



## Møteinnkalling

| Utvalg                      | Dato                 | Sted         |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 kl. 16:00 | Asker rådhus |

### Merknad

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

Befaring 25.09.2023 kl. 16.00 av følgende eiendommer:

Kirkerudveien 19  
Krillåsveien  
Knud Askers vei 60

### Sakskart

---

#### Saker til behandling

---

|       |            |                                              |
|-------|------------|----------------------------------------------|
| 86/23 | 23/16738-1 | Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023 |
|-------|------------|----------------------------------------------|

---

|       |            |                                                                                                |
|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 87/23 | 22/22337-3 | Reguleringsplan, detaljregulering for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling. |
|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

|       |            |                                                                                                                                 |
|-------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 88/23 | 23/09910-1 | Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram                                                        |
| 89/23 | 23/14842-1 | Detaljregulering for Holmquistveien 4, førstegangsbehandling                                                                    |
| 90/23 | 23/16615-1 | Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn                                                    |
| 91/23 | 23/14951-1 | Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ                                                  |
| 92/23 | 23/14888-1 | Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C                                     |
| 93/23 | 23/14908-1 | Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6                                                           |
| 94/23 | 23/15210-1 | Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1                                                                |
| 95/23 | 23/15787-1 | Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D                                                                           |
| 96/23 | 23/15798-1 | Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41                                                                          |
| 97/23 | 23/15997-1 | Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59                                                   |
| 98/23 | 23/16106-1 | Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstادتunet 4                                               |
| 99/23 | 23/16924-1 | Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien |



## Referatsaker

---

R-  
11/23    23/17482-1    Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 27.09.2023

---

Asker, 14.09.2023  
Håvard Vestgren  
Leder i utvalg



## Møteprotokoll

### Utvalg for plan og byggesak

|             |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
| <b>Dato</b> | <b>Tid</b>    | <b>Sted</b>  |
| 27.09.2023  | 16:00 – 20:55 | Asker rådhus |

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

#### Til stede:

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

#### Forfall:

|                  |                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administrasjonen | Direktør Eli Aubert<br>Juridisk rådgiver Petter Thorud<br>Virksomhetsleder Ingvild Skaset<br>Ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin<br>Avd. leder Jørgen Tysseland |
| Protokollfører   | Hilde Haugstad                                                                                                                                                          |

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen.

## Saksliste

## Side

| Saker til behandling  |            |                                                                                             |    |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <a href="#">86/23</a> | 23/16738-1 | Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023                                                | 3  |
| <a href="#">87/23</a> | 22/22337-3 | Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.                    | 4  |
| <a href="#">88/23</a> | 23/09910-1 | Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram                    | 5  |
| <a href="#">89/23</a> | 23/14842-1 | Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling                        | 7  |
| <a href="#">90/23</a> | 23/16615-1 | Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn                | 10 |
| <a href="#">91/23</a> | 23/14951-1 | Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ              | 12 |
| <a href="#">92/23</a> | 23/14888-1 | Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C | 13 |
| <a href="#">93/23</a> | 23/14908-1 | Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6                       | 14 |
| <a href="#">94/23</a> | 23/15210-1 | Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1                            | 15 |
| <a href="#">95/23</a> | 23/15787-1 | Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D                                       | 17 |
| <a href="#">96/23</a> | 23/15798-1 | Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41                                      | 18 |
| <a href="#">97/23</a> | 23/15997-1 | Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59               | 19 |

|                       |            |                                                                                   |    |
|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| <a href="#">98/23</a> | 23/16106-1 | Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstادتunet 4 | 20 |
|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                       |            |                                                                                                                                 |    |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <a href="#">99/23</a> | 23/16924-1 | Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien | 23 |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

---

## Referatsaker

---

# Saker til behandling

## 86/23 Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 86/23   |

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

## Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

## **87/23 Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 87/23          |
| 2 Formannskapet               | 10.10.2023      |                |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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

### **Behandling**

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet til saken.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

### **Innstilling**

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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

[Lagre vedtak]

## 88/23 Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 88/23   |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

### Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svarte på spørsmål.

Trond Røed (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende tilleggsforslag til nye punkter 2, 3 og 4.

2. *Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.*

*En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.*

*Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.*

3. *Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.*

*Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.*

4. *I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.*

*Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.*

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til nytt kulepunkt:

- *Det nordvestre område med aktiv industrivirksomhet til Orica tas inn i planområdet og planprogram.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkter 3 og 4 ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Matts (MDG) forslag fikk 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG), og falt.

## **Vedtak**

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.

En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer.

Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.

Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

4. I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.

Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

[Lagre vedtak]

## **89/23 Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 89/23          |
| 2 Formannskapet               | 10.10.2023      |                |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:

- Bebyggelsen planen skal legge opp til må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke påvirker solforhold på tilgrensende boligtomter
- Skal planen legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, må planen legge opp til boenheter som er maks 70 m<sup>2</sup> stor. Planen må sikre variasjon i boligstørrelser mellom 23 m<sup>2</sup> til maks 70 m<sup>2</sup> i bestemmelsene



- Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene
- Planen skal sikre at boenhetene ikke skal ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen
- Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m<sup>2</sup> MUA lekeareal per boenhet
- Planen må redegjøre for om støyskjermingen som planlegges vil kunne skape refleksjonsstøy for naboer
- Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet
- Om planforslaget legger til rette for 11 eller flere boenheter skal planforslaget ha rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om at det skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets

## Behandling

Rådgiver Jørgen Rusten Rutledal innledet til saken og svarte på spørsmål.

Virksomhetsleder Ingvild Skaset svarte også på spørsmål.

Cathrine Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til kulepunkter, på vegne av H, V og Sp:

- *Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.*
- *Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.*
- *Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene*
- *Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen*
- *Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.*
- *Behov for støyskjermingen skal kartlegges. Denne skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.*
- *Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet*

- *Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1, om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.*

Innstillingens første ledd ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) alternative forslag til kulepunkter ble satt opp mot innstillingens kulepunkter. Jensens forslag ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:
  - Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.
  - Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
  - Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene.
  - Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
  - Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
  - Behovet for støyskjermingen skal kartlegges. Dette skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.
  - Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet.
  - Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.

[Lagre vedtak]

## **90/23 Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 90/23          |
| 2 Formannskapet               | 10.10.2023      |                |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))
2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:
  - Ulovlig opparbeidet vei, bro og kanal skal tas ut av planforslaget. Arealet gis formål naturområdet, GN.
  - I GN kan det oppføres adkomst til holmen i form av en gangbro som erstatter pælebroa med en bredde og bæreevne som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.
  - Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
  - Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.
  - Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

## **Behandling**

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svare på spørsmål.

Lars Kristian Wear (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende alternative forslag til innstillingens kulepunkt 1 og 2 i punkt 2:

- *Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2, kulepunkt 1 og 2, fikk ingen stemmer, og falt.

Wears (H) forslag ble vedtatt, mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG).

Innstillingens punkt 2, kulepunktene 3,4 og 5 ble vedtatt, mot 2 stemmer, (Matt og Haugen, MDG).

## Innstilling

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))
2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:
  - Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon.

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

- Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
- Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.
- Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

[Lagre vedtak]

### **91/23 Planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148 – avvisning av planinitiativ**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 91/23          |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

## Behandling

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Håvard Vestgren (H) innledet kort til saken. Rådgiver Mikael Lye var til stede for spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## Innstilling

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

[Lagre vedtak]

## 92/23 Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfaret 15C

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 30.08.2023 | 82/23   |
| 2 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 92/23   |

Kommunedirektøres forslag til vedtak:

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

## Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen for å imøtekomme tiltakshavers søknad.*

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

Røeds (H) forslag falt med 1 stemme (Røed, H)

## **Vedtak**

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

[Lagre vedtak]

## **93/23 Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 93/23          |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

## **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål. Kommunejurist Petter Thorud svarte også på spørsmål.

Håvard Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken. Dette ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Saken utsettes.

[Lagre vedtak]

## 94/23 Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 94/23   |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 19.5.2023 i sak 23/734. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

## Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, V og Sp:

1. *Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.*

*Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.*



*Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:*

*I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*

*Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.*

*Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.*

*Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:*

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

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

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

*Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*

Innstillingen fikk 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG), og falt.

Røeds (H) forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG).

Gro Buttingsrud (V) og Anne Gunhild Flater (Sp) kom med følgende protokolltilførsel:

V og Sp stemmer for flertallspartiernes forslag fordi vi anser at vi må forholde oss til flertallsvedtaket fra Samfunnstjenester, på tross av at vi mener at vedtaket i Samfunnstjenester må være ulovlig i forhold til jordlova.

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.

Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.

Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

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

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

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

Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

[Lagre vedtak]

**Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**

27.09.2023

**Saksnr.**

95/23

Kommunedirektøres forlag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG)

**Vedtak**

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

**96/23 Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41****Behandlet av**

1 Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**

27.09.2023

**Saksnr.**

96/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.

**Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.

[Lagre vedtak]

### **97/23 Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 97/23          |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

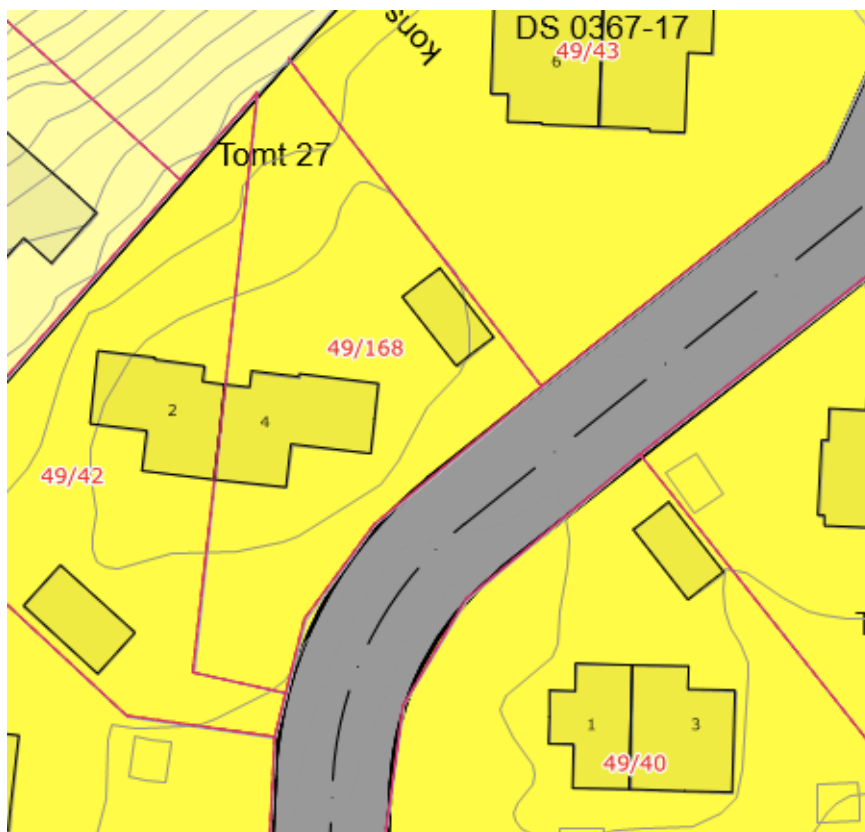
[Lagre vedtak]

**98/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168  
Undelstادتunet 4**

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 98/23   |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.03.2023 om avslag på dispensasjon og endringssøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



**Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag til innstillingen på vegne av H, V og Sp:

- *Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.*
- *Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.*
- *Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.*
- *Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.*
- *En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.*
- *Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.*

Innstillingen fikk 2 stemmer (Rese og Utne, A), og falt.

Røeds forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Rese og Utne, A).

## Vedtak

- Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.
- Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.
- Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.
- Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.
- En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.
- Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.

[Lagre vedtak]

**99/23 Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien**

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 99/23          |

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

**Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål.

Leder Vestgren (H) fremmet forslag til nytt punkt 2:

*Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.*

Innstilligens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vestgrens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**



1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.

[Lagre vedtak]

# Referatsaker

|   |                                                                                                                                                                |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) angående folkevalgtes innspill til arealplanen og ønske om tydeligere tilbakemelding på status sak. |
| 2 | Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H). Hun etterlyser orientering om vedtak fra Statsforvalter. Dette blir sendt ut fra administrasjonen. |
| 3 | Jurist Petter Thorud svarte på spørsmål fra Helge Haugen (MDG) om omgjøring av vedtak for Plankedalsveien.                                                     |
| 4 | Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) om status for Vestre vei.                                                                           |
| 5 | Direktør Aubert svarte på spørsmål fra Cathrine Jensen (H) om status for Langenga 30.                                                                          |

**Åpen halvtime**

# Interpellasjoner



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/16738-1

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

#### Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 30.08.2023.

Håvard Vestgren  
leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 16.08.20231



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/16738

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørle Tryti

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
86/23

### Godkjenning av protokoll fra møte 30.08.2023

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 86/23

#### Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.08.2023 godkjennes slik den foreligger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/22337-3

**Saksbehandler**  
Sissel Haug

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

**Møtedato**  
27.09.2023  
10.10.2023

### **Forslag til reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangs behandling.**

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

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

##### **1.1 Hva saken gjelder**

Saken gjelder ny 1. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. som omfatter kommuneplanens felt BO4, tiliggende arealer/eiendommer (inkl. plassen «Bondilia»), naturområdene langs Bondivann og nord for Bondilia, samt et areal på vestsiden av Bondivann (ved overgangen til Bondivann stasjon).

Planforslaget er bearbeidet etter vedtak i utvalg for plan og byggesak 15.02.2023, sak 16/23.

- Fra utbygger er det jobbet videre med tema «sosiale boformer», jf. oppsummering «Atelierhagen - Sosiale boformer» som følger i vedlegg til planforslaget. I planforslaget er det nå tilrettelagt for sosiale boformer i form av 4 bofellesskap og ulike fellesskapsløsninger.
- Strandsonen langs Bondivann er sikret en bedre ivaretagelse ved at to brygger er tatt ut og ny gang-/sykkelvei (o\_GSV-3) er flyttet lengre mot øst.
- Trafikksikkerhetstiltak knyttet til offentlig vei Bondistranda er på nytt diskutert med Bondistranda huseierforening.

Planforslaget legger i hovedtrekk rammer for;

- utvikling av et sentrumsnært, boligpolitisk og miljøriktig boligfelt med fokus på sosiale boformer og grønn mobilitet,
- bevaring og utvikling av plassen «Bondilia» til en kulturarena,
- bevaring av natursonen langs Bondivann og naturområdet nord for «Bondilia»
- etablering av ny offentlig gang-/sykkelvei som knytter eksisterende gang- / sykkelveier sammen og som sikrer en sammenhengende gang-/sykkelveiakse til Asker sentrum,
- utbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon,
- sikring av fellesarealer og infrastruktur,
- trafikksikkerhetstiltak og
- regulering av eksisterende eneboligeiendommer innenfor planområdet.

Boligfeltet som vil betjenes med av den kommunale Bondistranda, består av 9 hus fordelt på tre husrekker, tilrettelegges for totalt 117 leiligheter i varierende størrelse, inkl. 4 bofellesskap. Hvert bofellesskap vil ha min. 7 boenheter med fellesarealer inne og ute. I tillegg etableres det gjesterom, selskapslokale og felles takterrasse. Det skal etableres 9 prisreduserte leiligheter for unge boligsøkere. På plassen «Bondilia» tilrettelegges det for 3 boenheter (kunstnerboliger).

## 1.2 Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling

Feltet (BO4) ligger innenfor sentrale vekstområder i gang-/sykkelavstand (1,2 km) til Asker sentrum, nær Bondvann togstasjon og bussholdeplass i Røykenveien. Området er godt tilrettelagt med sosial infrastruktur, idrettsarealer (Risengaområdet), turmuligheter og med et nærsenter som er under utvikling (Foliefabrikken).

Feltet ligger mellom de to allerede utbygde feltene «Bondistanda» og «Søndre Bondi gård», og har vært avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen siden 2014. En gjennomføring av planen vil komplettere utbyggingsområdene på østsiden av Bondivann.



Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, inkl. pkt. 13.2 i bestemmelsene, knyttet til sosiale boformer.

Etter kommunedirektørens vurdering vil planforslaget;

- følge opp kommuneplanens målsetting om tilrettelegging for kollektivnær og sentrumsnær boligbebyggelse, som igjen følger opp overordnet styringsprinsipp knyttet til en samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging,
- tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov og bygge opp rundt grønn mobilitet,
- bygge opp rundt kommunens satsningsområde på å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt,
- følge opp kommunens boligpolitiske strategi, med et variert boligtilbud, inkl. bofellesskap og et boligtilbud for flere små husholdninger med en andel av rimelige leiligheter for unge,
- ivareta kulturminner i samsvar med Asker kommunes kulturminneplan,
- ivareta områdets naturkulturkvaliteter, herunder sikring av kantsonen langs Bondivann.

En gjennomføring av planen vil gi et økt tilbud til allmennheten og nærområdet. Dette ved etablering av en ny kulturarena ved «Bondilia» (som gir en ny møteplass og samlingsplass for både barnehager, skoler og allmennheten), ny gang-/sykkelvei som binder de eksisterende gang- sykkelveiene sammen og som styrker skoleveiene og gangforbindelsene mellom Borgen og Risengaområdet, og en utbedring av tilgjengeligheten til Bondivann stasjon fra øst).

Kommunedirektøren mener at det i planforslaget er gjort planfaglige viktige grep for å redusere biltrafikken (blant annet en stram p-dekning, gjesteparkering v Risenga og mulighet for deleordning for bil) og for å stimulere til bruk av kollektiv. Bondistranda huseierforening har i ny uttalelse ønsket å opprettholde dagens innsnevringer av kjørebanen og dagens antall fartshumper i den offentlige veien Bondistranda. Huseierforeningens ønske foreslås imøtekommet. Gjennomføring av øvrige avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Samlet sett mener kommunedirektøren at planforslaget er et godt gjennomarbeidet planforslag som følger opp kommunens overordnede målsettinger om utvikling i sentrale vekstområder og som viderefører en etablert bebyggelsesstruktur i området.

En utvikling av feltet er ikke i konflikt med landbruks-/jordbruksarealer.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar aktuelle planforutsetninger og anbefaler at planforslaget sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

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

### **2.1 Bakgrunn for saken**

Boligfeltet BO4 (Bondilia) ble vedtatt lagt inn som nytt boligområde i kommuneplanen i 2014. Tiltakshaver har inngått opsjonsavtale med grunneier Norske Billedkunstnere (NBK) om kjøp av eiendommen, med unntak av arealene rundt den eksisterende bebyggelsen (felt B/T i planforslaget). Ved en utvikling av boligfelt BO4 vil partene i samarbeid tilrettelegge for restaurering av den gamle kunstnerboligen og etablering av nytt atelierbygg, verksted, skulpturpark m.m.

Tiltakshaver har ervervet eksisterende eneboliger som inngår i felt BB.

Planforslaget er fremmet av GASA arkitekter på vegne av Kunstnerlia Utvikling AS.

Planarbeidet startet opp i 2014. I ettertid har det vært flere runder med bearbeidelse og avklaringer, særlig knyttet til mulighet for alternative atkomstløsninger. Et planforslag ble lagt frem for bygningsrådet til 1. gangs behandling i januar 2019. Etter anmodning fra forslagstiller ble saken vedtatt "stilt i bero". Forslagsstiller ønsket å se nærmere på løsninger for å minimere bilbruken, blant annet av hensyn til boligområdet Bondistranda.

I juni 2021 ble det inngått avtale med Asker kommunes eiendomsavdeling om å etablere gjesteparkering på kommunal tomt i Eddas vei.

Gjenopptakelse av planarbeidet ble varslet i september 2021.

### **2.2 Planstatus og rammer**

#### **2.2.1 Gjeldende regulering**

Området er uregulert, med unntak av et mindre areal i nordøst som overlappes av Plan ID 122g - Søndre Bondi gård.

#### **2.2.2 Gjeldende kommuneplan**

I gjeldende kommuneplan vedtatt 13.06.2023, er området avsatt i arealkategorien fremtidig boligområde, boligfelt BN1.

[illegible]

### 2.2.3 Øvrige rammer

For utdyping av nasjonale og regionale rammer og tilsvarende for kommunale rammer og føringer vises det til innsendt planbeskrivelse pkt. 1.2 «Planstatus og rammer» (vedlegg 3).

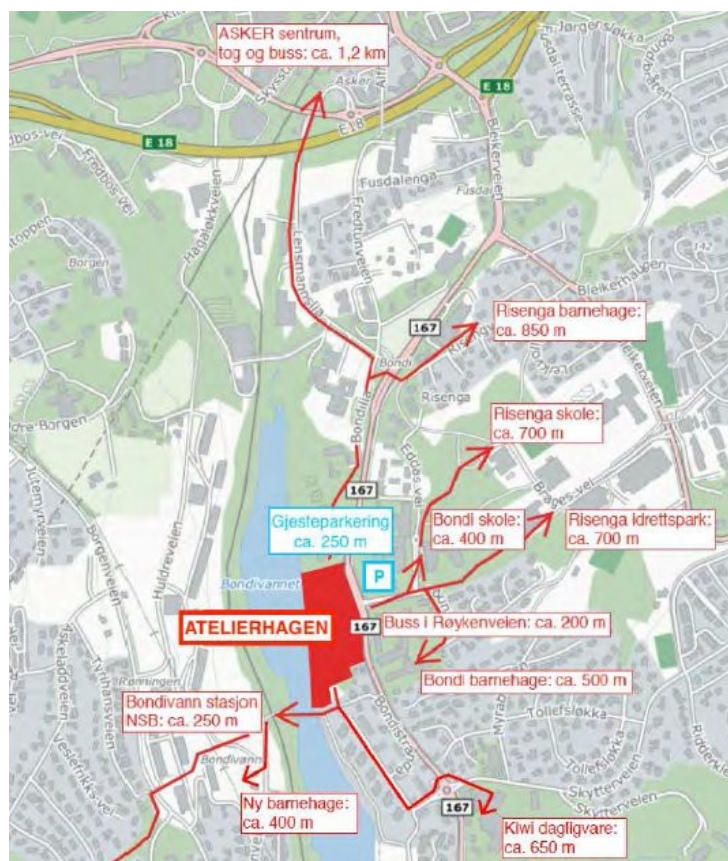
### Eierforhold

5/34

| Gnr/ Bnr      | Adresse                                  | Eier                                |
|---------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| 51/29 + 51/57 | Røykenveien 101-103                      | Norske Billedkunstnere (NBK)        |
| 51/53 +51/50  | Røykenveien 109 og 111                   | Kunstnerlia Utvikling AS            |
| 51/47         | Bondistranda 29c                         | Viggo Aspås                         |
| 51/25         | Bondistranda 29a+b                       | Ingrid Synnøve Haugli               |
| 51/46         | Røykenveien 113                          | Linn Korssjøen og Anita Thorkildsen |
| 51/196        | Veigrunn                                 | Asker kommune                       |
| 51/52         | Veigrunn, gang/sykkelvei                 | Bondibroen og Omegn Vel             |
| 99/1          | Veigrunn Røykenveien                     | Akershus fylkeskommune              |
| 51/54         | Del av strandsone østsiden av Bondivann  | Bondibroen og Omegn Vel             |
| 6/21          | Del av strandsone vestsiden av Bondivann | Asker kommune                       |

### *Beliggenhet, naturforhold, bebyggelse og atkomst*

Planområdet ligger innenfor Askers sentrale vekstområder, ca. 1,2 km syd fra Asker stasjon.



Området avgrenses av Bondivann i vest, Røykenveien i øst og ligger mellom utbyggingsområdet Søndre Bondi gård i nord (som ble ferdigstilt i 2018), og

utbyggingsområdet Bondistranda i syd (som ble ferdigstilt i 2014). Bondivann stasjon ligger ca. 300m fra sydlige del av planområdet. Avstand til bussforbindelse langs Røykenveien er ca. 200m. Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og idrettspark ligger i gangavstand mellom (400 – 700 m).

I tillegg til nærhet til Asker sentrum med rikt service- og handelstilbud, ligger området i gangavstand (ca. 500 m) til fremtidig nærsenter ved «Foliefabrikken» hvor det i dag er etablert tilbud av dagligvarer og ulike byggevarer.

Planområdet omfatter også et areal på vestsiden av Bondivann ved overgangen til Bondivann stasjon.

Terrenget utgjør en relativt bratt vestvendt terrenghelling med en høydeforskjell på ca. 28m. Syd for plassen «Bondilia» flater terrenget noe ut mot vannet. Vegetasjonen innenfor området varierer fra blant annet rik sumpvegetasjon i strandsonen og rik edelløvskog i skråningen syd for Bondilia, til koller, rasmark og kalkbarskog i det nordre partiet. (jf. vedlegg «Biologisk mangfold».) I området vest for Bondivann omfattes kantsonen langs vannet av viktig naturkvaliteter, mens eksisterende gangvei til overgangen over jernbanelinjen ligger på en eldre, bratt fylling.

#### *Eksisterende bebyggelse /kulturminner*

Med unntak av de 5 eksisterende boligene som ligger med atkomst fra Røykenveien og Bondistranda («Stasjonsbakken»), samt den eldre bebyggelsen ved plassen «Bondilia», er området ubebygget.

Ved plassen «Bondilia» er det registrert flere bevaringsverdige objekter i Asker kommunes kulturminneplan. Hovedbygningens eldste del og gårdsveien skal, ifølge SEFRAK, være fra 1700-tallet.



Kunstnerboligen



Eiendommen var opprinnelig et gammelt småbruk, sannsynlig også benyttet av isarbeidere på Bondivann, men ble overtatt av kunstmaleren Andreas Singdahlsen (1855-1947) rundt 1900. Singdahlsen er representert i Nasjonalgalleriet og var ved siden av Otto Valstad en sentral Askerkunstner.

Eiendommen ble testamentert til Bildende Kunstnere i 1951 og er senere brukt av flere kunstnere. Bant annet av Dyre Vaa (billedhugger) som laget Märtha-monumentet (som står ved Asker kirke) mens han bodde her og maleren Herman Bendixen (billedkunstner, scenograf og dukkemaker) som deltok aktivt i kulturlivet i Asker, og var med på å starte blant annet Asker kunstforening og Asker malerskole. (Bendixsens bilde «v/Bondivann» henger i rådhuset ved inngang til kommunestyresalen.)



Märtha-monumentet

#### *Atkomst - kjørevei og gang-/sykkelveier*

Offentlig kjørevei (Bondistranda) er opparbeidet fra rundkjøring i Røykenveien frem til ca. 20 m fra planområdet. Veien er regulert frem til planområdet. Gang-/sykkelveiforbindelser er etablert frem til planområdet, både fra nord (gjennom

boligområdet ved Søndre Bondi gård, som går frem til undergangen under Røykenveien ved Idunns vei), og fra sør med gang-/sykkelvei langs Bondivann. I tillegg er det fortau langs vestsiden av Røykenveien fra sydlige del av planområdet opp til undergangen under Røykenveien, og gang-/ sykkelvei langs østsiden av Røykenveien. «Stasjonsbakken», som avgrenser planområdet i syd, er en viktig gang- /sykkelveiforbindelse mellom Borgenområdet i vest og Risenga området i øst. Forbindelsen er bratt. Også gangforbindelsen fra Bondivannbrua opp til overgangen over jernbanen er bratt.

For mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til innsendt planbeskrivelse.

## 2.4 Beskrivelse av planforslaget

For en utfyllende beskrivelse av planforslaget og av prosjektet som ligger til grunn for dette, vises det til forslagsstillers planbeskrivelse med vedlegg.





- områdene BF1 og 2 som utgjør eksisterende eneboligbebyggelse og
- områdene NV1-3 som utgjør naturområder som skal bevares, henholdsvis naturområdet nord for «Bondilia» og natursoner langs Bondivann.

## Felt BB

### Utnyttelse – leilighetsmiks

Felt BB tilrettelegger med maks tillatt bruksareal (BRA) på inntil 16.300 m<sup>2</sup> og %BRA=132%. (Garasje, mindre konstruksjoner o.l. regnes ikke med i utnyttelsen.)

Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsforslaget har 117 leiligheter med en variert leilighetssammensetning, inkl. 4 bofellesskap med min. 7 boenheter og ulike fellesarealer ute og inne. (jf. innsendt planbeskrivelse s. 32-34). 9 stk. av 2-roms leilighetene utgjør prisreduserte ungdomsboliger som er forutsatt leid ut til unge boligsøkere.

### Bebyggelse, utforming og uteareal

Bebyggelsen består av 9 leilighetsbygg fordelt på 3 husrekker i 3 ulike nivåer (markert A, B og C på illustrasjonsplanen). Bebyggelsen er sammensatt av to bygningstyper, lamellhus og punkthus, med varierende volumoppbygging, arkitektonisk uttrykk og farge. Tegl og tre er forutsatt som hovedmaterialet i fasadene. Det er forutsatt flate tak med sedum eller annen takvegetasjon av hensyn til overvannsfordrøyning, med unntak på takflater som vil benyttes til takterrasser.



Illustrasjoner av det framtidige boligprosjektet sett fra nordvest (Voice Reklamebyrå AS)

Bebyggelsen er planlagt i 4 - 6 etasjer, hvor de laveste etasjene, grunnet det hellede terrenget, ligger inn mot bakenforliggende terreng (i øst). Byggegrenser og koter på plankartet styrer bebyggelsens plassering og høyder. Lamellhusene er forutsatt avtrappet mot syd.

Mellom husrekkene er det langstrakte fellesarealer/gatetun i nord-sydlig retning med gangvei og oppholdsarealer som også tilrettelegges for nytte trafikk. Mellom husene er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene og som gir siktlinjer ut fra bebyggelsen. For å sikre en universelt utformet gangforbindelse fra sør til nord gjennom felt BB, er heisen i Hus B1 forutsatt å være offentlig tilgjengelig. Uterommene vil opparbeides for opphold og aktivitet. I tillegg tilrettelegges det for nærmiljøanlegg/lekeplass i nord i samsvar med illustrasjonsplan. MUA utgjør 50m<sup>2</sup> pr. bolig. Alle leilighetene er forutsatt å ha privat uteoppholdsareal på min 12 m<sup>2</sup> med krav til min. 3 timers sammenhengende sol ved vår – høstjevndøgn.



Utsnitt av Illustrasjonsplan utarbeidet av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter

### Felt B/T

Feltet er forutsatt utviklet til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning. Eksisterende kunstnerbolig reguleres til bevaring, men tillates modernisert innvendig og tilrettelagt for to boenheter. Eksisterende atelier foreslås revet (grunnet dårlig teknisk stand) og erstattet av nybygg i 2 etg. som tilrettelegges for en boenhet,

atelier og utstillingslokale. På grunnmuren til tidligere hønsehus åpnes det for et nybygg i 1 etg. for kunstnerisk aktivitet, undervisning og formidling. Bestemmelsene fastlegger utnyttelse, bruk og utforming. Planen åpner også for etablering av et utkikkstårn som skal ha en kunstnerisk utforming og som skal være tilgjengelig for allmennheten.

PA-1 og 2 utgjør arealer som forutsettes tilrettelagt som skulpturpark, enkel scene og amfi i tilknytning til felt B/T. Arealene fortsettes å være tilgjengelig for allmennheten og beboere i felt BB.

#### Felt BF1 og 2

Bf 1 og 2 er eksisterende uregulerte eneboligtomter. For BF 1 åpner planen for en ny tomteparsell og utnyttelse BYA = 28% (til erstatning for eiendommens vestlige areal som foreslås avsatt til naturområde og areal for atkomst). For BF 2 foreslås BYA = 20%. Eiendommene tillates utbygget med en hovedbruksenhet og en sekundærleilighet.

#### Parkering

Sykkel: Det stilles krav til min. 2 plasser for sykkelparkering for 2-roms leilighet, og min. 3 plasser for større leiligheter, hvorav én plass i egen sportsbod og de resterende i felles bod nær utgang eller nær utgang i garasjekjeller. I tillegg skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering ved hver inngang.

Bil: For boligene i felt BB og B/T er bilparkering forutsatt lagt til parkeringskjeller i felt BB. Det stilles krav til at det skal etableres 98 parkeringsplasser i garasjekjeller.

Parkeringsdekningen vil utgjøre til 0,8. 2 plasser er øremerket 2 kommunale leiligheter og 3 plasser tilsvarende for felt B/T. De 9 ungdomsboligene er ikke forutsatt bilparkering.

Gjesteparkering for boligfelt BB og B/T (24 plasser) er, etter avtale med Asker kommune - grunneiendom, forutsatt opparbeidet på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4 (gbnr 51/179), med avkjørsel fra Idunns vei (og med gangvei under Røykenveien inn til boligområdet).

Bildeling: To av plassene ved gjesteparkeringen kan avsettes til bildeling for boligene i felt BB og B/T.

Ladepunkter for el-sykler forutsettes installert i alle fellesboder. Alle p- plasser for bil forutsettes tilrettelagt for el-billading.

### *Veianlegg*

Boligfeltet vil betjenes med atkomst fra eksisterende offentlig kjørevei (Bondistranda) fra rundkjøringen i Røykenveien ved Skytterveien/Bondistranda. Kjørevei med fortau forlenges ca. 70 m frem til snuhammer ved nedkjøring til parkeringskjeller i felt BB. Ved kryssing av «Stasjonsbakken» tilrettelegges det for tiltak og omlegging av G/S veien for å sikre tilgjengelighet for fotgjengere. Det tilrettelegges også for avbøtende tiltak knyttet til Bondistranda for å redusere ulempene med økt trafikk.

Ny offentlig gang-/sykkelvei opparbeides på østsiden av natursonen langs Bondivann i forlengelsen av eksisterende gang-/sykkelvei langs boligfeltet Bondistranda, og frem til eksisterende gangs-/sykkelvei (o\_GSV\_1), som i dag er opparbeidet fra undergangen under Røykenveien (ved Idunns vei) og nordover langs boligfeltet Søndre Bondi. Del av offentlig gang-/sykkelvei på vestsiden av Bondivann forutsettes utbedret for å sikre tilgjengelighet til Bondivann stasjon. «Stasjonsbakken» tilrettelegges for universelt utformet rampe fra feltet ned til broa over Bondivann i vest, og utbedring av stigningsforholdene ved kryssing av kjøreatkomsten.

Det tilrettelegges for interne gangveier gjennom feltet. Bestemmelsene sikrer at disse forbindelsene skal være åpne for allmenn fri ferdsel for gående og syklende. Fra garasjekjeller er det trapper og heis opp til boligene. Husrekke C (opp mot Røykenveien vil nå garasjeanlegg via heis/trapp i husrekke B.

Midlertidig anleggsvei anlegges fra Røykenveien. Et parti av eksisterende gang-/sykkelvei langs vestsiden av Røykenveien foreslås derfor stengt i anleggsperioden.

### *Naturområder NV1-3 (på land) og NSV1-4 (i vannet)*

Områdene NV1, NV2 og NV3 er naturområder hvor terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates ikke anlagt båtfester eller brygger innenfor områdene. For NSV1-4 gjelder samme restriksjoner som for natursonen på land, med unntak for NSV4 hvor det åpnes for etablering av en brygge fra f\_PA-1 og faste eller temporære kunstinstallasjoner i vannet.

### *Rekkefølgekrav /dokumentasjonskrav*

Rekkefølgekrav knytter seg blant annet til sikring av naturområdene og fjernvarmeledninger i anleggsfasen, opparbeidelse av aktuell infrastruktur (inkl. tilrettelegging for vannbåren varme), uteoppholdsarealer, støybeskyttende tiltak og utbedring av tilgjengeligheten til Bondivann stasjonen og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak langs Bondistranda før bebyggelse kan tas i bruk. Utomhusanlegg skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis. Før en utbygging kan

finne sted stilles det blant annet krav til marksikringsplan, miljøoppfølgingsplan, skjøtselsplan og gjennomføringsplan.

### *Analyser og utredninger*

I tillegg til trafikk- og mobilitetsanalyser er det utarbeidet analyser / utredninger knyttet til risiko og sårbarhet (ROS), miljørisiko, biologisk mangfold, geoteknisk vurdering, områdestabilitet, flom- og vannlinjeberegning, støy, vann og overvannshåndtering og rapport fra arkeologisk registrering. I ROS analysen er det identifisert 2 uønskede forhold hvor tiltak må iverksettes. Dette gjelder;

- risiko for akutt forurensning som følge av ulykker i anleggsfasen
- fare for trafikkulykker ved avkjørsler til/fra Røykenveien og ved kryssing av tidligere fotgjengerovergang over Røykenveien. (Fotgjengerfeltet er i ettertid fjernet.)

Det er tidligere gjennomført utredning av alternative adkomstløsninger (egen behandling i bygningsrådet i 2015).

## 2.5 Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet og medvirkning

### 2.5.1 Varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet / kunngjort i mai 2014. En mulig utvidelse av planområdet mot nord (knyttet til vurdering av alternative atkomstløsninger) ble varslet / kunngjort i nov. 2014. Etter at planarbeidet ble stilt i bero i 2019, er gjenopptagelse av planarbeidet varslet i september 2021.

Ved varsel om oppstart i 2014 ble det mottatt 13 uttalelser. Av disse kan det nevnes at Statens vegvesen forutsatte at adkomst til boligområdet skjer fra sør. De ville ikke tillate andre adkomster til boligområdet enn det som er fastlagt i gjeldende reguleringsplan (plan ID 122f). Akershus fylkeskommune anbefalte at området rundt tunet og eksisterende bebyggelse og vei reguleres til bevaring. Bondistranda huseierforening motsatte seg atkomst fra sør. Hjemmelshaver av Søndre Bondi gård, PALS Eiendom AS, motsatte seg en atkomstløsning fra nord. Bondibroen og Omegn Vel var blant annet generelt kritiske til økt trafikk. Asker elveforum påpekte sikring av eksisterende blå-grønne verdier, påpekte et stort asketre og stilte spørsmål til flomberegning.

Det vises til forslagsstillers resyme og kommentar til merknadene i innsendt planbeskrivelse.

Ved varsel om gjenopptagelse av planarbeidet i sept. 2021 er det mottatt 12

uttalelser, henholdsvis 4 fra statlige instanser, 7 fra vel og foreninger (hvorav 3 fra Asker Elveforum) og en fra privatperson.

- Statsforvalter viser til statlige planretningslinjer og påpeker viktige naturforhold, både vegetasjon på land og i Bondivann, samt friluftsinnteresser i området.
- Viken fylkeskommune er positive til at det tilrettelegges for boligbebyggelse med høy tetthet og anbefaler en streng maksimumsnorm for bilparkering. De mener utbyggingen antagelig ikke vil generere trafikk som vil medføre problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien. De er positive til gang-/sykkelvei langs Bondivann, som både kobler ferdselsforbindelser sammen og som reduserer privatisering. Ellers påpekes blant annet en rekke viktige planforutsetninger. Når det gjelder byggegrensen mot Røykenveien vises det til tidligere dialog med Statens vegvesen.
- NVE viser til deres veiledere og kartverktøy.
- Bane NOR påpeker blant annet at det er viktig at planen har en god kobling til eksisterende gangvei/bru over Spikkestadbanen for å sikre god og trygg adkomst for myke trafikanter. Det vises til deres veileder og Bane NOR's tekniske regelverk.
- Asker Elveforum påpeker blant annet at det er viktig å bevare /restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon (så brede som mulig), bevare sumpområdene, sikre så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig, unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet, fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet, samt at trær må få lov å falle og råtne på stedet med gode marginer (slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødige). De foreslår 4 ulike justeringer som utdypes. Det påpekes at vannbalansen i området vil kunne endres som følge av utbyggingen og at håndtering av anleggsvann må løses. Det uttrykkes skepsis til å kunne bevare gjenværende smal kantsoner og mener G/s-vei må legges innenfor B04/BN1 i henhold til kommuneplanens arealdel. Naturverdiene langs Bondivann, Vannressursloven og Vannforskriften påpekes.
- Sameiet Søndre Bondi Terrasse stiller spørsmål til ulike planer for gjennomføring, og til tiltak mot støy, forurensning og hvordan eksisterende natur og miljø vil bli hensyntatt.
- Bondistranda Huseierforening mener forslaget bør avvises. De mener trafikksikkerhetsutfordringene og spørsmål om fremkommelighet ikke er løst med det nye reguleringsforslaget. De mener det nærmest er symbolske endringer som er gjort i planforslaget siden første innsendelse i 2018, at de avbøtende tiltakene for å ivareta trafikksikkerhet er uendret fra 2019, at

belastningen på Røykenveien er uendret og at en flytting av gjesteparkering ut av planområdet ikke vil redusere belastningen på Røykenveien. De påpeker at Atelierhagen også vil ha behov for parkering for besøkende til kunstaktivitetene og uttrykker bekymring for hvor aktuelt det vil være å parkere ved Eddas vei. En reduksjon fra 1,0 til 0,8 plasser pr. leilighet mener de ikke nevneverdig vil merkes. De hevder at eksisterende vei ikke er beregnet for ytterligere utbygging. Ellers viser de til kommuneplanens bestemmelser vedr. transportkapasitet, og hevder at bygningsrådets vedtak i møte 22.04.2015 brytes. Tidligere innvendinger gjentas i en punktvis liste.

- Bondibroen og Omegn Vel er kritiske til den atkomstløsningen planforslaget viser.
- En beboer fra Søndre Bondi Terrasse påpeker blant annet trafikk, skolevei/trafikksikkerhet og er kritisk til utbyggingen.
- Turlaget er opptatt av at etablert turløype «Risengarunden» bli ivaretatt.

Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i innsendt planbeskrivelse (under pkt. 4.4 og 4.5). Merknadene i sin helhet følger som vedlegg til saken. (Etter innsendelse av justert planforslag er det mottatt nytt notat fra Asker Elveforum. Notatet og administrasjonens svar følger som vedlegg til saken.)

#### 2.5.2 Annen medvirkning

2. februar og 2. mars 2015 - Felles dialogmøter med Bondistranda huseierforening og PALS Eiendom AS.

I møtene deltok representanter fra bygningsrådet, plan- og bygningsavdelingen, Pals Eiendom AS, beboere fra Bondistranda, Asker og Bærum Boligbyggelag, Norconsult AS (ABBL's trafikkfaglige og veitekniske konsulent) og Arkitektkontoret GASA AS (forslagsstiller).

I møte nr. 1 påpekte Bondistranda huseierforening blant annet områder hvor de opplever en allerede uheldig trafikksituasjon og hvor de frykter uhell ved økt trafikk. Pals Eiendom AS påpekte blant annet at en gjennomføring av atkomst fra nord (over deres område) ville medføre at godkjent regulering og gitt rammetillatelse ikke kunne realiseres.

I møte nr. 2 hvor Norconsult blant annet presenterte foreløpige plantegninger av de ulike veialternativene, ba bygningsrådets formann om at forslagsstiller i den videre prosessen også redegjorde for mulige avbøtende tiltak i Bondistranda.

4. april 2018 ble det, etter initiativ fra ABBL, avholdt et nytt medvirkningsmøte med sameiene på Bondistranda. Fra møte er det referert at sameiene har ingen



innvendinger til at Kunstnerlia blir bygget ut, men at de er kritiske til adkomsten, særlig knyttet til sikring av kryssinger, siktforhold og situasjonen ved utkjøringene fra deres garasjer. Det ble gjentatt spørsmål til andre atkomstalternativer.

13. sept.2018 ble det avholdt møte mellom representanter for sameiene i Bondistranda og plan- og bygningsavdelingen hvor det fra sameiene i hovedsak ble orientert om de kritiske punktene i veien og fra kommunen ble informert om status og videre prosess i planarbeidet/behandlingen.

Sept. 2021, i forbindelse med gjenopptakelse av planarbeidet, inviterte Kunstnerlia Utvikling AS Bondistranda huseierforening til et møte for gjennomgang av endringene. Huseierforeningen ønsket å avvente et slik møte.

10 nov. 2022 ble det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS, avholdt møte med Bondistranda huseierforening hvor planendringene ble gjennomgått og hvor partene ga uttrykk for deres ulike synspunkter på veistandard og trafikale forhold. 23 mai 2023 ble det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS, avholdt møte med Bondistranda huseierforening hvor forslag til supplerende trafiksikkerhetstiltak i offentlig vei Bondistranda (jf. vedtak i Utvalg for plan og byggesaker) ble presentert og drøftet. (Tiltakene var på forhånd diskutert med planavdelingen og avdeling for miljø og samferdsel.) Huseierforeningen kommenterer revidert forslag i brev av 26. juni (som følger som vedlegg til saken). Huseierforeningen ønsker nå å opprettholde dagens lengde på innsnevring i veien og dagens fartshumper. De er kritiske til en utvidelse av kjørebanelen ved innkjøring til deres garasjekjeller (ved nr.33). Ellers gjentas blant annet innvendinger til økt trafikk, skepsis til gjesteparkering ved Idunns vei og påstand om at frisiktsonen ved nr 33 er feil.

### **3. Tidligere behandling**

#### **3.1 Prinsippavklaring av adkomst**

Grunnet protester fra nabolaget i Bondistranda var det, i forkant av utarbeidelse av planforslaget, ønskelig med en prinsippavklaring knyttet til atkomst-spørsmålet. Spørsmålet ble lagt frem for bygningsrådet i møte 22.4.2015, utvalgssak 59/15. Bygningsrådet fattet følgende vedtak: «Bondilia fremstår i dag som umodent for utbygging med de alternative veiløsninger som er foreslått. Bygningsrådet kan ikke se at det foreligger egnede adkomstløsninger for utbygging av Bondilia, gbnr. 51/29 mfl. Adkomstløsninger for dette og andre utbyggingsområder i Røykenkorridoren bør søkes i et samlet bilde av løsningsalternativer, slik det fremholdes i konseptstudien (2011) av forventet trafikkvekst i korridoren.» (Se pkt. 4.2.)

