



Asker
kommune

Utvalg for plan og byggesak 29.05.2024

Årsregnskap og årsrapport

1. tertialrapport 2024

Sak om strategiske mål og rammer

Årsregnskap og årsrapport 2023

Handlingsreglene

- **Netto driftsresultat** ble 3,1 prosent eller 296 mill. kroner og bedre enn mål kravet på 3 prosent.
- **Gjeldsgrad** ble 92,6 prosent og er vesentlig høyere enn handlingsregelen tilsier med ønsket resultat på 80 prosent.
- **Disposisjonsfond** inklusiv energifondet ble 13,9 prosent. Dette er bedre enn målkravet på 10 prosent.
- **Verdibevarende vedlikehold** formålsbygg ble 139 kroner per kvadratmeter og er litt lavere enn målkravet.

Årsrapport 2023

for Asker kommune



FNs BÆREKRAFTSMÅL





Status drift for kommunen

Beløp i 1000

	Oppr. bud. 2023	Rev.bud. 2023	Regnskap 2023	Avvik i kr	Avvik i %
Rammetilskudd	-1 948 042	-2 000 538	-2 077 906	77 368	3,9 %
Inntekts- og formuesskatt	-4 971 361	-5 011 361	-4 905 417	-105 945	-2,1 %
Andre generelle driftsinntekter	-113 669	-240 621	-275 915	35 293	14,7 %
Sum generelle driftsinntekter	-7 033 073	-7 252 521	-7 259 237	6 716	0,1 %
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	6 277 143	6 626 461	6 554 183	72 278	1,1 %
Avskrivninger	563 754	563 754	630 209	-66 455	-11,8 %
Sum netto driftsutgifter	6 840 896	7 190 214	7 184 392	5 822	0,1 %
Brutto driftsresultat	-192 177	-62 307	-74 846	12 539	20,1 %
Renteinntekter	-66 239	-124 333	-166 734	42 401	34,1 %
Utbytter	-31 800	-31 800	-42 141	10 341	32,5 %
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	-82 500	-82 500	-219 595	137 095	166,2 %
Renteutgifter	458 778	419 912	450 319	-30 407	-7,2 %
Avdrag på lån	386 000	386 000	387 190	-1 190	-0,3 %
Netto finansutgifter	664 239	567 280	409 039	158 241	27,9 %
Motpost avskrivninger	-563 754	-563 754	-630 209	66 455	11,8 %
Netto driftsresultat	-91 692	-58 781	-296 015	237 235	403,6 %

Status drift for kommunen

- Skatteinntektene ble 106 mill. kroner og 2,1 prosent lavere enn budsjett. Skatteinntekten viser en nedgang på 7,6 prosent sammenlignet med 2022. Tilsvarende for kommunene samlet er det en nedgang på 4,7 prosent.
- Nedgangen fra året før skyldes at skatteinntektene i 2022 var ekstraordinært høye på grunn av endring i utbyttebeskatning. I tillegg har flere innbyggere med høy formue flyttet fra kommunen og dette påvirker formuesskatten negativt i 2023.
- Netto finans viser et positivt avvik på 158,2 mill. kroner i forhold til budsjett. Avviket skyldes positiv avkastning på Energifondet, økte renteinntekter, pengemarkedsfond og utbytte.

Tjenesteområdene

- Samlet viser tjenesteområdene et negativt avvik på 15 mill. kroner i forhold til revidert budsjett.

Beløp i 1000

	Oppr. bud. 2023	Rev. bud. 2023	Regnskap 2023	Avvik i kr	Avvik i %
Organisasjon, styring og utvikling	402 141	418 845	399 242	19 604	4,7 %
Oppvekst	2 802 090	3 004 493	2 961 047	43 446	1,4 %
Velferd	2 176 680	2 275 989	2 335 713	-59 724	-2,6 %
Samfunnstjenester	693 000	754 197	756 146	-1 948	-0,3 %
Samfunnsutvikling	65 787	77 082	93 495	-16 413	-21,3 %
Medborgerskap	333 602	333 054	333 433	-378	-0,1 %
Tjenesteovergripende	-93	-66 167	-133 912	67 745	102,4 %
Sum bevilgninger drift, netto	6 473 208	6 797 494	6 745 164	52 330	0,8 %

