmangfoldet er vurdert i egen naturmangfolds rapport. Det var gjennomført hogst før feltundersøkelsen ble gjennomført. I undersøkelsen ble det ikke funnet nye naturtyper utover det som var kjent fra tidligere kartlegginger. Naturtypen gammel furuskog som er registrert ligger rett utenfor planområdet på kollen i syd. Planforslaget vil ikke påvirke denne lokaliteten.

Sætreelva med tilhørende kantsone er den største og mest sårbare naturtypen som berøres av planforslaget. Arealet i planen som ligger mot elvene reguleres til grøntformål, og hensynsone fra forslag til ny kommuneplan videreføres i planforslaget. Sætreelva er et viktig vassdrag for sjøørret og har registreringer av ål og laks. Det trekkes frem i naturverdivurderingen at Sætreelva har stor verdi som leveområde for fisk og ferskvannsarter.

Det er innarbeidet tiltak i plankartet og i bestemmelsene for å sikre at planen ikke fører til en forringelse av Sætreelva. Overvann skal infiltreres og fordrøyes lengst mulig i planområdet slik at en svært begrenset mengde overvann renner ut i elven. Risiko for skadelige utslipp til elven er størst i anleggsfasen, spesielt siden det skal legges overvannsledning på nordsiden av Bjørndalen, med utløp i Sætreelva. Dette er fulgt opp med tiltak i planens bestemmelser under punkt for naturverdier og overvannshåndtering.

Kommunen ser videre at det er positivt at bestemmelsene pålegger utbygger å plassere stammen fra større trær som må hugges i den tilgrensende eldre skogen. Dødved er viktig habitat for en rekke organismer. Videre vill det være viktig at planen ikke legger til rette for spredninga av fremmede arter, og at fremmede arter aktivt bekjempes i anleggsperioden.

## **Kulturminner**

Det er påvist automatisk fredet kulturminne i planområdet. En effektiv og rasjonell utbygging av planområdet er ikke forenelig med bevaring av kulturminnet. Arealet der funnen er gjort er båndlagt i plankartet til førstegangsbehandling. Arealet skal søkes frigitt under høring og offentlig ettersyn. Viken er kulturminnemyndighet, og vil kunne sette vilkår om en arkeologisk utgraving før arealet kan frigis.

Det ligger to eiendommer med verneverdige bygg på nordsiden av Bjørndalen. Planens kart og bestemmelser sikrer at det skal vises særlig hensyn til den eksisterende bebyggelsen her som er lagt i hensynsone H570 Bevaring kulturmiljø.

### **Flom, grunnforhold og rasfare**

Det har blitt gjennomført en overordnet geologisk vurdering av planområdet. I vurderingen trekkes det frem at det er en del fjell i dagen, men også at området ligger under marin grense.

Det planlegges ikke tiltak som kan skades av flom i nærheten av elva. I området nord for Bjørndalen er det i NGUs kart markert stor sannsynlighet for marin leire. I dette området skal det etableres overvannsledning for å lede overvann fra planområdet ut i Sætreelva. Der hvor det er marin leire er det viktig at overvannet ikke «vasker ut» leira slik at denne blir ustabil. Det er lagt inn krav om ytterligere geotekniske grunnundersøkelser før det kan gis rammetillatelse for tiltak i planen.

### **Sosial infrastruktur**

Planen legger til rette for boliger av ulike størrelser. Boligene danner et variert og allsidig nabolag med fellesarealer for lek og opphold. Tilførselen av tilrettelagte lekearealer er også et positivt tilskudd til det etablerte småhusområdet. Ved å blande ulike boligstørrelser vil man kunne oppnå større demografisk variasjon og mulig større sosiale nettverk for beboere i- og rundt planområdet.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være sikret etablert før det kan gis igangsettelses tillatelse for tiltak i planen.

Det er kort vei til flere barnehager i området, og Sætre sentrum har flere sosiale tilbud innenfor gangavstand.

### **Estetikk**

Det er krevende å bygge nytt og tett i forbindelse med et etablert småhusområde, og spesielt der det er kupert terreng. Det er satt krav om at bebyggelsen skal plasseres i terrenget slik at det gir en naturlig variasjon som speiler den terrengtilpassingen og variasjonen som kjennetegner småhusområder. Bebyggelsens skal ha ulike farger og materialbruk, men i hovedsak tre i fasaden.

Kommunen ser det som positivt at det legges til rette for en variasjon i form uttrykk og plassering av bygg.

## **Massehåndtering**

På grunn av høydeforskjeller i planområdet vil det være behov for noe omdisponering av masser. Det er fjell i dagen flere steder i planen, det vil være nødvendig med sprenging og skjæring i fjell for å plassere bebyggelsen i planen. På kuperte og bratte tomter skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp i byggene.

Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan som skal foreligge før det kan gis igangsettelsestillatelse. Denne planen skal omfatte en redegjørelse for massebalanse, lagring av masser og massetransport.

## **Folkehelse**

En utbygging med variert boligstørrelse vil gi flere mulighet til å bosette seg i gangavstand til Sætre sentrum. Planområdet ligger helt opptil et stort skogområde med gode muligheter for friluftsliv, noe som også vurderes som positivt i en folkehelse perspektiv.

Den varierte boligstørrelsen kan gi grunnlag for sosialisering på tvers av ulike demografier. Et inkluderende nabolag kan også ha positiv effekt på folkehelsen.

## **Risiko- og sårbarhetsvurdering**

Det er gjennomført en ROS analyse for planen. Analysen viser at det er liten risiko forbundet med planen. De viktigste risikomomentene er grunnforhold, fare for forringelse av natur- og kulturverdier og trafikkulykker. Planforslaget har innarbeidet tiltak som reduserer risikoen for disse uønskede hendelsene.

## **Universell utforming og tilgjengelighet for alle**

Planområdet er kupert, dersom hele området skulle utformes med hensyn til universell fremkommelighet ville dette medført betydelige terrenginngrep. Flere av feltene i planen er planlagt i henhold til unntaksbestemmelsene i teknisk forskrift. Lekeklassen som ligger sentralt i planen vil være i henhold til forskriften.

Bestemmelsene sikrer at en andel av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

Kommunen anerkjenner at det er utfordrende å bygge etter prinsippene om universell utforming og fremkommelighet i områder med store høydeforskjeller. I dette tilfellet har det blitt jobbet mye med å få planen til å balansere mellom å begrense inngrepene i terrenget og sikre en god fremkommelighet. Planforslaget som fremmes har oppnådd en god balanse mellom disse hensynene.

## Energi og klima

Det er utført en energiutredning som følger planen. I utredningen konkluderes det med at den fremtidige bebyggelsen i planen kan dra nytte av energibrønner og varmepumper. Varmepumper kan gi en reduksjon i klimagassutslipp som følge av mer energieffektiv oppvaring av bygg. Det fremholdes også at lokal kraftproduksjon på tak vil kunne være gunstig dersom det tilrettelegges for dette. Planen har tatt høyde for at det kan etableres solceller på tak gjennom bestemmelser som tillater byggehøyder og takformer som egner seg for solceller.

Energiutredningen viser at dette kan være både økonomisk gunstig, og gunstig med tanke på klimagassutslipp å bygge boliger i planen med energibrønner og varmepumper.

Planområdet er ikke bebygget i dag. Biomasse tar opp og lagrer karbon i jord, røtter stammer, osv. Bearbeiding av jorden øker nedbrytingen av det organiske materialet i jordsmonnet og gir utslipp av CO<sub>2</sub>. Ved arealbruksendringer fra ubebygget til bebygget vil det derfor forekomme utslipp av klimagasser fra jordsmonnet. Det antas at karboninnholdet i jordsmonnet stabiliserer seg i løpet av 20 år. Miljødirektoratet har utviklet en kalkulator som gir et anslag over hvor store utslipp som følger av en arealbruksendring. Det gis også et anslag for hvor mye klimagasser skogen kunne tatt opp dersom arealet ikke hadde blitt utbygget. I planforslaget endres 3,3 daa fra skog til bebygget areal. Dette anses å gi et totalutslipp fra jorda på 102 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter fordelt over 20 år. Dersom man ikke hadde bygget ned skogen ville den kunne tatt opp 21 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter de neste 20 årene. Arealbruksendringens nettoeffekt over 20 år anslås til 123 tonn CO<sub>2</sub>.

Klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer er viktig å ta med i vurderingen når vi skal vedta nye planer. For planen i Sætrebakken vurderes det som samfunnsnyttig å bygge ut et mindre areal med skog innenfor gangavstand til sentrum. Når det først skal gjøres en arealbruksendring er det viktig at dette skjer på rett sted og at man bygger tett og effektivt slik at ytterligere utslipp fra utbyggingen begrenses.

## 6. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget underbygger kommunens arealpolitikk. Sætre er et av de prioriterte vekstområdene i Asker kommune, planforslaget ligger i gangavstand til sentrum og har en relativt høy utnyttelse sammenlignet med tilstøtende småhusområder. Det har blitt lagt stor vekt på trafikksikkerhet i utformingen av planen. Gående og syklende til/fra planområdet må krysse Sætrebakken som er hovedveien ned til Sætre. Veien er fylkesvei og fylket har vært involvert i utformingen av kryss. Kryssingen ved Bjørndalen anses å være spesielt viktig å utforme trafikksikkert. Dette er skolevei for

barn fra planområdet, og muligens også barn fra Skatvetfeltet dersom forbindelsen mellom Skatvet og Bjørndalen opparbeides.