### 3.2 Bygningsrådets møte 23.1.2019

Bygningsrådet befarte eiendommen 21.01.2019. I møte 23.1.2019 ble det fattet følgende vedtak etter anmodning fra forslagsstiller; «Saken stilles i bero.»

Forslagsstiller ønsket å utsette saken blant annet for å se nærmere på eventuelle alternative trafikksikkerhetstiltak i Bondistranda og på mulige tiltak for å minimere prosjektets belastning på Røykenveien.

### 3.3 Utvalg for plan og byggesak, møte 15.02.2023 (sak 16/23) 1. gangs behandling

Utvalget vedtok å sende planforslaget tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse. Det ble blant annet bedt om at boligkonseptet bearbeides ved tilrettelegging for sosiale boformer, at innspill fra Bondistranda Huseierforening knyttet til trafikksikkerhet ble vurdert og at hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 og A4 og Bondivann bedres. (Det vises til vedtakets pkt. 2a, b og c i protokoll fra møte som følger som vedlegg til saken).

## 4. Kommunedirektørens vurdering

### 4.1 Helhetsforankring

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan hvor feltet er stipulert utbygget med ca. 128 enheter i 2027.

Planområdet ligger innenfor prioritert vekstområde, i gangavstand til Asker sentrum, Bondivann togstasjon og bussholdeplass i Røykenveien. En utvikling av feltet vil tilrettelegge for boliger med et redusert transportbehov, vil følge opp kommuneplanens målsetting om tilrettelegging for kollektivnær og sentrumsnær boligbebyggelse og vil følger opp overordnet styringsprinsipp knyttet til en samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

En gjennomføring av planen følger opp kommunens satsningsområde på å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt. Dette ved at en gjennomføring av planen vil knytte eksisterende gang-/sykkelveinett sammen og tilgjengeligheten til Bondivann stasjon vil utbedres.

Tilrettelegging for sosiale boformer og fellesskapsarenaer (som nå er tatt inn i planforslaget) følger opp føringer i ny kommuneplan og tidligere vedtak i utvalg for plan og byggesak. Kommunedirektøren mener planforslaget totalt sett åpner for et godt og variert boligtilbud med ulike leilighetstørrelser og gode fellesarenaer. Det er

også positivt at en andel av de mindre leilighetene tilrettelegges som ungdomsleiligheter og at disse ikke belastes med garasje-, tomte- og infrastrukturkostnader slik at boligene kan tilbys som rimelige boliger, for eksempel som utleieleiligheter gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker.

En restaurering av det gamle kunstnerhjemmet i Bondilia og en revitalisering / utvikling av stedet til et aktivt senter for kunst og kulturutøvelse, er i samsvar med Asker kommunes Kulturminneplan og føringer i den tidligere Kulturarenaplanen. En slik utvikling vil stimulere til et kreativt kulturliv og aktive møteplasser som igjen har betydning for folkehelse, inkludering og mangfold. Tiltaket vil være særlig rettet mot skoler og barnehager.

Kommuneplanens avgrensning av felt BO4 er noe justert i planforslaget. 2 eneboligtomter som i dag ligger med direkte avkjørsel fra Røykenveien, er inkludert i feltområdet etter avtale mellom partene. Videre er plassen «Bondilia» som i dag ligger innenfor LNF-området, foreslått regulert til et blandet utbyggingsformål med tanke på en revitalisering av kunstnertunet. Kommunedirektøren støtter disse endringene.

#### 4.2 Konseptstudie – Veisystemer i Spikkestadkorridoren

Kommunedirektøren finner det riktig å kommentere konseptstudie som bygningsrådet viste til i møte 22.4.2015 (jf. pkt. 3.2). Dette konseptstudiet ble utarbeidet i 2011 etter bestilling av «ad hoc-utvalget for Spikkestadkorridoren». Studiet tar blant annet for seg en vurdering av veisystemet i Spikkestadkorridoren med alternative scenarier, kost/nytte knyttet til ny Røykenvei og mulige tiltak for å redusere de negative konsekvensene av økt biltrafikk. For sistnevnte er det påpekt to kategorier;

##### 1) Tiltak for å redusere biltrafikken:

- omfordeling av trafikk til mindre sårbare veistrekninger
- legge bedre til rette for bruk av kollektivtransport og sykkel, og tiltak for å gjøre biltrafikk mindre attraktivt, f.eks. veiprising

##### 2) Tiltak for å redusere ulempene av biltrafikken:

- bedre gang-/sykkelforbindelser både langs veien og på tvers
- skjerming og tilrettelegging for å redusere hastigheten

For Fv167 Røykenveien ved Bondi er det påpekt:

«På vestsiden av Fv167 Røykenveien er det mange boliger som har direkte avkjørsel til Røykenveien. Sanering av avkjørsler bør vurderes.»

Det er ikke tvil om at Ny Røykenvei ville hatt stor effekt på trafikkavvikling i Spikkestadkorridoren. Det er dessverre usikkert - om - og når - ny Røykenvei vil stå ferdig. Nå er imidlertid kommunedelplan for E 134 vedtatt og det forventes at denne vil kunne avlaste Røykenveien når den står klar (antatt ferdigstilling i 2032). Regjeringen har varslet at arbeidet med nytt tunnellop under Oslofjorden igangsettes i 2024

Parallelt jobbes det, i forbindelse med Kommunedelplan for Sentrale Asker, med andre løsninger for trafikkavvikling, inkl. bussfremkommelighet inn mot Asker sentrum. Å stanse all boligutvikling i korridoren syd for Asker sentrum er ikke realistisk. Imidlertid er det viktig at nye boligfelt lokaliseres til områder der eksisterende kollektivløsning er tilfredsstillende.

Reguleringsplanen følger opp anbefalinger i konseptstudiet ang.; Bruk av kollektivtransport og sykkel:

- ved etablering av ny gang- sykkelvei som knytter området fra Bondistranda til eksisterende gang-/sykkelvei inn mot Asker sentrum
  - forbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon (jf. rekkefølgekrav i planen)
- Trafikksikkerhet og trafikkflyt:
- ved sanering av eksisterende enkeltavkjørsler ut til Røykenveien.
  - (tidligere fotgjengerovergang over Røykenveien er allerede stengt)

#### 4.3 Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Det foreligger avtale mellom Asker kommune grunneiendom og utbygger om etablering av gjesteparkering for området ved Eddas vei. Hvorvidt det kan være aktuelt med utbyggingsavtale knyttet til utbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon, blir å avklare i forbindelse med offentlig ettersyn. Tilsvarende gjelder sikring av ulike boligbehov. Det vil i så fall legges frem en egen sak om utbyggingsavtale.

#### 4.4 Rekkefølgekrav

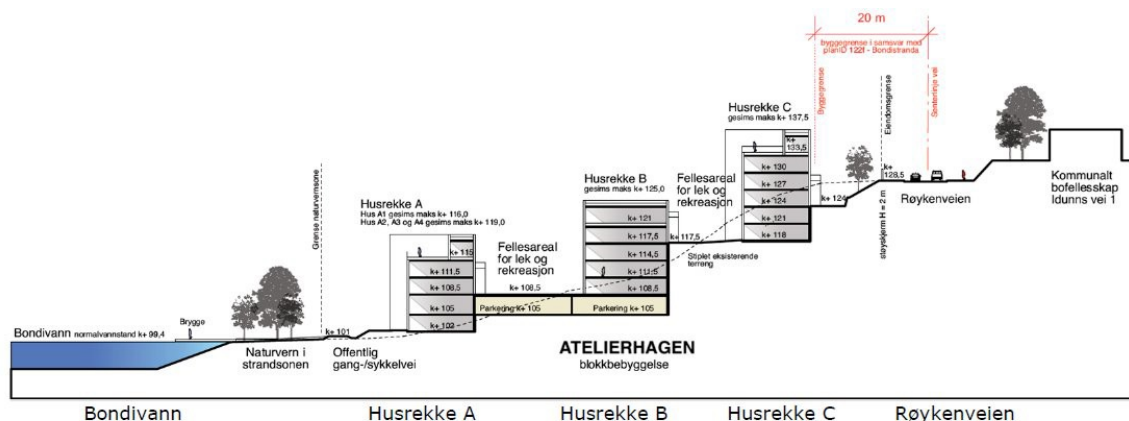
Kommunedirektøren mener foreslåtte rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav er relevante for utbyggingsområdet og kan ikke sies å være uforholdsmessig tyngende. En gjennomføring av kravene vil sikre naturkvalitetene i området og vil komme allmennheten til gode.

Ang kommuneplanens rekkefølgekrav (pkt 2.1) knyttet til transportkapasitet,

foreligger det ingen innsigelser fra overordnet myndighet. Feltet ligger sentrumsnært, innenfor prioritert vekstområde og i kort avstand til kollektivakser både for tog og buss. Det er god skolekapasitet i området.

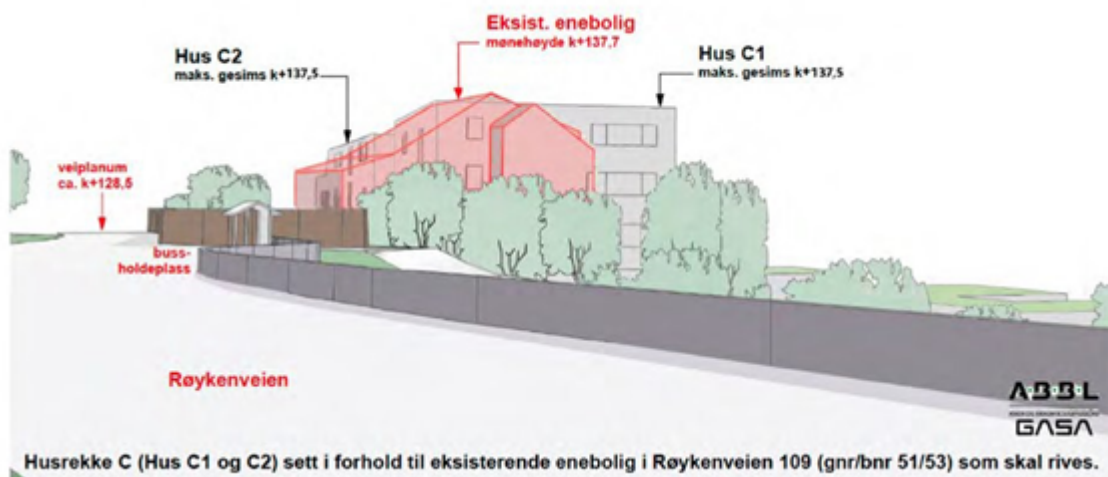
#### 4.5 Stedstilpasning - utnyttelse/bokvalitet.

Felt BB vil i hovedtrekk videreføre den etablerte bebyggelsesstrukturen i Bondistranda. Det bratte terrenget medfører at bebyggelsen får en stor variasjon i byggehøyder inn mot de 2 nord/sydgående uteoppholdsarealene mellom husrekkene. Variasjon i byggehøyder har blant annet sin forklaring i at det ønskes flest mulig gjennomlyste leiligheter. Kommunedirektøren har forståelse for dette.



Skisse: Typisk snitt gjennom bebyggelsen (se også Vedlegg 7).  
Nivåforskjell 27-29 m fra Bondivann og opp til Røykenveien.

Bebyggelsen i husrekke C vil ha en høyde som ligger 3,3 m over den nye bebyggelsen på Søndre Bondi og vil kunne virke noe markert i landskapet sett fra vest. Langs Røykenveien vil bebyggelsen ha en høyde som ligger ca. 9,5 m over kjørebane. Bebyggelsen kan dermed ikke hevdes å fremstå som dominerende langs veien. Kommunedirektøren finner derfor å kunne anbefale de foreslåtte høyder. (Det vises til illustrasjon i planbeskrivelsen kap. 1.4.3. hvor høyden på ny bebyggelse sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse.)



Selv om feltet, sett fra vest, vil fremstå som et kompakt felt med høy utnyttelse, vil vegetasjonen langs Bondivann, plassen «Bondilia» og naturområdet på nordsiden av denne, bidra til åpenhet og variasjon i landskapet.

Krav til arkitektonisk variasjon er sikret i bestemmelsene, både når det gjelder type bebyggelse (lamellhus og punkthus), volum, farger og materialvalg. Videre er en tilpasning til omgivelsene, med en avtrapping av bebyggelsen mot syd og i nord (mot plassen «Bondilia»), sikret i planen. Langs «Stasjonsbakken» vil det fortsatt være småhusbebyggelse som ivaretar åpenheten langs gangveien.

Etter kommunedirektørens vurdering tilrettelegger planen for et felt som totalt sett fremstår med god stedstilpasning i det krevende terrenget. Tatt i betraktning områdets beliggenhet støtter kommunedirektøren en høy arealutnyttelse.

Krav til uteoppholdsarealer følger opp kommuneplanens rammer. Arealene varierer i utforming og gir et tilbud til ulike aldersgrupper/behov. Leilighetene ligger i en vestvendt skråning med gode solforhold fra sør og vest. Soldiagrammer viser at samtlige leiligheter vil ha min. 3 timer sammenhengende sol på vår - og høstjevndøgn på sin private uteplass.

Kommunedirektøren mener at planforslaget (med sin sentrale beliggenhet, gangavstand til en rekke tilbud og ulike fellesskapsløsninger inne og ute) totalt sett legger til rette for et boligfelt med god bokvalitet.

For ny eneboligtomt i felt BF1 finner kommunedirektøren å kunne anbefale en noe høyere utnyttelse (%BYA=28%) grunnet inngrep som følge av omlegging av veianlegg.

#### 4.6 Samferdsel

Atkomst til feltet har vært et sentralt tema. Ulike atkomstløsninger har vært grundig vurdert. Etablert rundkjøring i Røykenveien og offentlig atkomstvei Bondistranda er vurdert å ha kapasitet til å betjene det nye boligfeltet. Statens vegvesen/Viken fylkeskommune støtter atkomstløsningen.

Bondistranda er en kommunal vei, opparbeidet med fartsregulerende tiltak (innsnevring av kjørebane på 3 strekninger og 3 opphøyde krysningspunkt). Veien er i dag skiltet med den laveste hastigheten en kan ha på offentlig veier (30 km/t), veien er belyst og har god sikt i lengden. Fra beboerne i boligfeltet Bondistranda er det påpekt behov for ytterligere avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet ved økt trafikkmengde. Ved en ny vurdering har huseierforeningen ytret ønske om å opprettholde dagens innsnevring og fartshumper. Selv om det fra kommunens samferdselsavdeling er påpekt at en avkortning av dagens innsnevring ville gi en noe bedre fremkommelighet, foreslås det å ta huseierforeningens ønsker til etterretning. For å muliggjøre at to kjøretøy kan møtes ved innkjøring til garasje i boligsameie 1, og dermed hindre oppstuing av trafikk i Bondistranda, er det foreslått å anlegge gressarmering i grøft til kommunal G/S vei T4. Det foreslås også nedfelt kantstein for å makere overgangen fra kjørevei til G/S vei, samt et nytt skilt i nordre ende av Bondistranda med opplysning om fartsgrense (30 km/t) for trafikk i sørlig retning. Gjennomføring av tiltakene (før nye boliger kan tas i bruk) er sikret i bestemmelsene (2.1.4). Dagens regulerte frisiktsone opprettholdes.

En gjennomføring av planen vil, i henhold til mobilitetsplan utført av Norconsult AS, skape en bilturproduksjon på ca. 260 ÅDT. Dette er en reduksjon på ca. 20 % i forhold til tidligere planforslag fra 2018 og skyldes de tiltak/endringer som er gjort i planen. I mobilitetsplanen påpekes det at en ytterligere trafikkreduksjon kan forventes dersom flere av de foreslåtte mobilitetsinitiativene blir iverksatt.

Det er ikke tvil om at feltets beliggenhet tilsier at det her ligger godt til rette for et redusert transportbehov og at grønn mobilitet vil være et reelt alternativ til bilbruk. Utførte analyser tilsier at bilturproduksjonen for dette feltet vil være omtrent halvparten av det som et boligprosjekt i Asker normalt vil medføre.

Ved å knytte eksisterende gang-/sykkelveinett sammen, vil tilgjengeligheten mot Asker sentrum for det eksisterende boligområdet og allmennheten bli styrket. Sammen med en utbedring av overgangen til Bondivann stasjon vil dette også styrke tilgjengeligheten mellom Borgen- og Risenga området.

Grunnet områdets sentrale beliggenhet finner kommunedirektøren det riktig å anbefale et redusert krav til antall parkeringsplasser for bil. Antall parkeringsplasser for sykkel følger opp kommunens p-norm.

Kommunedirektøren har forståelse for at et parti av dagens gang-/sykkelvei må stenges i en periode i anleggsfasen av hensyn til sikkerhet. Gang- sykkelvei på østsiden av Røykenveien og fortau langs vestsiden (fra sør), frem til undergangen ved Idunns vei, vil kunne benyttes.

#### 4.7 Sosial infrastruktur /Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet tilhører Bondi skolekrets. Kapasitet på Bondi barneskole og nye Risenga ungdomsskole er tilfredsstillende. Det er avsatt areal til ny barnehage ved Bondivann stasjon.

#### 4.8 VA og overvannshåndtering

Kommunale VA-ledninger fra Bondistranda vil forlenges inn på planområdet og har tilstrekkelig kapasitet til å betjene det nye boligfeltet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget på Risenga. I reguleringsbestemmelsene foreslås det krav til at bebyggelsen innenfor felt BB skal tilrettelegges for vannbåren varme som gir mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegget. Endelig valg av løsning forutsettes avklart nærmere i forbindelse med rammesøknad.

Tiltak for overvannshåndtering vurderes å være tilfredsstillende utredet. For å unngå at Bondivann tilføres mer vann etter utbyggingen, er det planlagt to fordrøyningsmagasiner, henholdsvis nord og sør i planområdet (hvor det tilrettelegges for at overvannet i så stor grad som mulig infiltreres i grunnen). Vannet som ikke infiltreres i nord, føres til terreng før det når Bondivann. I sør tilknyttes magasinet overvannsledning fra Bondistranda og flere mindre utløp til terreng mot Bondivann. Forutsetningene om grønne tak (med unntak av der det tilrettelegges for takterrasse), vil bidra til et redusert fordrøyningsvolum.

Rekkefølgekrav sikrer at tekniske planer for vann-, avløps- og overvannshåndtering skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

#### 4.9 Grunnforhold, rasfare

Kommunedirektøren vurderer at grunnforhold og områdestabilitet er tilstrekkelig utredet i planfasen. Tiltak blir å følge opp ved etterfølgende byggesaksbehandling og gjennomføring. Områdestabiliteten på begge sider av Bondivann er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist et relativt tynt lag med bløt kvikkleire på vestsiden av Bondivann som kan strekke seg over til strandsonen på østsiden. I forbindelse med



utbedring av gangveien til Bondivann stasjon er det av Norconsult fraråder oppbygging på fylling. Det anbefales i stedet en rampe fundamentert på borede stålkjernerøpeler uten betydelige terrenginngrep. Valg av løsning må vurderes nærmere i videre prosjektering.

#### 4.10 Risiko - og sårbarhetsvurdering

Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til risiko og sårbarhet er tilfredsstillende vurdert gjennom utført ROS-analysen og miljørisikoanalysen. Det er påpekt at planområdet (med sin nærhet til Bondivann) er «moderat sårbart» for inngrep. Det konkluderes med at utbygging kan gjennomføres uten store risikoelementer for miljø, så lenge man tar særlige hensyn knyttet til håndtering av overvann og risiko for avrenning/utslipp av forurensning i bygge- og anleggsfasen.

Tiltak for å forebygge uønskede hendelser er ivaretatt. Blant annet stilles det krav til at det skal utarbeides en egen miljøoppfølgingsplan. Denne skal beskrive tiltak som skal iverksettes for å reduseres faren for forurensning og hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Når det gjelder fare for trafikkulykker knyttet til Røykenveien vil en gjennomføring av planen redusere denne risikoen ved at antall direkte avkjørsler reduseres.

#### 4.11 Energi og klima

Områdets beliggenhet tilsier et redusert transportbehov. Fra utbygger er det signalisert høye miljøambisjoner gjennom utarbeidet kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet støttes av kommunedirektøren. I planbestemmelsene stilles det krav til at det skal utarbeides et klimagassregnskap. Alternative, fornybare energikilder skal vurderes i tillegg til fjernvarme. Videre skal det (i miljøoppfølgingsplan) redegjøres for oppfølging av prosjektet med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Byggeplassen skal drives etter bærekraftige prinsipper. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-bil. I bestemmelsen er det også stilt krav om gjenbruks-/ombruksanalyse i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor felt B/T.

Samlet vurderes kommunens målsetting for klima og energi godt ivaretatt i planforslaget.

#### 4.12 Støy

Med unntak av den østlige del av planområdet som er utsatt for støy fra biltrafikk på Røykenveien, er området ikke utsatt for støy. De topografiske forhold er gunstig med tanke på effekt av støyskjermingstiltak langs veien. Sør for bussholdeplass ved Idunns vei er støyskjerm forutsatt å være lydabsorberende og med høyde som

eksisterende støyskjerm. I nord for bussholdeplassen stilles det krav til tett veirekkverk i 1 m høyde. Planbestemmelsene sikrer at leiligheter i støyutsatt område skal være gjennomgående og ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom mot stille side. Skjermingstiltak skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas lovlig i bruk.

Alle balkonger og vestvendte uteplasser for den nye bebyggelsen ligger godt skjermet. Ved aktuelle skjermingstiltak langs Røykenveien vil det meste av utendørs oppholdsareal ellers få støynivå under grenseverdien gitt i T - 1442 /2021.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til støy er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er ingen overskridelser av anbefalte grenseverdier fra tog.

#### 4.13 Jordvern/Naturmangfold

Planområdet berører ikke arealer knyttet til jordvern/landbruk.

Ang naturmangfoldlovens §§ 8-12 er området kartlagt for naturtyper iht. DN-håndbok 13. Dette korresponderer godt med senere NiN-kartlegging. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt nok for videre planarbeid. Føre var prinsippet regnes som lite relevant siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt.

Områdene med de mest verdifulle naturtypene, blant annet en hul eik (som omfattes av verneforskriftene) og kalkskog (A-verdi -svært viktig), ligger innenfor den nordre del av planområdet og er sikret i planen. Tilsvarende er beltet med vannsumpvegetasjon langs Bondivann forutsatt bevart. To av tre tidligere foreslåtte brygger er tatt ut av planforslaget. Dette vil redusere inngrep i den sårbare våtmarksonen. Den siste brygga vil ligge i tilknytning til park/- skulpturparken ved kunstnerboligen. Brygga er forutsatt tilrettelagt for utsetting av kajakk. (Kajakkstativ skal etableres nær brygga.) Ferdsel på gang-/sykkelveien og på sistnevnte brygge vil til en viss grad kunne påvirke flora og fauna i vannkanten negativt.

Til sammenlikning med boligfeltet Bondistranda vil ny gang-/sykkelvei og bebyggelsen ligge i noe større avstand fra vannkanten. (I Bondistranda ligger g/s veien på det nærmeste ca. 4,0 m fra vannkanten. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 18 m fra vannkanten. I foreliggende planforslag vil nærmeste bebyggelse ligge ca. 26 m fra vannkanten.) Ny gang-/sykkelvei er i justert planforslag (etter 1. gangs behandlingen) trukket mot øst, lenger unna vannkanten.

I naturregistreringen (og fra Asker Elveforum) er det påpekt en eldre ask som vokser syd for kunstnerboligen. Ask står på rødlista over «nær truet». I 2017 ble det

registrert at treet har vært utsatt for askesyke. Hvorvidt treet kan beholdes må derfor vurderes nærmere. Dersom treet anbefales felt, forutsettes dette erstattes av et nytt tre. På plankartet er det ellers markert 3 eiketrær og en lønn rundt kunstnertunet som skal bevares.

Naturtypene som blir berørt av utbyggingen er godt representert i kommunen. Samlet belastning er dermed karakterisert som liten. En gjennomføring av planforslaget er samlet sett vurdert ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. Nml §§ 8-12.

#### 4.14 Kulturminner

Kommunedirektøren støtter Norske Bildende kunstners planer for stedet. En rehabilitering av den gamle kunstnerboligen, samt revitalisering og utvikling av Kunstnerlia til «artist in residence» og en aktiv kulturarena for kulturutøvelse vil, etter kommunedirektørens vurdering, både være positivt for bevaring av stedets kulturhistoriske verdi, samt styrke den kulturelle kapitalen i Asker.

#### 4.15 Folkehelse

I tillegg til sosiale boformer og fellesskapsarenaer vil etablering av en kulturarena ved plassen «Bondilia», være positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter og nærhet til friområder og marka. Ny gang-sykkelvei, nye snarveiforbindelser gjennom området og utbedring av tilgjengeligheten til Bondvann stasjon, vil stimulere til grønn mobilitet / sykkel og gange. Tiltak innenfor planområdet forutsettes utformet etter prinsipper om universell utforming / tilgjengelighet i henhold til gjeldende lovverk.

#### 4.16 Konsekvenser for barn og unge

En gjennomføring av planen vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for barn og unge. Etter kommunedirektørens vurdering ivaretar planforslaget krav til gode, trafiksikre uteoppholdsarealer og lekearealer som oppfyller kommuneplanens rammer. En kulturarena ved «Bondilia» vil åpne for at barn og unge kan møte visuell kunstformidling i sitt nærmiljø og møte med profesjonelle kunstnere gjennom kunstaktivitet og kunstformidling. I nærområdet er det et bredt tilbud for ulike aktiviteter (skoler, svømmehall og idrettsarealer). En gjennomføring av planen vil sikre gode gangforbindelser gjennom området og frem til undergangen under Røykenveien (ved Idunns vei) og vil bidra til trafiksikker skolevei og forbindelse til idrettsområdene som ligger ved Risenga.

#### 4.17 Konsekvenser for nabolag

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for

nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt.

Selv om planområdet ligger godt til rette for grønn mobilitet, vil en utbygging alltid medføre noe økt trafikk. Den økte trafikken på Bondistranda er beregnet til ikke medføre støynivåer over grenseverdier gitt i T - 1442/2021 på fasade eller arealer avsatt til varig opphold for eksisterende boliger. I tillegg til allerede gjennomførte fartsregulerende tiltak, sikrer planbestemmelsene at ytterligere avbøtende trafikksikkerhetstiltak blir gjennomført før nye boliger kan tas i bruk. Nabolaget vil ikke bli berørt av anleggstrafikken (som er forutsatt å foregå via midlertidig anleggsvei direkte fra Røykenveien).

Av positive konsekvenser for nærområdet vil en gjennomføring av planforslaget blant annet bidra til nye gangforbindelser, nye møteplasser og styrking av kundegrunnlaget til nærsenteret ved Foliefabrikken og på Spikkestadbanen.

#### 4.18 FNs bærekraftsmål

Av de tre dimensjonene i FNs bærekraftsmål (miljø, økonomi og sosiale forhold) bygger planforslaget særlig opp rundt miljømessig og sosial bærekraft. Med en sentral beliggenhet til Asker sentrum og kollektivtilbud, samt gangavstand til skole og idrettstilbud, ligger det her godt til rette for grønn mobilitet. En utvikling av Bondilia som en kulturarena og sosiale møteplass, et variert boligtilbud (inkl. bofellesskap og boligtilbud til førstegangsetablerer) og tilrettelegging for utbygging i gangavstand til lokalt nærsenter (som vil styrke kundegrunnlaget og nærsenteret som møteplass), vil bygge opp rundt sosial bærekraft.

#### 4.19 Oppsummering

Eiendommen «Bondilia»/Kunstnerlia har med sin historie en høy kulturhistorisk verdi i Asker. Plassen er i dag ubebodd, og bebyggelsen forfaller. Kommunedirektøren støtter Norske Bildende kunstnere (som eier eiendommen) i deres planer for stedet. Dette vil videreføre eiendommens lange tradisjon som kunstnerbolig/atelier og vil styrke Askersamfunnet ved at det tilrettelegges for en ny arena for både produksjon og kunstformidling. Med sin beliggenhet vil en slik utvikling av stedet skape en aktiv møteplass for allmennheten, ikke minst for barn og unge - som igjen vil ha betydning for samhandling, inkludering og folkehelse.

Planforslaget følger opp føringer i gjeldende kommuneplan (både samfunnsdelen og arealdelen) og nasjonale/regionale mål om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Med planområdets lokalisering, med nærhet til kollektiv traséer og Asker sentrum, samt de tiltak planen sikrer gjennomført, ligger forholdene godt til rette for at et økt transportbehov i stor grad kan dekkes med sykkel, gange og

kollektiv.

En gjennomføring av planen vil kompletterer utbyggingsområdene på østsiden av Bondivannet, vil koble sammen de offentlige gang- /sykkelveiene langs vestsiden av Røykenveien (på strekningen fra Asker sentrum til Bondibrua ved Askerelva) og vil styrke forbindelsene mellom Borgen og Risenga området.

Planforslaget følger opp politiske føringer om å tilrettelegge for morgendagens generasjonssamfunn og sosiale boformer. Dette ved å etablere 4 bofellesskap med ulike fellesarealer, møteplasser og fellestilbud som bidrar til å fremme sosial samhandling. Prosjektet som ligger til grunn for planforslaget følger videre opp kommunens boligpolitiske strategi med å tilrettelegge for leiligheter av ulike størrelser og kommunens boligbehov for flere små husholdninger og rimelige leiligheter.

Etter kommunedirektøren vurdering tilrettelegger planforslaget for en bebyggelse som totalt sett er godt tilpasset i det krevende terrenget. Området ligger vestvendt, med mulighet for god bokvalitet og et bomiljø som stimulerer til bærekraftig adferd.

Kommunedirektøren har forståelse for at beboerne i Bondistranda ser på økt trafikk som en ulempe, noe som ikke er en uvanlig problemstilling ved tilrettelegging for nye boligfelt. Kommunedirektøren mener det er gjort viktige grep for å redusere biltrafikken og stimulere til bruk av kollektiv, (blant annet en stram p-dekning, gjesteparkering v/Risenga og mulighet for deleordning for bil). Gjennomføring av avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet i Bondistranda, er sikret i planbestemmelsene. Behov for justering evt. tillegg til disse tiltakene blir å vurdere i forbindelse med offentlig ettersyn.

En gjennomføring av planen vil videre bidra til at to enkeltavkjørsler ut til Røykenveien blir sanert (som er positivt for trafikksikkerhet og fremkommelighet langs fylkesveien) og at tilgjengeligheten til Bondivann stasjon fra øst blir utbedret, (noe som vil komme allmennheten og nabolaget til gode). Kommunedirektøren vil anmode Bane Nor om at også tilgjengeligheten til Bondivann stasjon på vestsiden av jernbanelinjen blir utbedret.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er et godt gjennomarbeidet planforslag som ivaretar aktuelle planforutsetninger. Områdets natur- og kulturkvaliteter er vurdert godt ivaretatt. Det er ikke knyttet økonomiske utgifter til planforslaget for kommunen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

1. Forslag til plankart, rev 11.08.2023
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, rev 11.08.2023
3. Innsendt planbeskrivelse datert 11.07.2023
4. Kvalitetsprogram datert 06.12.2022
5. Illustrasjonsplan datert 01.06.2023
6. Endret veitrasé o\_GSV-3
7. Stigningsforhold interne veier, datert 01.06.2023
8. 3D- illustrasjon Atelierhagen sett fra NV
9. 3D- illustrasjon Atelierhagen sett fra SV
10. Oppriss boligområder mot Bondivannet sist rev 14.06.2021
11. Oppriss Atelierhagen mot Bondivann, sist rev. 14.06.2021
12. Oppriss fasaderekker mot øst, sist revidert 15.09.2018
13. Snitt gjennom bebyggelsen, rev. 01.06.2023
14. Etasjeplaner, rev. 01.06.2023
15. Diagram felles selskapslokale og takterrasse, datert 01.06.2023
16. Diagram bofellesskap, datert 01.06.2023
17. Atelierhagen - Sosiale boformer
18. Leilighetsoversikt, datert 01.06.2023
19. Sol- skyggestudie (3S illustrert), sist rev. 05.05.2021
20. Illustrasjonsplan med MUA beregning datert 01.06.2023
21. Trafikksikkerhetstiltak Bondistranda, rev 11.07.2023
22. Tegninger interne veier, sist rev. 14.06.2021
23. Referat fra oppstartsmøte, datert 30.04.2014
24. Kopi av varslingsbrev og annonse, datert 22.05.2014
25. Kopi av innkomne forhåndsuttalelser i fulltekst
26. Risiko og sårbarhetsanalyse, sist rev 14.02.2022
27. Sjekkliste ROS-analyse, sist rev. 14.06.2021
28. Miljørisikoanalyse, datert 20.10.2017

29. Kopi av utredning adkomst til Atelierhagen, datert 27.10.2014
30. Rapport arkeologiske registreringer, datert 29.08.2014
31. Geoteknisk vurdering, datert 20.10.2017
32. Datarapport grunnundersøkelser, datert 27.10.2014
33. Datarapport supplerende grunnundersøkelser, datert 18.09.2017
34. Vurdering av områdestabilitet, datert 18.10.2017
35. Notat flomrisiko, oppdatert 09.02.2022
36. Redegjørelse VA og overvann, datert 12.09.2017
37. Biologisk mangfold, datert 03.11.2014
38. Vurdering av eksisterende ask, datert 26.04.2017
39. Tilstandsrapport trær, datert 02.05.2018
40. Trafikkanalyse, datert 15.10.2014
41. Mobilitetsplan, datert mai 2021
42. Redegjørelse fra PBA om Asker kommunes vei- og gatenormaler anvendt på Bondistranda, brev datert 28.09.2017
43. Utredning utvendig støy, rev. 19.03.2018
44. Atelierhagen Bidrag til Kulturarenaplanen 2016, datert 06.09.2016
45. Midlertidig anleggsvei flyttet 10 m sørover, skisse datert 20.08.2018
46. Notat av 10.09.2018 Svart til uttalelse av 13.08.2018 fra Asker Elveforum
47. Vurderinger av stengning av GS-vei i anleggsfasen, datert 25.09.2018
48. SVRØs godkjenning av 20 m byggegrense langs Røykenveien, datert 22.10.2018
49. Avklaringer i 2018 av alternative kjøreatkomster (e-postutveksling mellom ABBL, PBA og Bondistranda)
50. Kunngjøring gjenopptakelse av planarbeidet, samledok. (høringsperiode 4-27.09.2021)
51. Innkomne uttalelser til varsel om gjenopptakelse av planarbeid - samledok, sist rev. 5.10.2022
52. Juridisk vurdering av rett til bruk av vei fra Advokatfirmaet Føyen, datert 03.05.2022
53. Presentasjon for politiske grupper før 1.g.b.h
54. Presentasjon for beboere på Bondistranda Medvirkning 10.11.2022
55. Referat fra møte 23.05.2023 med Bondistranda Huseierforening om trafiksikkerhet
56. Bondistranda Huseierforening, uttalelse datert 26.06.2023
57. Forslagsstillers svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening
58. Samferdselsavdelingens svar til uttalelse fra Bondistranda Huseierforening
59. Notat fra Asker Elveforum, datert 02.08.2023
60. Tilbakemeling til Asker Elveforum på innspill i notat av 02.08.2023







## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/22337

**Saksbehandler**  
Sissel Haug

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

| <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-----------------|----------------|
| 27.09.2023      | 87/23          |
| 10.10.2023      | 161/23         |

### **Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 87/23

#### **Behandling**

Virksomhetsleder Ingvild Skaset innledet til saken.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

#### **Innstilling**

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/22337

**Saksbehandler**  
Sissel Haug

| Behandlet av                  | Møtedato   | Saksnr. |
|-------------------------------|------------|---------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023 | 87/23   |
| 2 Formannskapet               | 10.10.2023 | 161/23  |

### Reguleringsplan Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. – ny 1. gangsbehandling.

Formannskapet har behandlet saken i møte 10.10.2023 sak 161/23

#### Behandling

Virksomhetsleder Ingvild Skaset redegjorde for saken.

Innstillingen ble vedtatt, mot 4 stemmer (A,MDG).

Torleiv O. Rognum (KrF) fremmet følgende oversendelse:

*Kommunedirektøren bes vurdere en utvidelse av gjesteparkeringen ved Risenga slik at det også på dagtid skal bli mulig for mennesker med nedsatt bevegelighet å kunne besøke beboere i Atelierihagen bofellesskap.*

#### Vedtak

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, sist revidert 11.08.2023, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

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





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/09910-1

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### **355/39 m.fl - Detaljregulering for Engene, Industriområdet - Fastsetting av planprogram**

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

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Chemring Nobel, Dynea og Orica skal detaljregulere et aktivt industriområde på Engene utenfor Sætre. Formålet med reguleringsplanen er å sikre langsiktige, forutsigbare og stabile rammebetingelser for virksomhetene på Engene. Det legges til rette for oppgradering og modernisering av eksisterende anlegg samt utvikling av arealene på egen eiendom. Utvikling av industrivirksomheten skal skje innenfor eksisterende hensynsoner og er avhengig av tillatelser fra øvrige myndigheter.

Detaljreguleringen faller inn under forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven. For slike planer skal det i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid også utarbeides et planprogram som danner grunnlaget for det videre planarbeidet.

Planprogrammet som fremmes er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven § 4.1 og forskrift om konsekvensutredninger §14. Planprogrammet legger gode føringer for det videre arbeidet med konsekvensutredning og reguleringsplan for industriområdet på Engene.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen fastsetter planprogrammet i henhold til plan- og bygningsloven §4-1 andre ledd.

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

Chemring Nobel har behov for å utvikle og effektivisere sin produksjon av høyreaktivt materiale på Engene ved Sætre. Mange av byggene er fra 60-tallet, og det er til dels tatt i bruk midlertidige løsninger inne på industriområdet for å opprettholde effektiv produksjon. I henhold til kommuneplanen er området på Engene underlagt krav om detaljregulering. De senere år har kommunen innvilget dispensasjoner for tiltak i området med vilkår om at Chemring må sende inn planinitiativ innen 8.3.2022, og dermed starte planprosessen.

Dynea Engene har tidligere vært en fullskala prosessbedrift og er per nå råvaremottak og lager for urea og metanol. Dynea ønsker mer aktivitet på Engene og ser aktivt etter ytterligere utnyttelse av området med hovedformål lagring og prosess. Dynea har fått innvilget dispensasjon fra plankravet i byggesak med tilsvarende vilkår som Chemring Nobel.

Orica har en mindre eiendom som ligger omsluttet av Chemring Nobel i syd og Dynea i nordvest. Orica har en bulkstasjon på eiendommen som fungerer distribusjonssenter for halvfabrikata til emulsjonssprengstoffer. Denne driften er søkt videreført i planen.

Kommunen mottok komplett planinitiativ den 25.03.2022. Oppstartsmøte ble avholdt 20.05.2022. Planprogram og varsel om oppstart ble sendt på høring 03.11.2022. Planområdet ble utvidet til å omfatte Dynea og bulkstasjonen til Orica etter at varslingen og høring av planprogram. Det ble sendt ut varsel om utvidelsen 06.07.2023. Svarfristen var da 22.08.2023.



*Figur 1 Planområdet på Engene*

## **2.1 Planområdet**

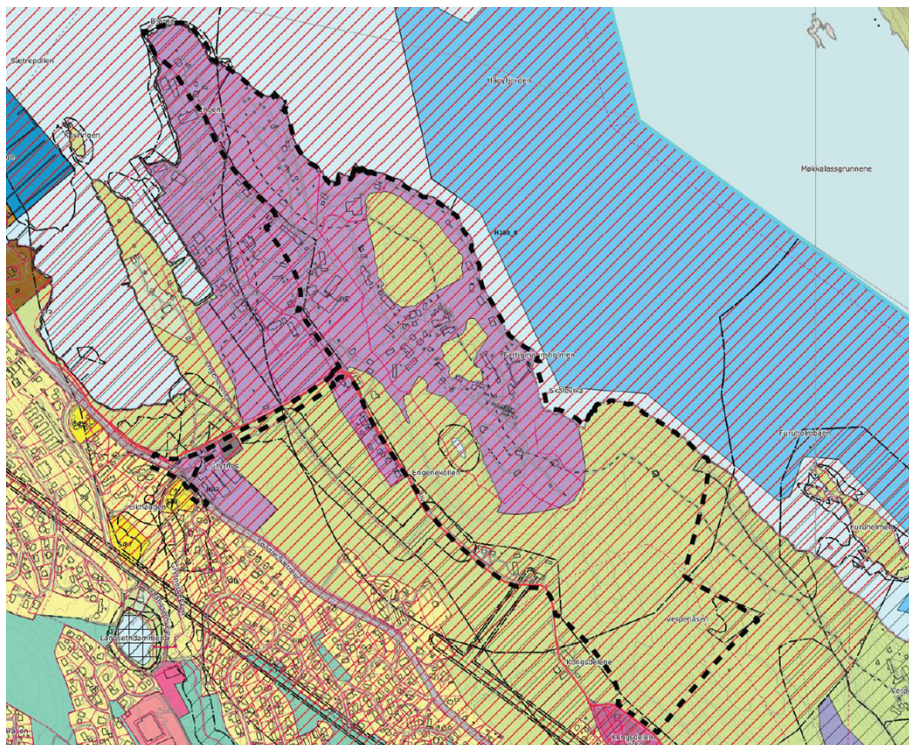
Planområdet dekker i hovedsak Chemring Nobel sin eiendom og etablerte produksjonsområdet. Engeneveien og en del av Søndre Sætrevei er tatt med i planområdet etter innspill fra Viken der det er ønskelig å regulerer for bedre bussholdeplass. Borvikodden (navngitt Bjørnnes i norgeskart) er også inkludert i planområdet, primært av hensyn til avgrensning mot eksisterende reguleringsplan for Engene næringsområde (vedtatt 26.11.1991). Kongsdelveien er inkludert i planområdet frem til rett nord for gården Kongsdelene. Her følger plangrensen kanten av beite langs Verpenåsen. Planområdet tar med seg det statlig sikra friområde på Verpenåsen og følger eiendomsgrensen ned til fjorden på nordsiden av Verpenåsen. Vestdelen av Verpenåsen er tatt med i planområdet for å ha muligheten til å kompensere for tapt frilufts areal hvis Engene kollen gjerdes inn.

Planområdet omfatter kulturmiljø og kulturminner, både på Engene og på Kongsdelene. Det er registret flere automatisk fredete kulturminner i planområdet.



Naturen har fått etablere seg i- og rundt industriområdet. Større trær er et av mange sikkerhetstiltak som begrenser omfanget av skader ved en eksplosjon på fabrikkområdet. Følgelig er det et stort antall utvalgte naturtyper i planområdet. Det er også registrert fremmede arter. Utvalgte naturtyper skal beskyttes og fremmede arter skal bekjempes.

Planen omfatter en del av strandsonen. Allmenheten har ikke hatt mulighet til å ferdes i strandsonen her siden det har vært aktiv industri i lang tid. Det er viktige friluftsverdier i planområdet, Engenekollen og Verpenkollen er kjente turmål for store og små i Sætre. Kyststien går langs Kongsdelene syd i planområdet.