1. Tertialrapport 2024

Økonomisk oversikt prognoser

- Tjenesteområdene godt i gang med omstillingsprogrammet
 - 4 mill. kroner i merforbruk
- Skatt og rammetilskudd – 100 mill. kroner i mindreinntekt
- Netto finans – 11 mill. kroner i merinntekt
 - Økt gevinst Energifond 30 mill. kroner
 - Redusert utbytte 19 mill. kroner
- Pensjon – 50 mill. kroner i mindreutgifter

Økonomisk prognose for 2024 – 1. tertial

Status drift for tjenesteområdene (§5-4 Sum bevilgninger drift, netto)

Beløp i 1000

	Bud. hittil	Regn. hittil	Avvik hittil	Avvik hittil i %	Rev. bud. 2024	Årsprognose	Avvik prognose i kr
Organisasjon, styring og utvikling	167 342	162 277	5 065	3,0 %	418 443	418 443	0
Oppvekst	1 205 460	1 200 557	4 903	0,4 %	3 149 731	3 149 731	0
Velferd	807 999	816 225	-8 226	-1,0 %	2 359 931	2 359 931	0
Samfunnstjenester	244 781	243 691	1 090	0,4 %	719 741	719 741	0
Samfunnsutvikling	30 165	35 159	-4 994	-16,6 %	66 365	70 365	-4 000
Medborgerskap	77 313	77 327	-14	0,0 %	329 126	329 126	0
Tjenesteovergripende	20 030	20 109	-79	-0,4 %	83 646	33 646	50 000
Sum bevilgninger drift, netto	2 553 090	2 555 345	-2 255	-0,1 %	7 126 984	7 080 984	46 000

Prognose for tjenesteområdene: 4 mill. kroner i merforbruk.

Prognose tjenesteovergripende: 50 mill. kroner i budsjettreserve som følge av lavere prognose på pensjonskostnadene fra pensjonsleverandørene for 2024.

Forslag til budsjettjusteringer 1. tertial

- **Drift:**
 - Bruk av disposisjonsfond: 23 mill. kroner til budsjettendringer og vedtatte saker
 - Omdisponering mellom tjenesteområder
 - Prognose for netto driftsresultat er etter budsjettjusteringer 0-0,5 prosent, mot 0,8 prosent som vedtatt i HP.
- **Investering:**
 - Det foreslås å overføre/forskuttere netto 210 mill. kr mellom årene 2024 og 2025. Dette er en endring i periodiseringen av bevilgningen mellom år uten at det påvirker totalrammen til prosjektene.

Revidert nasjonalbudsjett 2024

- Kommunal deflator i RNB for 2024 anslås til 4,3 prosent, det samme som ble lagt til grunn i Saldert budsjett 2024.
 - Lønnsvekst økes fra 4,9 til 5,2 prosent
 - Prisvekst reduseres fra 3,4 til 3,0 prosent

(Foreløpig utgave)



Meld. St. 2

(2023–2024)

Melding til Stortinget

Revidert nasjonalbudsjett 2024



Revidert nasjonalbudsjett 2024

- Asker kommune holder på vedtatt antall bosatte flyktninger på 255 i henhold til F-sak 13/24. RNB gir ikke grunnlag for å øke måltallet.
 - Regjeringen foreslår å styrke programmet jobbsjansen slik at flere innvandrerkvinner kan komme i arbeid.
 - Regjeringen øker bevilgning til NAV for at flere ukrainske flyktninger kan få hjelp til å få jobb.
 - Regjeringen foreslår tiltak som skal redusere tilstrømmingen av flyktninger til Norge for å redusere presset på kommunene.



Strategiske mål og økonomiske rammer for handlingsprogrammet 2025-2028

Kommuneproposisjonen 2025

	Samlet	Kommune
Vekst i frie inntekter	6,4	5,0
Demografi	3,7	2,5
Pensjon	0,2	0,2
Omlegging av inntektssystemet	1,6	1,6
Bemanning barnehage		0,250