Planområdet er et skogsareal der det nylig har blitt gjennomført hogst. Det har ikke blitt registret sårbare eller truede naturtyper i planområdet, men Sætreelva er en svært viktig naturverdi som ligger i umiddelbar nærhet av planforslaget. Det er tatt hensyn til Sætreelva i planens bestemmelser og satt av areal med hensynsoner opp mot elven i kartet. Området er kupert og terrengbearbeiding har vært et sentralt tema i utformingen av planen. Fremføring av internveier har vært førende, bebyggelsen har blitt brutt opp og tilpasset terrenget mellom veiene på en god måte.

Terrengbearbeiding og nedbygging av skogareal fører til utslipp av klimagasser. Det er tatt grep i planens bestemmelser for å minimere utslipp fra transport og energibruk. Det skal benyttes stor grad av tre i oppføring av byggene, tre er dominerende fasademateriale i dagens bebyggelse og har normalt et lavere klimagassavtrykk enn andre byggematerialer. Utslipp som følge av arealbruksendringer må begrenses og i størst mulig grad unngås hvis vi skal motvirke klimakrisen. I dette tilfellet mener kommunen at utslippene fra arealbruksendringen er akseptable siden det bygges relativt effektivt og tett i et prioritert vekstområde.

Planen omfatter flere ulike boligstørrelser og typer, noe som er etterspurt rundt de prioriterte vekstområdene. Flere leiligheter gjør det mulig for mindre husholdninger å flytte fra eneboliger til en leilighet slik at presset på utbygging av arealkrevende eneboliger minker. Det er positivt at planen legger til rette for et variert nabolag med gode felles utearealer for lek og sosialt samvær.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Sætrebakken B1 Planbeskrivelse\_230420  
Plankart\_230508  
Forslag til reguleringsbestemmelser\_230511  
Kopi av varslingsbrev og annonse 2017

Kopi av varslingsbrev og annonse 2021  
ROS-analyse\_230420  
Illustrasjonsplan\_230420  
Illustrasjoner\_230420  
Snitt\_230420  
Sol-skyggediagram\_230420  
Vurdering av naturverdier\_230420  
Geoteknisk rapport\_230413  
Trafikkanalyse Sætrebakken\_230414  
Vegtegninger\_230417  
Notat VA plan\_230327  
Overvannsrapport\_230327  
Plan VA\_230327  
Plan overvann\_230327  
Støyrapport\_230414  
Energiutredning\_230419  
Godkjent søknad om fravik fv. 2692  
Oversendelse av arkeologisk rapport 2018  
Arkeologisk rapport 2018  
Merknader til varsel om oppstart 2017  
Merknader til varsel om utvidelse av planområdet 2021  
Vurdering av naturverdier\_230420  
Geoteknisk rapport\_230413  
Trafikkanalyse Sætrebakken\_230414  
Vegtegninger\_230417  
Notat VA plan\_230327  
Overvannsrapport\_230327  
Plan VA\_230327  
Plan overvann\_230327  
Støyrapport\_230414  
Energiutredning\_230419  
Godkjent søknad om fravik fv. 2692



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09061

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak  
2 Formannskapet

**Møtedato**

14.06.2023  
20.06.2023

**Saksnr.**

70/23  
127/23

### Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 14.06.2023 sak 70/23

#### Behandling

Utvalget befarte eiendommen 12.06.2023.

Saksbehandler Peder Brand innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Røed (H) fremmet på vegne av H, V og SP, følgende forslag til nye punkter:

2. *Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.*
3. *Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.*

Forslag fremmet av Røed til nytt punkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Innstilling



1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.
3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09061

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	14.06.2023	70/23
2 Formannskapet	20.06.2023	127/23

### Reguleringsplan, detaljregulering for Sætrebakken felt B1, 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.06.2023 sak 127/23

#### Behandling

Saksbehandler Peder Edward Brand svarte på spørsmål.

Elisabeth Holter-Schøyen (V) fremmet på vegne av V,H,Sp,KrF,A følgende forslag til nytt punkt:

*Nytt kulepunkt 6.2.3:*

*Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.*

Innstillingen i tre punkter ble enstemmig vedtatt.

Forslaget til Holter-Schøyen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Sætrebakken felt B1, plankart datert 08.05.2023 og bestemmelser datert 11.05.2023, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).
2. Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om gang- og sykkelvei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.

3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

4. Nytt kulepunkt 6.2.3:

Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis, må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.