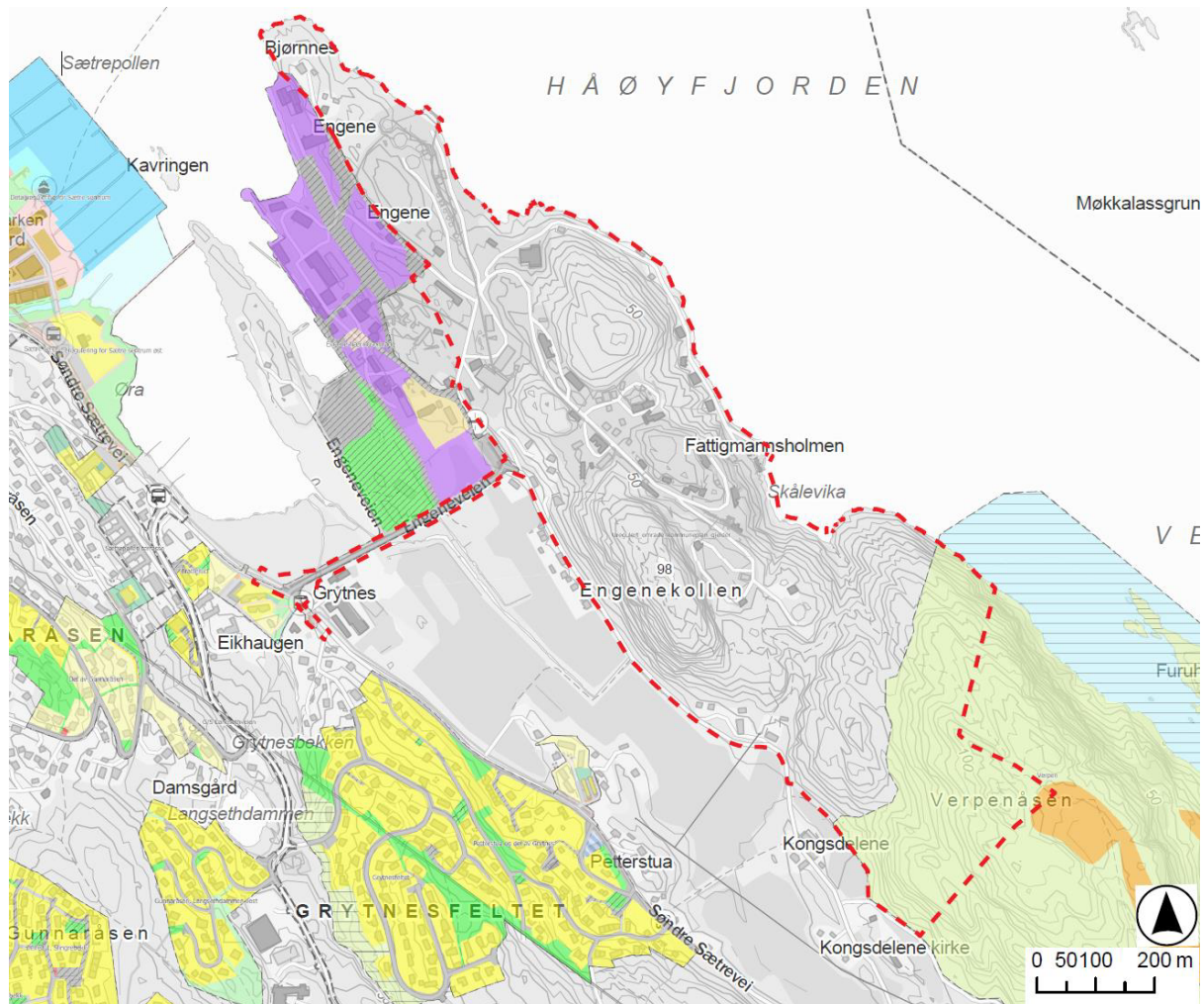


Figur 2 Kommuneplan for Asker t.h.

## 2.2 Gjeldene planstatus

I kommuneplanen for Hurum var planområdet gitt formålet næring, samt landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR). Byggegrense mot sjø var regulert omtrent 30 meter fra vannkanten i næringsformålet. Kulturmiljøet på Engene i vest hadde egen hensynsone, det samme gjelder kulturmiljøet på Kongsdelene. Det er krav om detaljregulering og det lå en hensynsone med båndlegging på grunn av brann- og eksplosjonsfare. Båndleggingen er avklart i utredning av brann og eksplosjonsfare gjort av Forsvarsbygg på oppdrag fra Hurum kommune, rapporten ble ferdigstilt i 2021. Forsvarsbygg rapporten er lagt til grunn for nye hensynsoner som er ligger i ny kommuneplan for Asker.

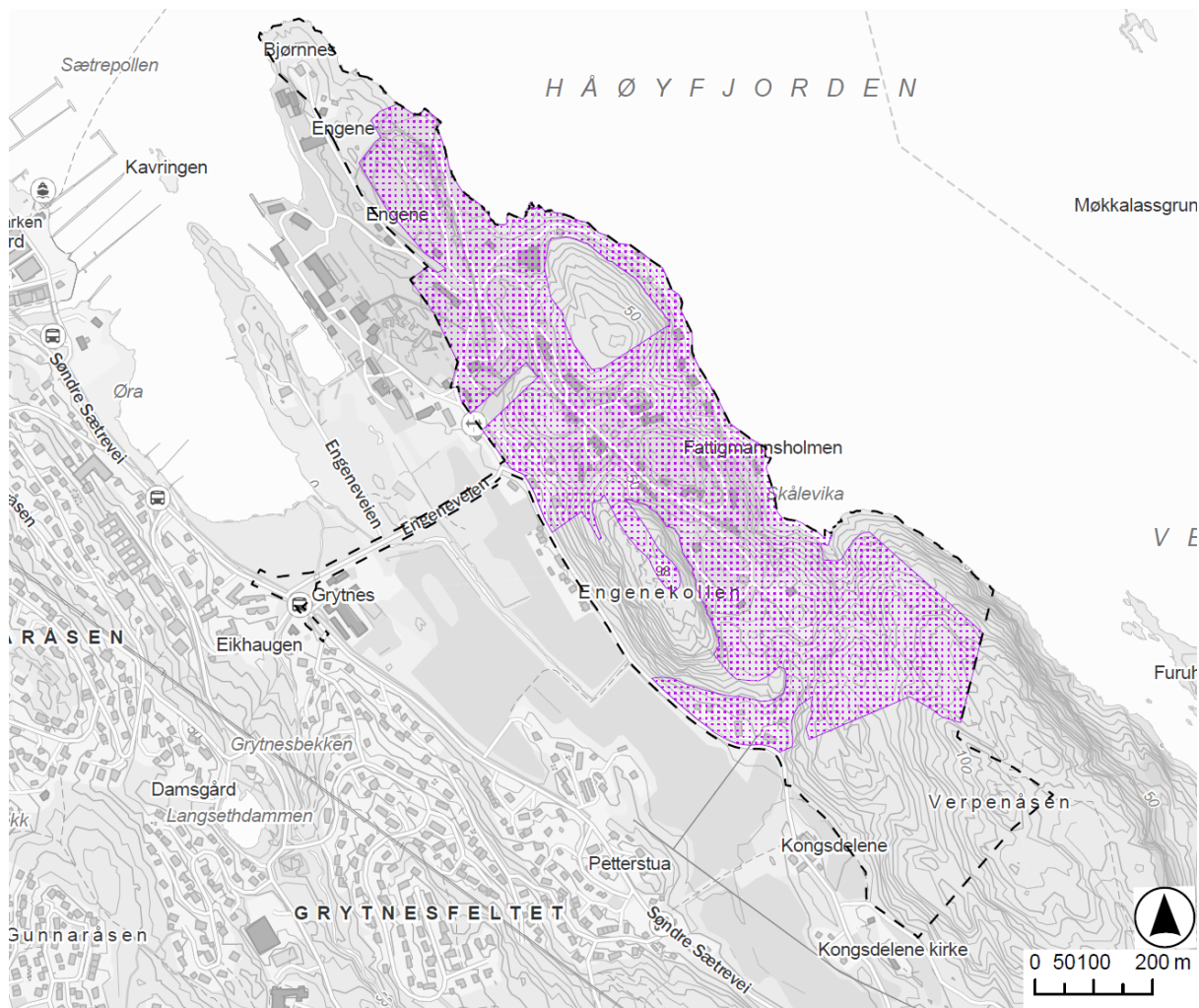
Ny kommuneplan viderefører næringsformålet, men har lagt inn LNF formål på to knauser og Engenekollen. Hensynsoner for brann og eksplosjonsfare er markert i to soner med ulik grad av fare. Hensynsoner for kulturmiljø er videreført. Byggegrense mot sjø er regulert 100m fra vannkanten. Kyststien er regulert langs Kongsdelen sydvest i planområdet.



Figur 3 Gjeldene reguleringsplaner, varslingsområdet vist med rød stiplet linje.

Planområdet overlapper med reguleringsplanen for Engene næringsområde, vedtatt i 1991, (planID: 06282120). Overlappen består av Engeneveien, som er adkomst til begge planområdene. I syd, ved Verpenåsen overlapper planområdet med reguleringsplan for Verpen, vedtatt 1998, (planID: 06282190). Overlappen består av arealer regulert til jord- og skogbruk, samt toppen av Verpenåsen som er statelig sikra friluftsområde.





Figur 4 Lilla skravur viser areal der forslagstiller ønsker å vurdere utbygging. Det resterende arealet vurderes sikret til natur- og friluftts formål.

### 2.3 Planforslaget

Aktørene på Engene har behov for å effektivisere og utvikle sin drift og produksjon. Planforslaget skal legge til rette for en effektiv og forutsigbar forvaltning av arealene på og rundt Engene. Bedriftene ønsker å sikre gode rammevilkår for sine respektive virksomheter langt inn i fremtiden. Det foreslås anlagt flere nye internveier for å bedre adkomst og sikkerhet. Det er behov for å oppføre flere nye bygg, blant annet kontorbygg m.m. Parkering og adkomst for ansatte må også forbedres sammenlignet med dagens situasjon.

Chemring, Dynea og Oricas virksomhet er underlagt strenge krav om sikkerhet. Et sentralt tema i planen er oppføring av nytt gjerde rundt virksomhetene. Dagens gjerde står tett på produksjonslinjen og gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for verken publikum eller bedriftene.

Planen må ta stilling til konsekvenser for naturmangfold, kulturminner, friluftsliv, trafikk, risiko og sikkerhet, m.m.

## **2.4 Planprogrammet**

Planprogrammet har klargjort behovet for utredninger og følgende temaer i konsekvensutredningen:

- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Forurensning (støy, luft og i grunnen)
- Klimagassutslipp
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap

Følgende tema skal redegjøres for i planbeskrivelsen og i ROS-analysen:

- Skred
- Flom
- Grunnforhold og områdestabilitet
- Brann og eksplosjonsfare

Følgende tema skal inngår som del av planarbeidet og skal redegjøres for i planbeskrivelsen:

- Vei og trafikk
- Vann, avløp og overvann
- Massehåndtering
- Energiforbruk og energiløsninger
- Landbruk
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming

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

Vurdering av bærekraftdimensjonene gjøres som en del av planarbeidet og vil bli omtalt ved senere behandling av reguleringsplanen.

## **4. Tidligere behandling**

Planprogrammet har ikke blitt behandlet tidligere.

## **5. Offentlig høring/merknader**

Det ble varslet om oppstart av planarbeid med planprogram 01.11.2022. Frist for varslingen ble satt til 15.12.2022, 6 uker og 2 dager. Det ble kom totalt 16 høringsuttalelser.

Sentrale tema i merknadene er naturmangfold på land og i vann, forurensning, overvann, brann og eksplosjonsfare, friluftsliv, barn og unges oppvekstsvilkår, trafikk sikkerhet, medvirkning, kulturminner og forhold til eksisterende planer. Planprogrammet er blitt revidert som følge av innkomne merknader.

Kommunens og forslagstillers fullstendige kommentarer til merknadene samt kopi av merknadsbrev er vedlagt saken i et eget dokument.

Det ble gjennomført en begrenset høring av planprogrammet etter utvidelsen av planområdet. Høringsperioden var fra 06.07.2023 til 22.08.2023. Det kom ingen nye merknader i forbindelse med utvidelsen av planområdet.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Det er kun fastsetting av planprogrammet det skal tas stilling til i denne saken, ikke utvikling av planområdet. Planprogrammet som er lagt frem dekker de fagområder som bør vurderes i forbindelse med detaljreguleringen. Forslagstiller har et godt grunnlag for videre arbeid med konsekvensutredning og reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler å fastsette planprogrammet for industriområdet på Engene.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Kommunens merknadsbehandling

Oppsummering av merknader 2023-05-12

Oppsummering av merknader tilleggsvarsling 2023-08-24

Planprogram Engene industriområde 2023-08-24

Innkomne uttalelser ved planoppstart og planprogram på høring 2022-12-16

Høringsuttalelser tilleggsvarsling

Varslingsbrev - Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde

Varslingsbrev - Oppstart av planarbeid og planprogram til offentlig ettersyn

Varslingsbrev - Begrenset høring av revidert planprogram og tilleggsvarsling om utvidelse av planområde



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/09910

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
88/23

### Detaljregulering for Engene industriområdet - Fastsetting av planprogram

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 88/23

#### Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svarte på spørsmål.

Trond Røed (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende tilleggforslag til nye punkter 2, 3 og 4.

2. *Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.*

*En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.*

*Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.*

3. *Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.*

*Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.*

4. *I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.*

*Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.*

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende forslag til nytt kulepunkt:

- *Det nordvestre område med aktiv industrivirksomhet til Orica tas inn i planområdet og planprogram.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Røeds (H) punkter 3 og 4 ble vedtatt, mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG)

Matts (MDG) forslag fikk 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG), og falt.

### **Vedtak**

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 forslag til planprogram for industriområdet på Engene, datert 24.08.2023.
2. Da forslag for arealutvidelse sørover ligger innenfor strandsonen, og går inn i et mye brukt turområde som ligger i LNF område, bør disse utvidelsene vurderes tatt ut.

En utvidelse vil også berøre Kongsdeleneveien som ligger i kulturlandskap og er definert som Kyststi.

Utvidelsene av arealet begrenses sørover av stien mellom den gamle (revet) bosetningen i Kongsdeleneveien og til Skålevika. Mot Vest begrenses utvidelsen av Engenekollen og adkomsten dit, som fortsatt skal være LNF.

3. Det bør vurderes behovet for økt produksjon med tilhørende areal. Derfor bør planprogrammet innbefatte alternative områder i tråd med DSB sine føringer. Alternativt område kan være sør for E134 mot Engenesætra. Dette område eies i dag delvis av Orica og delvis av kommunen.

Her bør det også vurderes å flytte hele eller deler av Orica sitt sprengstofflager fra Lahell, samt hele eller deler av Chemring sine lagerstoller på Engene.

4. I forbindelse med planprogrammet skal det utarbeides nye hensynssoner som følger eiendomsgrenser og/eller de arealer hvor det er inngått grunneieravtaler om.

Målet med ny reguleringsplanen må være å redusere hensynssonene som berører allmenheten, naboeiendommer og nærmiljø samt å ivareta sikkerheten på en bedre måte.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/14842-1

**Saksbehandler**  
Jørgen Rusten-Rutledal

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

**Møtedato**  
27.09.2023  
10.10.2023

### Detaljregulering for Holmquistveien 4 - 28/199 - Førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:
  - Bebyggelsen planen skal legge opp til må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke påvirker solforhold på tilgrensende boligtomter
  - Skal planen legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, må planen legge opp til boenheter som er maks 70 m<sup>2</sup> stor. Planen må sikre variasjon i boligstørrelser mellom 23 m<sup>2</sup> til maks 70 m<sup>2</sup> i bestemmelsene
  - Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene
  - Planen skal sikre at boenhetene ikke skal ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen
  - Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m<sup>2</sup> MUA lekeareal per boenhet
  - Planen må redegjøre for om støyskjermingen som planlegges vil kunne skape refleksjonsstøy for naboer
  - Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet



- Om planforslaget legger til rette for 11 eller flere boenheter skal planforslaget ha rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om at det skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets

## 1. Sammendrag og konklusjon

Asker kommune har mottatt forslag til detaljregulering av Homquistveien 4 på Nesbru. Det foreslås å tilrettelegge for bygging av en ny lavblokk med 11 boenheter i et etablert villaområde. Det legges opp til at blokken skal bygges etter konseptet for sosiale boformer, med innendørs fellesareal for beboerne i tillegg til felles utendørsarealer.

Kommunedirektøren mener planforslaget har vesentlige mangler, og anbefaler at planen sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding.

## 2. Saksopplysninger og bakgrunn for saken

Asker kommune mottok planinitiativ for detaljregulering for Holmquistveien 02.07.2020. Planinitiativet ble avslått i administrativt vedtak 24.11.2020. I møtet 17.02.2021 vedtok politisk utvalg for plan- og byggesak at planinitiativet sendes tilbake til administrasjonen for behandling.

Forslaget fremmes av BOXS arkitektstudio AS på vegne av Hesselroth og Øyehaug AS.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 27.04.2021. Det har vært dialogmøter underveis i prosessen og saken regnes nå som komplett.

### Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Ravensborg, planID 3025\_022051, vedtatt 15.06.1923. Eiendommen er i planen vist uten reguleringsformål.

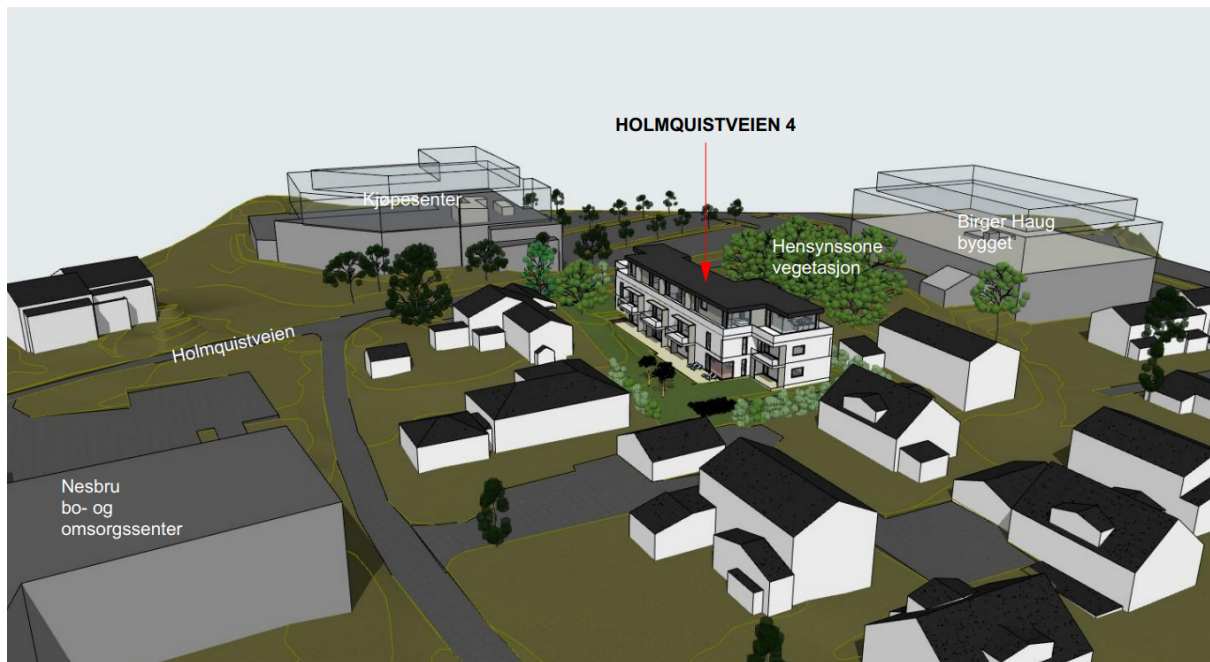
I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen satt av til nåværende småhusbebyggelse, og innenfor boligkategorien spesielle boligområdet (SB). Eiendommen ligger innfor bestemmelsesområdene *prioriterte vekstområder* (#7), og *nullvekst nord* (#8). Eiendommen ligger sør for det planlagte Nesbru nærsenter.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra både E18 og Fv. 201 Fekjan.

Eiendommen er i tillegg innenfor kommunedelplan for E18 Slepends-Drengsrud, vedtatt 08.11.2016 og Holmen-Slepends, vedtatt 29.01.2013.



blir revet. Det foreslås at blokka skal bygges etter prinsipper for sosiale boformer i henhold til kommuneplanen, med både innendørs og utendørs fellesområder for beboerne.



Figur 2: Illustrasjon hentet fra designmalen, som viser den planlagte lavblokka sammen med nabobebyggelsen.

### Utnyttelse og høyde

Planforslaget legger opp til at det bygges en lavblokk på 4 etasjer, hvor en etasje er under bakken og toppetasjen er tilbaketrukket. Det foreslås maks 30 %-BYA, noe som tilsvarer 485,2 m<sup>2</sup> bebygd areal på eiendommen. Samlet BRA for blokken er 1668 m<sup>2</sup>. Utkragede balkonger, private uteplasser, utendørs biloppstillingsplasser, renovasjonsanlegg, nettanlegg, drivhus på bakkeplan og bebyggelse under bakken medregnes ikke i BYA.

Det foreslås en maks kotehøyde +14,5 meter for hovedgesims, og maks kote +16,6 meter for inntrukken toppetasje og trappehus. Her gjøres det unntak slik at tekniske detaljeringer kan være inntil 1,5 meter over gesimshøyde, på inntil 15 % av takflaten.

Planforslaget beskriver varierte boligstørrelser mellom 47,2-152 m<sup>2</sup>. Variasjon av boligstørrelser er ikke sikret i bestemmelsene.

### Sosiale boformer og fellesarealer

Planforslaget sikrer at det skal etableres et innendørs fellesareal. Her skal det være oppholdsrom med kjøkken, gjesterom og bad, treningsrom og møteplasser. Fellesarealene skal være universelt utformet. Fellesarealet er planlagt i første etasje,

og med egen utgang til felles uteoppholdsareal. Det planlegges i tillegg et treningsrom i kjelleren.

Planen sikrer minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Det foreslås at minst 50 % av uteoppholdsarealet skal være egnet for lek. Hver boenhet skal i tillegg ha minst 10 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.

#### Utforming, estetikk og tilpassing til område

Det legges opp til en lavblokk i et sammenhengende volum. Planforslaget åpner for innvendig trappehus med heis, og innganger til de fleste boenheter via svalgang. Svalgangen er planlagt mot øst og balkonger mot vest.

Uteoppholdsarealer samt fysisk, utformingen og volumet av bebyggelsen skal være i henhold til designmalen, som følger med planforslaget, datert 25.05.2023.

#### Støy

Planområdet ligger innenfor gul støysone fra både E18 i vest og Fekjan i øst. Det følger med en støyrapport med planforslaget. Her foreslås det støyreducerende tiltak i planområdet for å oppnå tilfredsstillende støyverdier for uteoppholdsarealene og fasadene. Det foreslås å regulere inn to støyskjermer i tomtegrensen. Den ene i hjørnet mot Holmquistveien og eneboligeiendommen i vest, gbnr 28/36, og en litt lenger syd også på grensen til den samme naboeiendommen.

#### Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er vist med avkjøringspil fra Holmquistveien i plankartet. Fra avkjøringen planlegges det nedgang til parkeringskjeller under terreng. Det skal etableres inntil 1 parkeringsplass per boenhet, hvor minst 2 av plassene er for personer med funksjonsnedsettelse i parkeringsgarasjen. På bakken skal det etableres tre gjesteparkeringsplasser.

Det skal i tillegg etableres minst en sykkelparkeringsplass per boenhet under tak.

#### Innspill til varsel om planoppstart

Det kom inn 7 innspill til varsel om oppstart. Det har kommet innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Norges vassdrags- og energidirektorat, Viken fylkeskommune, samt fire innspill fra naboer.

Fra andre offentlige myndigheter ble det påpeket at det er viktig å vurdere temaer som samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unges interesser, støy, parkering, universell utforming og naturskader.

Statsforvalteren mener det er uheldig å åpne opp for økt fortetting i et område som ikke er satt av til dette i kommuneplanen.

Både statsforvalteren og Fylkeskommunen påpeker viktigheten av å sikre tilstrekkelig lekeareal for barn- og unge. Begge forutsetter også at det utføres støyfaglig utredning og at det foreslås tilstrekkelige tiltak for å sikre eventuelle nye boliger tilfredsstillende støynivåer i henhold til anbefalte grenseverdier i T-1442.

Innspillene fra naboer går på bekymring for solforhold på egen eiendom etter eventuell utbygging. Nabo mot øst, gbnr. 27/39 påpeker at de ønsker å se på en samlet utvikling av det foreslåtte planområdet og deler av deres eiendom. Næringseiendommen består av et større åpent område mot planområdet, som er regulert som byggeområde for næring, men med hensynsone terreng og vegetasjon bevares.

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

Det er flere momenter ved planforslaget bidrar positivt med tanke på å bygge opp om bærekraftsdimensjonene. Forslaget legger opp til fortetting på en allerede bebygd boligeiendom i et etablert boligområde. Planområdet ligger i nærheten av bussholdeplassen Nesåsen med flere busslinjer. Blant annet en busslinje med avgang hvert 15. minutt til Asker sentrum. Det er også nærhet til dagligvareforretning. Det legges i tillegg opp til lav parkeringsdekning. Planområdet ligger derfor til rette for at daglige gjøremål kan skje uten bruk av personbil.

Planforslaget forutsetter derimot at eksisterende enebolig rives, for å bygge ny lavblokk. Planområdet er ikke satt av til fremtidig boligutvikling. Ikke i nærheten av togstasjon. Dette er faktorer som vil være negativt med tanke på kommunen bærekraftsmål.

#### **5. Tidligere behandling**

Planinitiativet ble administrativt av avslått 24.11.2020. Kommunedirektøren påpekte at eiendommen ligger utenfor sentralt vekstområde i Temakart for Areal og transport. I tillegg mente kommunedirektøren at planinitiativet i for liten grad tilpasset seg området rundt planområdet, ved å foreslå en blokk på tre etasjer i et villaområde.

Avslaget ble påklaget og planinitiativet ble deretter behandlet i politisk utvalg for plan og byggesak i møte 17.02.2021, sak 13/21, hvor det ble vedtatt at planinitiativet sendes tilbake til administrasjonen for behandling. Se vedtaksteksten:

1. Planinitiativet avvises ikke og saken sendes tilbake til administrasjonen for behandling.
2. Det skal innarbeides rekkefølgekrav mht.: skolekapasitet og vei. Det skal følges en streng parkeringsnorm, og det skal legges inn ordninger for bildeling

og elektriske sykler. Boligene bør utformes som en del av satsingen på nye boformer for eldre, med leiligheter av forskjellige størrelse. Overgangen mellom næringsbygg og eksisterende boligfelt skal hensyntas

Punkt 1 ble vedtatt mot fire stemmer (AP og MDG), og punkt 2 ble vedtatt mot en stemme (FrP).

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

### Ny kommuneplan

Ny kommuneplan er vedtatt etter planoppstart for planforslaget. Kommunedirektøren vurderer planforslaget i henhold til den nye kommuneplanen som ble vedtatt 13.06.2023.

### Planområdet og overordnede føringer

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdene prioritert vekstområde, og nullvekst nord. Selv om eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområde, er den ikke avsatt til fremtidig boligutvikling. Det tilsier at fortettingen som planforslaget legger opp til strider mot kommuneplanen.

Bestemmelsesområdet for nullvekst nord sikter til at bolig- og næringsutvikling innenfor dette området ikke skal generere økt personbilbruk. Selv om utbyggingen kan ses på som en mindre utbygging med relativt få boenheter, vil fortettingen bidra til økt bruk av personbiltrafikk i området. Planforslaget vil dermed stride mot kommuneplanen. Planen legger imidlertid opp til en streng parkeringsnorm, i henhold til kommuneplanen, hvor det kun tillates en parkeringsplass per boenhet i en underjordisk parkeringsgarasje. I tillegg legges det opp til tre gjesteparkeringer på bakkeplan.

### Bebyggelsens tilpassing til eksisterende villaområde

Kommunedirektøren mener planforslaget ikke tilfredsstillende tilpasser seg det eksisterende boligområdet. Gjennom overordnede arealplaner og politisk vedtak, er det gitt tydelige føringer om at ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse:

- For det første ligger planområdet innenfor boligkategorien *spesielle boligområder* i kommuneplanen. Dette vil si at ny bebyggelse i området skal tilpasse seg og underordne seg det eksisterende fysiske miljøet.
- For det andre skal ny konsentrert boligbebyggelse i henhold til kommunedelplanen for Holmen-Slependen tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse ved å trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer. Antall etasjer og byggehøyde skal vurderes med tanke på god tilpasning til blant annet landskap, naboskap og miljøet.

- For det tredje ble det i vedtak om at planinitiativet skulle sendes til administrasjonen for behandling vedtatt at overgangen mellom næringsbebyggelse og eksisterende boligfelt skal tas hensyn til.

Kommunedirektøren mener bygningskroppen planforslaget legger opp til fremstår massiv i volum og høyde i forhold til villabebyggelsen. Bebyggelsen bør sikres delt opp i ulike volumer, og trappes ned mot villabebyggelsen. Dette har blitt påpekt i dialog med forslagstiller underveis i planprosessen.

Kommunedirektøren mener videre at bebyggelsen bør plasseres slik at mer av den sørlige delen av tomten kan brukes som uteoppholdsarealer. I stedet for å tilrettelegge for en massiv bebyggelse langs hele tomten i lengderetningen, mener kommunedirektøren den burde vært konsentrert nord på tomten, langs Holmquistveien. Både fordi den sørlige delen av tomten vil være best egnet som uteoppholdsareal. I tillegg legger kommunedelplan for E18 Slependen-Drengsrud opp til at Holmquistveien skal drenere trafikk mellom ny E18 og lokalveiene i området. Selv om dette ligger langt frem i tid, og detaljreguleringen for denne løsningen ikke er i gang, mener Kommunedirektøren at økt trafikk i Holmquistveien bør tas hensyn til ved planlegging av ny konsentrert boligbebyggelse.

Sol- skyggediagrammet viser at den planlagte blokka vil skygge for kveldssolen for eiendommen 27/78, i det sørøstlige hjørnet av planområdet. Dette tilsier at bebyggelsen det ikke bør legges opp til ny bebyggelse sør på planområdet. Eventuelt at det kun tillates en byggehøyde som ikke forringer solforholdene for nabotomten.

#### Bokvalitet og sosiale boformer.

Kommunedirektøren mener det er positivt at planen legger opp til sosiale boformer, slik kommuneplanen åpner opp for. Kommunedirektøren mener planforslaget ikke treffer helt intensjonen bak det å tilrettelegge for sosiale boformer. I kommuneplanen åpnes det opp for relativt små leiligheter, ned til 23 m<sup>2</sup> for slike prosjekter, forutsatt at boenhetene har tilgang til felles innendørs fellesarealer.

I beskrivelsen og illustrasjonene vises det til varierte boligstørrelser, mellom 47,2-152 m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren mener det er for store boenheter, når planen legger opp til sosiale boformer.. Kommunedirektøren mener planen ikke bør tillate boenheter over 70 kvm, for at fellesområdene skal bli en naturlig del av hverdagen for beboerne. Variasjon av boligstørrelser bør i tillegg sikres i bestemmelsene.

Planen legger opp til innendørs fellesareal. I designmalen som følger med planforslaget, er det skissert at dette skal være omkring 101 m<sup>2</sup>. Men det er ikke sikret et minimumsareal i bestemmelsene. Innholdet i fellesarealene, som blant annet oppholdsrom, kjøkken og gjesterom er sikret. I og med at plantegningene som

vises i designmalen ikke er juridisk bindende, mener Kommunedirektøren det må sikres et minimumsareal for felles innendørs fellesareal i bestemmelsene.

Det legges opp til at de fleste boenhetene får inngang via svalgang. Kommunedirektøren mener svalgang ikke er en foretrukket løsning for adkomst til blokkleiligheter. Det skaper trafikk foran leilighetene i alle etasjer. I tillegg vil gulvet fra etasjen over gjør at mindre naturlig lys slipper inn i leilighetene fra denne siden.

I bestemmelsen om sosiale boformer i kommuneplanen, punkt 13.2, står det at fellesarealer «skal være i direkte tilknytning til boenhetene». Kommunedirektøren er skeptisk til at flere av de planlagte boenhetene har inngangene fra svalgang, og dermed må gå ut for å komme til innendørs fellesareal. Dette har vært diskutert med forslagstiller. Kommunedirektøren mener at det vil være en klar kvalitet for prosjektet om det er mulig å bevege seg «innendørs» mellom alle boenhetene og felles innendørs fellesareal. Kommunedirektøren mener videre at fellesarealet vil kunne bli mindre attraktivt å bruke om man må gå ut, fremfor kun å bevege seg innendørs. Forslagstiller mener derimot at bestemmelsen ikke krever at det skal være mulighet for å bevege seg innendørs fra boenheten til fellesarealene. Men kun være en del av samme anlegg.

#### Felles uteoppholdsareal og solforhold

I henhold til retningslinjene til kommuneplanen skal det være minst 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 25 m<sup>2</sup> skal være felles uteoppholdsareal egnet for lek per boenhet. Planen legger opp til tilstrekkelig MUA totalt.

Planforslaget sikrer derimot at kun 50 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet skal opparbeides som lekeareal. I henhold til kommuneplanen og basert på 11 boenheter, skal det være minst 275 m<sup>2</sup> opparbeidet og egnet for lek. Kommunedirektøren mener planen må sikre tilstrekkelig arealer for lek, selv om forslagstiller ønsker å legge til rette for et boligkonsept for eldre. Reguleringsplanen kan for det første ikke reguler hvilke aldersgrupper som vil komme til å bo i den ny blokka. Det kan også hende det flytter inn barnefamilier på sikt. For det andre må planforslaget legge til rette for at det kan komme barn på besøk, for eksempel barnebarn til de som flytter inn.

Sol- og skyggediagrammet viser at det er gode solforhold for den planlagte bebyggelsen og uteoppholdsarealene. Diagrammet viser at bebyggelsen i liten grad vil påvirke solforholdene til de omkringliggende boligene på dagtid.

#### Rekkefølgekrav om skolekapasitet

I henhold til kommuneplanens punkt 3.1.1 om rekkefølgekrav for sosial infrastruktur, skal ikke nye boligprosjekter med mer enn 10 boenheter skje før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert i Mellom-Nes skolekrets. Forslagstiller mener dette rekkefølgekravet ikke er relevant for dette planforslaget, fordi det kun tilfører ti nye boenheter, i tillegg til den ene boenheten som allerede er



på eiendommen. Dette har vært diskutert i dialogmøter i tillegg til argumentasjonen i plandokumentene. Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet må være en del av planen når planen legger opp til mer enn ti boenheter. Viser også til vedtaket fra utvalg for plan og byggesak i møte 17.02.2021, hvor det presiseres at rekkefølgekravet skal sikres i planen.

### Støy

Kommunedirektøren er skeptisk til at støyskjerm foreslås i nabogrense mot tilgrensende eneboligtomt. I kommunedirektørens forslag til vedtak, foreslås det at støyskjermingen skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, og at dette innarbeides i plandokumentene til eventuell andregangsbehandling. Dette kan ha betydning for hvor stort areal MUA som kan oppnås i planen, og dermed antallet boenheter planforslaget legger opp til. Dette må vurderes i sammenheng.

Støyfaglig utredning vurderer ikke refleksjonsstøy fra foreslått støyskjerm til naboer. Dette har vært tatt opp fra administrasjonen gjennom planarbeidet. Kommunedirektøren mener dette må redegjøres for i planforslaget.

### Naboinnspill på planområdet

Innspill fra nabotomten 27/39 ønsket en samlet utvikling på deler av sin tomt som ligger inntil planområdet. Planen viser ikke til om dette har vært vurdert. En av grunnen til at planinitiativet ble avslått i 2020, var at planområdet var lite, og burde omfatte flere eiendommer for å sikre en helhetlig utvikling og fortetting av området.

### Naturmangfold

Rapporten om naturmangfold viser at det ikke er noen store naturverdier innenfor planområdet som det er viktig å ta hensyn til. Den viser derimot at det er flere svartlistede arter. Disse er sikret fjernet i bestemmelsene. Planen sikrer også at vegetasjon på naboeiendommen tas hensyn til i anleggsperioden. Gitt at planene legger opp til fortetting av en allerede bebygd eiendom, mener Kommunedirektøren at naturmangfoldet er ivaretatt i planforslaget.

### Illustrasjoner

Illustrasjoner av planforslaget med nabobebyggelse viser tenkte påbygg på næringsbebyggelsen i bakkant. Kommunedirektøren kjenner ikke til at dette er planlagte påbygg. Planforslaget bør kun vise illustrasjoner av bebyggelse som eksisterer.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren mener planforslaget har vesentlige mangler.

Kommunedirektøren mener bebyggelsen planforslaget legger opp til, ikke tilpasser seg det eksisterende boligområdet tilstrekkelig. Bygningsvolumet er for massivt og bør brytes opp. I tillegg bør bebyggelsen trappes ned mot ene- og tomannsboligene. Når det gjelder å sikre bokvalitet i planforslaget, mener Kommunedirektøren at bebyggelsen bør konsentreres nord i planområdet, slik at den sørlige delen, med best solforhold i større grad benyttes som uteoppholdsareal. I tillegg bør det sikres tilstrekkelig med uteoppholdsareal for lek, i tråd med kravene i kommuneplanen.

For at planforslaget skal være i henhold til konseptet for sosiale boformer i kommuneplanen, mener kommunedirektøren det må legges opp til mindre leiligheter. Det bør sikres et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene. I tillegg mener Kommunedirektøren det må være mulig å bevege seg innendørs mellom boenhetene fellesarealet, og ikke via svalgang. Kommunedirektøren foreslår at lavblokken sikres utformet uten bruk av svalgang for adkomst til boenheter generelt.

Kommunedirektøren mener at planforslaget må redegjøre for om støyreduserende tiltak innenfor planområdet vil ha konsekvenser for tilgrensende boligbebyggelse.

I tillegg mener kommunedirektøren at rekkefølgekrav om å sikre tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes skolekrets må innarbeides i planforslaget.

Basert på vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at planen sendes tilbake til forslagstiller for endringer.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Plankart 18.10.2022  
Reguleringsbestemmelser, datert 25.05.2023  
Planbeskrivelse, datert 25.05.2023  
Illustrasjonsplan datert 25.05.2023  
Designmal 13.05.2023  
Redegjørelse til designmal  
Risiko- og sårbarhetsanalyse  
Støyrapport 16.11.2022  
Støykart  
Rapport naturmangfold 07.06.2021

Geoteknisk vurdering 24.03.2022  
Trafikkanalyse 29.04.2022  
Referat oppstartmøte 26.05.2021  
Annonse Budstikka 04.06.2021  
Innspill til varsel om oppstart - samlet**Vedlegg:**  
Annonse Budstikka 04.06.2021  
Designmal 13.05.2023  
Geoteknisk vurdering 24.03.2022  
Illustrasjonsplan datert 25.05.2023  
Innspill til varsel om oppstart - Samlet  
Planbeskrivelse datert 25.05.2023  
Rapport naturmangfold 07.06.2021  
Redegjørelse til designmalen  
Referat oppstartsmøte 26.05.2021  
Reguleringsbestemmelser datert 25.05.2023  
Risiko- og sårbarhetsanalyse ROS  
Støykart  
Støyrapport 16.11.2022  
Trafikkanalyse 29.04.2022  
Plankart 18.10.2022



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14842

**Saksbehandler**  
Jørgen Rusten-rutledal

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
89/23

### Detaljregulering for Holmquistveien 4, gbnr. - Førstegangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 89/23

#### Behandling

Rådgiver Jørgen Rusten Rutledal innledet til saken og svarte på spørsmål.

Virksomhetsleder Ingvild Skaset svarte også på spørsmål.

Cathrine Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til kulepunkter, på vegne av H, V og Sp:

- *Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.*
- *Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.*
- *Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene*
- *Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen*
- *Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet.*
- *Behov for støyskjermingen skal kartlegges. Denne skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.*
- *Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet*

- *Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1, om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.*

Innstillingens første ledd ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) alternative forslag til kulepunkter ble satt opp mot innstillingens kulepunkter. Jensens forslag ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Asker kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 at forslag til detaljregulering for Holmquistveien 4 gbnr. 28/199 sendes tilbake til forslagstiller for videre bearbeiding. Før planforslaget kan sendes til ny førstegangsbehandling, må følgende punkter endres eller innarbeides i planforslaget:
  - Bebyggelses planen må tilpasses villabebyggelsen i høyde og volum i høyere grad. Volumet på bebyggelsen skal brytes opp, trappes ned i høyde mot villabebyggelsen.
  - Planen skal legge opp til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
  - Planen må sikre et minimumsareal for innendørs fellesareal i bestemmelsene.
  - Bygget skal ikke ha inngang via svalgang. Dette er også et krav for at planen skal være i henhold til sosiale boformer i henhold til kommuneplanen.
  - Det skal i bestemmelsene sikres minst 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
  - Behovet for støyskjermingen skal kartlegges. Dette skal også dokumentere refleksjonsstøy for naboer.
  - Støyskjermer skal tegnes minst en meter fra nabogrense i plankartet.
  - Om planforslaget legger til rette for 8 eller flere boenheter skal rekkefølgekrav som følger av kommuneplanens bestemmelse punkt 3.1.1 om tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom-Nes barneskolekrets være dokumentert.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/16615-1

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

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

**Møtedato**  
27.09.2023  
10.10.2023

### **353/13 Detaljregulering for Sandspollen - Næringsområde og småbåthavn**

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

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))
2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:
  - Ulovlig opparbeidet vei, bro og kanal skal tas ut av planforslaget. Arealet gis formål naturområdet, GN.
  - I GN kan det oppføres adkomst til holmen i form av en gangbro som erstatter pælebroa med en bredde og bæreevne som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.
  - Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
  - Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.

- Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.

## **1. Sammendrag og konklusjon**

Planforslag for utvikling av turisme og næringslivsvirksomhet på Verpen ved Sandspollen legges frem for politisk behandling etter at forslagstiller har fremmet krav om dette.

Planforslaget omfatter en utvidelse av eksisterende småbåthavn, bruksendringer av eksisterende bygg og oppføring av nye lagerhaller for fritidsbåter, samt utleie til arrangementer i sommersesongen. Det legges til rette for tiltak i strandsonen. Flere av tiltakene er allerede gjennomført uten at det har blitt gitt tillatelse fra kommunen. Dette gjelder særlig adkomst til Verpentangen 2A, også omtalt som Holmen. Vei, bro og kanal som er ulovlig oppført, er fremmet som del av planforslaget. Kommunedirektøren mener det ikke er gitt tilstrekkelig dokumentasjon av konsekvensene som følger av etableringen av vei, bro og kanal i strandsonen. Det er heller ikke undersøkt andre alternative løsninger for adkomst eller alternativer til drift og bruk av holmen som ikke er avhengig av kjørbart adkomst.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises med krav om at vei, bro og kanal tas ut av planforslaget. Det må legges inn bestemmelser som sikrer at en eventuell fremtidig adkomst til holmen opparbeides uten negativ konsekvens for natur-, friluftsliv- og kulturmiljøet i strandsonene ved Sandspollen.

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

Planen legger til rette for utvikling av fritids- og turismenæring på Verpen i Sandspollen. Planen dekker områder på land og i sjø. Hensikten med planen er å sikre en bærekraftig og hensynsfull næringsutvikling ved et attraktivt friluftsområde med viktige natur- og kulturverdier. Planen omfatter utvidelse og utbedring av eksisterende småbåthavn, lagerhaller med kombinert bruk (båtopplag/arrangementer m.m.) og sikring av natur- og kulturverdier gjennom hensynsoner og særskilte bestemmelser

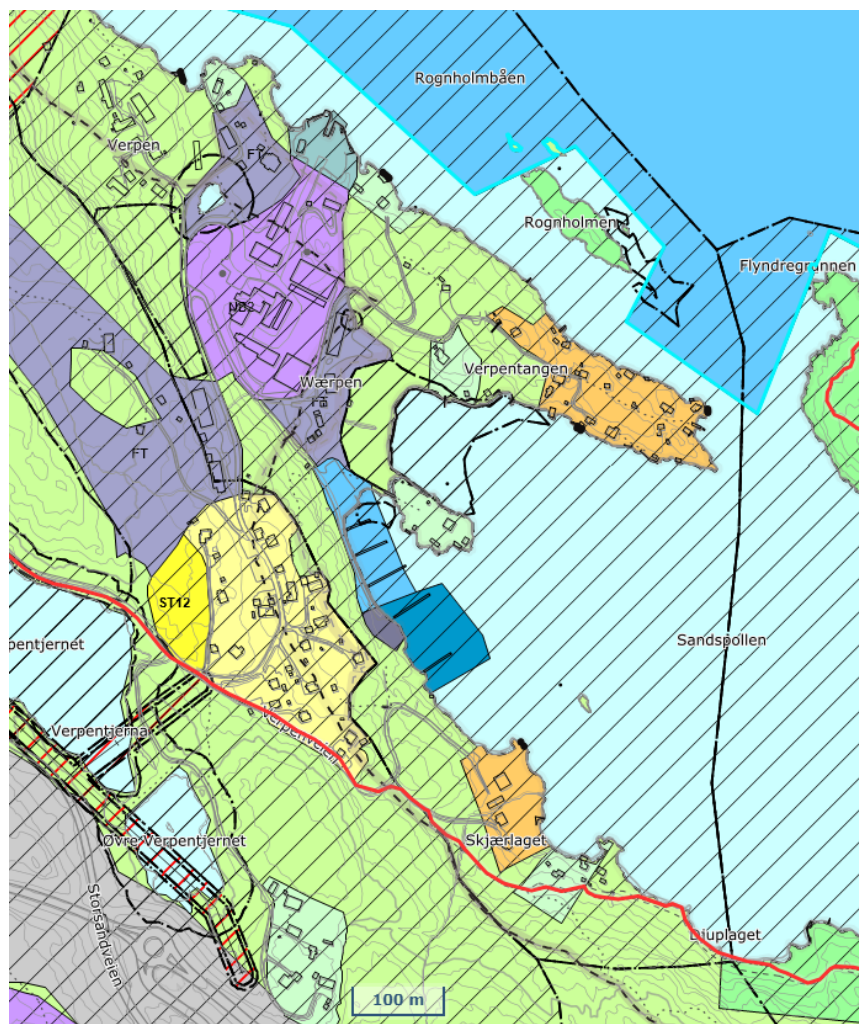
Planområdet inneholder flere tilsynssaker der søknadspliktige tiltak har blitt gjennomført uten at det foreligger tillatelse for tiltakene. Tiltak har direkte berørt svært viktige natur-, kultur-, og friluftsverdier i strandsonen. Sakene er utfordrende da det har gått lang tid siden tiltakene ble gjennomført og konsekvensene av tiltakene er uklare. Planforslaget tar utgangspunkt i dagens situasjon. Kommunen har gjennom veiledning i plansaken lagt særlig vekt på å sikre at tiltak som kan ha

hatt negativ påvirkning for natur-, kultur-, og frilufts verdier i strandsonen ikke legitimeres av planen. Kommunen må etter loven behandle planen med utgangspunkt i siste kjente lovlige tilstand. Det vil si som om tiltakene ikke har blitt gjennomført.

Reguleringsplanen vil bidra til å avklare tilsynssaker der bruken av eksisterende bygninger er i strid med gjeldene planformål. Tilsynssakene og planforslaget behandles uavhengig av hverandre. Det har blitt ført dialog mellom de ulike involverte avdelingene i kommunen for å sikre at det ikke oppstår motstrid mellom reguleringsplanen og eventuelle vedtak i de enkelte sakene.

## 2.1 Planstatus

Planområdet er regulert. Planen heter: Verpen, vedtatt 27.01.1998. I gjeldene reguleringsplan er formålet for planområdet satt til friluftsområde, naturvernområde, småbåthavn og felles avkjørsel.



Figur 1 Gjeldene kommuneplan for planområdet



## **Kommuneplan**

Planforslaget er utviklet parallelt med ny kommuneplan for Asker. Planforslaget er avstemt med kommuneplan for Asker som ble vedtatt 13.06.2023.

Planforslaget følger formålene som ligger i kommuneplanen med unntak av et mindre areal ut mot holmen. Arealet er LNRF i kommuneplan, i planforslaget er arealet gitt formålet veg og småbåthavn. Planområdet ligger syd for linjen for nullvekst i biltrafikk, her vil man i stor grad være avhengig av å legge til rette for privatbilisme. Parkeringsnormen angir ikke konkrete føringer for antall parkeringsplasser ved etablering av småbåthavn eller turismenæring. Majoriteten av planområdet ligger innenfor 100 metersbeltet, planforslaget oppfyller plankravet i kommuneplanen. Hele planområdet ligger i hensynsone for kulturmiljø i kommuneplanen. Hensynet for bevaring av kulturmiljøet og landskapet er tatt med i planforslaget. Hensynsoner for utvalgte naturtyper på land, og i sjø, er videreført fra kommuneplanen.

Av overordnede planretningslinjer er det særskilt viktig å se til:

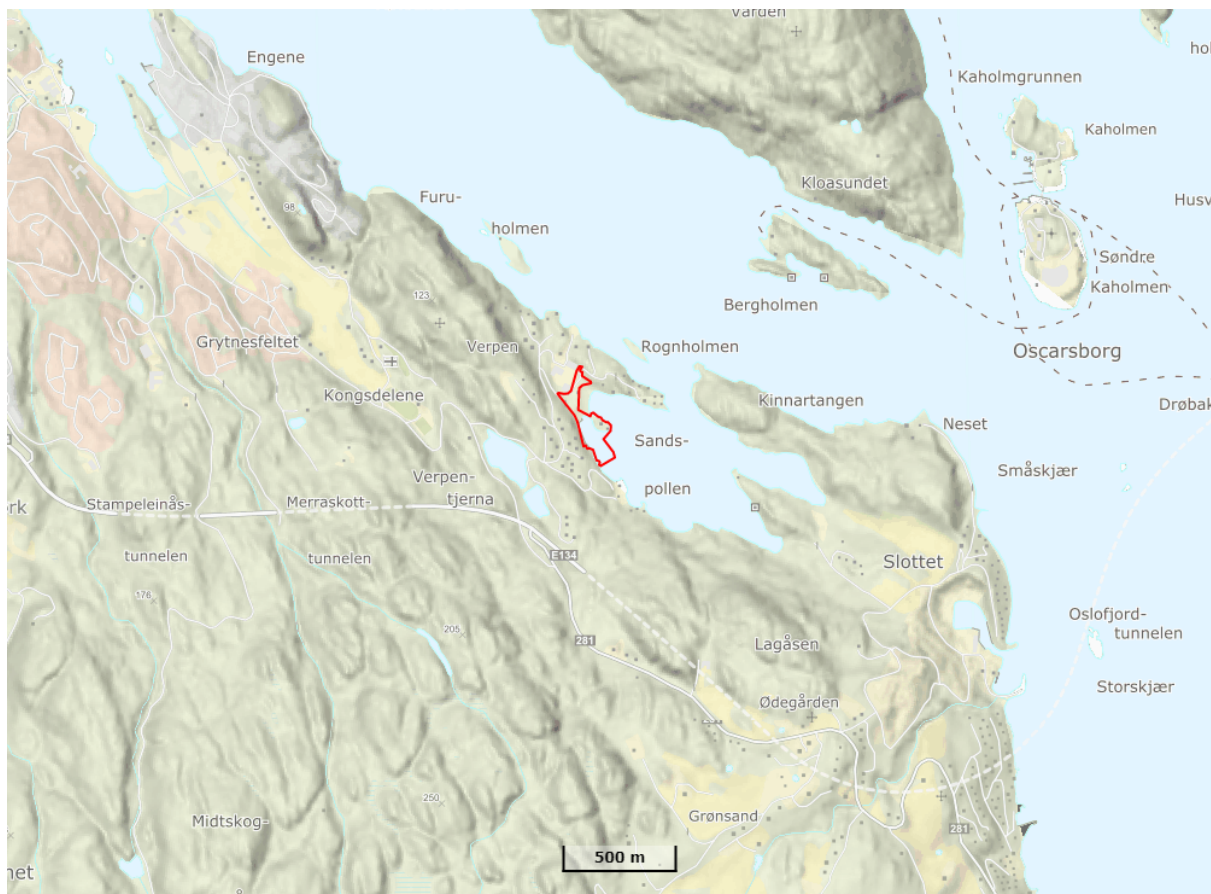
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021
- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud 2015-2020
- Regional plan for areal og transport i Buskerud, vedtatt februar 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.08.2014

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, mars 2021

## **2.2 Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ligger nord i Sandspollen, og inngår i området Verpen. Sandspollen er en av de mest populære uthavnene i Oslofjorden. Det har foregått gårdsdrift og ulike former for næring og industri ved Verpen i svært lang tid. Området har blant annet flere synlige spor fra produksjon av is og diverse maritime næringer.

I dag er det både boliger og hytter rundt Sandspollen. Rett nord for planområdet er det aktivt næringsvirksomhet med salg og service av båter. Sandspollen og Verpen er et særegent område med mange kulturminner og viktige naturverdier. Det er ikke kommunalt avløp i området i dag.



Figur 2 Oversiktskart med planområdet markert i rødt

### 2.3 Beskrivelse av planforslaget

Planen avgrenses av adkomstvei i vest og nord. Veien i nord reguleres til felles adkomstvei for eiendommer på Værpentangen.

I nord, langs vei som grenser mot etablert næring er det lagt fritids- og turismeformål (FTU). I formålet FTU kan det oppføres haller for lagring av båter og for utleie til arrangementer, bryllup, o.l. Det tillates også lagring av båter i vintersesongen innenfor byggegrensene i formålet. Eksisterende bygg tiltattes brukt i henhold til formålet. Værpentangen 2B tiltales i tillegg brukt som enebolig, så lenge samtlige krav til bolig i kommuneplan og teknisk forskrifter er oppfylt. Eksisterende lagerhall er oppført utenfor byggegrensen som reguleres. Dette betyr at bygget ikke kan gjenreises med samme fotavtrykk dersom det rives. Innenfor byggegrenser i formålet kan det oppføres lagerhaller med en maks mønehøyde på kote 15,2 og kote 14,3. Høyden er tilpasset landskapet og byggene som ligger lengre nord. Nye bygg skal ha en utforming, materialbruk og detaljering som gjør at de føyer seg inn i det etablerte kulturmiljøet. Det skal opparbeides parkeringsplasser i forbindelse med hallene. Totalt tillates det oppført tiltak med en BYA på 2590kvm i formålet FTU.

Småbåthavnen omfatter arealer i sjø og på land. På land skal det sikres parkering for brukeren av småbåthavna. Det skal ikke være gjesteplasser i småbåthavnen. Småbåthavner leder ofte til store grunnforurensinger og utslipp til sjø. Planen omfatter tiltak og bestemmelser som skal motvirke dette. På land skal det etableres avfallsmottak med egen fraksjon for farlig avfall. Det skal etableres spyleplass med rensing av spylevann. Det skal oppføres ombordstigningskran for personer med nedsatt bevegelighet. Før det kan gjennomføres tiltak skal grunnen undersøkes for forurensing. Plassering av nye moringer og brygger skal vurderes av biolog for å sikre at man ikke påvirker sårbare marine naturtyper. Det tillattes ikke mudring eller fylling i sjøen. Båtplasser og brygger skal ikke skygge for ålegras i bukten.



*Figur 3 Fjernvirkning av utvidelse småbåthavn sett fra Sandspollen*

Holmen med Værpentangen 2A er gitt formålet LNFR, areal for spredte bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (LS). Holmen er et viktig kulturmiljø og hele holmen er underlagt hensynsone for bevaring. Planen tillater oppføring av et mindre påbygg og en bod på holmen. Utforming skal underordnes eksisterende verneverdige bygg. Eksisterende bygge kan benyttes etter formålet, så lenge krav i teknisk forskrift og kommuneplan er oppfylt. Adkomsten til holmen består av en veifylling og en bro. Veien, broen og kanalen er oppført uten godkjent søknad slik det kreves av plan- og bygningsloven. Forslagstiller fremholder at dette er ønsket løsning for adkomst til holmen, for ytterligere argumentasjon se eget notat om dette vedlagt saken.

Det er ikke offentlig avløp i planområdet i dag. Det forutsettes at dette er prosjektert og godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse til tiltak i planen. Videre skal vann og avløpsanlegg være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i område for fritids- og turistformål. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet for brannslukkevann i det kommunale nettet ved planområdet. Slukkevann må sikres gjennom alternative tiltak.

Det vises ellers til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse av planen.

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

Det er mottatt totalt 18 merknadsbrev til planen. Syv fra øvrige myndigheter, syv fra foreninger o.l. og fire fra en eller flere privatpersoner. Sentrale tema i merknaden er natur-, kultur- og friluftts verdier som påvirkes av planforslaget. Svært mange retter søkelys på at planen omfatter tiltak i 100-meters beltet mot sjøen og at dette skjer i et område under sterkt press. Lokale beboere er opptatt av at trafiksikkerhet skal ivaretas og at det kan forekomme støy fra arrangementer og turismevirksomheten på Verpen.

Naturverdier er blitt utredet og tiltak som anbefales av ansvarlig biolog er innarbeidet i planens kart og bestemmelser. Kulturmiljøet i form av landskap og bygninger er vurdert av kommunen og tilstrekkelig sikret gjennom kart og bestemmelser. Byggenes plassering, utforming og høyde er studert for å sikre at de føyer seg inn i det helhetlige kulturmiljøet og landskapet. Allmenn adkomst til strandsonen er sikret gjennom byggegrenser i planen og bestemmelsene. Byggegrense mot sjø er overholdt i henhold til kommuneplan, slik det åpnes for i statelig retningslinjer. Utvidelsen av småbåthavnen vil gå på bekostning av arealer som tidligere har blitt benyttet av besøkende fritidsbåter.

Planen legger til rette for en mer skånsom og bærekraftig drift av fritids- og turismeformål enn det som har vært mulig tidligere. Dette betyr blant annet at støy begrenses ved å holde arrangementer innendørs på kveldstid i sommersesongen og det kan gjennomføres tiltak som motvirker forurensing på land og i sjøen.

Det har blitt avholdt informasjonsmøte med lokale beboere i forbindelse med planarbeidet.

Det har ikke blitt gjennomført særskilte medvirkning rettet mot barn og unge. Det er ikke registret at barn og unge har spesielle interesser i området, (skolevei, lekearealer, o.l.), utover de generelle friluftsinteressene som er hensyntatt i planen.

### 3. Tidligere behandling

Planforslaget var til behandling i planutvalget i Hurum 10.09.2019, sak nr. 40/19. Utvalget vedtok enstemmig at saken skulle utsettes til etter kommunesammenslåingen.

Forslagstiller krevde i brev til kommunen datert 24.11.2020 at saken skulle fremmes for kommunestyret. Plansaken ble da besluttet avvist av kommunedirektøren (delegert vedtak) på bakgrunn av at arbeidet med ny kommuneplan ikke var kommet langt nok til å ta stilling til planforslaget.

### 4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er komplett. Den foreslåtte arealbruken er i all hovedsak i tråd med gjeldene kommuneplan for Asker. Planforslaget legger til rette for utvikling av maritim næring og reiseliv i strandsonen. I kommuneplanens samfunnsdel vektlegges det at Asker kommune skal legge til rette for næringsvekst i hele kommunen. Ny næringsvirksomhet skal lokaliseres etter ABC prinsippet, rett virksomhet på rett sted. Forslagstiller har ambisjoner om å utvikle Verpen området ved Sandspollen til en reiselivsdestinasjon. Området er allerede ettertraktet om sommeren med svært mange besøkende fritidsbåter fra hele Oslofjorden. De planlagte lagerhallene for båter vil bidra til å gi et bedre næringsgrunnlag i vintersesongen. Bygg og anlegg i planen har blitt brukt til utleie og arrangementer tidligere.

Merknadsbrev som kom inn etter varsel om oppstart bekrefter at planområdet omfatter viktige natur-, friluftsliv og kulturverdier. Disse verdiene har vært svært sentrale i arbeidet med planen. I plan- og bygningsloven §1-8 står det at det skal tas særlig hensyn til natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. I de Statelige planretningslinjene utdypes dette, og det poengteres at lovens hensikt er at *unødvendig bygging langs sjøen unngås*. Planarbeidet har båret preg av at det tidligere har blitt gjennomført en rekke søknadspliktige tiltak i planområdet uten at det har foreligget korrekte tillatelser fra kommunen. Reguleringsplanen er en mulighet til å rette opp i de ulovlige tiltakene og legge til rette for en skånsom og bærekraftig utvikling av området.

Det er fastsatt i kommuneplanen at det skal utvikles fritid- og turismenæring i Sandspollen, men det er helt sentralt at utviklingen tar særskilt hensyn til natur-, friluftsliv og kulturverdier i strandsonen, slik plan- og bygningsloven krever. Forslagstiller har utarbeidet en plan som tar hensyn til kulturmiljøet og landskapet gjennom plassering, utforming og tilpasning av nye bygninger. Planen legger klare føringer for hvordan området kan benyttes, både om sommeren og vinteren. Dette bidrar til mer forutsigbarhet for både forslagstiller, naboer og andre brukere av området. Kommunen har vektlagt at det ikke skal gjennomføres tiltak som fører til økt

privatisering av strandsonen og at alle områder i planen skal være tilgjengelig for allmenheten. Reiselivsnæring er avhengig av gjester som kommer på besøk. Det vil være lite hensiktsmessig om området fremsto som lukket og privat når næringen er avhengig av gjestfrihet og inkludering. Byggegrenser og bestemmelser i planen skal sikre at det er nok plass mellom bygg, båter og andre tiltak, slik at besøkende kan ferdes fritt gjennom området.

Utvidelsen av bryggeanlegget vil bli godt synlig i Sandspollen, Det er viktig at båter og brygger plasseres på en slik måte at de ikke blir for dominerende i bukta. Bryggene skal ligge parallelt med land, båtene skal ligge med baug eller hekk mot bryggene. Det er ikke planlagt gjesteplasser i havnen og den kan ha en privatiserende effekt i pollen. Det er stor etterspørsel etter havneplasser i regionen og det er vurdert som mer hensiktsmessig å legge til rette for utvidelse av eksisterende småbåthavn snarere enn å etablere ny havn et annet sted. Planen omfatter en rekke krav og tiltak som skal gjøre havnen og båttopplaget mer miljøvennlig enn det som er tilfellet i dag.

I reguleringen skal det avveies hvorvidt de ulike arealene og byggene er egnet for de forslåtte formålene. Vurderingen er basert på kunnskapsgrunnlaget, faglige avveininger, kommuneplan og nasjonale føringer. Når det gjelder vei, bro og kanal ut til holmen må man i planen ta utgangspunkt i siste kjente lovlige situasjon, det vil si pælebro. Videre må man i planen vurdere om foreslått bruk på holmen er forenelig med forutsetningene på stedet, blant annet adkomsten. I planforslaget ønsker forslagstiller å regulere Verpentangen 2A og B for både fritidsbolig, enebolig og bevertning/overnatting. Kommunedirektøren mener at denne kombinasjonen av bruk er utfordrende da det stilles svært ulike krav til henholdsvis bolig, fritidsbolig og bevertning/overnatting. Dersom man ønsker slik fleksibilitet må planforslaget følgelig vurdere et bredt spekter av løsninger for adkomst, avløp, brann, m.m. Planarbeidet skal sikre at hele mulighetsrommet for utvikling av holmen er belyst, og man kan vedta den beste løsningen for akkurat dette stedet, som også i tråd med forskrifter, lover, planer og føringer.

Dersom man hadde begynt reguleringsprosessen før vei, kanal og bro var etablert ville den opparbeidete løsningen være en mulig løsning på lik linje med andre alternativer som for eksempel videreføring av en pælebro eller annen egnet løsning. Det er ikke vurdert ulike alternativer til utforming av adkomsten ut til holmen i planforslaget. Det bør være mulig å drifte holmen med utleie på lik linje med andre hytter langs kysten som ligger på holmer og øyer uten kjørbare adkomst. Dersom man ønsker å fortsette å bruke huset på holmen som bolig, vil det ikke kunne pålegges å etablere adkomst til en eksisterende bolig så lenge det ikke skal gjennomføres søknadspliktige tiltak på boligen. Da vil det være avgjørende hva som tillates i reguleringsplanen. I og med at dette mulighetsrommet ikke blir belyst i planforslaget ønsker ikke kommunen å regulere inn ulovlige tiltak som ikke er tilstrekkelig utredet

eller vurdert. Kommunen viser til forvaltningsloven §17: *Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.*

Holmen bør ikke reguleres til bolig da dette vurderes som svært privatiserende. En regulering til næringsformål i form av bevertning og overnatting vil bidra til at strandsonen blir mindre privatisert enn i dag.

## **Miljø**

Strandsonen er et av de mest artsrike leveområdene vi har. Strandsonen er under press. Nedbygging av strandsonen skjer til tross for at det i plan og byggningsloven § 1-8 ligger et prinsipielt byggeforbud i strandsonen. Det er derfor viktig å gjøre svært grundig vurderinger av hva som kan etableres i strandsonen og ikke minst hvordan dette gjøres.

Det er gjennomført en vurdering av naturverdier i planområdet i 2019. I den marine delen av rapporten vises det til registret ålegress, bløtbunnsområder samt flere truede og sårbare arter fugl og fisk i planområdet. Rapporten konkluderer med at tiltakene i planen sannsynligvis ikke vil føre til negative konsekvenser for det marinbiologiske miljøet så lenge det ikke gjennomføres muddring. Det er lagt inn bestemmelse som forbyr mudring i planområdet. I området på land er det registret flere eiker. En av eikene kvalifiserte til å bli omtalt som hul eik og er gitt egen hensynsone i plankartet

Det er lagt inn bestemmelser og hensynsoner som skal beskytte naturverdiene mot negative konsekvenser. Utvidelsen av småbåthavna går ut over dypt vann der bryggene har mindre påvirkning på det marine livet.





Figur 4 Flyfoto av holmen 2012



Figur 5 Flyfoto holmen 2022



Det er viktig å påpeke at da naturverdivurderingen ble gjort (2019) var det allerede gjort ulovlige inngrep i naturmiljøet i strandsonen. Fagperson som utførte befaringen og skrev rapporten har derfor ikke kunnet vurdere naturen som var der før, og dermed heller ikke vurdert eventuelle konsekvensene av tiltakene som er gjennomført. Forslagstiller ønsker å regulere inn veifylling, bro og kanal, men de miljømessige konsekvensene av disse tiltakene er ikke belyst i planforslaget. Kommunedirektøren mener derfor at kravene i Naturmangfoldsloven §§8-12 ikke er oppfylt i planforslaget.

Planen skal legge til rette for fritids og turisme næring i forbindelse med et gårdsbruk med lang historie. Dette kan sees i sammenheng med en utvikling der stadig flere gamle gårdsbruk legger om driften fra primær til tertiærnæring. Når næringsgrunnlaget i form av konvensjonelt jordbruk ikke lenger er til stede kan det åpnes for ny og alternativ bruk og næringsvirksomhet som sikrer gårdens videre eksistens. Det er da svært viktig at ny bruk ikke forringer den historiske og kulturelle verdien som ligger i kulturlandskapet og historiske bygningsmiljøer. Det er nettopp disse verdiene som gjør området attraktivt for besøkende. Planen fører ikke til tap av produktive landbruksarealer.

Planforslaget omfatter konkrete bestemmelser som skal sikre at planområdet utvikles uten å forringe kulturmiljøet. Verpenområdet har også historisk vært en fritids- og rekreasjonsdestinasjon. Det er positivt at planforslaget bygger videre på denne tradisjonen.

Det er ikke offentlig avløp i området. I VA-rammeplanen skisseres det en løsning med minirensesanlegg og utslippsledning til Sandspollen. På bakgrunn av miljøtilstanden i Oslofjorden anser kommunen dette som en lite god løsning. Samtidig er det svært langt til nærmeste mulige påkoblingspunkt for offentlig avløp. VA-rammeplanen viser at man kan sikre tilstrekkelig rensing av avløpsvann lokalt med en maks belastning på 49,5 person ekvivalenter (PE). Dette er 0,5PE unna grensen for det som omtales som kapittel 12 anlegg i forurensingsforskriften. For anlegg med utslipp over 50PE vil det stilles strengere krav til anlegget. Kommunen ser det som positivt at det er lagt inn bestemmelse som sikrer at bebyggelsen i planen skal kobles på kommunalt avløp så snart dette etableres i nærheten.

### **Samfunn**

Planområdet ligger utenfor gangavstand fra prioriterte vekstområder, og uten et godt kollektivtilbud. Det er ikke opparbeidet gang eller sykkelvei til planområdet. Rent overordnet er dette utfordrende med tanke på økt biltrafikk til planområdet. Samtidig må det tas med i vurderingen at Sandspollen er en destinasjon nettopp på grunn av sin landlige beliggenhet. Kyststien passerer forbi tett på planområdet, en utvikling av turismenæring på Verpen vil kunne styrke kyststien hvis området blir en destinasjon for turgåere i området. Trafikkanalysen viser at planen ikke gir noen betydelig økning

i trafikk. Det er positivt at det er lagt inn rekkefølgekrav om å etablere møtelommer på veien ned til området.

Forslagstiller ønsker at begge de eksisterende byggene i planområdet, Verpentangen 2A og 2B, skal kunne benyttes som både bolig og næring. Kommunedirektøren ser dette som utfordrende, men er villig til å tillate det for Verpentangen 2B, også omtalt som Havnegården. Her mener kommunedirektøren at krav og forutsetninger for bolig er mulig å innfri uten at det går på bekostning av allmenhetens tilgang til strandsonen. Kommunedirektøren anser det som mer problematisk å regulere for bolig på Holmen. Det fremlegges at Holmen har vært bolig tidligere og er godkjent som bolig i dag. Hensikten med planen er å legge til rette for fritids og turisme næring i planområdet. Holmen er et fremtredende landskapselement og naturlig ilandstigningspunkt for båter som kommer til Sandspollen. Kommunedirektøren vurderer det som gunstig å legge til rette for servering og turismenæring på Holmen da dette vil bidra til mindre privatisering av strandsonen. Næringsaktivitet av typen cafe, utleie og servering vil være i tråd med formålet LNFR der aktiviteten er et supplement til næringsgrunnlaget på gården.

Planforslaget har ingen åpenbare direkte konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår. Planen tar sikte på å utvikle stor grad av sesongbetont næring. Det er vanlig at ungdom jobber i denne typen næringer i helger og ferier. Såfremt planen gir mindre privatisering av strandsonen og bedre tilgang for allmenheten anses dette som positivt for folkehelsen generelt.

Planen legger helt konkrete føringer for utforming og detaljering av ny bebyggelse i planområdet. Sandspollen er et naturskjønt kulturmiljø, disse kvalitetene må videreføres gjennom detaljering og materialbruk i ny bebyggelse. Det er et mål for planforslaget at områdets eksisterende kvaliteter kultiveres gjennom tiltakene i planen.

### **Økonomi**

Det har ikke vært aktuelt å vurdere utbyggingsavtaler som del av planarbeidet. Det er ingen økonomiske forpliktelser for kommunen som følge av behandlingen av planen.

## **5. Konklusjon og anbefaling**

Planforslaget viser i grove trekk en ønsket utvikling av arealene på Verpen ved Sandspollen. Planen er en mulighet til å rydde opp i en rekke problematiske forhold i området, og sikre en allmennyttig utvikling i tråd med overordnede planer. Prosessen har vært lang og utfordrende. Behandlingen av planen har vært utsatt flere ganger, sist i påvente av ny kommuneplan for Asker.

I brev fra Fristed arkitekter datert 25.5.2023 fremlegges det et krav om at planforslaget skal legges frem for politisk behandling, med vei, bro og kanal som en del av planforslaget.

Kommunedirektøren mener det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for konsekvensene av de gjennomførte tiltakene i strandsonen. Statelige planretningslinjer for arealbruk i strandsonen er tydelige på hensyn til friluftsliv, kulturmiljø og natur skal veie tyngst. Med andre ord er det bruken som skal tilpasses strandsonen ikke strandsonen som skal tilpasses bruken.

Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale at planforslaget legges ut på høring. Planforslaget må bearbeides slik at det bedre sikrer hensynet til natur, friluftsliv og kulturmiljøet i strandsonen.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

Reguleringskart vertikalnivå 2  
Reguleringskart vertikalnivå 3  
Reguleringsbestemmelser  
Planbeskrivelse til offentlig ettersyn  
Varslingsmateriale  
Innspill til varslings  
Illustrasjonsplan  
Redegjørelse for status i byggesakene innenfor planområdet  
Notat fra møte med Verpen vel 07.02.2019  
ROS-analyse  
Trafikkanalyse  
Støyutredning  
Biofokus - Vurdering av naturverdier  
Biofokus - Vurdering av marint naturmiljø  
VAO-plan, Sandpollen  
VAO-plan - Alt.1  
VAO-plan - Alt.2  
Følgerev - Beholde eksisterende vei med bro



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/16615

**Saksbehandler**  
Peder Edward Brand

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
90/23

### Detaljregulering for Sandspollen, gbnr. 353/13 - Næringsområde og småbåthavn

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 90/23

#### Behandling

Arealplanlegger Peder Brand innledet til saken og svare på spørsmål.

Lars Kristian Wear (H) fremmet på vegne av H, V og Sp følgende alternative forslag til innstillingens kulepunkt 1 og 2 i punkt 2:

- Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvare historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.*

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 2, kulepunkt 1 og 2, fikk ingen stemmer, og falt.

Wears (H) forslag ble vedtatt, mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG).

Innstillingens punkt 2, kulepunktene 3,4 og 5 ble vedtatt, mot 2 stemmer, (Matt og Haugen, MDG).

## **Innstilling**

1. Asker Kommune finner ikke grunn til å fremme privat forslag til detaljregulering for Sandspollen – næring og småbåthavn plankart og bestemmelser datert 28.08.2023, (Pbl §12-11))
2. Planen kan tas opp til ny behandling etter at følgende endringer er innarbeidet:
  - Utvalg for plan og byggesak imøteser ny/oppdatert søknad der terrengutforming muliggjør kjøring med tyngre kjøretøy frem til brokanten på landsiden. Slike kjøretøy kan være utrykningskjøretøy samt kjøretøy til drift og vedlikehold av holmen. Eventuelle kanter bekles med stedegen vegetasjon. Det kan tillates etablering av adkomst til holmen i form av en gangbro som i form og funksjon tilsvarer historisk pælebro. Broen kan ha bæreevne og bredde som tillater kjøring med mindre kjøretøy som gressklipper eller ATV. Broen skal spenne over terrenget og la vegetasjonen løpe fritt under. Brodekket skal slippe lys og vann igjennom til vegetasjonen under. Rekkverk skal ha et minimalt visuelt uttrykk som avpasses med kulturmiljøet på holmen. Gangbroen skal innby til allmenn ferdsel og ha universell utforming.
  - Verpentangen 2B, Havnegården, kan benyttes som bolig i forbindelse med driften av virksomheten i planområdet.
  - Verpentangen 2A, Holmen, skal ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig. Bebyggelsen på holmen skal være en del av fritids- og turisme tilbudet i planområdet og tilgjengelig for allmenheten. Formålet LNFR skal opprettholdes.
  - Forslagstiller kan vurdere om de ønsker å ta med ispakkhuset syd for dagens småbåthavn i planforslaget. Arealet er gitt formålet fremtidig fritids- og turistformål i gjeldene kommuneplan.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/14951-1

**Saksbehandler**  
Mikael Erik Lye

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### **Planinitiativ - detaljregulering for Knud Askers vei 60, gbnr. 3/148**

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

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).

#### **1. Sammendrag og konklusjon**

Asker kommune mottok den 27.02.2023 et planinitiativ for gbnr. 3/148, Vestre Asker gård, Knud Askers vei 60.

Saken gjelder avklaring knyttet til planinitiativ for Knud Askers vei 60, gbnr 3/148, som fremmes av Boxs Arkitektstudio AS på vegne av Nina og Dag Sperling..

Forslagstiller har bedt om en politisk behandling, etter at planinitiativet ble avvist administrativt i brev datert 31.05.23. Det sentrale punktet i behandlingen, er at tiltakshaver ønsker å omregulere eiendommen for å få oppført 3 nye boenheter i et homogent kulturmiljø med stor verneverdi, i strid med føringer i nylig vedtatt kommuneplan.

Forslagstiller hevder at det tas tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøet samtidig som det er i henhold til kommuneplanens føringer for prioriterte vekstområder, sentrumsområder og mobilitet.

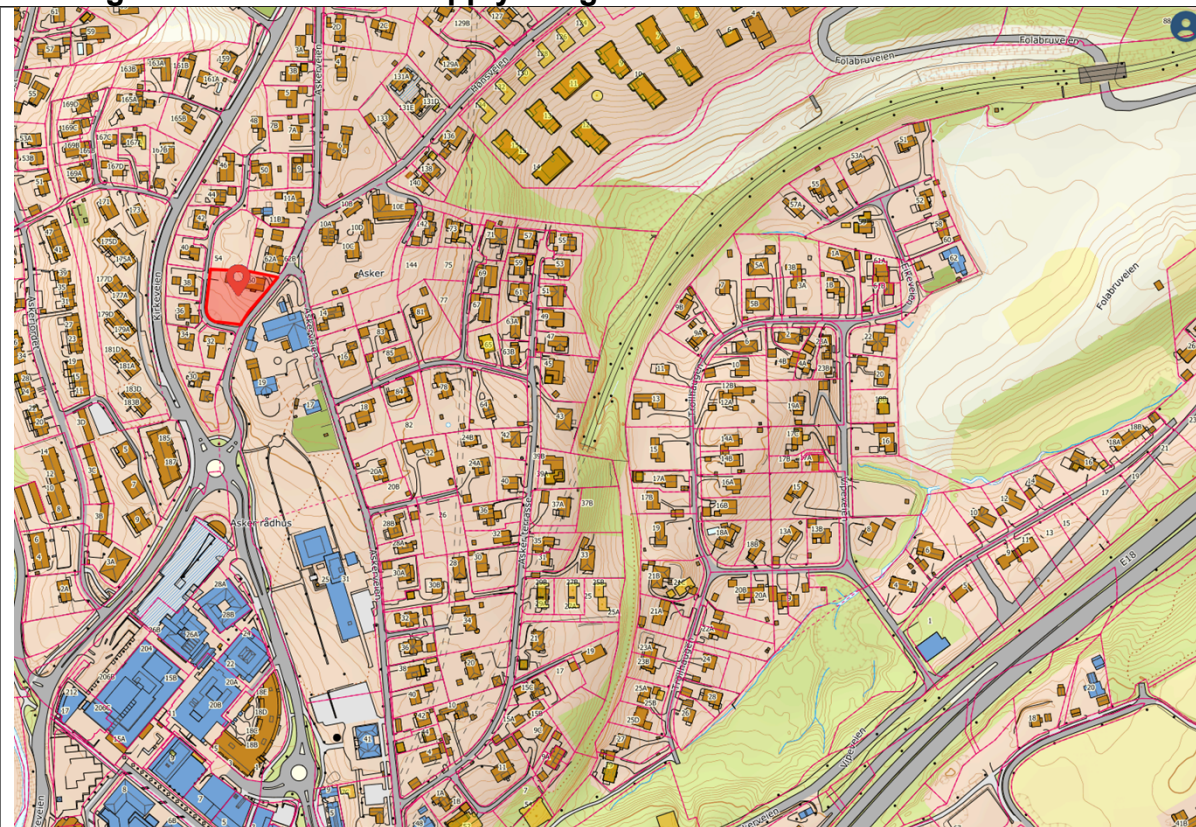
Nylig vedtatt Kommuneplan åpner ikke for en fortetting av eksisterende småhusområder innenfor de prioriterte vekstområdene, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan. Av hensyn til kulturminneverdiene vil planforslaget føre

til en uheldig utvikling av det verdifulle og sårbare kulturhistoriske miljøet som Askergårdene representerer, og svekke dette kulturmiljøets lesbarhet.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet avises.

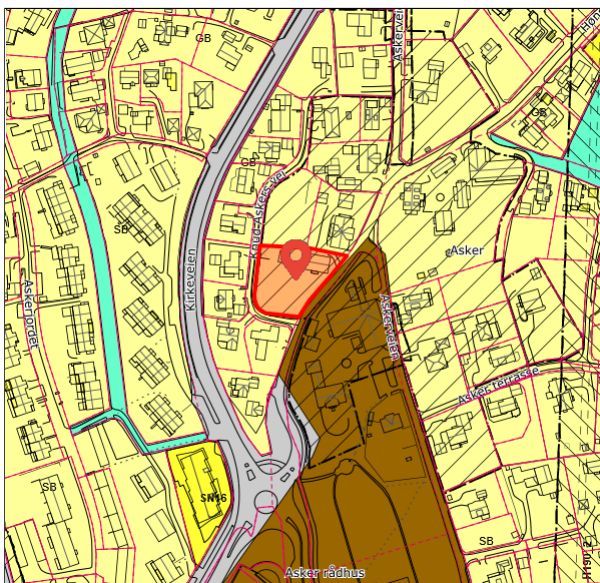
Det skal i saken kun tas stilling til om planarbeidet kan igangsettes eller ikke.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

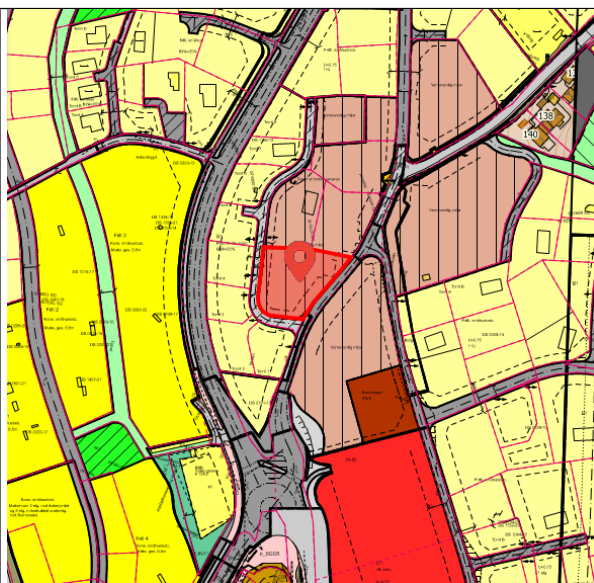


Planområdet markert med rødt

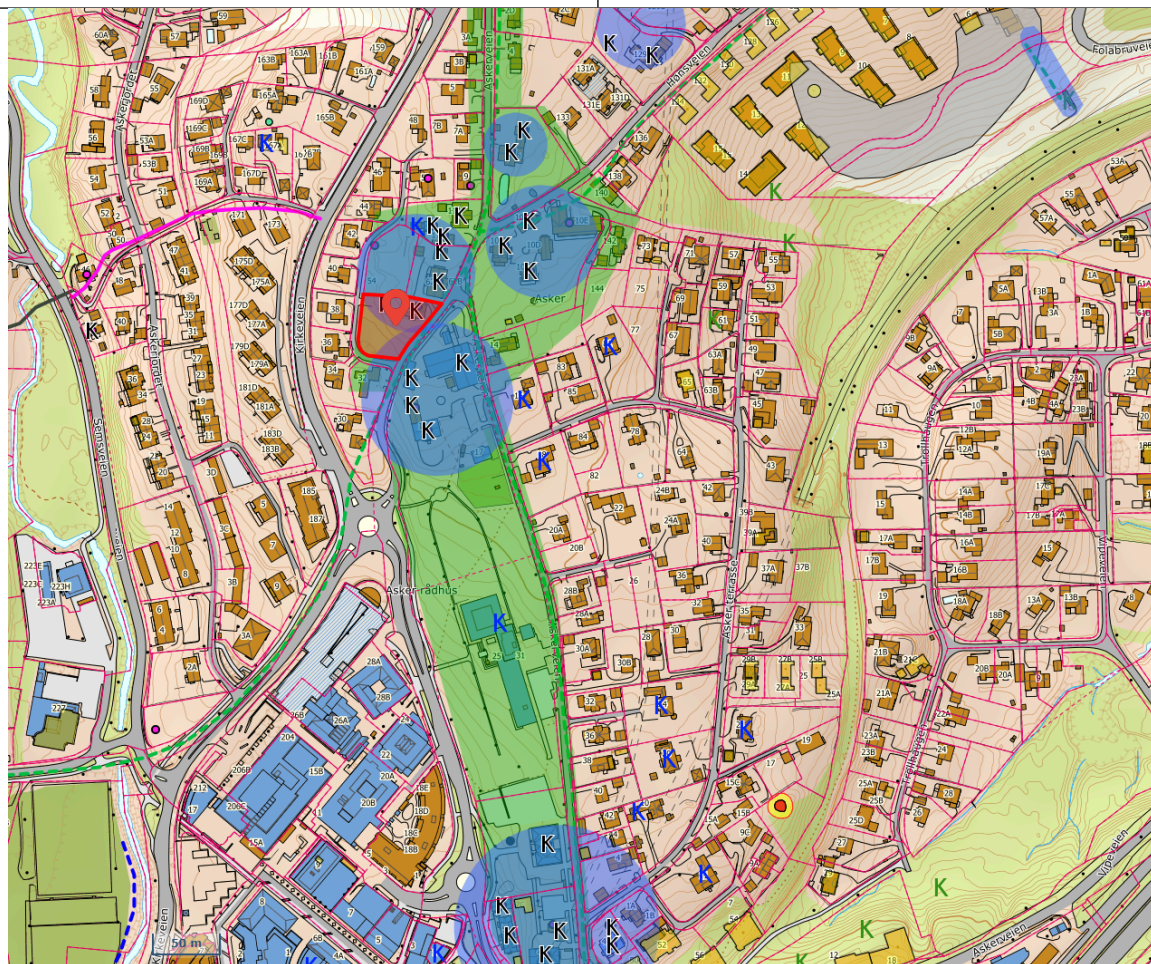




Kommuneplan



Gjeldende regulering



Kulturmiljø, kulturhistorisk område

Saken legges frem for politisk behandling på grunn av klage på administrativt vedtak om å avvise innsendt planinitiativ. Boxs Arkitektstudio AS har på vegne av Nina og Dag Sperling, anmodet om en politisk behandling for å avgjøre om det kan startes opp et reguleringsarbeid for utvikling av eiendommen gbnr. 30/148, Knud Askers vei 60. Eiendommen er en del av Vestre Asker gård, og ønskes omregulert til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter med en utnyttelse på BYA=20%. Planinitiativet viser 3 ulike alternativer for strukturering av foreslått bebyggelse, hvor forslagstiller etterstreber tilpasning til eksisterende bebyggelse i struktur, volum og utforming.

Eiendommen er regulert. Gjeldende regulering er *Asker terrasse, Askergårdene* hvor eiendommer er regulert til Spesialområde Verneverdig miljø, kategori C. Bestemmelsene angir at bebyggelse, veier og vegetasjon innenfor området skal bevares. Nybygg kan oppføres som vist på planen. Da området er avsatt til Spesialområde Verneverdig miljø er det ikke angitt grad av utnytting. På de tilstøtende områdene avsatt til bolig er grad av utnytting  $U=0,15$  i 1 etg. m/underetasje i tillegg.

I nylig vedtatt kommuneplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse med spesielle kvaliteter og hensynsone bevaring av kulturmiljø. Eiendommen omfattes av kommuneplanens bestemmelser 11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi.

I Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016 omfattes eiendommen av område 17-Askergårdene-Asker sentrum, og inngår i listen over områder med stort kulturhistorisk innhold.

Kulturminneplanens begrunnelse for bevaring er som følger:  
Askergårdene og det yngre bygningsmiljøet ved Venskaben beskriver to stadier i utviklingen av det offentlige Asker. Begge miljøene har høy bygningshistorisk verdi på grunn av rikt mangfold og autentisitet. På grunn av den offentlige funksjon de har spilt i Askers historie har det vært naturlig å slå de sammen til et område sammen med det mellomliggende, moderne rådhuset. (Tegnet av Lund og Slaatto og tildelt Betongprisen) Til sammen viser dette 3 stadier i utviklingen av det sentrale og administrative Asker – og utgjør et kulturmiljø med meget høy identitetsverdi for lokalsamfunnet. Dette sammen med de estetiske kvaliteter ved miljøet gir det en høy opplevelsesverdi.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til tilsvarende prosjekt i Askerveien 6, Gnr/Bnr. 2/30, saksnummer 20/1138. Her ble det vurdert at kulturmiljøet har høy sårbarhet. Det skal derfor lite til av endringer før opplevelsen av det kulturmiljøet forringes. Vedlegg 3.



## Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør ca. 1,95 daa. Eiendommen er en del av Vestre Asker gård. Bebyggelsen på Askergårdene er preget av en fornyelse som fant sted rundt ca. 1900 og miljøet har i dag et homogent sveitserpreg, selv om enkelte av husene fortsatt har bevart et eldre preg.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er en del av bebyggelsesstrukturen som avgrenser det historiske gårdstunet til Vestre Asker gård. Gårdstun og bygninger er sammen definert som et eget kulturmiljø, og regulert til spesialområde bevaring.

Vestre Asker gård med sitt intakte gårdstun, avgrenses mot vest av stikkveien Knud Askers vei, og mot øst av den gamle Kongeveien.



Stikkveien Knud Askers vei er visuelt sett en grensegate (markert med gult). En grensegate avgrenser to kvalitativt forskjellige områder med hensyn til struktur, typologi og historisk innhold.

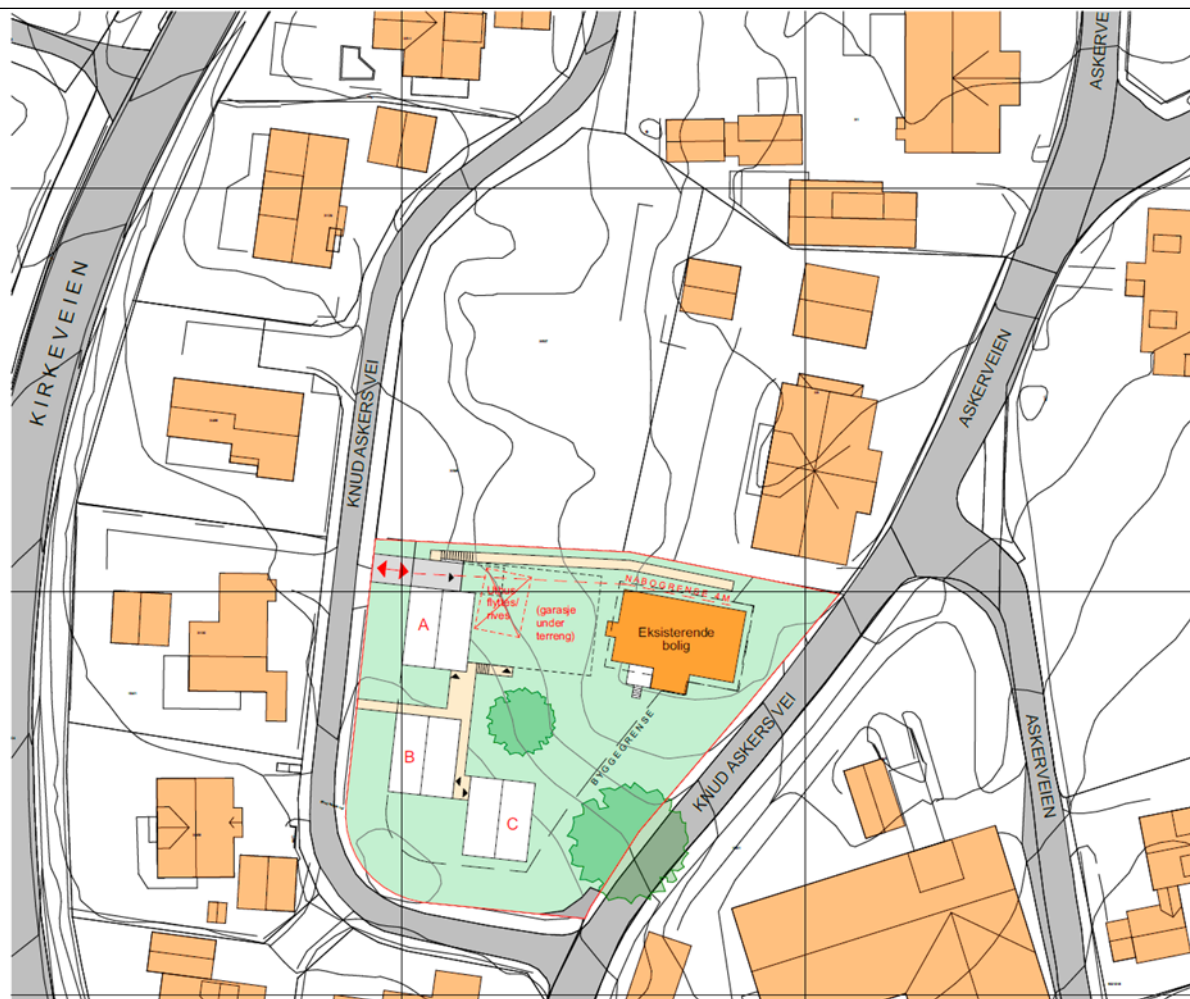
Stikkveien Knud Askers vei er en grensegate som skiller mellom området i vest hvor det er oppført frittliggende eneboliger i perioden 1950-2008, og østsiden hvor de

historiske gårdsanleggene ligger med sin særegne bebyggelsesstruktur og utforming.

### Beskrivelse av planforslaget

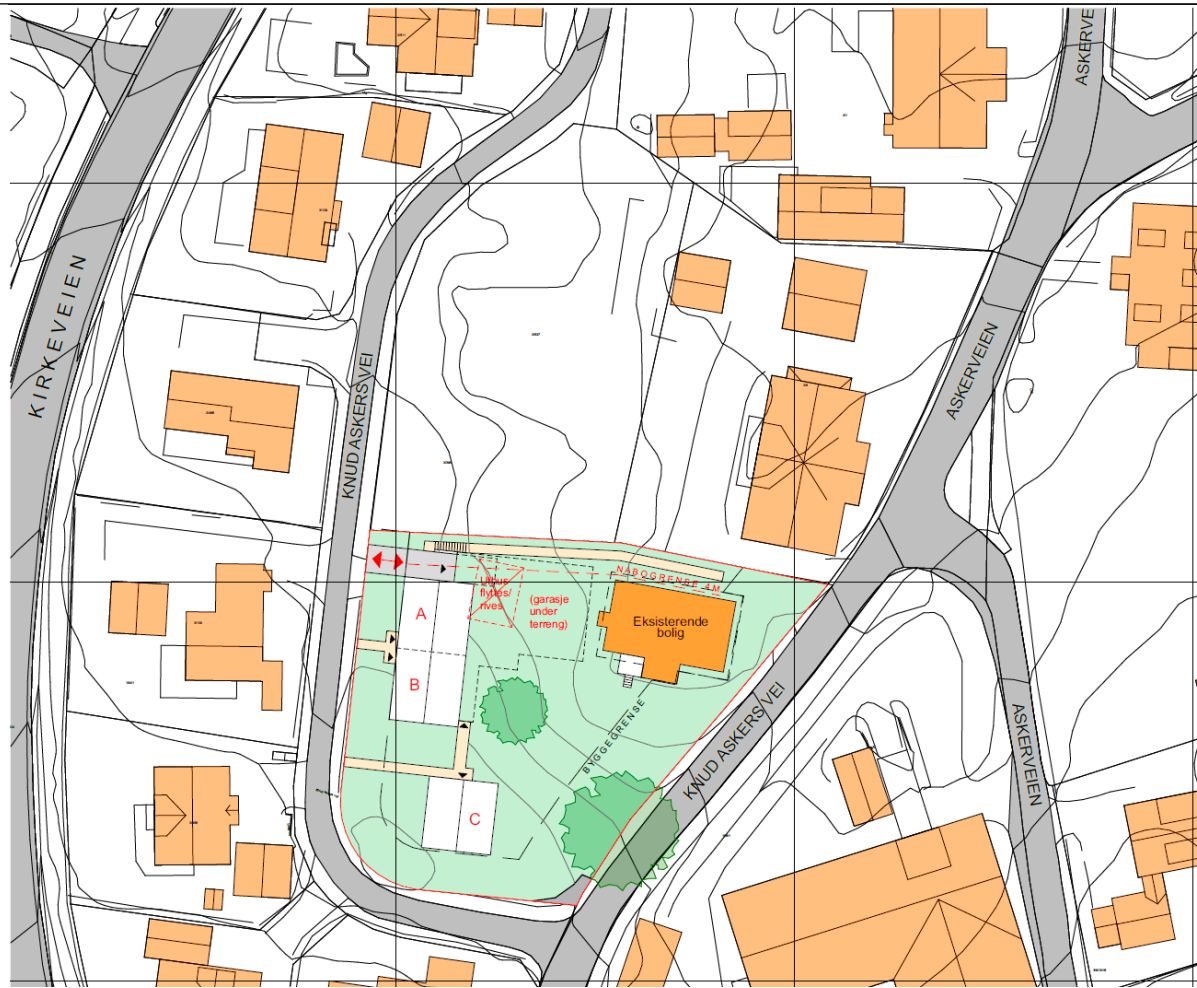
Planinitiativet presenter tre ulike forslag for ny bebyggelse på tomten:

#### Forslag 1



Forslag 1 viser 3 frittliggende eneboliger i to etasjer med rektangulært utformet bygningsvolum med saltak og møneretning i nord/sydlig retning parallelt med den vestlige grenen av Knud Asker vei.

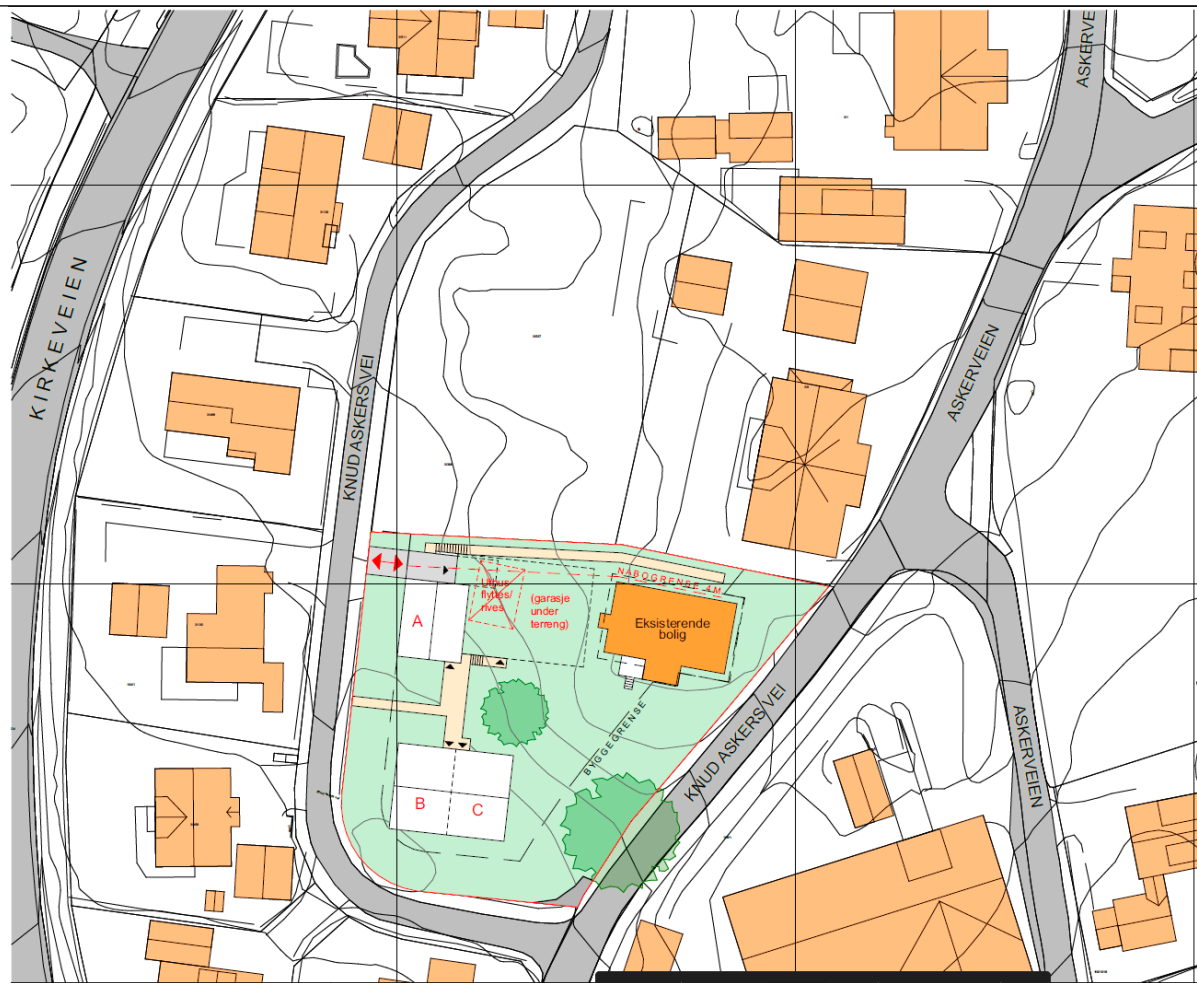
## Forslag 2



Forslag 2 viser de to eneboligene parallelt med den vestlige grenen av Knud Askers vei, slått sammen til en tomannsbolig mens den tredje eneboligen opprettholdes som i forslag 1.



### Forslag 3



Forslag 3 viser en enebolig med saltak med møneretning langs den vestlige grenen av Knud Askers vei og en tomannsbolig syd på tomten med saltak i østvestlig retning tilsvarende eksisterende boenhet på tomten.

Alle forslagene forutsetter rivning av eksisterende bevaringsverdig uthus på eiendommen, samt bearbeiding av eksisterende terreng for etablering av underjordisk parkeringsanlegg– 6 p-plasser + 8 sykkelplasser.

Maks gesims for alle forslagene oppgis til å være 5,5m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Forslagstillers argumenterer for oppstart av regulering til Frittliggende småhusbebyggelse med at eiendommen er forholdsvis stor (ca. 2 mål), ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er

kollektivnært (ca.650m til Asker stasjon). Videre hevdes det at eiendommen har et potensiale til å utvikles i tråd med kommuneplanens bestemmelser for prioriterte vekstområder med fortetting ved kollektivknutepunkter og sentrum, samtidig som kommuneplanen og reguleringsplanens vern av kulturmiljøet blir ivaretatt.

Forslagstiller hevder å ha drøftet planforslaget med veilaget/nabolaget og at dette ble mottatt grunnleggende positivt, og at de har notert innspill som de vil søke å innarbeide i planen etter oppstart.

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

Prosjektet er i strid med den sosiale dimensjonen i bærekraftsbegrepet da det vil svekke kulturmiljøets særpreg. Kulturarvens potensial for å oppnå sosial bærekraft ligger hovedsakelig i kulturarvens betydning for stedsidentitet, tilhørighet og livskvalitet. En langsiktig og bærekraftig forvaltning av kulturmiljø og historiske bygningsmiljøer forutsetter at særpreg bevares for å skape et attraktive bomiljø.

Videre vil oppføring av de 3 nye boenhetene føre til ytterligere nedbygging av et viktig grøntareal. Dette grøntarealet har kulturhistorisk betydning som hageanlegg til Vestre Asker gård. Det er også viktig at det opprettholdes for å ivareta biologisk mangfold og som absorbent for fremtidig nedbør.

### **4. Tidligere behandling**

Planinitiativet har ikke vært behandlet politisk tidligere.

Forslagstiller har ikke kommet med innspill til eiendommen i forbindelse med kommuneplanens arealdel da denne var under rulling.

### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Vestre Asker gård er en av de fire bevaringsverdige Askergårdene. Disse gårdene var opphavet til dagens Asker og utgjorde det opprinnelige tettstedet i Asker. De fleste av bygningene er fra ca. 1880/begynnelsen av 1900-tallet, noen er noe eldre. De fire Askergårdene ligger i en samlet vifteformasjon på hver sin side av den gamle Kongeveien- nå Knud Askers vei, og utgjør et kompakt og homogent bygningsmiljø.

Å etablere ny bebyggelse på eiendommen vil viske ut distinksjonen mellom Vestre Asker gård og villabebyggelsen, og således svekke lesbarheten av de fire historiske gårdsanleggene. Dette vil medføre at opplevelsverdiene av kulturmiljøet knyttet til identitetsverdi og symbolverdi svekkes. Identitetsverdi og symbolverdi knytter seg til det historiske bygningsmiljøets evne til å styrke fornemmelsen av kontinuitet, tilhørighet og slektenskap.

Både som kilde til kunnskap og objekt for opplevelse, fungerer det intakte historiske bygningsmiljøet som viktig identitetsskapende element i Asker. Dette, sammen med kulturmiljøets estetiske kvaliteter, vurderes det som vesentlig å ta vare på.

Forslagstillers argumentasjon for at eiendommen ligger innenfor prioritert vekstområdet/sentrumsområde i Asker og er kollektivnært er riktig. Men ifølge nylig vedtatt kommuneplan åpnes det ikke for en fortetting av eksisterende småhusområder innenfor de prioriterte vekstområdene, utover det som er fastsatt i den enkelte reguleringsplan. Reguleringsplanen fastslår at alle veier innenfor, eller med tilknytning til deler av spesialområde C skal bevares i sin eksisterende form, bebyggelsen og områdets særpregede miljø skal bevares, sammen med eiendommens vegetasjon.

## **Konklusjon**

Planinitiativet foreslår fortetting i et kulturmiljø i Asker som har både stor regional og lokal verneverdi. Askergårdene som kulturmiljø har stor tidsdybde, og det er knyttet store kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og estetiske verdier til kulturmiljøet. Kommunedirektøren mener at addisjon av ny bebyggelse vil bryte med kulturmiljøets tålegrense. Dette kulturmiljøets endringskapasitet begrenser seg til bruksendring, men også det må vurderes konkret i det enkelte tilfelle.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet avvises.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Planinitiativ  
Anmodning om politisk behandling  
Fylkeskommunens uttalelse 30. nov 2015





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14951

**Saksbehandler**  
Mikael Erik Lye

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
91/23

### **Planinitiativ for gbnr 3/148 Knud Askers vei 60 – avvisning av planinitiativ**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 91/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Håvard Vestgren (H) innledet kort til saken. Rådgiver Mikael Lye var til stede for spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Innstilling**

1. Planinitiativ for regulering til frittliggende småhusbebyggelse med 4 boenheter på gbnr. 3/148, Knud Askers vei 60 avvises (pbl. § 12-8).



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/14888-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

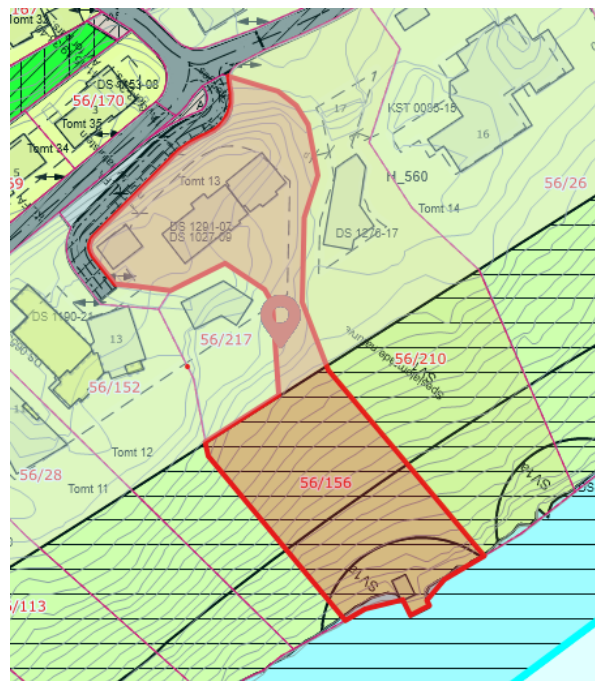
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
30.08.2023

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

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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



## **1. Sammendrag og konklusjon**

### **1.1 Bakgrunn for saken**

Det er en lengre sakshistorikk for eiendommen og det er tidligere behandlet søknad om opprettelse av nye grunneiendommer, som er avslått av kommunen.

Kommunens tidligere avslag er opphevet av statsforvalteren i Oslo og Viken i vedtak 24. april 2022, hovedsakelig med den begrunnelsen at det ikke er regulert bindende tomtegrenser for eiendommen. Det har etter dette vært en del korrespondanse mellom partene, der kommunen har etterspurt ytterligere opplysninger i saken.

15. mars 2023 traff kommunen nytt vedtak i saken. Vedtaket innebærer en mindre endring av reguleringsplanen og opprettelse av ny grunneiendom (gbnr. 56/217) for Konglungfaret 15A. Kommunedirektøren godkjente også arealoverføring og dispensasjon fra kommuneplanen punkt 8.1, forbud mot tiltak i strandsonen. Kommunedirektøren avslo imidlertid opprettelse av nytt punktfeste for Konglungfaret 15C.

Klagesaken er nå avgrenset til å gjelde søknad om opprettelse av nytt punktfeste. Denne delen av søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 15. mars 2023. Vedtaket er påklaget i brev 29. mars 2023 av Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

### **1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Bakgrunnen for avslaget er at en ny festetomt er i konflikt med både reguleringsplanen og kommuneplanen. Opprettelse av ny festegrunn kan ikke skje dersom det oppstår forhold i strid med plan, jf. pbl. § 26-1. Den nye festetomten vil ikke overholde bestemmelsene om tillatt utnyttelse, og har heller ikke parkering på egen grunn. Det synes heller ikke mulig å etablere tilfredsstillende forhold på tomte for atkomst, parkering/garasje og manøvreringsareal.

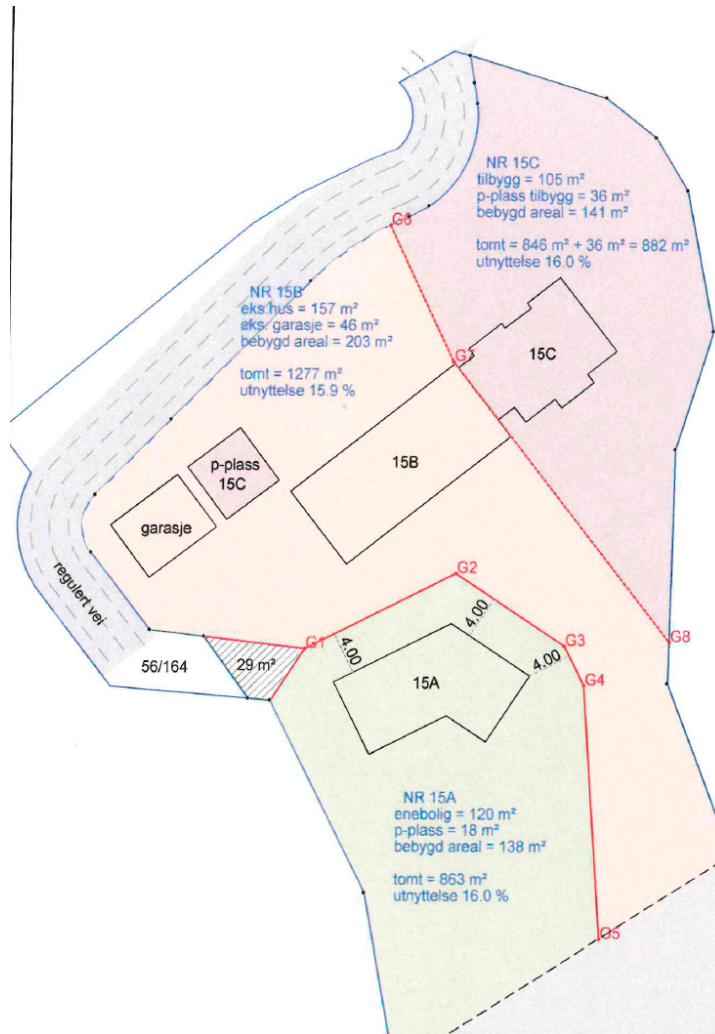
Kommunedirektøren anbefaler tiltakshaver å vurdere om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 15. mars 2023 og at klagen blir sendt til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Søknaden

Det er søkt om etablering av nytt punktfeste for eksisterende bolig i Konglungfaret 15C. Nærmere opplysninger om festetomten kommer frem i situasjonskart datert 22.12.2022 (OMS Oppmåling AS), vedlagt brev datert 26. januar 2023. Utsnitt fra situasjonskartet er gjengitt nedenfor:



Det er verd å merke seg at parkeringsareal er løst på naboeiendommen 15B. Det er også verd å merke seg at ved beregning av utnyttingsgraden for festetomten, er det også medtatt areal fra nabotomta 15B. Søknaden/tiltaket tilfredsstiller således verken krav til parkering, tillatt utnyttelse eller reglene for beregning av utnyttingsgrad.

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Konglungen, vedtatt av kommunestyret 27. mars 2007. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Det er regulert byggegrenser på eiendommen. I reguleringsbestemmelsene er det inntatt bestemmelser om at garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Tillatt utnyttelse på parsell 13 er BYA=16%. Krav til antall garasjeplasser medtas med 18 kvm pr. plass i beregningen av BYA, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1

I kommuneplanens arealdel (som var gjeldende på vedtakstidspunktet) er eiendommen delvis avsatt til boligbebyggelse, delvis til grønnstruktur.

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

### 4. Tidligere behandling

15. mars 2023 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 23/525:

*«Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring, arealoverføring og opprettelse av ny grunneiendom for Kunglungfaret 15A som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 13.03.2023, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.*

*Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt 8-1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.*

*Søknad om opprettelse av nytt punktfeste for Kunglungfaret 15C avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26-1.*

*Tillatelsen nevnt i første ledd er gitt på følgende vilkår:*

- 1. Før, alternativt ved, opprettelse av ny grunneiendom skal arealoverføring/grensejustering fra gbnr. 56/156 til gbnr. 56/164 være gjennomført.*
- 2. Ved opprettelse av ny grunneiendom skal gbnr. 56/156 sin andel (1/2) i gbnr. 56/164 videreførdes med 1/4 til ny eiendom.*

*Erklæring skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæring skal tinglyses.»*

## 5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Søknaden om punktfeste er ikke i strid med lov, forskrift eller plan, jf. pbl. § 26-1
- Atkomst er godkjent i tidligere byggesak
- Det er ikke krav til garasje og snuareal på egen grunn
- Kommunen har ikke saklig grunn for avslag når det i delesaken ikke skjer endringer av atkomst og parkering i forhold til byggesaken
- Det er vanskelig å forstå at eiendommen ikke vil få gode uteoppholdsarealer
- Det er ikke aktuelt med fradeling av noe konkret areal. Tomten blir verken større eller mindre, og er allerede bebygd. Utnyttelsen er derfor den samme som i byggesaken.

## 6. Kommunedirektørens vurdering

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

### 6.1 Vurdering av om søknaden er i strid med lov eller plan, pbl. § 26-1

Det bærende elementet i avslaget er at søknaden om punktfeste medfører at det oppstår flere forhold i strid med plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Det er ikke søkt om dispensasjon for disse forholdene, siden tiltakshaver er uenig i at det oppstår forhold i strid med lov og plan, jf. pbl. § 26-1.

Kommunedirektøren fastholder vurderingene i avslaget, og gjengir herfra:

*«Et punktfeste er en variant av en festetomt som av og til benyttes i spredt bebygde områder, f.eks ved bortfeste av hytter på fjellet. Ved opprettelse av et feste forutsettes det ikke å oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven (pbl) eller bestemmelser gitt i medhold av loven, herunder gjeldende regulering.*

*I tidligere tilbakemeldinger er det blant annet vist til at krav til atkomst (jfr. kommuneplanen bestemmer pkt. 14.7), krav til garasje og manøvreringsareal på egen grunn, kommuneplanens krav til egnet uteoppholdsarealer mm må kunne oppfylles, i tillegg til at maks tillatt utnyttelse må overholdes.*

*Vi kan ikke se at disse forhold er eller kan ivaretas.*

*Det kan blant annet nevnes;*

- Bebyggelsen er oppgitt til 105 m<sup>2</sup>. inkl. krav til garasje på egen eiendom tilsier dette 141 m<sup>2</sup>. For å overholde maks tillatt utnyttelse må tomten ha et areal på min. 881 m<sup>2</sup>. (Skissert festegrunn er oppgitt til 846m<sup>2</sup> som tilsier at ved en eventuell innløsning av festetomten vil grad av utnyttelse overskrides).
- atkomstreal forutsettes å kunne føres frem til tomten (jf. Kommuneplanens

*bestemmelser 14.7). Med ny tomt for 15A og lokalisering av eksisterende bebyggelse (15B) vil dette ikke kunne løses innenfor gjeldende rammer.  
- oppføring av garasje (med manøvreringsareal) vil ikke kunne skje på egen grunn innenfor regulerte byggegrenser*

*Kommunedirektøren finner ikke å kunne anbefale nytt punktfeste for bebyggelse i nr 15C, jf. plan- og bygningslovens § 26-1, da det her vil oppstå forhold som strider mot gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.*

*Seksjonering av bebyggelsen vil kunne være et alternativ.»*

Kommunedirektøren fastholder derfor at tiltaket kommer i konflikt med både plan- og bygningsloven, reguleringsplanen og kommuneplanen. Når tiltaket er i strid med lov og plan, skal søknaden avslås, jf. pbl. §§ 26-1, 1-6 og 12-4.

Kommunedirektøren nevner også at lovgiver har vedtatt forbud mot opprettelse av nytt festeforhold for bebygd boligeiendom, jf. tomtefesteloven § 5a. Dette er imidlertid ikke et forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, og kommunen legger derfor ikke noen vekt på dette (dette er et privatrettslig forhold). Etter kommunens veiledningsplikt er det imidlertid naturlig for kommunen å gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, og veilede i forhold til at det heller bør ses på en mulighet for om bebyggelsen i stedet kan seksjoneres.

## 6.2 Vurdering av klagerens anførsler

Klageren mener at tiltaket ikke er i konflikt med verken lov eller plan. Etter kommunedirektørens syn er dette feil.

Klageren hevder at det ikke er noe krav om parkeringsareal på egen grunn. Kommunedirektøren viser til pbl. § 28-7, der det fremkommer at krav til parkering skal løses på «tomta», altså på egen grunn.

Uavhengig av hvordan parkering faktisk løses, skal krav til garasjeplass medtas i utnyttelsen, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 og kommunens parkeringsnorm. Som nevnt over blir tillatt utnyttelse på festetomten da overskredet. I søknaden er utnyttelsen beregnet ut fra at arealer fra nabotomta 15B er tillagt festetomtas størrelse. Dette medfører at tomtearealet i søkers beregning er for høyt. Festetomten er oppgitt til 846 kvm. Bebyggelsen er på 105 kvm, og krav til garasje er 36 kvm. Beregnet utnyttelse er da 16,7 %-BYA (mot tillatte 16 %-BYA).

Kommunedirektøren er videre av den oppfatningen at det blir feil når klager hevder at utnyttelsen er den samme som i byggesaken. Utnyttelsen beregnes ut fra «netto tomt», og når det opprettes en ny tomt, så blir nødvendigvis utnyttelsen også annerledes (selv om det ikke skjer noen endringer i selve bygningsmassen).

Om det likevel legges til grunn at 36 kvm fra nabotomta kan regnes med i arealet til festetomten, oppstår det dessuten en tomt som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin form og plassering. Det er klart uhensiktsmessig at et nytt tomteareal er oppdelt i to helt atskilte deler. En slik eventuell tomt vil bestå «for evig» og vil kunne gi store problemer ved senere eierskifter. Kommunedirektøren anser derfor at det ikke er tillatt å opprette en slik eiendom, jf. pbl. § 26-1, uavhengig av hva reguleringsplanen sier. Bestemmelsen setter forbud for kommunen mot å opprette tomter som er uegnet for bebyggelse på grunn av sin «*størrelse, form eller plassering*».

Eiendommen er videre bratt, og det er fastsatt byggegrenser på tomta. Dette gjør at det også blir vanskelig å få til snuarealer og parkering på egen tomt. Kommuneplanen stiller også krav til stigningsforholdene på uteoppholdsarealene. Disse forholdene er imidlertid ikke tilstrekkelig belyst i søknaden, men kommunen kan vanskelig se at dette kan løses etter gjeldende regelverk.

Avslutningsvis viser kommunen til at dersom det først opprettes en festetomt, så kan fester senere ha krav på innløsning av arealet. Det er derfor viktig at en festetomt tilfredsstiller de samme kravene til tomta, som for en ny grunneiendom.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for å innvilge søknaden om opprettelse av nytt punktfeste. Tiltakshaver bør i stedet vurdere om eiendommen kan seksjoneres.

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

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

vedtak 15.03.2023  
klage 29.03.2023  
søknad om reguleringsendring 02.03.2023  
brev 26.01.2023  
søknad 24.02.2021



brev 27.02.2023  
brev 17.02.2023  
brev 30.11.2022  
brev 18.08.2022  
brev 08.08.2022  
brev 20.04.2021  
statsforvalterens vedtak 24.04.2022  
tidligere behandling av saken  
uttalelser fra statsforvalter og fylkeskommune  
reguleringskart 13.03.2023  
143i\_PLANKART  
143I\_bestemmelser  
utsnitt kommuneplan



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14888

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

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

**Møtedato**  
30.08.2023

**Saksnr.**  
82/23

### **Klage på avslag på søknad om opprettelse av nytt punktfeste, gbnr. 56/156 Konglungfarete 15C**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.08.2023 sak 82/23

#### **Behandling**

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

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

#### Begrunnelse:

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

*Herunder hitsettes;*

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

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

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

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

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsmål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m<sup>2</sup>. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

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

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

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

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

## **Vedtak**

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

### Begrunnelse:

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

*Herunder hitsettes;*

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

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

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

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

Administrasjonen har lagt til grunn en arealberegning som syntes å ikke være i tråd med Statsforvalterens tidligere vedtak i en parallell sak om Hundsundveien 8, hvor statsforvalteren fastslår at etter det rettslig grunnlag må alt areal inklusive det som er avsatt til friluftsformål medtas i beregningen av eiendommens størrelse. Arealet for gnr/bnr 56/156 er oppgitt i matrikkelen å være 4744,6m<sup>2</sup>. Hva er bakgrunnen for annerledes vurdering i denne saken.

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

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

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





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14888

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saksnr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Utvalg for plan og byggesak | 30.08.2023      | 82/23          |
| 2 Utvalg for plan og byggesak | 27.09.2023      | 92/23          |

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

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 92/23

#### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen for å imøtekomme tiltakshavers søknad.*

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

Røeds (H) forslag falt med 1 stemme (Røed, H)

#### **Vedtak**

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



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/14908-1

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

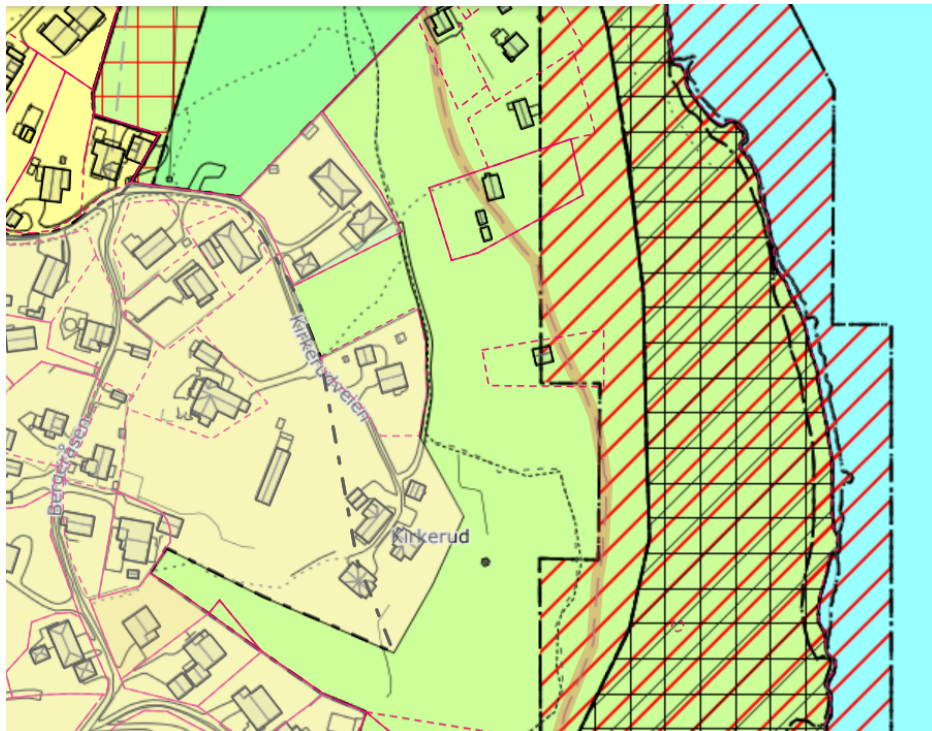
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder søknad om fradeling, herunder søknad om dispensasjon fra plankravet i arealplanen for tidligere Røyken kommune.

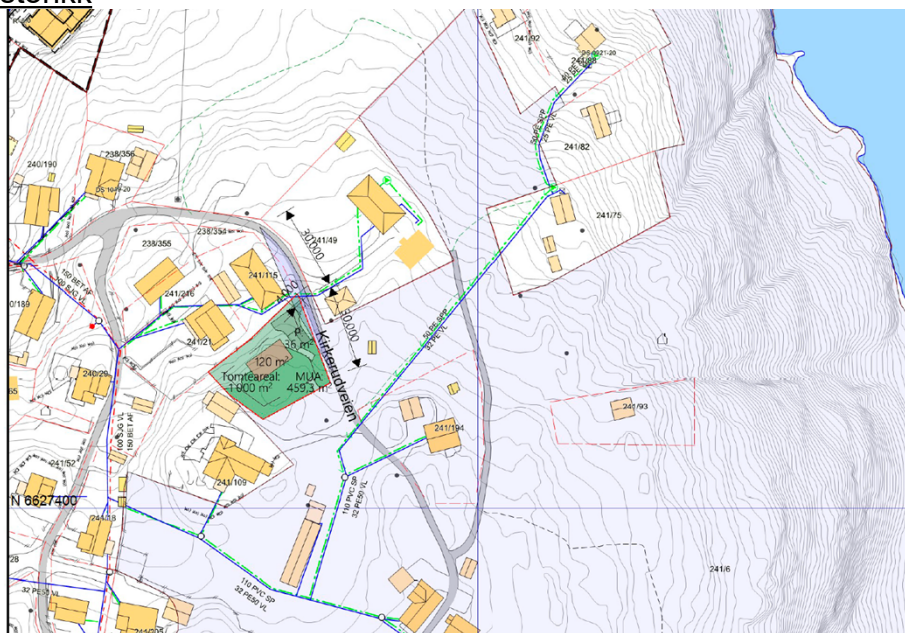
Tiltakshaver, heretter «klager», har anført at kommunedirektøren har anvendt plankravet feil, herunder at unntak fra plankravet kan gjøres gjeldende i nærværende sak. Det er også anført at vilkårene for dispensasjon uansett må være oppfylt.

Søknaden innebærer fradeling av en enkelt tomt på ca. 1000 m<sup>2</sup> fra gbnr. 241/6, Kirkerudveien 19. Avgivereiendommen er på ca. 65000 m<sup>2</sup>. Området som ønskes fradelt er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er ellers uregulert.

Kommunedirektøren har under sin vurdering i klageomgangen ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener at unntak fra plankravet ikke kan gjøres gjeldende, herunder at plankravet kommer til anvendelse. Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Vilårene for dispensasjon er ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

### 2.1 Sakshistorikk



Figur 1. Kartutsnitt som viser eiendommen som ønskes fradelt.

Klager ønsker fradelt en mindre del av eiendommen. Det ble på søknadstidspunktet ikke innsendt søknad om dispensasjon fordi klager mente at fradelingen falt inn under unntaksbestemmelsene i kommuneplanen for Røyken § 3.2.

Kommunedirektøren sa seg uenig i vurderingen i brev datert 16.06.2022 og brev datert 04.10.2022. Kommunen mottok søknad om dispensasjon i brev datert 07.02.2023.



Kommunedirektøren avslo søknad om dispensasjon fra plankrav og fradeling i vedtak datert 17.04.2023. Vedtaket ble påklaget i brev mottatt 07.05.2023, og det er denne klagen som nå er til behandling.

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for tidligere Røyken kommune) ligger omsøkt areal innenfor arealkategorien eksisterende boligområde («boligbebyggelse»). Til orientering er det ingen endringer for eiendommen i nylig vedtatt kommuneplan.

### **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 miljøforhold særlig relevant, fordi saken berører hensynet til natur, kultur og miljø for øvrig. FNs naturpanel melder at naturmangfoldet, slik som ville dyr og økosystemer, aldri før har vært så truet som det er i dag. Det skyldes blant annet belastningen på naturen fra mennesker. Ved å tillate fortetting gjennom fradeling i uregulerte områder, er risikoen stor for at viktige hensyn overses. Dette kan ha utilsiktede konsekvenser. Bit-for-bit-nedbygging i uregulerte områder frarådes.

### **4. Tidligere behandling**

Kommunedirektøren traff den 17.04.2023 følgende vedtak:

*«Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.*

*Opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 241/6 som omsøkt avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1.»*

### **5. Klagens innhold**

Klage er mottatt den 07.05.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

Klager anfører i hovedsak følgende:

- Fradelingen utløser ikke plankravet. Unntaket i kommuneplanen § 3.2 punkt 1 kommer til anvendelse.
- Det bestrides at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

- Ved fradeling av en enkelt eiendom innenfor arealformålet «boligbebyggelse», er alle forhold vedrørende fremtidig bebyggelse allerede regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Klagers innsigelse består i hovedsak av to problemstillinger. For det første er det anført at kommunen har tolket og anvendt plankravet feil. For det andre er det anført at kommunen har kommet til feil resultat hva gjelder dispensasjon.

### 6.1 Har kommunen tolket plankravet feil?

Klager hevder at tiltaket faller inn under unntaket fra plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune § 3.2.1. Det første spørsmålet utvalget må ta stilling til er derfor om kommunedirektøren har tolket plankravet feil.

Plankravet har sitt rettslige grunnlag i kommuneplanen for Røyken § 3, og innebærer at det innenfor kommuneplanens arealdel ikke kan utføres arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Den klare hovedregelen er dermed at alle tiltak etter pbl. § 20-1 utløser plankrav. Fradeling er et slikt tiltak, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Bestemmelsens formål er blant annet å sørge for ivaretagelse av viktige hensyn og samfunnsinteresser som enda ikke er fanget opp gjennom kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen er en sikkerhetsventil som blant annet gjør at forhold som ikke er vurdert på detaljnivå gjennom kommuneplanens arealdel fanges opp. Det kan dermed slås fast at plankravet er en bestemmelse av særskilt betydning, og at bestemmelsen må tolkes strengt.

Unntak fra hovedregelen fremgår av kommuneplanen § 3.2. Bestemmelsen består av seks underkategorier. Kategoriene er betegnet ved ulike arealformål. Kategoriene er «alle arealformål», «boligbebyggelse», «fritidsbebyggelse», «LNF», «eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF», og «eksisterende spredt fritidsbebyggelse i LNF». Spesifisering av unntakskategorier tilsier at det er tale om en snever unntaksregel. Terskelen for unntak er høy, og tiltak må som et minimum falle inn under spesialkategoriene for at unntaksregelen skal komme til anvendelse.

Klager har anført at § 3.2.1 «alle arealformål» utgjør selvstendig unntakshjemmel i saken her. En nærmere fortolking av ordlyden «alle arealformål» tilsier at dette punktet må anses som en generell unntaksbestemmelse. Videre fremgår av bestemmelsen at «[t]iltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker» er unntatt krav om reguleringsplan. Fradeling kan søkes uten ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-4 bokstav d. Hvis bestemmelsen tas på ordet (tolkes isolert), kan ordlyden tilsi at det kan gjøres unntak fra plankravet i alle saker som gjelder fradeling.

En slik isolert forståelse blir etter kommunedirektørens mening feil. Bestemmelsen må tolkes kontekstuell. Plankravsbestemmelsen (§ 3) er sammensatt av flere deler: en hovedregel, en generell unntaksregel, og flere spesifikke unntaksregler. Slik regelutforming fordrer at ordlyd tolkes i sammenheng. Isolasjon av enkelte deler av ordlyden kan føre til at vesentlige deler av ordlyden utelukkes. I de fleste tilfeller kan dette føre til feilslutninger, noe nærværende sak er et godt eksempel på. Det er etter kommunedirektørens mening ikke anledning til å tolke seg vekk fra de arealspesifikke unntaksreglene i punkt 2 til 6. I praksis betyr dette at det må ses hen til de spesifikke punktene 2 til 6 for å avgjøre om unntak kan gjøres gjeldende i det hele tatt. Når de spesifikke punktene er vurdert, kan man gå over til å vurdere den generelle unntaksbestemmelsen som gjelder «alle arealformål».

Konklusjonen må bli at kommunedirektøren har tolket plankravet riktig. Ordlyden trekker klart i retning av at de arealspesifikke unntakene må vurderes først, slik at den generelle unntaksbestemmelsen bare kommer til anvendelse dersom forutsetningene for de spesielle unntaksbestemmelsene er oppfylt. En slik forståelse er i tråd med alminnelig juridisk metode, og har utspring i lex specialis-prinsippet, som innebærer at spesielle regler går foran generelle regler. Til ytterligere støtte for kommunedirektørens forståelse vises det til fast, ensartet og langvarig praksis på dette området. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at praksisen har kommet til uttrykk i Asker kommunes nye arealplan, der det uttrykkelig fremkommer at fradeling ikke faller innenfor unntaket fra plankravet.

#### 6.2 Kan unntak fra plankravet gjøres gjeldende i denne saken?

Da klager har anført at unntaksbestemmelsen klart kan gjøres i gjeldende i nærværende sak, er det naturlig at utvalget konkret tar stilling til dette. Det første spørsmålet blir dermed om det arealspesifikke unntaket for kategorien «boligbebyggelse» kan gjøres gjeldende i nærværende sak.

Ut fra unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse» kan man lese at «tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2000 m<sup>2</sup> for inntil 4 boenheter» er unntatt plankrav, dersom «bestemmelsene i [kommuneplanen] §§ 6 og 7 overholdes».

Ordlyden innebærer for det første at det må være et tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5. Fradeling er nevnt i disse bestemmelsene og faller slikt sett innenfor forutsetningen. Videre omfattes bare tomter mindre enn 2000 m<sup>2</sup> for inntil 4 enheter. Tomten som søkes fradelt er ca 1000 m<sup>2</sup>. Det springende punkt blir dermed om forutsetningene i kommuneplanens §§ 6 og 7 er ivaretatt.

Sakens opplysninger viser at det er foretatt grundige planfaglige vurderinger under saksbehandlingen og i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren kom tidlig frem til at forutsetningene ikke var til stede, jf. kommuneplanen §§ 6 og 7. Det var derfor

ikke anledning til å anvende unntaksbestemmelsen for «boligbebyggelse». Av den grunn ble det heller ikke adgang til å anvende unntaket for «alle arealformål».

Klager har vist til at *en enkelt tomt* ikke vil påvirke viktige planhensyn i en slik grad at det blir nødvendig med reguleringsplan. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Både fordi det faktisk og rettslig er bevist at flere av hensynene inkorporert i kommuneplanen §§ 6 og 7 ikke er tilfredsstilt, og fordi bit-for-bit-nedbygging totalt sett og over tid nødvendiggjør reguleringsplan.

Klagers argument er noe alle vil kunne vise til ved en gradvis og stykkevis fortetting. Betydningen av plankravet i denne saken blir tydeligere når saken ses i et samfunnsperspektiv. Et slikt perspektiv synliggjør at et stort areal av eiendommen er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen (ca. 12 daa, inkl. arealer for eksisterende bebyggelse). Det betyr at potensiale for nedbygging er stort. Selv om det i denne saken søkes om fradeling av bare én eiendom, må utvalget ta høyde for hva en bit-for-bit-nedbygging kan medføre, uten at området på forhånd gjennomgås i en planprosess. Arealet bør sees i en helhetlig sammenheng, gjennom en samlet plan, før det fradeles enkelttomter. Konsekvensen av enkeltvis fradeling uten reguleringsplan kommer ikke til syne før området er endelig fortettet.

På denne bakgrunn mener kommunedirektøren at det både er nødvendig, og et juridisk krav om reguleringsplan i denne saken. Konklusjonen må derfor bli at vilkårene for unntak fra plankravet ikke er oppfylt. Plankravet gjelder, og tiltaket er avhengig av dispensasjon.

### 6.3 Vurdering av dispensasjon fra plankravet

Klager har anført at dersom fradelingen ikke faller inn under unntaksregelen i kommuneplanen § 3.2, må uansett vilkårene for dispensasjon fra plankravet være oppfylt.

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.

Det overordnede spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

#### *6.3.1 Vesentlighetsvurderingen*

Det første spørsmålet er om hensynene bak plankravet i kommuneplanen for Røyken kommune, hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

Hensynene bak plankravet er grundig redegjort for i det påklagede vedtaket. Fra vedtaket hitsettes:

*«Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.*

*Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares.*

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

*En vedtatt reguleringsplan skal gi et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres. Planen skal blant annet sikre at aktuell infrastruktur og fellesarealer blir opparbeidet og sikret i samsvar med vedtatt plan.»*

Kommunedirektøren viser i sin helhet til de vurderinger som ble gjort i det påklagede vedtaket. I det følgende kommenteres de innsigelser som fremgår av klagen.

Klager har tatt til orde for at flere av hensynene bak plankravet allerede er regulert gjennom kommuneplanens arealdel, fordi området er regulert til boligformål. Slik kommunedirektøren forstår dette mener klager at visse hensyn bak plankravet ikke tilsidesettes fordi disse ivaretas gjennom kommuneplanen. Kommunedirektøren er enig i at visse hensyn i hovedtrekk kan være regulert gjennom kommuneplanens bestemmelser. På den annen side er det vanskelig å se at hensyn bak plankravet blir ivaretatt i så stor grad gjennom kommuneplanen, at vilkårene for dispensasjon fra plankravet kan anses oppfylt. Hvis en slik forståelse legges til grunn uthules plankravet.

Kommunedirektøren mener problemstillingen kan formuleres på følgende måte: Kan det dispenseres fra kommuneplanens krav om reguleringsplan fordi kommuneplanen selv inneholder bestemmelser som ivaretar hensyn som ligger til grunn for plankravet?

Kommunedirektøren mener klart at dispensasjon fra plankravet begrunnet i at kommuneplanen selv ivaretar hensynene bak plankravet, ikke kan føre frem. En slik

løsning vil skape uklare grensdragninger og uthuling av plankravet. Det er på det rene at det finnes unntakstilfeller, jf. kommuneplanen § 3.2. Men, dette er tilfeller der det aldri blir snakk om dispensasjon, fordi problemet løses gjennom unntaksreglene. I de tilfeller unntak kan gjøres gjeldende, må relevante hensyn anses ivaretatt, og behovet for dispensasjon oppstår følgelig ikke. Det blir dermed aldri snakk om noen vesentlighetsvurdering (dispensasjonsvurdering), slik klager legger opp til.

Klager har videre pekt på at hensynet til vei og adkomst er ivaretatt. Likevel er klager enig med kommunedirektøren i at veistandarden «er en ulempe». Det legges til grunn at veistandarden er for dårlig, både med hensyn til kjørebanebredder, grøftearealer og stigningsforhold. Eksempelvis er veibredden stedvis under 3,0m. Dette er under kravet til den laveste veistandarden i kommunens vei- og gatenormal og tilsier at veien har lav fremkommelighet for store kjøretøy i forbindelse med renovasjon og utrykning. Veiens hensynet er åpenbart ikke ivaretatt.

Klager har deretter vist til at hensynet til barn og unge er ivaretatt, fordi deler av gårdens areal er avsatt til lekeplass, og fordi natur- og friluftsområder er nærmeste nabo, gården ikke er inngjerdet, og fordi det foreligger en privatrettslig avtale som forutsetter åpen gård. Kommunedirektøren er enig i at slike hensyn for øyeblikket kan anses ivaretatt dersom klagers faktum legges til grunn. Situasjonen kan imidlertid endre seg hva gjelder privatrettslige avtaler, og nåværende lekearealer kan forsvinne dersom bit-for-bit-nedbygging fortsetter uten regulering. Hensynet er derfor ikke ivaretatt.

Oppsummert mener klager at en vesentlig del av hensyn bak plankravet blir ivaretatt ved dispensasjon. Kommunedirektøren er uenig, og ser ikke at det er tilført noe til saken som kan endre resultatet i det påklagede vedtaket.

Kommunedirektøren mener et avgjørende argument til ugunst for dispensasjon er at flere eiendommer i området, grunnet sin arealstørrelse, fortsatt har et fortettingspotensial. Dette gjelder også den omsøkte eiendommen, hvor et relativt stort areal er avsatt til utbyggingsformål. Fortettingspotensialet i området er stort, og plankravet bør gjøres gjeldende. Konklusjonen må bli at dispensasjon fra plankravet medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2.

### *6.3.2 Interesseavveiningen*

Kommunedirektøren finner det formålstjenlig å subsidiært foreta en vurdering av dispensasjonshjemmelens 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 vektes mot hverandre. Vilkåret er først oppfylt dersom det

foreligger kvalifisert overvekt av fordeler. Bestemmelsen skal tolkes strengt og det er en høy terskel.

Kommunedirektøren mener at eneste fordel med dispensasjon i denne saken er at klager unngår det som følger av en planprosess. Hensynet til klager kan som hovedregel ikke tillegges avgjørende vekt ved interesseavveiningen, når det veies opp mot areal- og ressursdisponeringshensyn.

Etter kommunedirektørens mening kan dispensasjon potensielt sett føre med seg mange ulemper som kunne vært unngått ved regulering. Særlig kan det vises til infrastruktur (veianlegg), leke- og fellesarealer, kulturminner, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er uavklarte forhold som bør utredes før området fortettes ytterligere. Forholdene er ikke tilstrekkelig avklart gjennom kommuneplanen.

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 17.04.2023 i delegasjonssak 23/725. 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:**

Søknad om fradeling  
Korrespondanse vedr plankrav  
Søknad om dispensasjon  
Avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av grunneiendom  
Klage på avslag  
Kommuneplan for Røyken



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/14908

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
93/23

### **Klage på avslag på søknad om fradeling, Kirkerudveien 19, gbnr. 241/6**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 93/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål. Kommunejurist Petter Thorud svarte også på spørsmål.

Håvard Vestgren (H) fremmet forslag om å utsette saken. Dette ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Saken utsettes.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/15210-1

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

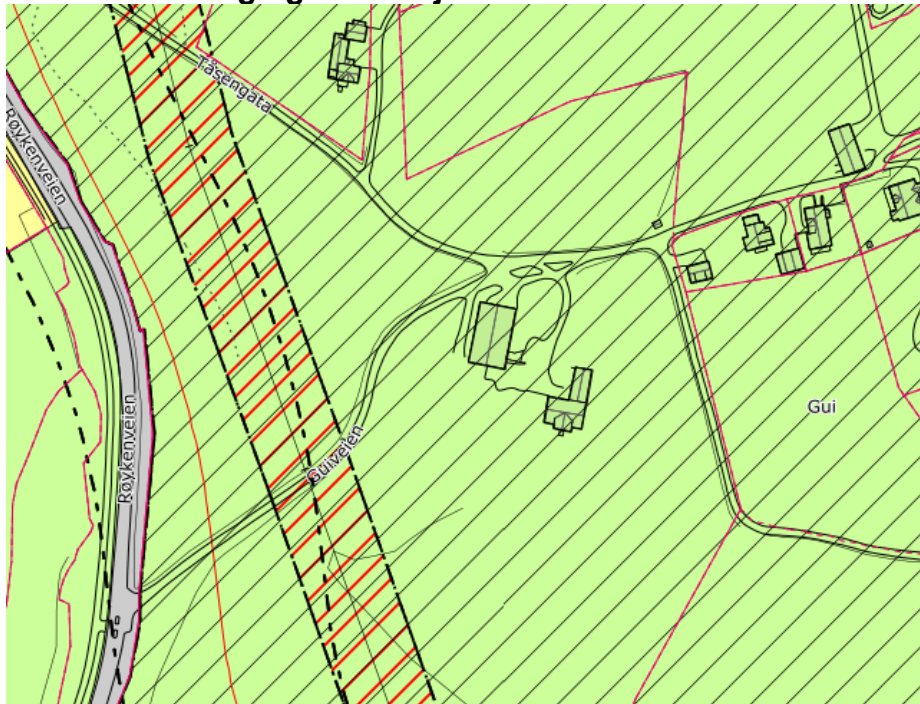
**Møtedato**  
27.09.2023

### **Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1**

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

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 19.5.2023 i sak 23/734. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling

## 1. Sammendrag og konklusjon



Saken gjelder klage over vedtak av 19.5.2023. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om oppføring av nybygg kårbolig i LNF område på Gui gård, gbnr. 76/1.

Vedtaket er påklaget av eiere av Gui gård i brev av 6.6.2023, ved BOXs arkitektstudio. Det er i klagen i hovedsak anført at tiltaket er en kårbolig, og derfor ikke er i strid med LNF formålet i kommuneplanen.

Avgjørende i saken er om utvalget kommer til at omsøkte bolig kan anses som en «*kårbolig*.» Avgjørende for den vurderingen vil være om boligen, med den plasseringen det er søkt om, er nødvendig for driften av gården.

Ved en vurdering av om boligen kan regnes som en kårbolig etter plan- og bygningsloven må det legges vekt på blant annet plasseringen av tiltaket. Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte plassering, i forhold til alternativ plassering nærmere tun, hovedbygning og driftsbygning, er begrunnet i landbrukshensyn. Den omsøkte plasseringen vil redusere driftsgrunnlaget på gården. Arealet vil ikke kunne tilbakeføres til jordbruksareal. Det er tvil om oppføring av ny kårbolig er nødvendig for videre drift. Eier driver ikke gården i dag. Jordbruksarealene leies ut og driftes ikke av gårdseier. Kårbolig er derfor ikke et aktuelt behov nå. På eiendommen er det i dag et bolighus som i matrikkelen registrert med to boenheter. Behovet for oppføring av ny kårbolig skulle da være mindre.

Kommunedirektøren har derfor komme til at klagen ikke kan tas til følge. Tiltaket kan ikke regnes som en kårbolig og forutsetter derfor dispensasjon fra LNF formålet. Dispensasjon er ikke omsøkt. Tiltaket er da i strid med plan og søknaden må avslås med hjemmel i arealformålet LNF i kommuneplanen.

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

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

### **2.1 Søknaden**

Det er søkt om en kårbolig med et bebygd areal (BYA) på 314 m<sup>2</sup>. Kårboligen med ny adkomst er tenkt plassert på et isolert areal i LNF-område på Gui-plataet over Heggedal.

Søker mener at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen, og har derfor ikke sendt inn søknad om dispensasjon.

### **2.2 Plangrunnlag**

På vedtakstidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplan for tidligere Asker kommune 2018 – 2030. Eiendommen er her avsatt til LNF område. Dette er ikke endret i ny kommuneplan.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

*«I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).»*

Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø. Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

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

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

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

For tiltaket gjelder kommuneplan for tidligere Asker kommune. Arealformålet er ikke endret for eiendommen. Kommunedirektøren finner det derfor relevant å vise til definisjoner og retningslinjer til ny kommuneplan.

I vedlegg 4, definisjoner, til ny kommuneplan 2023 - 2035 er kårbolig definert slik:

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

Retningslinjer til ny kommuneplan, R18.1 Fellesbestemmelser, lyder slik:

*«Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn én boligenhet på eiendommen. Kårboligen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og som en naturlig del av gårdstunet. Kårbolig er en del av gården og tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.»*

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

Saken har relevans for FNs bærekraftsmål om bærekraftige byer og samfunn. Kommunen skal verne om og sikre naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.

### **4. Tidligere behandling**

Avdeling for byggesak traff 19.5.2023 følgende vedtak i sak 23/734:

**Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.1 med bakgrunn i generelt byggeforbud i LNF-område.**

**Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 22.2 med bakgrunn i at tiltaket vil endre og forringe landskapskvalitetene i kulturlandskapet.**

**Søknaden avslås jamfør kommuneplan for Asker pkt. 5.2 med bakgrunn i at tiltaket er plassert i hensynssone for bevaring av viktig kulturmiljø hvor kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær etc. skal bevares.**

**Det er ikke søkt om dispensasjon.**

## 5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved ansvarlig søker BOXs arkitektstudio, i brev av 6.6.2023.

Det anføres i klagen bl.a:

- Tiltaket er en kårbolig. Kårbolig er ikke i strid med LNF formålet
- Hovedutvalg for Samfunnstjenester har i sak 22/23 bekreftet at det er behov på gården for en kårbolig, og har stilt seg positiv til omdisponering av dyrka jord til oppføring av kårbolig. Kommunedirektøren har ikke hjemmel til å avslå kårboligen, slik den er omsøkt etter Hovedutvalget for Samfunnstjenester sin behandling og vedtak.
- Kårboligen er godkjent oppført på gårdens dyrka mark, og behovet for gården (stedbunden næring) har blitt dokumentert og debattert forut for vedtak i utvalg for Samfunnstjenester.
- Det er ikke plan- og bygningsavdelingen, men landbruksmyndigheten, her utvalg for samfunnstjenester, som bestemmer behovet på gården. Dette behovet kun skal vurderes på premissene fra landbruket.
- Kårboligen med sin plassering og utforming vil ikke påvirke landskapskvalitetene i området og tar hensyn til kulturlandskapet. Kårboligen begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.
- Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om LNF, kulturlandskap og hensynssone viktig kulturmiljø.
- Omsøkt plassering avses fra både Guiveien og gårdstunet viser at det i planleggingen er lagt spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap.
- Plasseringen er ikke eksponert på en steinkolle i utkanten av jordet, under trærne, i stedet for den eksponerte plasseringen med utsikt til Heggedal og Gjellum som kommunen mener ville ha passet best for den nye kårboligen.
- Det er flere gårder hvor kårfolket har valgt å bygge sin kårbolig litt utenfor gårdstunet. Vi kan heller ikke se at det i kommuneplan, i plan- og bygningsloven (eller i annet lovverk som jordlova) er definert og stilt krav at kårbolig skal ligge på tunet sammen med øvrige gårdsbygninger.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 6.6.2023 og er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Saken gjelder klage over avslag på søknad om oppføring av nybygg bolig i LNF område. Det er LNF formålet i kommuneplanen som er det sentrale avslagsgrunnlaget. Det er i begrunnelsen for avslag også vist til kommuneplanen pkt. 22.2 om kulturlandskap og kommuneplanen pkt. 5.2, hensynssone viktig kulturmiljø. Disse bestemmelsene gir etter kommunedirektørens vurdering ikke direkte avslagsgrunnlag i denne saken.

Avgjørende i saken er om utvalget kommer til at omsøkte bolig kan anses som en «kårbolig.» Avgjørende for den vurderingen vil være om boligen, med den plasseringen det er søkt om, er nødvendig for driften av gården

Dersom det vurderes å være driftsmessig behov for kårbolig, vil oppføring av slik bolig være i samsvar med LNF-formålet, og ikke forutsette dispensasjon. Klager mener boligen må anses som en kårbolig, og har derfor ikke søkt om dispensasjon fra LNF formålet.



*Utsnitt fra utomhusplan som viser plassering av kårbolig i nord. Hovedbygning i sør, med tun og driftsbygning.*





Oversiktsbilde, skråfoto 2021

Søknaden begrunnes med et forestående generasjonsskifte, for å sikre en god overgang av driften til neste generasjon. Gårdens jordbruksarealer leies i dag bort, men det er planlagt egen drift i fremtiden

Både Statsforvalteren og Fylkeskommunen har i brev av 27.2.2023 og 3.3.2023 uttalt seg negativt til søknaden. Begge instanser legger for sin vurdering til grunn at tiltaket ikke er nødvendig for driften av gården, og dermed ikke kan regnes som en kårbolig.

Det fremgår av veileder H-2401, «*garden som ressurs*» at kårbolig er i samsvar med LNF formålet og ikke forutsetter dispensasjon, dersom «*bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden.*» Ifølge veilederen er det ved vurderingen relevant å legge vekt på tiltakets virkning for jord- og skogsdrift, omfanget av nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark, størrelse og volum i forhold til omgivelsene, virkninger for natur- og kulturlandskap og naturmangfold.

Det skal videre tillegges vekt om tiltaket kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg. Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold. Samt virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.

Om kårbolig heter det i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M 2/2021  
Driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven:

*«Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre, og er ikke direkte knyttet til driften. Kårboligen er likevel ikke et alminnelig bolig- eller fritidshus. Kårboligens verdi ligger i det bidraget den gir til jevn drift i forbindelse med generasjonsskifte. Som nevnt i punkt 4.4.2 synes behovet for kårbolig ikke lenger å være like stort som før, og samtykke til omdisponering bør bare gis når det ikke er tvil om at boligen er nødvendig av hensyn til driften.»*

Rundskrivet gjelder forståelsen av jordloven, men er også relevant for forståelsen av begrepet kårbolig i forhold til plan -og bygningsloven.

Landbruks- og matdepartementet uttaler i en tolkingsuttalelse datert 30.9.2016

*Dersom kommunen er i tvil om det er driftsmessig behov for kårboligen, og således om boligen er i tråd med LNF, skal vurderingskriterier i veileder T-1443 benyttes. Her er blant annet størrelse og plassering relevante vurderingstema. Kriteriene skal benyttes ved vurdering av hvorvidt et tiltak inngår i LNF-kategorien, både for tiltak knyttet til tradisjonelt landbruk, som f.eks. kårbolig, og for tiltak som kan karakteriseres som "gårdstilknyttet tilleggsvirksomhet".*

*Avstand fra tun kan være et relevant kriterium for å vurdere om et tiltak faller inn under arealkategorien LNF eller om det må søkes dispensasjon. Dette gjelder også for vurdering av kårboliger, jf. tabell og kriterier i veileder T-1443. Vurderingen skal gjøres av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Lokalisering av kårbolig nær tunet vil trolig i de fleste tilfeller være best for gårdsdriften, og således være av relevans når en skal vurdere om det er driftsmessig behov for boligen. På den annen side kan det være lokale forhold om tilsier at plassering av kårbolig et stykke unna tunet er det beste, selv om det er driftsmessig behov for boligen, f.eks. fordi man ønsker å unngå nedbygging av dyrka mark.*

I møte 27.4.2023 ga utvalg for samfunnstjenester, mot kommunedirektørens innstilling, med syv stemmer tillatelse etter jordloven § 9 til omdisponering av dyrka jord for oppføring av kårbolig.

I saksfremlegget pkt. 1. Sammendrag og konklusjon uttaler kommunedirektøren, ved avdeling for natur, miljø og landbruk:

*«Kommunedirektøren konkluderer med at en slik omdisponering ikke bør tillates. Slik kommunedirektøren ser det, er det ingen av vurderingskriteriene*



*som tilsier at tillatelse til omdisponering bør gis. Omdisponeringen vil redusere driftsgrunnlaget på gården, tiltaket er ikke samfunnsgagnlig, og arealet kan ikke tilbakeføres til jordbruksareal. Det er tvil om en kårbolig er nødvendig for tiltenkt drift, noe som gjør det vanskelig å tillate omdisponering til dette formålet. Det er et strengt vern om dyrka jord både nasjonalt og på fylkesnivå, som Asker kommune er forpliktet til å følge. Det er også verdt å merke seg at gården tilhører et av 32 områder som i Asker nord er definert som områder med høyt kulturhistorisk innhold.»*

Kommunedirektøren er i klageomgangen noe i tvil om omsøkte bolig kan anses som en «kårsbolig» og dermed i samsvar med LNF formålet.

Den viste plassering av kårsbolig i saken utvalg for samfunnstjenester behandlet etter jordloven, er den samme som nå er omsøkt etter plan -og bygningsloven. Etter kommunedirektørens vurdering må det tillegges en del vekt at flertallet i utvalg for Samfunnstjenester, som er kommunens landbruksmyndighet, forutsetningsvis må ha har lagt til grunn at omdisponering av dyrket jord til oppføring av kårsbolig er nødvendig for gårdens drift. Ellers ville ikke vilkårene for omdisponering etter jordloven § 9 vært oppfylt.

Det skal imidlertid foretas en selvstendig vurdering etter plan- og bygningsloven, slik byggesak har gjort i denne saken. Ved en vurdering av om boligen kan regnes som en kårsbolig etter plan- og bygningsloven kan det som nevnt legges vekt på blant annet plasseringen av tiltaket. Dersom omsøkte plassering, i forhold til alternativ plassering nærmere tun, hovedbygning og driftsbygning, ikke er begrunnet i landbrukshensyn så trekker dette i retning av at bygningen ikke kan regnes som kårsbolig. Den vil da være i strid med LNF formålet og forutsette dispensasjon.

Fra det påklagede vedtaket s. 3 og 4 gjengis:

*«Søker har heller ikke på en tilfredsstillende måte redegjort for hvorfor kårsboligen må ligge isolert, på et uberørt naturareal, i god avstand til selve gardstunet. Dette er svært uheldig med tanke på å ta vare på eksisterende grønnskulpturer, biotoper, kulturlandskap etc., slik kommuneplanen gir føringer om. Og det vil medføre at kulturlandskapet på Gui-plataet fragmenteres ytterligere.*

*Det vektlegges også at det allerede eksisterer to godkjente boenheter i forbindelse med hovedbygningen på gårdstunet. Det betyr at det i dag er mulig å bo på eiendommen både for de som driver gården, og for de som eventuelt skal overta. Behov for enda en boenhet i forbindelse med driften av gården er vanskelig å se.*

*Kårsboligen vil ligge åpent til, godt synlig i landskapet, og omringet av landbruksarealer med aktivt landbruk og fulldyrka mark rundt seg.*

*Tiltakshaver har tidligere også opplyst om at arealet der den planlagte kårboligen legges brukes til sporadisk beite. For landbruksdrift er det generelt uheldig å tillate nye boligeiendommer tett inntil landbruksarealene.*

*I dette område er hensynet til bevaring av eksisterende natur og kulturlandskapskvaliteter sentralt. Dette underbygges av at området ligger i en hensynssone for viktige kulturmiljøer og faller innunder pkt. 5.2. i kommuneplanen. Det er viktig at helheten her ivaretas, og at det ikke tillates fragmentering.*

*Det legges opp til en unik presedens dersom kårboligen tillates på et eget uberørt område, i behørig avstand fra selve gårdsbygningene. Tidligere besiktigelse har vist en mulig solrik sørvendt plassering på gardstunet, på et flatt areal mellom hovedbygg og låve. Der ville kårboligen blitt lite synlig og ligget på allerede opparbeidet terreng.»*

Kommunedirektøren er på bakgrunn av avgjørelsen fra utvalg for samfunnstjenester som nevnt noe i tvil i saken, men har likevel kommet til at det påklagede vedtaket bør opprettholdes.

Det må tillegges vekt at oppføring av kårbolig, slik den er søkt plassert, vil redusere driftsgrunnlaget på gården og at arealet ikke kan tilbakeføres til jordbruksareal. Dette er ifølge veileder H-2401 relevante hensyn, som skal tillegges vekt ved vurderingen av om bygning kan regnes som kårbolig.

Kommunedirektøren legger også vekt på at det er tvil om oppføring av ny kårbolig er nødvendig for videre drift. Eier driver ikke gården i dag. Jordbruksarealene leies ut og driftes ikke av gårdseier. Kårbolig er dermed ikke et aktuelt behov nå. Det er derfor ikke dokumentert at kårbolig er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen. Det er allerede nå mer enn en boligenhet på eiendommen. På eiendommen er det i dag et bolighus som i matrikkelen registrert med to boenheter. Behovet for oppføring av ny kårbolig skulle da være mindre.

Kommunedirektøren har videre lagt vekt på at den plasseringen det er søkt om. Kårboligen må plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og som en naturlig del av gårdstunet, jf. retningslinje 18.1 til ny kommuneplan. En kårbolig bør derfor oppføres nær tunet, med driftsbygning og hovedbygning, og ikke på andre siden av Gui veien. Det er ikke nærmere begrunnet i lokale eller landbruksrelaterte hensyn, hvorfor boligen må ligge på andre siden av Gui veien og ikke ved gårdstunet. Dette trekker i retning av at bygningen ikke kan anses som en kårbolig.

Kommunedirektøren har derfor komme til at klagen ikke kan tas til følge. Tiltaket kan ikke regnes som en kårbolig og forutsetter derfor dispensasjon fra LNF formålet. Dispensasjon er ikke omsøkt. Tiltaket er da i strid med plan og søknaden må avslås med hjemmel i arealformålet LNF i kommuneplanen.

Dersom utvalget kommer til at tiltaket må anses som en kårbolig må saken returneres kommunedirektøren for ny behandling.

## **7. Konklusjon**

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 19.5.2023. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

1. Klage, med vedlegg, datert 6.6.2023
2. Vedtak, datert 19.5.2023
3. E-post fra klager, mottatt 4.5.2023
4. Uttalelse fra Fylkeskommunen, datert 3.3.2023
5. Uttalelse fra Statsforvalter, datert 27.2.2023
6. Søknad, med vedlegg, mottatt 27.6.2022
7. Saksprotokoll, utvalg for samfunnstjenester i møte 27.4.2023
8. Bestemmelser kommuneplan 2018 - 2030



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/15210

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
94/23

### **Klage over avslag på søknad om kårbolig. Guiveien 82, gbnr. 76/1**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 94/23

#### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, V og Sp:

1. *Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.*

*Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.*

*Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:*

*I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).*

*Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.*

*Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.*

*Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:*

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

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

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

*Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.*

Innstillingen fikk 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG), og falt.

Røeds (H) forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Rese og Utne, A og Matt og Haugen, MDG).

Gro Buttingsrud (V) og Anne Gunhild Flater (Sp) kom med følgende protokolltilførsel:

V og Sp stemmer for flertallspartiernes forslag fordi vi anser at vi må forholde oss til flertallsvedtaket fra Samfunnstjenester, på tross av at vi mener at vedtaket i Samfunnstjenester må være ulovlig i forhold til jordlova.

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan- og byggesak (UPB) tar klagen til følge og omgjør administrativt vedtak i sak 23/734, på vilkår av at ikke fulldyrket mark ette NIBIO sitt kart berøres. Tiltaket skal i sin helhet plasseres på innmarksbeite.

Saken tilbakesendes administrasjonen for videre saksbehandling av byggetiltak i tråd med denne avgjørelsen.

Kommuneplanen pkt. 22.1 lyder slik:

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. (pbl. § 11-11).

Utvalget er enig i tidligere vedtak i Samfunnstjenester om at dette tiltak er ledd i stedbunden næring på gårdsbruket.

Eiendommen ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø.

Kommuneplanen pkt. 5.2 lyder slik:

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

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

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

Det forutsettes at tiltaket tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/15787-1

**Saksbehandler**  
Anita Kotte Syversen

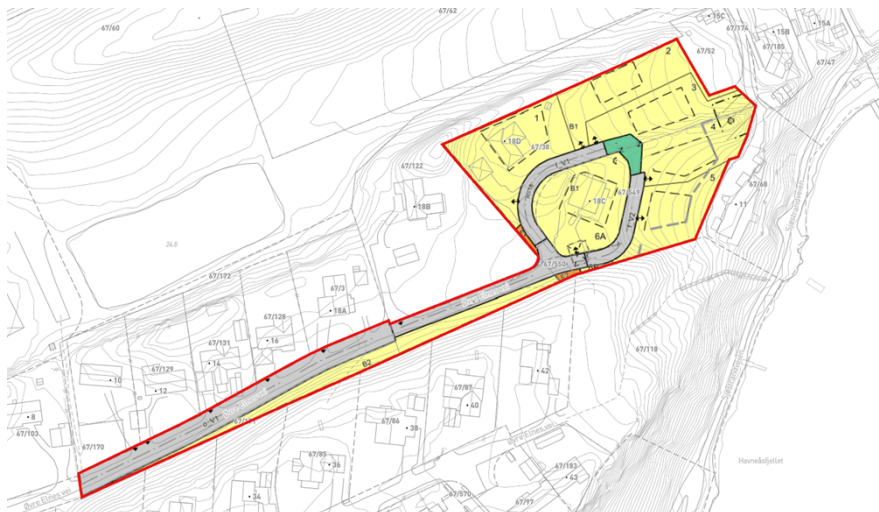
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på kommunestyrets vedtak av 07.03.23, sak 17/23, om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D gnr. 7 bnr. 38, 549, 550 m.fl.

Planen tilrettelegger for fire nye eneboliger på to etablerte eneboligtomter på Elnes, mellom Vollen og Slemmestad. De fire nye parsellene er i tillegg til de to eksisterende eiendommene. Planen skal også sikre at offentlig atkomstveg i Øvre Elnes vei reguleres fram til de nye boligtomtene, samt felles lekeplass og avfallshåndtering. I planvedtaket er det tatt inn et eget punkt om at «[d]et forutsettes at utfordringer vedr. vei-atkomst løses gjennom privatrettslig prosess».

Klagerne eier eiendommen gbnr 67/122, som regulert atkomstvei delvis går over. De ønsker ikke å avstå grunn for anleggelse av vei, og anfører i hovedsak at det har vært feil ved saksbehandlingen av saken, og at de som part i saken ikke er holdt tilstrekkelig orientert om saken i planprosessen. Videre mener de at politiske vedtak og føringer ikke er fulgt opp i planprosessen, og at det vedtatte punktet om at det forutsettes at utfordringer vedr. vei-atkomst løses gjennom privatrettslig prosess, er uklart og kan tolkes på flere måter.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen er i samsvar med tidligere politiske vedtak og oppfyller aktuelle planforutsetninger. Kommunedirektøren anser at forholdene som klagerne peker på, er tilstrekkelig vurdert i den vedtatte planen. Klagerne har også kommet med innspill under planprosessen og har hatt mulighet til å medvirke til det endelige resultatet. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge. På denne bakgrunn anbefaler kommune- direktøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder planvedtaket av 07.03.2023 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

## **2. Bakgrunn for saken og tidligere behandlinger**

Planområdet ligger i utkanten av Vollen sentrum. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligområde. En betydelig arealmessig del ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og er omfattet av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det er utarbeidet en detaljregulering hvor det åpnes for fire nye eneboligtomter i tillegg til de to eksisterende boligene. Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.

Det fremgår av planbeskrivelsen at intensjonen med planen er å legge rammer for en utvikling av området i tråd med kommuneplanen, og samtidig finne løsninger som tilgodeser viktige overordnede hensyn som fjernvirkning fra sjøen. For nærmere beskrivelse av planen, vises det til planbeskrivelsen.



Planprosessen startet opp i 2016. Saken var til 1. gangs behandling i utvalg for plan og byggesak 04.03.2020, som sak 19/20 og i formannskapet 02.04.2020 som sak 38/20.

Formannskapet vedtok å legge saken ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble satt følgende forutsetninger som måtte vurderes i det videre planarbeidet:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11 privat forslag til detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D, som vist på plankart, datert 26.06.2019 og bestemmelser datert 24.06.2019.
2. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10
3. Følgende forutsetninger må imidlertid vurderes i det videre planarbeid.
  - Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med, boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i helhet ligger over terreng (medregnes i BYA). Garasjer må være underordnet boligene i volum og høyde. Dette er vurdert utfra mulige bygningsvolumer ved forslått bebygd areal på 20 % BYA.
  - Byggegrense på parsell 2 må vurderes endret med tanke på skredfare/ras i skråningen mot nord. Dette må skje på bakgrunn av geoteknisk rapport, som må utarbeides innen 2. gangsbehandling.
  - Illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligens tillatte høyde mot sjøen) må gis større detaljeringsgrad og bindes opp i bestemmelsene
4. Stiforbindelse på gbnr. 67/68, langs planområdet østside, er sikret i privat avtale. Tiltak som åpner for allmenn ferdsel på stien skal avklares forut for 2. gangsbehandling.
5. Veirett må være avklart før 2.gangsbehandling.

Det kom inn 7 merknader ved høring og offentlig ettersyn. Disse var fra Statsforvalteren, NVE, Naturvernforbundet i Asker i tillegg til fire merknader fra naboer.

Verken Statsforvalter eller NVE hadde noen vesentlige merknader til planen. Naturvernforbundet i Asker mener planen må avvises. Dette ble begrunnet i fire punkter: 100-metersbeltet, fjernvirkning fra sjøen, landbruksjord og hensyn til dyreliv og nærliggende viktige naturområder. De viser også til at det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot Sjøstrand. Hoveddelen av nabomerknadene omhandlet stiforbindelse, veistandard, byggegrense, alternativ adkomst, regulering av felt B2 og forringet utsikt og soltimer for naboeiendommer.

Før sluttbehandling ble formannskapetets vedtakspunkt om garasje er fulgt opp ved å innarbeide dette i planbestemmelsene. Videre ble det lagt vekt på en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges. Det ble utarbeidet profiler som viser høyde og plassering av ny bebyggelse i terrenget. Når det gjelder stiforbindelsen, ble det vist til at den allerede er ivaretatt utenfor planområdet på naboeiendom og således ikke berøres av reguleringsplanen. Vedr. punktet om veirett, opplyste forslagsstiller at det er gjennomført ytterligere forsøk på å få til en avtale med aktuelle grunneieren, men dette har blitt avvist og det er ikke kommet til en privatrettslig løsning.

Vedr. formannskapetets vedtak pkt. 5, hitsettes følgende fra kommunedirektørens saksfremlegg i forbindelse med sluttbehandlingen:

*Det er gjort flere forsøk med grunneier av 67/122 om å få på plass en avtale om utvidet veirett over eiendommen. Dette har ikke lyktes. For at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen som mulig er o\_v2 regulert til veiklasse B1 med 6 meters bredde reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebanebredde. Veien er regulert til offentlig vei og det er derfor mulig for kommunen å ekspropriere denne retten når de fire nye parsellene bygges ut. Det er et beskjedent antall biler som vil kjøre over 67/122 og kommune-direktøren mener dette er en akseptabel løsning. Gjennomføring av planen er avhengig av at grunneierne har rettighet til å kunne gjennomføre atkomst fra området. Nabo i gbnr. 67/122 er svært kritisk til forslaget. Øvrige naboer langs Øvre Elnes vei er likeledes negative til at adkomstveien oppgraderes for å kunne bygge nye boliger innerst i veien. Veien driftes kommunalt i dag og det er positivt at veien oppgraderes til kommunal veistandard og overdras til kommunen. Dersom frivillig avtale om grunnnerv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt.*

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

Planforslaget legger opp til en utbygging i eksisterende hager i 100-metersbeltet langs sjøen noe som gjør at det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet utgjør private eiendommer, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Forslaget vurderes derfor å ha lite negativ konsekvens for friluftsliv, og allmenne interesser, herunder kystkulturtil som ligger i Sjøstrandveien nedenfor området. Den østlige delen av kollen avsettes med hensynsone naturmiljø, hvor terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

### **4. Vedtaket som påklages**

Kommunestyret i Asker vedtok følgende vedtak i møte den 07.03.23, som sak 17/23:

1. *Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12. 2.*

*2. Det forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess.*

## **5. Klagens innhold**

Vedtaket er påklaget i brev av 25.04.23 med vedlegg av eierne av eiendommen gbnr 67/122, som atkomstvei er regulert over. De mener at saksbehandlingen har skjedd på en uakseptabel og urimelig måte som kun tar hensyn til den ene partens interesser, og krever oppheving av vedtaket. I klagen er det i hovedsak anført:

- Eksisterende avtale fra 2002 omfatter kun atkomstrett over deres eiendommer til eiendommene 18 C og D, og gir heller ingen rett til å forlenge Øvre Elnes vei. Klager viser til at Asker kommune deltok i utarbeidelsen av avtalen og fremsto derfor i realiteten som en garantist for avtalen og fremtidige beslutninger.
- Planarbeidet startet opp i 2016, og klagerne hadde da oppfatning av at prosessen stoppet opp ettersom de hadde gitt klart uttrykk for at de ikke ønsket at deres eiendom skulle innlemmes i planforslaget. De visste ikke noe om at planforslaget skulle behandles i 2020, og ble ved en tilfeldighet klar over dette.
- Formannskapet vedtok som punkt. 5 om at veirett må være avklart før 2. gangs behandling. Klagerne innga merknader etter 1. gangs behandlingen i et lengre notat den 17.06.20, og i 2021 avslo klagerne et tilbud om kjøp av veigrunn. De ble derfor igjen overrasket da de i februar 2023 ble kjent med at planforslaget skulle sluttbehandles uten at enighet om veirett var oppnådd, og stiller spørsmål ved bakgrunnen for dette.
- Kommunestyrets vedtok et eget punkt om at «[d]et forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess». Klagerne tolker dette dithen at manglende enighet om veiforbindelse over deres eiendom vil medføre at reguleringsplanen ikke vil bli gjennomført. Men det påpekes at det er mulig å tolke punktet på andre måter, og dette har skapt betydelig usikkerhet.

Eierne av Øvre Elnes vei 18 c og d, har i brev av 07.07.23 inngitt tilsvaret til klagen. I tilsvaret avvises det at kommunen er part i den private veirettsavtalen fra 2002, og at denne uansett ikke omhandler en mulig regulering. Det vises videre til et brev av 11.05.2002 fra klagerne til Thommassen, der klagerne inntar andre standpunkt enn de nå gjør i klagen. Når det gjelder planprosessen, er det gjort en rekke forsøk etter 1. gangs behandlingen av planforslaget i 2020 å oppnå enighet med klagerne, uten å lykkes. Forholdet omkring atkomst var med dette avklart, i tråd med vedtaket fra formannskapet.

Kommunedirektøren opplyser også om at det også er mottatt brev av 27.04.23 fra sameiet gbnr. 37/118, som eier et fellesareal i enden av Øvre Elnes vei. Sameiet

ønsker at eksisterende stier opprettholdes gjennom planbestemmelser og antegning i plankartet, og beklager at dette ikke har blitt påpekt tidligere.

Kommunen ba i e-post av 05.05.23 om en tilbakemelding på om henvendelsen var å anse som en klage på reguleringsplanen. Det er ikke mottatt tilbakemelding, og kommunedirektøren legger derfor til grunn at brev av 27.04.23 ikke er å anse som en klage på vedtatt reguleringsplan.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

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

Klagerne har innledningsvis i klagen vist til at eksisterende avtale fra 2002 omfatter kun atkomstrett over deres eiendommer til eiendommene 18 C og D, og gir heller ingen rett til å forlenge Øvre Elnes vei. Klagerne viser til at Asker kommune deltok i utarbeidelsen av avtalen og fremsto derfor i realiteten som en garantist for avtalen og fremtidige beslutninger. Til dette bemerker kommunedirektøren at det ikke er uenighet om innholdet i avtalen fra 2002 og at veiretten ikke omfatter ny bebyggelse. Dette har under hele planprosessen vært et sentralt tema. Kommunen er imidlertid ikke part i den privatrettslige avtalen, og en privatrettslig avtale er uansett ingen hindring for at det kan vedtas reguleringsplaner som er i strid med private rettigheter.

Det er i klagen videre påpekt manglende informasjon fra kommunens side om at planprosessen fortsatte, til tross for at de i forbindelse med planoppstart i 2016 ga klart uttrykk for at de ikke ønsket at deres eiendom skulle innlemmes i planforslaget. De visste ikke noe om at planforslaget skulle behandles i 2020, og ble ved en tilfældighet klar over dette.

Kommunedirektøren viser til saksbehandlingsreglene vedr. reguleringsplaner, som følger av pbl kap 12. Ivaretagelse av lovens saksbehandlingsregler når det gjelder reguleringsplaner skal sikre at planforslaget blir gjort kjent for direkte berørte parter og andre berørte myndigheter og at disse gis mulighet til å komme med eventuelle merknader til forslaget. Kommunedirektøren har foretatt en gjennomgang av sakens historikk, og det legges til grunn at lovens krav til oppstart i § 12-8 er oppfylt, det samme gjelder reglene om varsling, høring og ettersyn i § 12-9.

Utover saksbehandlingsreglene i kap. 2 gjelder det ikke noe krav om å holde parter orientert om planprosessen for øvrig og kommunedirektøren anser at saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven kap 12 er fulgt.

Klagerne har vist til at siden formannskapet vedtok som pkt. 5 i vedtak av 02.04.2020 at veirett måtte være avklart før 2. gangs behandling, ble de igjen overrasket da de i februar 2023 ble kjent med at planforslaget skulle sluttbehandles uten at enighet om veirett var oppnådd, og stiller spørsmål ved bakgrunnen for dette.

Kommunedirektøren viser til at punkt 5 i formannskapetets vedtak i 2020 i forbindelse med 1. gangs behandlingen, må ses i sammenheng med kommunedirektørens konklusjon i saksfremlegget til behandlingen. Fra saksfremlegget hitsettes:

*Kommunedirektøren er kjent med at det er uenighet mellom oppdragsgiver og nabo i nummer 18B omkring avtaleforhold for atkomsten. Se innkomne forhåndsuttalelse fra nabo i vedlegg 5, side 12-17. Det henstilles til at oppdragsgiver må sikre seg en privatrettslig avtale for å kunne gjennomføre adkomsten over annen manns grunn. Forsøk på å komme i mål med en avtale må gjøres før saken legges frem til sluttbehandling.*

Under henvisning til ovennevnte kan det derfor ikke legges til grunn at formannskapetets vedtak pkt. 5 innebar et krav om at dette måtte *oppnås* privatrettslig enighet vedr. veirett og atkomstforholdene for at planprosessen skulle fortsette, men at forholdet skulle *avklares* gjennom å forsøk på minnelig løsning.

Klagerne har anført at kommunestyrets vedtak om at «[d]et forutsettes at utfordringer ved veiatkomst løses gjennom privatrettslig prosess» kan tolkes på flere måter. Klagerne legger til grunn at manglende enighet om veiforbindelse over deres eiendom vil medføre at reguleringsplanen ikke vil bli gjennomført. Men det påpekes at det er mulig å tolke punktet på andre måter, og dette har skapt betydelig usikkerhet.

Kommunedirektøren er enig med klagerne i at formuleringen er uklar i den forstand at den kan tolkes på ulike måter. Klagerne legger til grunn at formuleringen innebærer en skranke mot at det ikke kan foretas ekspropriasjon til gjennomføring av planvedtaket hva gjelder veigrunn til den regulerte veien. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at dette er en tolkning som kan legges til grunn, da en sentral rettsvirkning av vedtatt reguleringsplan er at den nettopp gir grunnlag for ekspropriasjon jf. pbl § 12-4, 4. ledd.

Med bakgrunn i pbl § 12-4, 4. ledd kan det ikke gyldig vedtas at planen kun kan iverksettes dersom det oppnås avtale mellom private parter og at kommunen fraskriver seg adgangen til å foreta ekspropriasjon dersom eier av arealet ikke selv er interessert i å medvirke til gjennomføring. En sontring i utgangspunktet mellom planen som gyldig planvedtak og planen som gyldig ekspropriasjonsvedtak gir ingen mening. Kommunedirektøren legger til grunn at formuleringen anses som en sterk oppfordring eller signal om kommunen fortrinnsvis ønsker at spørsmålene rundt veigrunn og veiatkomst løses privatrettslig. Under sluttbehandlingen av saken i utvalg for plan og byggesak, ble det også nevnt mulighet for å ta saken inn til Jordskifteretten.

Det fremgår av planprosessen at de ulike atkomstalternativer er utredet og videre bakgrunnen for hvorfor man har landet på at den innregulert atkomsten er den mest

hensiktsmessige på grunn av beliggenheten nært sjøen og de topografiske forholdene på stedet.

Kommunedirektøren anser at reguleringsvedtaket er truffet på grunnlag av en gyldig planbehandling med uttalelser fra berørte interesser og myndigheter, og at interesseavveiningen bak den regulerte arealbruken også tilfredsstillende avveiningskravet i ekspropriasjonsloven § 2,2. ledd i en eventuell senere ekspropriasjonssak (*«ekspropriasjonen skal «tvillaust» være «til meir gagn enn skade»*).

Etter gjennomgang av klagen kan ikke kommunedirektøren se at klagen gir grunnlag for å oppheve eller endre reguleringsplanen for Øvre Elnes vei 18 C og D. Kommunen har under sakens behandling vært oppmerksom på viktige og berørte interesser, herunder klagers synspunkter og har vurdert disse opp mot hverandre på en forsvarlig måte. Det fremkommer ingen nye opplysninger eller relevante forhold som ikke tidligere er vurdert ved planbehandlingen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det er skjedd feil ved behandlingen av saken som medfører at planvedtaket er helt eller delvis ugyldig.

Under henvisning til ovennevnte, er kommunedirektøren kommet til at klagen ikke kan tas til følge.

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.23, sak 17/23, og at klagen sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Klage av 25.04.23  
Vedlegg 1 til klage  
Merknader offentlig ettersyn.pdf  
Vedlegg 2 til klage  
Vedlegg 3 til klage  
Vedlegg 7 til klage  
Vedlegg 4 til klage  
Vedlegg 5 til klage

Vedlegg 6 til klage  
Tilsvar av 07.07.23  
Brev av 27.04.23 fra Sameiet gbnr. 37-118  
E-post av 05.05.23  
Protokoll KS 07.03.23  
Plankart  
Planbestemmelser  
Saksfremlegg til sluttbehandling  
Planbeskrivelse av 30.04.19  
Illustrasjonsplan  
Profiler  
Brev fra forslagsstiller av 25.10.22  
Forslagsstillers kommentarer til merknader  
Geoteknisk vurdering  
Saksfremlegg til 1. gangs behandling

1. Klage av 25.04.23 m/ vedlegg (7)
2. Tilsvar av 07.07.23
3. Brev av 27.04.23
4. E-post av 05.05.23
5. Protokoll planvedtak 07.03.23
6. Plankart
7. Planbestemmelser
8. Saksfremlegg til sluttbehandling
9. Planbeskrivelse
10. Illustrasjonsplan
11. Profiler
12. Brev fra forslagsstiller av 25.10.22
13. Innkomne merknader til sluttbehandling
14. Forslagsstillers kommentarer til merknader
15. Geoteknisk notat
16. Saksfremlegg til 1. gangs behandling 2020



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/15787

**Saksbehandler**  
Anita Torill Kotte Syversen

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
95/23

### Klage på reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 C og D

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 95/23

#### Behandling

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (Matt og Haugen, MDG)

#### Vedtak

Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 07.03.2023 om detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 C og D. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/15798-1

**Saksbehandler**  
Tor Martin Østgaard

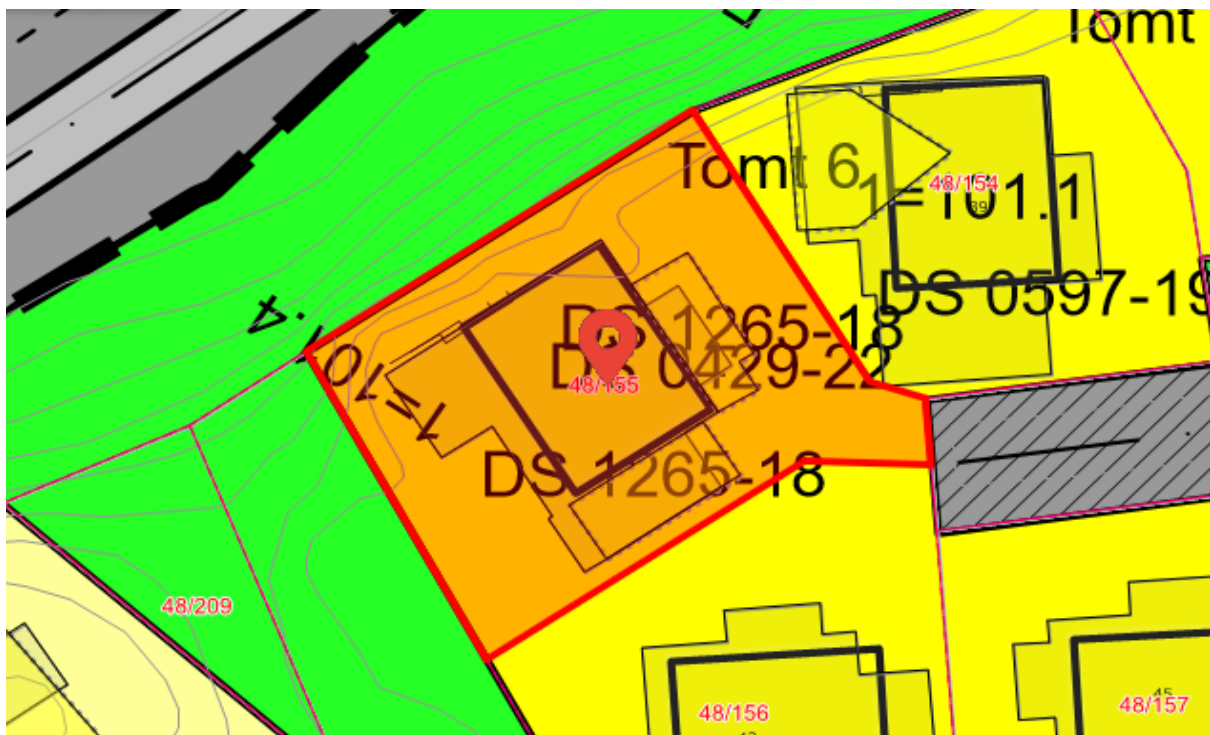
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på vedtak av 26. juni 2023 om avslag på søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til oppføring av bod.

Tiltakshaver mener selv at det er søkt om oppføring av en renovasjonsbinge på ca. 5 m<sup>2</sup> BYA. Det er søkt om dispensasjon fra avstandskravet til naboeiendom, jf. pbl. § 29-4 og for regulert BYA. Kommunedirektøren viser til byggesøknad mottatt kommunen den 15. desember 2022. Selv om tiltakshaver hevder at søknaden gjelder renovasjonsbinge, har kommunedirektøren på sin side kommet til at tiltaket er å regne som en bod. Det vises til at tiltakshaver i søknaden skriver at familien har behov for en egen plass til å oppbevare stort og smått som skal kastes. Det fremkommer også av sakdokumentasjonen at tiltaket om nødvendig vil bli brukt til blant annet lagringsplass. Situasjonsskart vedlagt søknaden viser også at tiltaket er plassert innerst på tomten i forhold til adkomstvei. En tradisjonell renovasjonsbinge skal på sin side beskytte de kommunale avfallsbeholderne mot vær og vind, og plasseres naturlig ved adkomst. Skillet mellom renovasjonsbinge og bod kan få betydning i spørsmålet om BYA, se redegjørelsen nedenfor.

### Vurdering av BYA

Den nye kommuneplanen ble vedtatt før saksbehandlingsfristen utløp i denne saken. Saken skal derfor vurderes etter ny kommuneplan for Asker (2023-2035), jf. pbl. § 21-7 femte ledd. Reguleringsplanen tar stilling til BYA og den går derfor foran kommuneplanen, jf. kommuneplanen 14.4.3.

Det følger av reguleringsplanen § 4 at «området skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan». I godkjent bebyggelsesplan vedtatt den 8. februar 1991 fremkommer det at maks tillat BYA er 102 m<sup>2</sup> per tomt. Med tanke på at tiltaket er vurdert som en bod kan ikke klager påberope seg unntaket for renovasjonsbinge på inntil 3 m<sup>2</sup> uten at det øker BYA, jf. kommuneplanen 14.4.3. Merk at tiltaket etter ny kommuneplan uansett overskrider maksgrensen for renovasjonsbinge unntatt BYA (gammel kommuneplan åpent opp for 5 m<sup>2</sup>).

Dersom boden godkjennes vil eiendommen få en ny BYA på 115,3 m<sup>2</sup>. Det vises i denne sammenheng til at tiltakshaver fikk godkjent dispensasjon fra BYA for et tilbygg med bod den 2. januar 2022. Det ble i dispensasjonen lagt avgjørende vekt på tiltakshaver hadde behov for lagring. Statsforvalteren stadfestet tillatelsen under tvil den 17. august 2022.

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at eiendommen allerede har tilstrekkelig lagringsplass. Kommunedirektøren mener således at det ikke er rom for en større overskridelse av BYA - målt i prosent vil eiendommen få et bebygdaareal på ca. 34,4 % av eiendommens nettoareal.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at klagen gir holdepunkter for noe annet. Det vises til at påberopte fordeler ikke fremstår som særlig relevante for dispensasjonsvurderingen. Kommunedirektøren har kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

#### Vurdering av avstandskravet

Det følger av pbl. § 29-4 andre ledd at hovedregelen for plassering av tiltak er minimum 4 meter fra naboeiendommen. Boden er likevel et tiltak som særskilt tillates plassert 1 meter fra nabogrensen, jf. SAK10 § 4-1. Med tanke på at tiltaket skal plasseres helt i nabogrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154 må det imidlertid innvilgelse dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når det gjelder tiltakets plassering i forhold til gbnr. 50/287 kan ikke kommunedirektøren se at det får en veldig stor betydning. Det vises til at gbnr. 50/287 er avsatt til et friområde. Kommunedirektøren mener på sin side at det er plassering mot gbnr. 48/154 er problematisk. Det vises til at tiltaket plasseres mot deres naturlige uteområde. Kommunedirektøren mener at ulempene for naboeiendommen blir større enn fordelene for tiltakshavers vedkommende. De kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 anses ikke som oppfylt.

Merk at vurderingen er subsidiær da kommunedirektøren allerede har kommet til at det ikke kan gis dispensasjon fra BYA.

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

### **2.1. Søknaden**

Søknaden gjelder tillatelse til oppføring av nybygg bod i eiendomsgrensen. Tiltaket skal hovedsakelig brukes til oppbevaring av gjenstander som skal kastes, men kan også brukes til lagringsplass med mer.

Selv om tiltakshaver anfører at tiltaket kan oppføres uten at det øker BYA, er det likevel søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen § 4 og vedtatt bebyggelsesplan. Her fremgår det at maks tillat BYA er satt til 102 m<sup>2</sup> per eiendom. Tiltaket vil ifølge søknaden øke BYA til 115,3 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver har også søkt om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4. Det med tanke på at tiltaket skal plasseres i eiendomsgrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154.

### **2.2. Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Båstadmyra, vedtatt den 27. april 1988. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. På

søknadstidspunktet var det kommuneplan for gamle Asker kommune (2018-2023) som gjaldt. Ny kommuneplan (2023-2035) ble vedtatt 13. juni 2023. Denne saken var da fortsatt under behandling og på vedtakstidspunktet var ikke saksbehandlingsfristen ute i byggesaken. Saken skal derfor vurderes etter ny kommuneplan (2023-2035), jf. pbl. 21-7 femte ledd.

I ny kommuneplan (2023-2035) er eiendommen avsatt til boligkategori SB (boligområder med spesielle kvaliteter).

Det følger av kommuneplan punkt 14.4.3 at reguleringsplanen går foran i spørsmålet om BYA når reguleringsplanen selv tar stilling til spørsmålet. Reguleringsplanen § 4 og godkjent bebyggelsesplan tillater en BYA på 102 m<sup>2</sup> per tomt. Reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen.

### **3. Sakens relevans for FNs bærekraftsmål**

Tiltaket får ikke stort betydning for FNs bærekraftsmål.

Det kan likevel vises til at en gjentatt overskridelse av BYA og for øvrig avstandskrav til er uheldig for en bærekraftig utvikling av samfunnet. Det vises til at plan- og bygningsloven og vedtatt plangrunnlag skal sikre en åpen, regulert og ikke minst kontrollert utbygging.

### **4. Tidligere behandling**

Avdeling byggesak traff den 26. juni 2023 følgende vedtak:

«Søknaden avslås, jf. § i reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 andre ledd.

Søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad avslås, jf. pbl. § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd avslås, jf. pbl. § 19-2».

### **5. Klagen**

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev mottatt kommunen den 7. juli 2023. Klager anfører hovedsakelig følgende:

- Tiltaket er å anse som en renovasjonsbinge
- Tidligere tillatelse dekker ikke behovet for lagringsplass
- Dersom det en dag blir vanskelig å bruke boligen kan tiltaket brukes til mye annet, f.eks. gapahuk eller som skjul til dyr
- Tiltaket kan alternativt kobles på boligen om kommunen ønsker det
- Vi mener at gebyret er feil

Det vises ellers til klagen i sin helhet, se vedlegg.

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt den 7. juli 2023 og er innkommet rettidig, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

### Tiltaket

Selv om tiltakshaver har søkt om oppføring av renovasjonsbinge har kommunedirektøren lagt til grunn at tiltaket er en bod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Det vises til vedlagt illustrasjonsbilde fra søknaden:



Som begrunnelse vises det til at tiltakshaver selv har beskrevet at tiltaket skal brukes til oppbevaring av diverse gjenstander. Det fremgår også av vedlagt situasjonskart at tiltaket er plassert innerst på eiendommen. En renovasjonsbinge skal på sin side beskytte avfallsbeholderne mot vær og vind. En renovasjonsbinge plasseres således naturlig ved adkomstvei.

Siden tiltaket er å regne som en bod vil det øke BYA. Det vises til at unntaksbestemmelsen i kommuneplanen (2023-2035) kun gjelder for avfallshus/renovasjonsbinger jf. punkt 14.3.3 siste ledd. Kommunedirektøren bemerker at tiltaket uansett overstiger 3 m<sup>2</sup> BYA – det vises til at renovasjonsbinger større enn 3 m<sup>2</sup> skal medberegnes i BYA.

### Dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19

Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon, det fremgår av pbl. § 19-2:

«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 ulemperne».

Kommunedirektøren bemerker at ingen har rettskrav på dispensasjon. Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt vil være et rettsanvendelsesskjønn.

#### Dispensasjonsvurderingen for BYA

Det fremgår av kommuneplanen (2023-2035) punkt 14.4.3 at:

«I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m<sup>2</sup>), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal».

For dette planområdet tar reguleringsplanen stilling til BYA og reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen. Det vises til reguleringsplanen § 4 hvor det fremgår at «området skal planlegges og søkes bygget ut samlet på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan». I vedtatt bebyggelsesplan av 8. februar 1991 er det bestemt at maks tillat BYA = 102 m<sup>2</sup> per tomt.

Det første spørsmålet er om en dispensasjon medfører at hensynene bak reguleringsplanen § 4, jf. bebyggelsesplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2?

Hensikten med reguleringsplanens § 4, jf. bebyggelsesplanen er å begrense bebyggelsen på hver eiendom. Det for å ivareta strøkets karakter, samt å sikre at eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsareal. Bestemmelsen skal også sikre naboenes interesser ved å forhindre at volumet på en tomt blir uforholdsmessig stort. Det med tanke på lys, luft og åpenhet innenfor planområdet.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at eiendommen allerede har overskredet maksimalt BYA. Omsøkt tiltak vil øke BYA med ytterligere 5 m<sup>2</sup> og den nye utnyttelse blir totalt 115,3 m<sup>2</sup> BYA. Det vises i denne sammenheng til at tiltakshaver fikk tillatelse til oppføring av et tilbygg på totalt 8,3 m<sup>2</sup> den 2. mars 2022. Tillatelsen ble under tvil opprettholdt av Statsforvalteren etter naboklage, se vedtak av 17. august 2022. I den saken ble det lagt avgjørende vekt på at tilbygget ikke fikk noen negative innvikringer, hverken for eiendommen eller naboeiendommene. Videre ble det lagt stor vekt på at eiendommen den gang ikke hadde tilstrekkelig med lagringsplass.

Kommunedirektøren mener at omsøkt tiltak i denne saken får negativ påvirkning på uteoppholdsarealet til både eiendommen og naboeiendommen. Det med tanke på at tiltaket skal plasseres i grensen hvor begge eiendommene har sitt naturlig uteoppholdsareal. Det tilføyes at bebyggelsesstrukturen innenfor planområdet ellers fremstår som helhetlig og samlet.

Videre må en ny BYA på 115,3 m<sup>2</sup> anses som en stor overskridelse, målt i prosent snakker vi om ca. 34,4 % av eiendommens nettoareal. Klager kan derfor ikke bli hørt med at tiltaket i seg selv er lite. Det må kunne forutsettes at eiendommen nå har tilstrekkelig med lagringsplass og enda en dispensasjon vil være en typisk bit-for-bit-

utbygging som uthuler plangrunnlaget. På denne bakgrunn vil det ikke være rom for en ny dispensasjon.

Kommunedirektørens konklusjon er at hensynene bak reguleringsplanen § 4, jf. bebyggelsesplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative. Kommunedirektøren finner det likevel hensiktsmessig å subsidiært redegjøre for bestemmelsen andre vilkår. Spørsmålet er om fordelene ved dispensasjonen fremstår som klart større enn ulempene?

Vilkåret innebærer at det må foretas en interesseavveining av fordelene med å gi dispensasjon holdt opp mot ulempene. Ordlyden tilsier at fordelene må ha stor vekt dersom vilkåret skal være oppfylt. At relevante fordeler ved dispensasjonen er mer tungtveiende enn ulempene, vil således ikke være tilstrekkelig i seg selv. Det samme må gjelde dersom dispensasjonen bare medfører beskjedene ulemper, jf. Sivilombudets uttalelse inntatt i SOM-2015-3269. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjonen. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert angitt og de må ligge innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter. Det betyr at personlig forhold bare helt unntaksvis kan tillegges vekt.

Kommunedirektøren mener at en dispensasjon til tiltaket vil gå på bekostning av eiendommens uteareal. Videre vil en dispensasjon også berøre naboeiendommens uteareal negativt. Med tanke på at det senest i 2022 ble innvilget en dispensasjon fra BYA – forutsettes det at dette behovet for lagringsplass allerede er ivarettatt. De øvrige fordelene klager påberoper seg, herunder at tiltaket kan brukes til gapahuk eller husly til dyr er ikke relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjonen er at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt.

#### Dispensasjonsvurderingen fra avstandskravet

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at vurderingen blir subsidiær, da tiltaket er vurdert å komme i strid med regulert BYA uten at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunedirektøren anser det likevel som hensiktsmessig å redegjøre for spørsmålet.

Hovedregelen om minsteavstand mellom nye byggetiltak og tilstøtende nabogrenser følger av pbl. § 29-4 annet ledd, som lyder slik:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

I Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 er for noen byggetiltak angitt et særskilt avstandskrav på 1 meter, jf. bestemmelsens første ledd bokstav a. Omsøkt tiltak faller inn under bestemmelsen og avstandskravet er således 1 meter.

Selv om tiltakshaver hovedsakelig har søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4, blir hensynene og vurderingen tilnærmet lik der som i SAK10 § 4-1. Det blir uansett en dispensasjon med tanke på at boden er omsøkt helt i eiendomsgrensen mot gbnr. 50/287 og gbnr. 48/154.

Det første spørsmålet er om hensynene bak pbl. § 29-4 og SAK10 § 4-1 blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.

Hensynene bak avstandskravet er å ivareta lys, luft og brannsikkerhet mellom eiendommene. Avstandskravet sikrer således en fornuftig arealdisponering.

På lik linje som under vurderingen av BYA vil tiltaket være negativt både for eiendommen og naboeiendommen ved gbnr. 48/154. Kommunedirektøren viser også til at planområdet i hovedsak har en samlet bebyggelsesstruktur.

Selv om hensynet til brannsikkerhet ikke kommer på spissen har kommunedirektøren kommet til at hensynene bak pbl. § 29-4, jf. SAK10 § 4-1 blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedirektøren har lagt avgjørende vekt på at tiltaket negativt påvirker uteområdene både til eiendommen og til naboeiendommen. En bod er etter kommunedirektøren skjønnet heller ikke et typisk tiltak som må stå helt i eiendomsgrensen for å fungere etter sin hensikt. Det vises da til at lovgiver har gjort en konkret vurdering hvor avstandskravet for boder og lignende er 1 meter fra grensen.

Subsidiært er det neste spørsmålet om fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren anser det som tilstrekkelig å vise til tidligere redegjørelse av fordeler og ulemper for vurdering av BYA, da dette langt på vei blir sammenfallende.

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

Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt

## **7. Avsluttende merknader**

Dersom klager ønsker en vurdering av en ny bod tilhørende bolighuset (ikke frittliggende) må klager søke om dette. Denne klagesaken gjelder avslag på bod plassert i eiendomsgrensen.



Når det gjelder klagers anførsler om gebyr må det behandles som en søknad om reduksjon av byggesaksgebyr. Forholdet er således ikke en del av denne klagesaksbehandlingen og klager har fått informasjon om dette.

## **8. Konklusjon**

Utvalget for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 26.06.2023. Klagesaken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:  
Byggesøknad  
Varsel om avslag  
Anmodning av behandling av saken  
Avslag  
Klage  
Vedtak fra statsforvalteren  
Reguleringsplan - komplett



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/15798

**Saksbehandler**  
Tor Martin Østgaard

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
96/23

### **Klage på avslag av bod, gbnr. 48/155, Haldensvingen 41**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 96/23

#### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 26.06.2023 om avslag på søknad og dispensasjon for oppføring av bod.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/15997-1

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

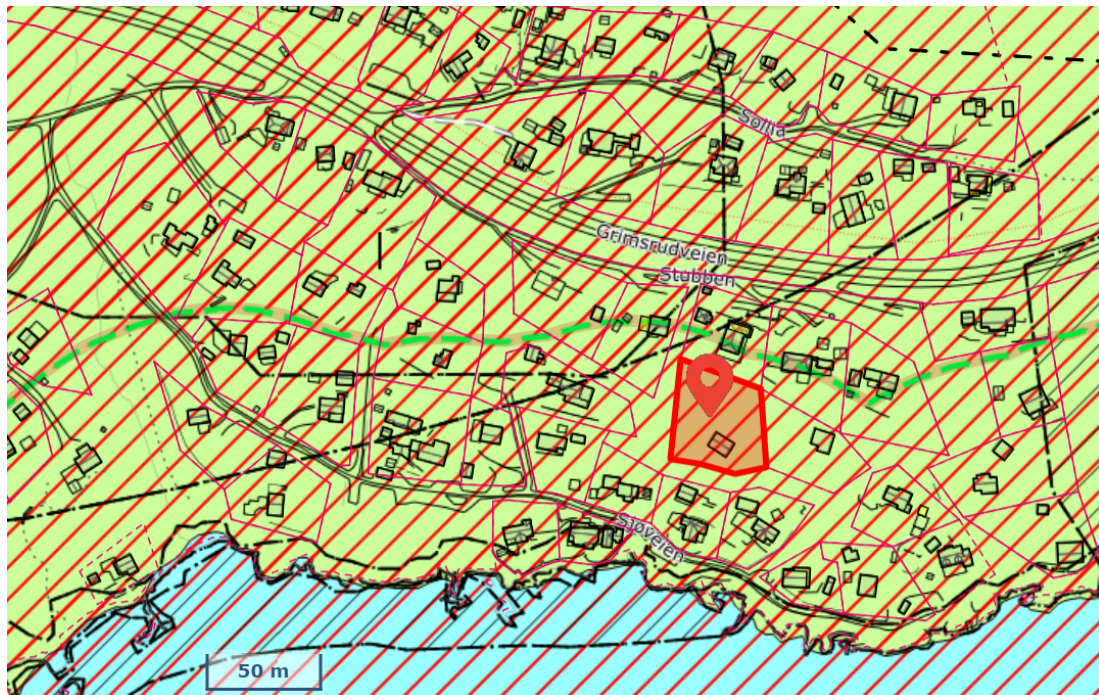
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder søknad om oppføring av hagestue på bebygget fritidseiendom.

Tiltaket er avhengig av tre dispensasjoner; dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1, dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1, og dispensasjon fra byggeforbud i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1.

Kommunedirektøren har etter sin vurdering i klageomgangen ikke funnet grunn til å ta klagen til følge. Kommunedirektøren mener vilkårene for dispensasjon ikke er til stede i denne saken. Fordelene som påberopes bærer preg av å være personlige, og får derfor mindre vekt i vurderingen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

### **2.1 Sakshistorikk**

Tiltakshaver søkte om oppføring av hagestue i søknad datert 02.01.2023.

Det fremgår av søknaden at hagestuen ønskes plassert på fritidseiendom med eksisterende fritidsbebyggelse. Eksisterende hytte er 39 m<sup>2</sup>, men måler 56,4 m<sup>2</sup> i bebygd areal. I tillegg er det oppført en bod på 8 m<sup>2</sup>. Det fremgår av sakens opplysninger at formålet med tiltaket er å øke bygningsmassene, fordi økt volum anses nødvendig for å opprettholde normal bruk av fritidseiendommen, ifølge tiltakshaver selv.

Det ble i tillegg søkt om dispensasjon fra tre bestemmelser:

- Byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1
- Plankrav, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1
- Byggeforbud i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1

Som følge av tiltakets forhold til plangrunnlaget innhentet kommunedirektøren uttalelser fra kommunens landbrukskontor, Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Orica Norway AS, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Kommunedirektøren avslo søknaden i vedtak datert 30.04.2023. Begrunnelsen var at vilkårene for dispensasjon ikke var til stede for noen av de planstridige forholdene.

Tiltakshaver, heretter klager, har påklaget vedtaket i brev datert 15.05.2023.

### **2.2 Plangrunnlag**

Arealformålet på gbnr. 278/59 er LNFR (5100). Eiendommen ligger i tillegg innenfor hensynssone 350, brann-/eksplosjonsfare.

Gjeldende regulering er kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 og kystsoneplan Røyken Kommune.

Eiendommen er ellers uregulert.

### **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 hensynet til natur og miljø særlig relevant. Tiltak i strandsonen kan føre til tap av naturmangfold, og negativ utvikling for klimaet langs kysten. I tillegg berøres sosiale hensyn, da fortetting i strandsonen kan medføre at kysten blir utilgjengelig for folk flest.

### **4. Tidligere behandling**

Kommunedirektøren traff 30.04.2023 følgende vedtak:

*«Søknaden avslås i medhold av pbl § 19-2:*

*Det er søkt om dispensasjon fra*

- *Kystsoneplanen § 2.1 Byggeforbud i strandsonen*
- *Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027: § 3.1 Krav om reguleringsplan*
- *Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1 Byggeforbud i LNFR-område*

*Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke til stede og søknadene avslås, jf. pbl § 19-2.»*

### **5. Klagens innhold**

Klage er mottatt fra tiltakshaver den 15.05.2023. Klagen er rettidig fremsatt, jf. pbl. § 1-9, jf. fvl. § 29.

#### Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen

- Utbygging fører til at hytta blir brukt og vedlikeholdt. Tiltaket motvirker aktivt et slikt forfall på egen eiendom.
- Hyttetomten er ikke avgrenset av gjerdet eller andre stengsler, og allmennheten står fritt til å passere.

- For å kunne ha et fungerende familieliv på hytta er det behov for større hytte.

#### Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra krav om reguleringsplan

- Tiltaket er beskjedent. Bruken av området vil ikke endres. Utvidelsen gjør at hytta kan brukes mer, og dermed vedlikeholdes.
- Avslag er urettmessig fordi tiltaket er beskjedent. Nesten alle hyttene i 100-metersbeltet på Kinnartangen er utbygd. Tiltak på omkringliggende eiendommer er mer privatiserende.
- Tiltaket sikrer forsvarlig utbygging av feltet ved å sikre fortsatt bruk og vedlikehold av eiendommen.
- Det er fordelaktig å unngå en omfattende planprosess for et beskjedent tiltak i et allerede etablert og utbygd område.

#### Klagers innsigelser til avslag på dispensasjon fra LNFR-formålet

- Det fremgår av notat fra Landbrukskontoret i Asker at tiltaket medfører bit-for-bit nedbygging av strandsonen, men ikke vil berøre ferdsel i strandsonen og heller ikke spesielle naturverdier eller landbrukshensyn.
- Eiendommen er allerede fritidseiendom, og utfallet av dispensasjonssøknaden vil ikke endre dette.
- En fordel er at man unngår forfall og forurensning som kan oppstå ved at eiendommer står ubrukt og uten tilsyn i LNFR-området.

### **6. Kommunedirektørens vurdering**

Tillatelse til tiltaket kan bare gis dersom det innvilges dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2.1, krav om reguleringsplan, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1, og byggeforbudet i LNFR-område, jf. kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1.

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. Terskelen for å innvilge dispensasjon er høy.

Klager har anført at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i alle tilfeller.

I det følgende gjøres rede for kommunedirektørens vurderinger av de tre ulike dispensasjonsforholdene med fokus på innsigelsene som fremgår av klagen.

#### **6.1 Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen**

Tiltaket ønskes oppført i strandsonen. Fra kystsoneplanen § 2.1 hitsettes:

«Nærmere sjøen enn angitt byggegrense tillates ikke bebyggelse og tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, og 20-2 og 20-3. Forbudet gjelder også for landbruksveier, masseuttak, inkludert masseuttak knyttet til landbruket, landbruksbygninger og utfylling, inkludert utfylling knyttet til landbruket».

Tiltaket omfattes av bestemmelsen, og er således avhengig av dispensasjon.

#### Vesentlighetsvurderingen

Det første spørsmålet er om hensynene bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vesentlighetsvurderingen innebærer at det ikke kan dispenseres dersom hensynene som ligger til grunn for den bestemmelsen man ønsker å dispensere fra, blir «vesentlig» tilsidesatt. Dette betyr at en viss inngripen i bakenforliggende hensyn kan aksepteres.

Byggeforbudet i strandsonen har til hensikt å forhindre utbygging som kan gripe inn i viktige hensyn som gjør seg gjeldende langs kyst og vassdrag. I slike områder skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser. Når dispensasjon vurderes i strandsonen, er det av stor betydning at det dreier seg om dispensasjon fra en forbudssone. Det skal ikke være kulant å avvike, uavhengig av tiltakets størrelse, med mindre det foreligger klar hjemmel for noe annet, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 174.

I det påklagede vedtaket la kommunedirektøren avgjørende vekt på at hensynet til allmennheten tilsidesettes. Begrunnelsen var at et tredje bygg på eiendommen vil bidra til en bit-for-bit-nedbygging av strandsonen, og at tiltaket vil virke privatiserende. Det ble også vist til at naturmiljøet påvirkes, herunder at landskapsbildet endres.

Det fremgår av klagen at tiltaket ikke vil gripe inn i de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen. Klager har anført at relevante hensyn er ivaretatt fordi tiltaket fører til økt bruk av hytta. Økt bruk fører til vedlikehold, som igjen motvirker forfall på eiendommen. Ved å unngå forfall ivaretas hensynet til naturen, allmennheten etc.

Kommunedirektøren ser ikke at tiltaket *bidrar til å ivareta* strandsonehensyn. Påstanden innebærer at tiltaket styrker, eller støtter opp om strandsonehensyn. Kommunedirektøren mener det må være en presumpsjon om at tiltak i strandsonen generelt, havner i en viss konflikt med strandsonehensyn. Dette kan forklares med at

ethvert tiltak krever fysiske inngrep (natur- og kulturhensyn, landskapshensyn). Dette betyr også at tilgjengelighet til strandsonen i større eller mindre grad påvirkes. Spørsmålet blir i hvilken grad relevante hensyn tilsidesettes.

Klagers argumentasjon innebærer at dersom hytta blir større, så brukes den mer. Dersom hytta brukes mer, så blir det mer vedlikehold. Det er vist til at en hytte i nærheten ikke brukes, og derfor forfaller. Kommunedirektøren minner om at vedlikehold av eiendom er hjemmelshavers plikt. I plan- og bygningsloven heter det blant annet at eieren eller den ansvarlige «skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø», jf. § 31-1. Dette betyr at argumentet om vedlikehold ikke kan tillegges vekt. Vedlikehold er ikke betinget av hyttens størrelse.

Klager har også vist til at eiendommen ikke er avgrenset av gjerder eller andre stengsler. Allmennheten står fritt til å passere. Kommunedirektøren er usikker på argumentets relevans for saken, da det her dreier seg om et tredje bygg på eiendommen.

Kommunedirektøren mener at det ikke er tilført noe nytt til saken som tilsier et annet resultat i vesentlighetsvurderingen, og slutter seg til den vurdering som fremgår av det påklagede vedtaket:

*«Tiltaket vil bidra til en bit- for bit-nedbygging av strandsonen. Et tredje bygningsvolum på tomten vil dessuten privatisere området ytterligere. Landskapsbildet sett fra sjø blir trolig også endret ved at man tillater oppført et tredje bygningsvolum på tomten.*

*Det konkluderes med at allmenne interesser ikke er ivaretatt, og at hensynet bak bestemmelsen dermed blir vesentlig tilsidesatt, dersom dispensasjonen godkjennes.*

*Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven og nasjonale retningslinjer for strandsonen blir også vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ha negative konsekvenser med hensyn til miljø og samfunn.»*

Konklusjonen blir etter dette at hagestuen medfører en *vesentlig* tilsidesettelse av de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet i strandsonen. Det første vilkåret anses ikke oppfylt.

#### Interesseavveiningen

For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.



Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er «klart større» enn ulempene.

Ordlyden «klart større» legger opp til at det skal mye til for at fordelene skal anses tilstrekkelige for å innvilge dispensasjon. Det er som hovedregel objektive areal- og ressursdisponeringshensyn som kan tillegges vekt i vurderingen.

Klager har anført at en klar fordel ved å innvilge dispensasjon er at hytta blir brukt mer dersom hytta blir utvidet. Det er vist til at vedlikehold øker når hytta brukes oftere. Det er videre vist til at hytta ikke er stor nok *for å kunne ha et fungerende familieliv*.

Kommunedirektøren er enig i at det objektivt sett er en fordel at eiendommen vedlikeholdes. Kommunedirektøren er likevel uenig i at hytta må utvides for å få til tilstrekkelig vedlikehold. Vedlikehold både kan og skal gjennomføres, uansett hvor stor hytta er. Vedlikehold er ikke betinget av tiltaket, hvilket tilsier at fordelene ikke kan tillegges særlig vekt.

Kommunedirektøren er enig i at funksjonalitet har betydning for vurderingen. Dersom hytta er så liten at det ikke er plass til grunnleggende funksjoner som kjøkken, bad/wc, soverom etc, så kan det kanskje anses som en fordel å tillate utvidelse. Fordelen må uansett ha mindre betydning, fordi den i stor grad er personlig. I saken her har ikke klager synliggjort at hytta ikke kan brukes slik den står i dag. Til dette kommer at det er snakk om en hytte, ikke en bolig, og det må forventes at fasilitetene ikke er som i en alminnelig bolig. Ønsket om utvidelse knytter seg dermed sterkere til klagers subjektive ønske om større hytte, enn til eiendommens funksjonalitet. Fordelen tillegges dermed lite vekt i vurderingen.

En åpenbar ulempe ved å innvilge dispensasjonen fra byggeforbudet i strandsonen, er at det samtidig åpnes opp for ytterligere fortetting. På sikt vil slik bit-for-bit-nedbygging gjøre strandsonen utilgjengelig for allmennheten. Byggeforbudet er av stor planmessig betydning, og det skal gode grunner til for å gjøre unntak (se innledende henvisning til plan- og bygningslovens forarbeider). En konsekvens kan da bli at enkelte tiltakshavere opplever streng bedømmelse. Til eksempel har klager vist til at flere andre fritidseiendommer er utbygget.

Kommunedirektørens undersøkelser i planområdet viser for øvrig at flere av eiendommene ikke er utbygget.

Videre viser kommunedirektøren til uttalelsene som er innhentet under saksbehandlingen, se bilag 4. Kommunedirektøren legger stor vekt på Statsforvalteren i Oslo og Vikens innsigelser.

Etter en avveining av fordeler og ulemper ser ikke kommunedirektøren at det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler. Vilåret er ikke oppfylt.

### Konklusjon

Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen ikke kan innvilges.

## **6.2 Dispensasjon fra plankrav**

Det følger av kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 3.1 at;

«Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.».

Plankravet innebærer at det innenfor kommuneplanens arealdel ikke kan utføres arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan. Den klare hovedregelen er dermed at alle tiltak etter pbl. § 20-1 utløser plankrav.

Bestemmelsen får anvendelse i nærværende sak. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

### Vesentlighetsvurderingen

Det første spørsmålet er om hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse § 3 er at det skal foreligge en gjennomarbeidet og vedtatt reguleringsplan for eiendommer/områder før det kan tillates nye tiltak som nevnt i bestemmelsen. Hovedhensynet bak et slikt plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger.

Gjennom utarbeidelse av en reguleringsplan vil det blant annet fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, rammer for utnyttelses og høyder, krav til infrastruktur og fellesarealer, samt en vurdering av områdets kulturminner og naturkvaliteter, herunder arealer som av biologiske og landskapsmessige hensyn bør bevares. En annen viktig del av et reguleringsarbeid er medvirkning fra berørte parter. Loven stiller her krav til kunngjøring og individuelt varsel til grunneiere, berørte parter, overordnet myndigheter og andre fagmyndigheter hvor deres ansvarsområde blir berørt.

Klager har anført at vilåret må være oppfylt fordi tiltaket er beskjedent og fordi bruken av eiendommen ikke endres. Kommunedirektøren minner om at plankravet ikke er betinget av tiltakets størrelse. Det avgjørende er om tiltaket omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1. Argumentet om at bruken ikke endres er heller ikke av betydning, da det er selve tiltaket som utløser plankravet.

Kommunedirektøren ser ikke at det er tilført nye momenter til klageomgangen som tilsier et annet resultat i vesentlighetsvurderingen, og slutter seg til den vurdering som er gjort i det påklagede vedtaket:

*«Isolert sett vil dette lille tiltaket ha begrenset påvirkning på omgivelsene. Men på sikt kan dispensasjon fra plankravet føre til at feltet bygges ut uten at hensynene til struktur og enhetlig utforming ivaretas, og uten at forhold som bebyggt areal, parkering og vern av natur og landskap får en ideell løsning.*

*Tiltaket gjelder en hagestue, plassert i strandsonen. Dette er et sårbart område som bør undergis plan før bygging.*

*Det konkluderes derfor med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt derom dispensasjonen godkjennes.»*

#### Interesseavveiningen

For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra plankravet er «klart større» enn ulempene.

Klager har anført at en fordel ved å dispensere er at man unngår en kostbar og langvarig reguleringsprosess. Kommunedirektøren er enig i at dette er en fordel som kan tillegges vekt.

På en annen side mener kommunedirektøren at det er uheldig å tillate dispensasjon fra plankrav på denne eiendommen, da det fortsatt er eiendommer med utbyggingspotensial i området. Dispensasjon på disse eiendommene kan potensielt sett føre med seg mange ulemper som kunne vært unngått ved regulering. Særlig kan det vises til infrastruktur, naturkvaliteter og utnyttelse/volumer. Dette er uavklarte forhold som bør utredes før området fortettes ytterligere. Forholdene er ikke tilstrekkelig avklart gjennom kommuneplanen.

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

#### Usaklig forskjellsbehandling

Klager har anført at avslag er urettmessig fordi nesten alle hyttene i 100-metersbeltet på Kinnartangen er utbygd, herunder at tiltak på omkringliggende eiendommer er mer privatiserende. Kommunedirektøren tolker dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling.

For det første mener kommunedirektøren at det utelukkende er vektlagt planfaglige hensyn i det påklagede vedtaket. En forutsetning for medhold i anførsel om usaklig forskjellsbehandling er at vurderingen er «usaklig». Det vil for eksempel være tilfelle dersom utenforliggende hensyn tillegges vekt. I saken her er det utelukkende vektlagt saklige hensyn.

For det andre er kommunedirektøren enig i at det finnes eiendommer i planområdet som har fått godkjent tiltak, men er helt uenig i at dette gjelder alle. Undersøkelser viser at det er flere eiendommer i området som ikke er utbygget. Presedens og likhetshensyn kan tillegges vekt såfremt faktum er sammenlignbart. Det skal imidlertid mye til for at dette kan føre frem, da topografien varierer fra eiendom til eiendom.

Anførselen om usaklig forskjellsbehandling kan ikke føre frem.

### Konklusjon

Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra plankravet ikke kan innvilges.

### **6.3 Dispensasjon fra byggeforbudet i LNFR-området**

Eiendommen ligger i et LNFR-område. Det følger av kommuneplan for Røyken kommune 2015-2027 § 14.1 at det i LNFR-områder er

«tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.»

Tiltaket faller inn under byggeforbudet, og er således ikke tillatt. Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

### Vesentlighetsvurderingen

Det første spørsmålet er om hensyn bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR-områder) er områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift, og for bruk av området til friluftsliv, inklusive universelt tilrettelagte tiltak for allmennheten.

Dispensasjon vil i dette tilfelle medføre oppføring av et nytt bygg i et område kommunen i realiteten ikke ønsker utbygget. Tiltaket medfører inngripen i arealer som er ment for natur og friluftsliv.

Det finnes allerede en fritidsbolig på eiendommen. Det betyr at klagers interesse i å ha tilgang til dette området allerede er ivaretatt. LNFR-området skal imidlertid sørge for allmennhetens tilgang til natur og friluftsområder. Ved å tillate ytterligere fortetting reduseres allmennhetens tilgang, til fordel for enkelte.

Dispensasjon i dette tilfellet griper dermed inn i de interesser som søkes ivaretatt i LNFR-områder. Til tross for at tiltaket ikke er veldig stort, blir det likevel tale om tilsidesettelse av LNFR-hensyn. Graden av tilsidesettelse blir vesentlig fordi tiltaket bidrar til en bit-for-bit-nedbygging og fortetting i et sårbart område. Det er også av betydning at området er uregulert, fordi det kan bety at sårbare naturressurser eller andre LNFR-hensyn enda ikke er vurdert på detaljnivå. Dette styrker kommunens holdepunkt.

Det første vilkåret for dispensasjon er ikke oppfylt.

#### Interesseavveiningen

For ordens skyld, i tilfelle utvalget kommer til et annet resultat, finner kommunedirektøren det formålstjenlig å foreta en interesseavveining, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Spørsmålet er om fordelene ved å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i LNFR-området er «klart større» enn ulempene.

Klager har anført at fordelene ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene, fordi man unngår forfall og forurensing som kan oppstå ved at eiendommer står ubrukt og uten tilsyn i LNFR-området.

Kommunedirektøren er uenig i at dette er en fordel som kan tillegges særlig vekt. Blant annet kan det vises til vedlikeholdsplikten, jf. ovennevnte vurdering. Spørsmålet blir i realiteten om vedlikehold er betinget av en hagestue, eventuelt annen utvidelse. Etter kommunedirektørens mening må svaret bli negativt. Det er forståelse for at hytta blir mer attraktiv dersom den blir større, men utvidelse er ikke en forutsetning for vedlikehold.

Kommunedirektøren mener det vil gi en uheldig presedensvirkning dersom ovennevnte anførsel fører frem. Påstand om forfall og forurensning kan i så fall fremmes av alle som mener hytta er for liten. Grensedragningen for når en hytte er for liten, eller når en hytte ikke er funksjonell, kan bli kompleks. Dette kan svekke forutberegnelighet og vern av sårbare områder.

Dispensasjon medfører ulemper i denne saken. Ulempene knytter seg i hovedsak til virkningene av ytterligere fysiske inngrep i LNFR-området. Faren for negativ påvirkning og uante konsekvenser i et sårbart område er klart til stede. Dispensasjon kan derfor ha uante konsekvenser for natur og miljø. Kommunedirektøren ser det

også som sannsynlig at dispensasjon kan føre til ytterligere fortetting og sterk reduksjon i allmennhetens tilgang til området. Det faktum at eiendommen er uregulert styrker kommunens standpunkt.

Etter en avveining av fordeler og ulemper mener kommunedirektøren at det ikke foreligger klar overvekt av relevante fordeler. Dispensasjon kan potensielt sett føre til utilsiktede konsekvenser i et sårbart område.

### Konklusjon

Kommunedirektøren finner at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Det konkluderes derfor med at dispensasjon fra LNFR-området ikke kan innvilges.

## **7. Kort om klagers forslag om å endre tiltaket**

Det fremgår av klagen at klager er åpen for å innrette seg etter kommunedirektørens ønsker, dersom det kan føre til et positivt vedtak. Bakgrunnen for forslaget er at det under saksbehandlingen ble vurdert om et tilbygg er mer forenlig med plangrunnlaget. Fra epost datert 2. mars 2023 fra saksbehandler til ansvarlig søker hitsettes:

*«Som du sikkert er kjent med åpner kommuneplanen for at man kan bygge inntil 10m<sup>2</sup> badrom/wc i tilknytning til eksisterende hytte, jf. unntak fra byggeforbud i strandsonen i kommuneplanen § 6.27 d) Forutsetningen er at dette ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.*

*I utgangspunktet anbefaler vi at et eventuelt tilbygg legges på fasade vekk fra sjø – men i denne saken må man kanskje se nærmere på hvor store terrenginngrep dette medfører.*

*Ellers gjelder det her et plankrav og formål LNFR, det må søkes disp fra kommuneplanen § 3.1 og 14.1. (Hensynssone Brann- og eksplosjonsfare)*

*Vi kan ikke se at forholdene ligger til rette for noe krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp her med det første. Eiendommen må evt ha godkjent privat renseanlegg.»*

Slik det fremkommer i eposten, åpner kommuneplanen opp for tilbygg inntil 10 m<sup>2</sup>, på vilkår om at det brukes til bad/wc, og at det ikke medfører søknadspliktige terrengendringer. Under saksbehandlingen ble det avdekket at tilbygg i tråd med unntaket ikke er mulig å gjennomføre på grunn av topografien, se bilag 3 og 5.

Kommunedirektøren har ikke funnet grunn til å gå videre med forslaget. Dette begrunnes særlig i at et tilbygg uansett er avhengig av dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i LNFR-området.

## **8. Konklusjon**

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren Utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. 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:**

Klage på vedtak om avslag  
Vedtak om avslag  
Korrespondanse  
Uttalelser fra andre myndigheter  
Revidert søknad om dispensasjon  
Søknad om tillatelse til tiltak  
Kommuneplanen for Røyken kommune 2015 til 2027  
Kystsoneplanen



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/15997

**Saksbehandler**  
Peder Furu Flingtorp

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
97/23

### **Klage på avslag på søknad om oppføring av hagestue, Sjøveien 16, gbnr. 278/59**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 97/23

#### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken og ass. virksomhetsleder Marianne V. Estevenin svarte på spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 30.04.2023 i delegasjonssak 23/813. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.





## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/16106-1

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

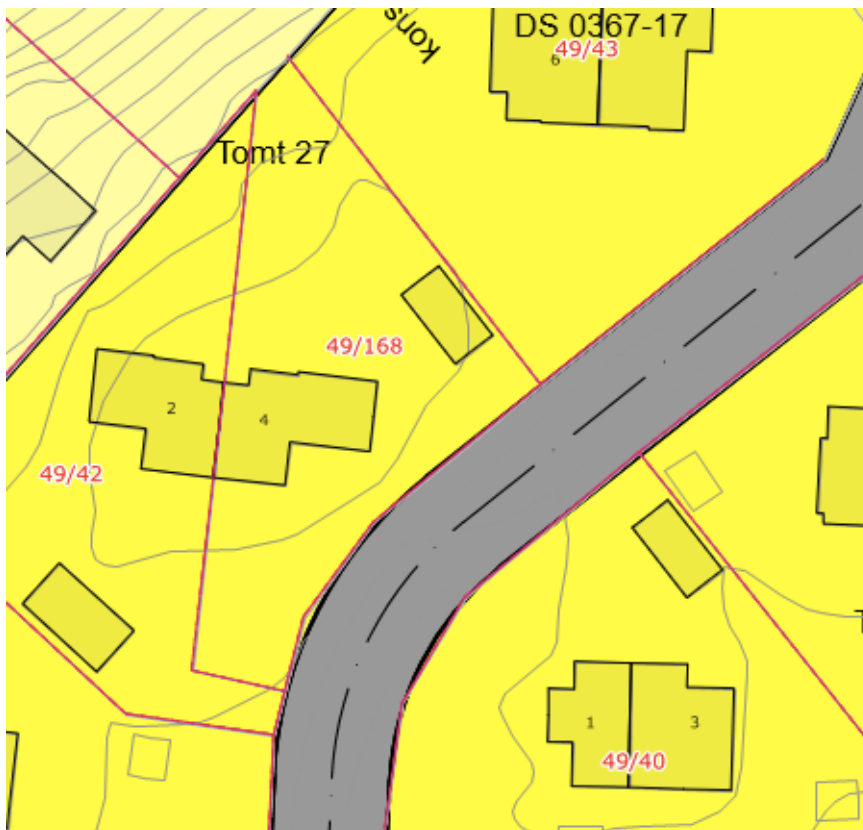
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 27.03.2023 om avslag på dispensasjon og endringssøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på vedtak av 27.03.2023 om avslag på endring- og dispensasjonssøknad for fasadeendring.

Tiltakshaver har søkt om å etablere to takvinduer i 2. etasje i eksisterende bygg.

I reguleringsplanen fra år 1955 § 1 fremgår det «*Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke*». Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

Kommunedirektøren har avslått søknaden fordi vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt. Kommunedirektøren mener for øvrig også at dispensasjon ikke bør gis jf. pbl. §19-2 første ledd.

Klager er uenig og mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt og grunngir dette nærmere i klagen.

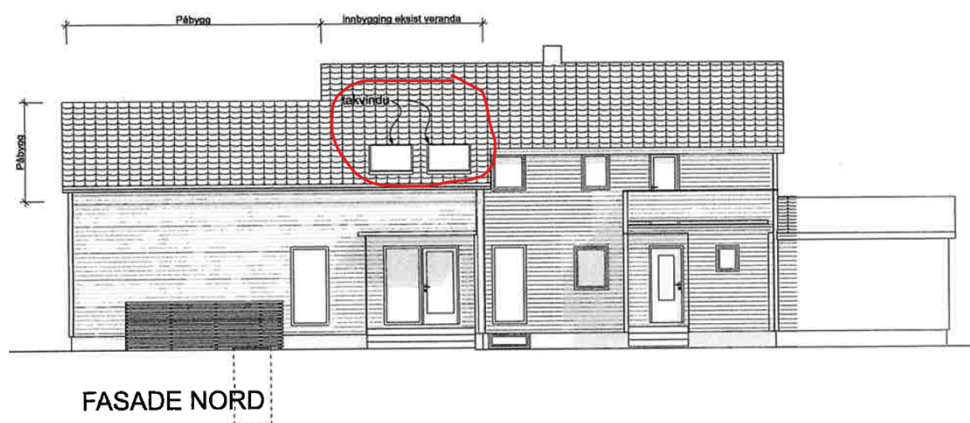
Problemstillingen i saken er om dispensasjonsvilkårene er oppfylt eller ikke. Dersom utvalget mener de er oppfylt, så man ta stilling til om man ønsker å gi dispensasjon jf. pbl. §19-2 første ledd.

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

### **2.1 Søknaden**

Søknaden er en endring av vedtak datert 12.08.2022 (sak 22/1395) hvor det ble godkjent påbygg, underbygg og fasadeendringer. Opprinnelig søknad var ikke avhengig av dispensasjoner.

Nåværende endringssøknad gjaldt opprinnelig både bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, og innsetting av to vinduer i eksisterende bygg. Delsøknaden om bruksendring er trukket og derfor ikke realitetsbehandlet. Endringssøknaden, som klagen omhandler, gjelder derfor kun etablering av to takvinduer i 2. etasje i eksisterende bygg.



FA. Undelst

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Nedre Undelstad av 12.10.1955 (planid. 3025\_0220112).

Punkt 1 i planen lyder:

*«Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, ikke over 2 etasjer. På 2-etasjes hus tillates ikke takoppbygg, men på 1-etasjes hus kan slike oppføres. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – unntatt takluker – tillates ikke.»*

Gjeldende kommuneplan for søknaden er kommuneplan for Asker 2018-2030 (KPA). I KPA er eiendommen definert som kategori A – Boligområde med spesielle kvaliteter. Kategori A-områder anses som bebyggelsesmessig ferdig utbygget og har spesielle kvaliteter som ønskes ivarettatt. Det fremgår av KPA punkt 4.2 at såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanen vil reguleringsplaner gjelde. Videre fremgår det av punkt 20.7 siste punktum at «*øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder*».

Reguleringsbestemmelsene punkt 1 gjelder for eiendommen og vinduer i takflaten er ikke tillatt.

I reguleringsbestemmelsene punkt 11 er det åpnet for avvik hvor det fremkommer:

*«Unntagelser fra disse vedtekters pkt. 1, 2 og 3 kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.»*

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har liten relevans for de tre bærekraftsdimensjonene. Reguleringsplanens bestemmelser er vedtatt for å styre ønsket utvikling og medvirke til homogent og godt bomiljø. Takvinduer er i området ikke tillatt grunnet visuelle og estetiske forhold,

og vil kunne medføre endringer i området. Takvinduene vil kunne gi ytterligere naturlig lys og god bruk av arealene i denne konkrete boligen.

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

Det ble 27.03.2023 fattet slikt vedtak:

*«Søknad om dispensasjon avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.  
Endringssøknad avslås, jf. reguleringsplanen § 1.»*

I vedtaket er det redegjort for søkers begrunnelse, for dispensasjon, samt kommunens vurderinger av dispensasjonsvilkårene. Det er også vist til at kommunen uansett bør være tilbakeholden med å innvilge dispensasjon i saken jf. «kan»-vurderingen i pbl. § 19-2 første ledd.

#### **5. Klagen**

Tiltakshaver er anfører i hovedsak følgende, og utdyper punktet i klagen

- «1. Reguleringsplanens intensjon er søkt hensyntatt, og ikke vesentlig tilsidesatt.
  - a. Husets plassering og utforming ivaretar enhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet.*
  - b. Kommunen sin egen vurdering at forbudet mot takvindu kunne vært tilsidesatt.*
  - c. Reguleringsplanens §1 er i hovedsak knyttet til datidens bygg tekniske krav i 1955.**
  
- 2. Manglende fullstendig vurdering av «klart større» fordeler ved å innvilge dispensasjon.
  - a. Verdien av å innlemme eksisterende veranda på nordsiden som lyse og gode inne areal*
  - b. Takvinduene sin plassering er hovedsakelig lavere enn original gesimshøyde*
  - c. Takhøyde, lysforhold og bruksareal på nytt hovedbad i andre etasje.*
  - d. Takhøyde og lysforhold knyttet til kontorarbeidsplass i andre etasje.**
  
- 3. Hvorvidt bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke, og etablerer ny presedens.
  - a. Feilaktig fremstilling av allerede etablerte takvinduer innenfor gjeldende planområde.*
  - b. Egne regulerte områder innenfor den originale reguleringsplanen fra 1955.*
  - c. Innvilgede brudd med planens og områdets hovedkarakter i den umiddelbar randsone**

*d. Hvorvidt plan endring fremfor en dispensasjon er forholdsmessigs for et beskjedent tiltak.»*

I klagen vises det til andre eiendommer med takvindu i nærområdet.

Det vises også til eiendommer som bryter med reguleringsplanen og boligområdets karakter.

Klagen viser til at takvinduene vil gi mer naturlig lys, bedre takhøyde og areal, samt bra funksjonalitet. Klagen viser til at vinduene er mot nord og lite synlige for andre på området.

Det vises for øvrig til klagens innhold.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

Vedtaket er datert 27.03.2023 og klagen ble mottatt 15.04.2023. Kommunen anser klagen som rettidig innkommet, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Kommunedirektøren viser til at bestemmelsen har et unntak for «takluker», men nærværende klagesak gjelder ikke takluker.

Kommunedirektøren viser videre til at det i reguleringsbestemmelsene punkt 11 fremkommer at Bygningsrådet ved særlige grunner kan tillate unntak fra forbudet om vinduer i takflaten jf. reguleringsbestemmelsene punkt 11 innenfor rammene av plan og bygningsloven og vedtekter i kommunen for øvrig.

Kommunedirektøren mener unntaksbestemmelsen i punkt 11 må forstås slik at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd uansett må være oppfylt, og det deretter må vurderes om det skal gis dispensasjon jf. pbl. §19-2 første ledd, jf. også «særlige grunner» i bestemmelsen.

### **6.1 Dispensasjoner**

Kommunen «*kan*» fravike bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. §19-2 første ledd. Kommunen har stor frihet til å velge om dispensasjonssøknad skal innvilges (forutsatt at vilkårene i andre ledd er oppfylt) eller avslås da «*kan*»-vurderingen etter første ledd er såkalt «fritt skjønn».

Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er ingen plikt til å gi dispensasjon og det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet led som lyder:

*«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.»*

Det er to vilkår som må vurderes for å kunne gi dispensasjon.

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

Det er dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsen § 1 om at vinduer i takflate ikke er tillatt, som skal vurderes.

### **6.1.2 Blir hensynene bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt?**

#### Hensynene bak bestemmelsene

Kommunedirektørene viser til vedtaket hvor det går frem:

*«Hensynet med et forbud mot nedskjæringer eller vinduer i takflaten er å sikre den estetiske utformingen, herunder et enhetlig og homogent uttrykk, innenfor planområdet.»*

#### Vurdering om hensynene blir tilsidesatt

Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det går frem

*«Av reguleringsplanen fremgår det direkte av ordlyden at det ikke er tillatt med takvindu. Når planen direkte avskjærer adgangen til takvinduer taler dette for at det skal mye til for at adgangen til dispensasjon foreligger. I henhold til kommunens registrering av dispensasjoner innenfor planområdet samt etter gjennomgang av flyfoto fremkommer det ikke at det er innvilget dispensasjon for dette forholdet tidligere. Dette taler for at bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*

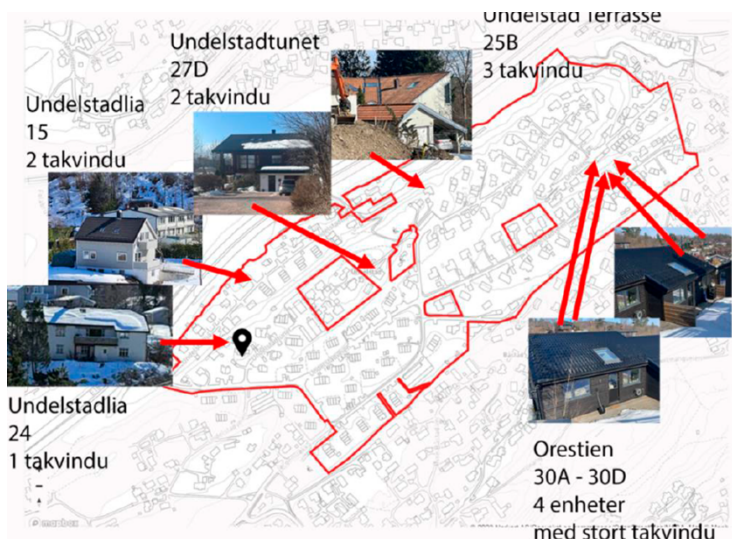
*Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak estetikk med tanke på at det skal sikres enhetlig og homogen utforming innenfor planområdet. Tomten er avsatt til boligkategori A. Hensikten for boligområder innenfor boligkategori er å «ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging», jf. hensikten til kommuneplanen punkt 20.7. Selv om planen er gammel er området fortsatt innenfor boligkategori A i kommuneplanen. Da bestemmelsen sikrer de spesielle kvalitetene i området og tilrettelegger for 4 stedstilpasset utbygging taler også dette forholdet for at bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke.»*

Det fremkommer også i vedtaket at kommunedirektøren konkret har vurdert klagers anførsler knyttet til eiendommens beliggenhet, vinduenes faktiske utseende og påvirkning på området. Eiendommen ligger litt i utkanten av planområdet/kategori A-

området og takvinduer mot nord vil på grunn av terrengforholdene ha mindre påvirkning på omgivelsene.

I vedtaket fremkommer det under «kan»-vurderingen på side 5 at det ikke er gitt dispensasjoner for takvindu innenfor planen.

Klager har vist til flere andre eiendommer hvor i området som har takvindu:



Kommunedirektøren viser til at eiendommene Undelstadlia 15 og 24 ligger i B-område i KPA, og ligger lavere i terrenget nedenfor kollen og nær E18.

Undelstadtunet 27 D har 2 små vinduene med på innsendte tegninger til kommunen i byggesaken for boligen. Boligen er bygget i år 1985 og det er ikke gjort noen egen dispensasjonsvurdering.

Undelstad terrasse 25 B har 4 vinduer i takflaten som vist på byggetegningene. Boligen er bygget i år 1986 og det er ikke gjort noen særskilt dispensasjonsvurdering av vinduene. Eiendommen ligger i utkanten av reguleringsplanen, mot friområdet og E18. I byggesaken er det kommentert at huset skiller seg ut fra øvrig bebyggelse i området, men at avstanden til den øvrige bebyggelsen er stor.

Orestien 30 A-D er omregulert til bolig i år 2018. I forbindelse med omreguleringen ble det spesifikt godkjent takvinduer mot sydøst på boligene, se vedlagte reguleringsbestemmelser.

I vedtaket 27.03.2023 er det vist til at det ikke har vært gitt dispensasjon i området. Klagen viser motsetningsvis til at det er enkelte boliger i området med takvinduer jf. over. Kommunedirektøren ser det slik at takvinduer har vært vurdert som en del av søknadene og hver enkelt sak (men ikke egne konkrete dispensasjonsvurderinger i

de eldre sakene), men har nødvendigvis ikke overføringsverdi til søknaden for Undelstادتunet 4.

Vinduene som det er søkt om på Undelstادتunet 4 er tiltenkt plassert på nordsiden av takflaten, mot E18. Undelstادتunet 4 ligger høyere i terrenget enn boligene som ligger nord for eiendommen, som ligger i B-området i KPA. Takflaten mot nord på Undelstادتunet 4 vil likevel ses av og påvirke naboene i Undelstادتunet 2, 6 og 8. Eiendommen ligger i utkanten av reguleringsplanen og A-området i KPA, og er dermed til en viss grad sammenlignbare med de eiendommene klager viser til. Takflaten med de omsøkte vinduene vender vekk fra planområdet og mot B-området/E18.

Eiendommens beliggenhet og tiltakets påvirkning er vurdert i vedtaket hvor det fremkommer:

*«Takvinduene vil ved å være plassert på fasaden mot nord og vil på grunn av terrengforholdene ha mindre påvirkning på området estetikk og helhetlige utforming. I tillegg er det begrenset hvor mange som faktisk vil se tiltakene. Dette kan trekke i retning av at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen mener at dette likevel ikke veier opp for at tomten ligger innenfor et område med så klare føringer både i reguleringsplanen og ved å være innenfor boligkategori A i kommuneplanen at hensynet må anses å være vesentlig tilsidesatt.»*

Klager viser til eiendommene Undelstadveien 124, Jørgensløkka 7 og Undelstadveien 77, som bryter med områdets karakter. Kommunedirektøren viser til at de to første eiendommen ligger utenfor reguleringsplanens område. Undelstadveien 77 bryter ikke direkte med bestemmelsene i reguleringsplanen, men er et funkishus som bryter noe med bebyggelsen slik planen var i år 1955.

Kommunedirektøren viser til vedtakets konkrete vurderinger om arealet/tiltaket og kommer til, under tvil, at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises for øvrig til vedtaket i saken.

### **6.1.3 Er fordelene klart større enn ulempene**

I vedtaket er det gjort en konkret vurdering av tiltaket:

*«Søker viser til at fordelene ved dispensasjon er at bokkvaliteten for 2. etasje blir bedre ved å gi bedre funksjonalitet/brukbarhet til de aktuelle rommene og gi bedre lysforhold. Våtrom har ikke krav til vindu og det er heller ikke et rom man naturlig trenger et vindu for å sikre verken god funksjonalitet eller*



*brukbarhet. Fordelene knyttet til lysforhold til bad/våtrom må således tillegges begrenset vekt.*

*Kontorplass/TV-krok har allerede ett vindu. Ekstra vindu vil sikre enda bedre lysforhold, men kommunen kan ikke se at rommets funksjonalitet krever et ekstra vindu. På grunn av eksisterende vindu må også fordel knyttet til lysforhold til kontorplass/TV-krok tillegges begrenset vekt.*

*Utover bokvalitet og funksjonalitet/brukbarheten til rommet har ikke søker vist til noen øvrige fordeler. Kommunen kan heller ikke se at det foreligger noen andre relevante fordeler.»*

I klagen vises det til verdien av mest mulig naturlig lys, økt takhøyde, mer bruksareal og bedre funksjonalitet. Vindu i badet vil gi bedre rom/takhøyde grunnet tykkelsen på vegg/isolering (som blir borte ved vindu). Arbeidsplassen på kontoret vil etableres under vindu og gi god funksjonalitet. Videre vises det også til at høyden på gesimsen ikke tillater å sette inn vinduer i veggen. Det er likevel en ulempe at vinduene vil påvirker den helhetlige utformingen av området og at planen blir noe begrenset som styringsverktøy. Vinduene er heller ikke noen nødvendighet for bruk av rommene, men vil fungere som ekstra funksjonalitet/brukbarhet.

Kommunedirektøren ser at vinduene visuelt utenifra er i høyde med øvrige vinduer i etasjen, noe som gjør at de oppleves mildere enn vanlige takvinduer som bryter takflaten.

For øvrig viser kommunedirektøren til at vurderingene av fordeler og ulemper er mye sammenfallende med vurderingene i punkt 6.1.2.

Kommunedirektøren ser at det ut fra arealdisponering er fordeler med vinduene, men kommer i vedtaket til

*«Kommunen kan ikke se at det foreligger «klart større», herunder kvalifisert overvekt av, fordeler enn ulemper. Vilåårene for dispensasjon er ikke oppfylt.»*

Det vises for øvrig til momenter under punkt 6.1.2 og klagens innhold.

## **6.2 Kommunens «kan»-vurdering jf. pbl. § 19-2 første ledd.**

Kommunedirektøren viser til at det er noe tvil i saken, og utvalget bør vurdere tiltaket helt konkret sett mot arealdisponering, reguleringsplanen og ønsket utvikling for området.

Dersom utvalg for plan- og byggesaker kommer til at vilåårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om dispensasjon vil gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Kommunedirektøren bemerker at eiendommen ligger i KPA kategori A område/homogent område. Godkjennelse av dispensasjoner kan gi noe presedensvirkning for tilsvarende eiendommer i randsonen av området.

I vedtaket fremkommer det:

*«Kommunen ville for øvrig vært tilbakeholden med å innvilge dispensasjon i denne saken selv om vilkårene skulle ha vært oppfylt. Dispensasjon ville åpnet opp for presedens og uthuling av planen som styringsverktøy. Det er ikke gitt dispensasjon for takvindu innenfor denne planen. Dersom man skulle ha vurdert at bestemmelsen ikke lenger gjør seg gjeldende innenfor dette planområdet, må en slik endring skje via plan. Det foreligger ikke konkrete forhold i denne saken som tilsier at en snever unntaksbestemmelse skal komme til anvendelse.»*

## **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilåårene 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  
Vedtak om avslag endringssøknad  
Endringssøknad  
Varsel om avslag  
Svar på varsel om avslag og delvis trukket søknad  
Vedtak om tillatelse før endringssøknad  
Opprinnelig søknad med utsendt mangelbrev og svar  
Øvrig saksbehandling



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/16106

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
98/23

### **Klage på vedtak om avslag dispensasjon og endringssøknad, 49/168 Undelstadtunet 4**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 98/23

#### **Behandling**

Leder Vestgren (H) innledet kort til saken.

Trond Røed (H) fremmet følgende alternative forslag til innstillingen på vegne av H, V og Sp:

- *Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.*
- *Utvalget er av den oppfatning av at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.*
- *Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være*

*hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.*

- *Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.*
- *En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.*
- *Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.*

Innstilligen fikk 2 stemmer (Rese og Utne, A), og falt.

Røeds forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Rese og Utne, A).

## **Vedtak**

- Klagen tas til følge. Utvalg for plan- og byggesak opphever vedtak med avslag av 27.03.2023 og innvilger dispensasjon for to takvinduer.
- Utvalget er av den oppfatning at planen ikke vesentlig tilsidesettes ved et slikt vedtak, og at fordelene er klart større enn ulempene ved en videreføring av gjellende reguleringsplan. Reguleringsplanen syntes å være godt ivaretatt ved at utformingen med takvinduene er plassert slik at de ikke overstiger høyden på øvrige fasadevinduer for øvrig i bygningen, og er lavere enn original gesimshøyde. Tilbygget og takvinduenes plassering i tilbygget samt utforming ivaretar et helhetlig og homogent uttrykk innenfor planområdet i den grad de er synlige for andre. Utvalget vektlegger også at takvinduene ikke plasseres i den originale bygningskroppen, men i allerede godkjent tilbygg, hvilket vil medføre vesentlig mindre fare for presedens i forhold til det øvrige rekkehusområde.
- Reguleringsplanen er fra 1955 og omfatter i hovedsak et stedstypisk rekkehusområde hvor store takvinduer vil kunne medføre en vesentlig endring av stedets karakter og økt innsyn. Det syntes derfor ikke å være hensiktsmessig å gå veien via en mindre endring av gjellende regulering, eller ny reguleringsplan, men at hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt. Hvilket

også er gjort i flere tilsvarende saker innenfor samme reguleringsområde hvor kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for takvinduer. Utvalget mener derfor det er mer hensiktsmessig å innvilge en dispensasjon for et beskjedent tiltak fremfor et uforholdsmessig krav om endring av gjellende eller ny reguleringsplan.

- Den angjeldende boligen er en tomannsbolig og ligger i ytterkanten av rekkehusområde, og hvor fasaden med takvinduer vender bort fra reguleringsområde, og vil ikke være synlig for andre enn de nærmeste naboer som har godkjent tiltaket.
- En dispensasjon vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av allerede omsøkt og godkjent utvidelse av boligen og hvor en funksjonell romløsning vil være avhengig av takvinduer.
- Stedets vegetasjon og plassering gjør at tiltaket vil være lite synlig.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/16924-1

**Saksbehandler**  
Anita Kotte Syversen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
27.09.2023

### **Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien**

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

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Denne saken gjelder klage på kommunens vedtak av 16.03.23, der det etter søknad fra tiltakshaver Asker kommune v/ Grunneiendom ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass i Krillåsveien, utbedring av kryss, samt etablering av VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien fram til eiendommen gbnr. 59/26 for å muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp.

Vedtaket er påklaget av flere naboer i området, samt sameiet Gamle Vettre skole. Det er i klagen i hovedsak anført mangler ved saksbehandlingen i forbindelse med uteglemt nabomerknad samt at søknaden ikke skulle vært behandlet, siden klage på forutgående delingsvedtak fortsatt lå ubehandlet hos Statsforvalteren. Klagerne mener dette understøtter deres oppfatning om en forskjellbehandling i saker der Asker kommune selv er part i saken. Det er også anført at omsøkte løsning med snuplass ikke gir en bedre løsning enn dagens situasjon, at det er uklare eiendomsgrenser, feil utregning av boenheter mv.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av til følge. Feil ved nabovarsling anses reparert og forutgående dispensasjonsvedtak og vedtak om deling og arealoverføring er etter klagens mottak stadfestet av Statsforvalteren. Vilåårene i pbl § 19-2 for å dispensere fra plankravet anses oppfylt også for tiltakene som denne saken gjelder. Det er lagt vekt på at tiltakenes størrelse er begrenset, medfører få endringer og har til hensikt å forbedre eksisterende vei. Området vurderes videre som ferdig utbygd, og en iverksettelse av en planprosess vurderes som lite hensiktsmessig ressursbruk i forbindelse med tiltaket.

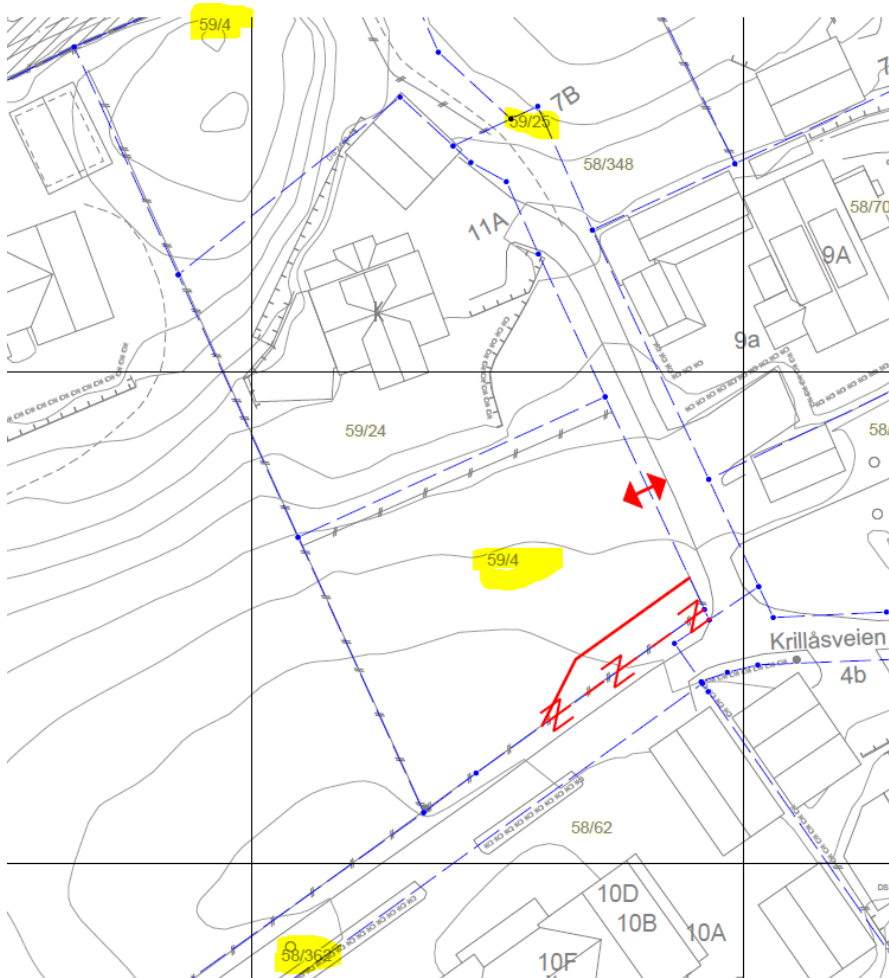
## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### 2.1 Sakens forhistorie

Saken har en lengre forhistorie, som gjengis for oversiktens skyld. Vedtak om dispensasjon og godkjent opprettelse av ny grunneiendom fra gbnr. 59/4 ble fattet i 2008, og Fylkesmannen i Oslo og Akershus stadfestet vedtaket etter klage. I 2017 ble det på nytt gitt dispensasjon fra plankravet for opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 59/4, der Asker kommune er tiltakshaver. Som vilkår for tillatelsen ble det stilt vilkår om opparbeidelse av snuhammer og veikryss før deling ble gjennomført.

Etter søknad ga kommunen utsettelse av frist for opparbeidelsen i vedtak av 04.06.20. I vedtak av 02.12.21 ble det gitt nok en utsettelse til 31.12.22. Vedtaket av 02.12.21 ble påklaget av flere naboer, og Statsforvalteren opphevet den 23.09.22 kommunens utsettelsesvedtak. Det ble krevd at delesaken måtte behandles på nytt.

Asker kommune v/Grunneiendom søkte den 18.11.2022 om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for deling av gbnr 59/4, slik at søndre teig av eiendommen (ca. 879 m<sup>2</sup>) kunne etableres på eget bruksnummer (59/4). Det ble også søkt om arealoverføring av ca. 60 m<sup>2</sup> fra gbnr. 59/4 til gbnr. 58/362 til veigrunn, slik at arealet kunne utgjøre møteplass for Krillåsveien.



*Fra situasjonskart i sak vedr. opprettelse av by grunneiendom og arealoverføring*

Kommunen godkjente søknaden i vedtak den 02.12.22. Vedtaket ble påklagd, og saken ble administrativt oversendt Statsforvalteren for avgjørelse.

Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak i sitt klagevedtak datert 30.06.23 (ref. 2023/14105).

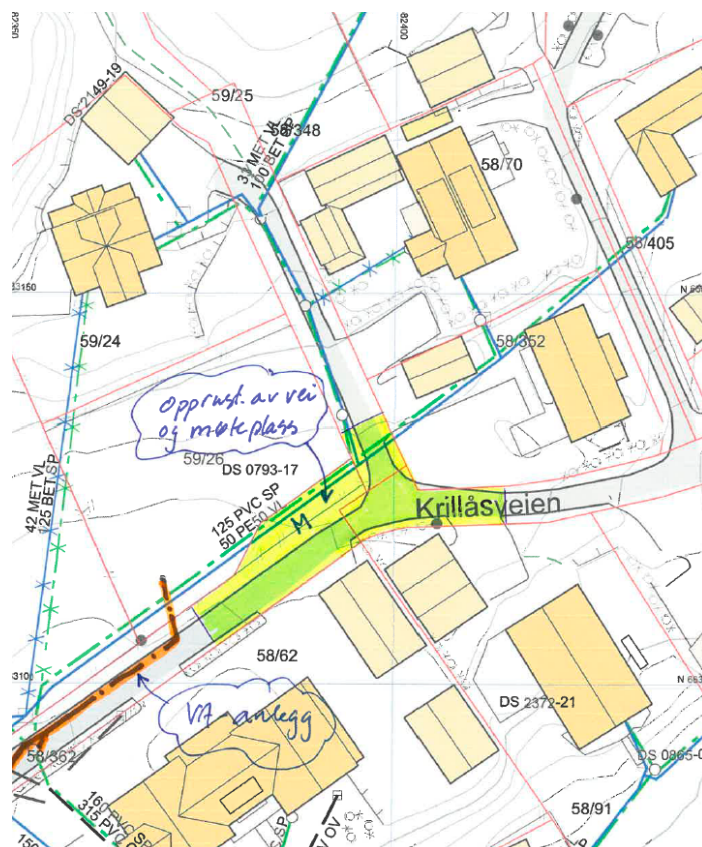


## 2.2 Planstatus

Eiendommen gbnr. 58/362 er uregulert og var på vedtakstidspunktet omfattet av kommuneplanen for Asker 2018 – 2030, og avsatt til boligområde (arealformålet er videreført i ny kommuneplan vedtatt 13.06.23). Det fremgår av daværende kommuneplan pkt. 1.1 at det i områder avsatt til utbyggingsformål, herunder veg, kreves utarbeidelse av detaljregulering (plankrav) for tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2. Omsøkte opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg forutsetter derfor at det innvilges dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1.

## 2.3 Beskrivelse av tiltaket og begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Tiltaket omfatter opparbeidelse av møteplass i Krillåsveien, samt utbedring av kryss mellom Krillåsveien og veiareal gbnr. 59/25, for snumulighet i kryss for større kjøretøy, eks. renovasjon. Samtidig søkes det om tillatelse til å etablere VA-anlegg fra eksisterende kommunale ledninger i Krillåsveien, fram til gbnr. 59/26 for å muliggjøre tilknytning til offentlig vann og avløp. Eksisterende vei i tilknytning til møteplass og kryss skal rustes opp, slik at veien får en helhetlig utforming med dekke, veiskuldre og veigrøfter.



*Fra situasjonskart i søknad*

Ny møteplass utgjør et netto veiareal på ca. 30 m<sup>2</sup>, samt grøfter mot tilstøtende eiendomsgrense, totalt ca. 60 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer utbedringer i vei og kryss. Tiltaket blir utført på arealer som i sin helhet er eid av kommunen. Krillåsveien er en eksisterende kommunal veg, mens vegarealet gbnr. 59/25 er en privat veg som eies av Asker kommune. Dermed er det ikke behov for å sikre andre private rettigheter for utførelse av tiltaket.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet slik:

*"Oppstart og igangsettelse av planarbeid for relativt enkle utbedrings- og opparbeidelsestiltak som omsøkt, må vurderes som lite hensiktsmessig i dette tilfellet. Dette særlig når tiltakene er nødvendig for å opparbeide og sikre et allerede ferdig utbygd området et trafiksikkert veganlegg i tråd med Asker kommunes veg- og gatenormal, samt at ny grunneiendom skal kunne få tilknytte seg nødvendig offentlig vann- og avløpsnett i samsvar med resten av området.*

*Dette muliggjør utbygging av ny grunneiendom som er omsøkt opprettet fra gnr. 59 bnr. 4, hvilket er en av de få gjenværende eiendommene som enda ikke er bebygget. Situasjonen er ikke endret siden 2008, og resultatet av en eventuell reguleringsendring vil kun tjene som en bekreftelse på dagens status. Dermed kan en ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt om en ikke bruker reguleringsplan.*

[...]

*Fordelene ved å ved å tillatte omsøkt tiltak er at:*

*Det etableres en møteplass til vesentlig fordel for trafikkavviklingen med tanke på snu og møteplass muligheter, som også bidrar til økt trafiksikkerhet, Krysset mellom en offentlig og privat vei, herunder Krillåsveien og gnr. 59 bnr. 25 blir utbedret i tråd med samfunnsutviklingen i området,*

*Det sikres et veganlegg i samsvar med Asker kommunes veg- og gatenormal, Opprettelse av ny grunneiendom vil kunne tilknytte seg offentlig vann- og avløp, som muliggjør at eiendommen kan bebygges og utnyttes i tråd med resten av området.»*

## 2.4 Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet ved tre anledninger, jf. pbl §§ 19-1 og § 21-3. Det kom inn flere merknader fra naboer i området. Innkomne nabomerknader, samt søkers kommentarer til disse, fremgår av vedtaket av 16.03.23 og gjengis ikke her.

En av naboene ba i e-post av 22.12.22 om at søknaden måtte avvises til behandling, siden vedtaket om deling og arealoverføring (se pkt. 2.1) var påklagd og arealet det

skal utføres tiltak på, fortsatt tilhørte gbnr. 59/4. Kommunen opplyste i e-post av 30.01.23 at det ikke var aktuelt å avvise søknaden til behandling. Det ble vist til at selv om vedtaket er påklaget, fremsto det ikke som åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass. Det ble derfor vurdert at kommunen ikke har hjemmel til å avvise søknaden, under henvisning til pbl § 21-6.

Den 30.01.23 informerte kommunen søker om at dispensasjonssøknaden ikke var nabovarslet. Søker gjennomførte deretter nabovarsling, og ettersendte dokumentasjon til kommunen i brev av 08.03.23.

Kommunen innvilget dispensasjon og ga tillatelse til omsøkte tiltak i vedtak datert 16.03.23, se pkt. 4.

I e-post av 22.03.23 ble kommunen gjort oppmerksom på at merknader til nabovarselet fremsatt av John Volden, representant for otte grunneiere samt sameiet Gamle Vette skole, ikke var medtatt og vurdert i vedtaket av 16.03.23. Det viste seg at dette skyldtes ansvarlig søker, som opplyste at nabomerknaden ved en inkurie ikke ble registrert ved innsendelse av søknaden til kommunen. Søker kommenterte nabomerknaden i brev til kommunen den 02.05.23, og kommunen vurderte nabomerknadene fra Volden m.fl. i brev av 05.05.23, der det ble konkludert med at vedtaket opprettholdes.

John Volden opplyst i e-post av 08.05.23 at de anså klagefristen å løpe fra kommunens brev av 05.05.23, og at de ville inngi utdypende klage innen klagefristen. Utfyllende klage ble mottatt i brev av 26.05.23.

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

Saken kan sies å berøre flere av Asker kommunes prioriterte bærekraftsmål.

9. Innovasjon og infrastruktur – Gjennom å lage møteplass og utbedre kryss anses dette å gi en bedre løsning enn dagens for avvikling av især større kjøretøy, som renovasjonsbiler. Dette vil også komme myke trafikanter til gode.

11. Bærekraftige byer og samfunn - Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Området anses for ferdig utbygd, og en planprosess anses å være lite hensiktsmessig ressursbruk.

### **4. Vedtaket som er påklagd**

Kommunen fattet den 16.03.23 som delegasjonssak 23/512 følgende vedtak:

*Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2.*

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra kommuneplanens (2018 -2030) bestemmelser om plankrav, jf. punkt 1.1.*

## **5. Klagens innhold**

I klagen av 26.05.23 bes det om at saken blir undergitt politisk behandling dersom klagen ikke gis medhold, og det er for øvrig i hovedsak anført følgende:

- Saksbehandlingen av saken er mangelfull, i det deres merknad til nabovarselet ikke ble medtatt før kommunen fattet sitt vedtak.
- Tilleggsarealet er ikke gyldig fradelt fra gbnr. 59/4, og klagen på delingsvedtaket ligger til klagebehandling hos Statsforvalteren. Klager viser til at saken ikke skulle ha vært tatt til behandling før delingssaken var endelig avgjort. Dette understøtter deres oppfatning om en forskjellbehandling i saker der Asker kommune selv er part og behovet for at alle saker der Asker kommune er part må behandles av settekommune.
- Når det gjelder opprettelse av møteplass, vises det til at ut fra tegningene vil det ikke gi særlig bedre snumulighet for større kjøretøyer som f.eks. renovasjonsbil enn dagens situasjon, spesielt vinterstid. For øvrig er veikryss tegnet inn på privat tomt (gbnr. 58/352) uten at de kan se at det er gitt tillatelse til etablering av kommunalt veikryss/snuhammer på privat grunn.
- Det stilles spørsmål ved om lokal vegmyndighet har gitt skriftlig uttalelse til tiltaket, under henvisning til samordningsplikten i pbl § 21-5.
- Boenheter må regnes fra nærmeste kryss (Vettrelia/Krillåsveien), og da er det ikke 20 boenheter, men 30 + sekundærboliger og næringsvirksomhet.
- Stikkveien som tiltakshaver oppgir skal fungere som del av snumulighet er ikke kommunalt brøytet. Det betyr at det ikke kan legges til grunn at kvalitet på brøyting er av tilstrekkelig, samt at man her baserer seg på en løsning som er avhengig av privatfinansiert og organisert vinterdrift. Vi kan ikke se at dette er en akseptabel løsning for en snuplass som skal være en del av en kommunal vei.

## **6. Kommunedirektørens vurdering**

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

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at selv om saken ikke vurderes å være av prinsipiell art, legges klagesaken frem for til politisk behandling på grunn av sakens forhistorie.

Klager har anført mangelfull saksbehandling under henvisning til at deres nabomerknad ikke var vurdert før vedtak ble truffet. Kommunedirektøren bemerker at feil ved nabovarsling/unnlatt nabovarsling er en saksbehandlingsfeil som kan medføre følger for gyldigheten av et vedtak, da feilen lett kan tenkes å ha betydning for vedtakets innhold jf. forvaltningsloven § 41. Kommunedirektøren anser imidlertid at feilen er reparert, både ved at kommunen foretok en separat vurdering av nabomerknaden i brev av 05.05.23, og at det deretter ble gitt anledning til å påklage vedtaket med frist fra brevets dato den 05.05.23.

I klagen er det videre anført at kommunen burde ha avventet behandling av søknaden som ligger til grunn for det påklagde vedtak, da klagen på delingsvedtaket ennå ikke var behandlet av Statsforvalteren. Kommunedirektøren viser til at etter mottak av klagen av 26.05.23, har Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak den 30.06.23. Uavhengig av dette viser kommunedirektøren til at kommunens vurdering som fremgår ovenfor, nemlig at det ikke fremsto som åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter på plass. Det ble derfor vurdert å ikke ha hjemmel for avvisning av søknaden, under henvisning til pbl § 21-6.

Når det gjelder klagers anførsler om mangler ved møteplassen og eiendomsforhold, viser kommunedirektøren til vurderingene i vedtaket av 16.03.23 og i brev av 05.05.23, og opprettholder disse:

*«Tiltaket er beliggende i uregulert område, slik at det ikke er innregulert og gjennom dette etablert et juridisk grunnlag for å etablere snuplass som er dimensjonert for store kjøretøy.*

*For små villaveier benyttes kryssløsninger som snuplass, og kommunens delingsvedtak tar utgangspunkt i dette, slik at krysset mellom Krillåsveien og veiareal gbnr 59/25 også skal kunne fungere som snuplass for de kjøretøytyper som veien er dimensjonert for. For ytterligere å forbedre situasjonen har kommunen tillag veigrunnen et areal av gbnr 59/26 som møteplass.*

(...)

*"Som anført ovenfor, er det ingen uklare eiendomsgrenser i tilknytning til det omsøkte tiltaket. Det er ikke behov for å anlegge snuplass der det er tegnet møteplass, da veikrysset vil fungere som snuplass. Veiens utforming tilsvarer kommunens veinormal for vei klasse B1 og har således en geometri i samsvar med kravene. En evt. senere regulering av området vil ikke endre på disse forholdene."*

Når det gjelder klagers øvrige anførsler, herunder spørsmålet om saken har vært forelagt lokal veimyndighet (Samferdsel) samt utregning av boenheter, vises det i sin helhet til opplysningene og vurderingene som fremgår av begrunnelsen både i

vedtaket av 16.03.23 og i brev av 05.05.23. Der fremgår av vedtaket at Miljø og Samferdsel er forelagt søknaden og støtter omsøkte tiltak:

*«Samferdsel er enig i plasseringen av møteplass slik den er prosjektert i Krillåsveien. En snumulighet i krysset, i tilknytning til møteplassen, vil også være gunstig, slik at ryggelengde blir kortere for store kjøretøy. Det er vanskelig å få til en riktig dimensjonert snuplass i enden av Krillåsveien uten store inngrep.»*

Kommunedirektøren registrerer at klagerne er uenige i innholdet i vedtaket, men kan ikke se på at det er pekt på feil, hverken ved behandlingen av saken eller sakens faktum.

Hva gjelder dispensasjonsvurderingen, vises også til det som fremgår av vedtaket og tilleggsbegrunnelsen i brev av 05.05.23. Kommunedirektøren anser at begrunnelsen for dispensasjon i store trekk vil være det samme som for forutgående sak om deling og arealoverføring. Statsforvalteren har den 30.06.23 opprettholdt kommunens vurdering av dispensasjon fra plankravet i delesaken, og det vises derfor også til momentene i Statsforvalterens vedtak av 30.06.23 som er relevant for denne saken.

Det er lagt vekt på at omsøkte tiltak er etablering av en møteplass i forbindelse med eksisterende vei (Krillåsveien). Tiltakets størrelse er begrenset, og medfører få endringer, men har til hensikt å forbedre eksisterende vei. Området vurderes videre som ferdig utbygd og en planprosess synes derfor meget omfattende og som lite hensiktsmessig ressursbruk i forbindelse med tiltaket. De relevante hensyn er i stedet vurdert i forbindelse med byggesaken, varsling anses ivare tatt med nabovarsling, og lokal veimyndighet er forespurt i saken.

## **7. Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

1. Søknad av 05.07.22 m/vedlegg
2. Søknad om dispensasjon av 25.10.22 med vedlegg
3. Korrespondanse vedr. avvisning av søknad

4. Ettersendelse av nabomerknader
5. Vedtak av 16.03.23, delegasjonssak 23/512
6. Korrespondanse vedr. mangler i nabovarsling
7. Kommunens brev av 05.05.23
8. Klage av 26.05.23



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/16924

**Saksbehandler**  
Anita Torill Kotte Syversen

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

**Møtedato**  
27.09.2023

**Saksnr.**  
99/23

### **Klage på dispensasjon og tillatelse for opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg, Krillåsveien**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 27.09.2023 sak 99/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 25.09.2023.

Leder Vestgren (H) innledet til saken og avdelingsleder Jørgen Tysseland svarte på spørsmål.

Leder Vestgren (H) fremmet forslag til nytt punkt 2:

*Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.*

Innstilligens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Vestgrens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 16.03.23, der det ble gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til opparbeidelse av møteplass, utbedring av kryss og etablering av VA-anlegg i Krillåsveien.



Det fremkommer ingen nye momenter i klagen av 26.05.23 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Administrasjonen bes gå i dialog med berørte beboere i veien for om mulig å klare å finne en omforent løsning på møteplass/snuplass i denne delen av Krillåsveien.



Asker  
kommune

# Notat til referatsak

**Vår referanse**  
23/17482-1

**Vår saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Dato**  
12.09.2023

## Referatsaker - utvalg for plan og byggesak 27.09.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*