BET KO
KOMMUNAL- OG DIS

Prop.
2023

Proposisjon til Stortinget

Kommuneproj

Forslag til nytt inntektssystem

- Oppdaterer kostnadsnøkler i tråd med faglige anbefalinger: Tap 97 mill. kroner
- Skatt og inntektsutjevning: Tap 171,1 mill. kroner
 - Halvere den kommunale skattesatsen for formuesskatt fra 0,7 til 0,35 prosent.
 - Eierinntekter (utbytteskatt) tas ut fra skattegrunnlaget til kommunene.
 - De reduserte inntektene fra formuesskatt og eierinntekter blir erstattet med økte inntekt fra skatt på alminnelig inntekt.
 - Øke inntektsutjevningen fra 60 til 64 prosent.
- Regionalpolitiske tilskudd: Tap 2,2 mill. kroner

Totalt tap for Asker kommune: 256 mill. kroner



Utgiftsutjevning
(kostnadsnøkler)



Inntektsutjevning



Regionalpolitikk

Utvidet omstillingsprogram

- Nytt inntektssystem medfører endringer i omstillingsprogrammet og kommunedirektøren foreslår følgende plan på omstillingsprogram:

	2025	2026	2027	2028
Vedtatt omstilling fra HP 2024-2027	50	50	50	50
Omstilling som følge av regjeringens forslag til nytt inntektssystem	150	250	250	250
Sum	200	300	300	300

* omstillingskravet fra 2027 må revideres etter en revidering av handlingsregler 2024.

Omstilling for å tilpasse seg varige reduserte rammer

- Styrke inntektsgrunnlaget (befolkningsvekst)
- Tjenesteutvikling og effektivisering
- Endring av tjenester og standarder
- Tydelige prioriteringer
- Redusere investeringsomfanget
- Tilpasse bemanning
- Strukturendringer og strategiske tiltak
- Ikke rom for påplussinger eller nye reformer



Teoretisk handlingsrom - KOSTRA

	2023	2023	2023	2023	2022	
	Bærum	Drammen	Lillestrøm	Kostragruppe 12	Kostragruppe 12	
Grunnskole	71	149	17	-28	-2	↑
Pleie og omsorg	-254	307	267	16	184	↑
Barnevern	-43	-74	-99	-83	-32	↑
Barnehage	-64	-37	-14	-47	-20	↑
Kommunehelse	3	-31	70	9	34	↑
Sosiale tjenester	16	45	43	-22	-24	→
Kultur og idrett	61	127	123	71	69	→
Plan, kulturminner, natur og nærmiljø	2	24	55	31	25	↓
Adm, styring og felles utgifter	-139	-16	88	6	45	↑
Andre områder	-74	-53	59	32	52	↑
- Brann og ulykkesvern	6	23	5	12	1	↓
- Kommunale boliger	-13	-41	45	-2	8	↑
- Samferdsel	6	14	17	47	44	→
- Næringsforv. og konsesjonskraft	-51	-49	-25	-20	6	↑
- Landbruk	-5	-1	0	-1	-	→
- Kirke	-17	0	17	-5	-7	→
Totalt	-421	440	608	-15	332	

Videre prosess og medvirkning

Dato	Aktivitet	Hvem
02.04.-03.04.2024	Politisk HP-seminar (strategiseminar økonomi)	F
23.04-25.04.2024	Sak - hovedutvalgenes innspill og prioriteringer til handlingsprogrammet	Utvalg
I løpet av april	Medvirkning: Dialogmøter i tjenesteområdene	Direktørene
14.05.2024	Kommuneproposisjonen legges frem	
15.05.2024	Medvirkning: Dialogmøte mellom HTV/HVO og ledergruppen	Ledergruppen
28.05-30.05.2024	Sak - økonomiske rammer HP 2025-2028	Utvalg
04.06./11.06.2024		F/KOM
03.06.2024	Overordnet medbestemmelsesmøte/kontaktmøte med kom.dir.	Kommunedirektør
04.06.2024	Investering - og gebyr seminar HP 2025-2028	F
20.08.2024	Overordnet medbestemmelsesmøte/kontaktmøte med kom.dir.	Kommunedirektør
17.09.2024	Sak - kommunedirektørens forslag til handlingsprogram 2025-2028	F
18.09-04.10.2024	Høringsperiode kommunedirektørens forslag til HP	
August-oktober	Medvirkning: Dialogmøter i tjenesteområdene	Direktørene
07.10.2024	Statsbudsjettet legges frem	
25.10.2024	Medvirkning: Dialogmøte mellom HTV/HVO og ledergruppen (inkl. ROS-analyse)	Ledergruppen
04.11.2024	Overordnet medbestemmelsesmøte/kontaktmøte med kom.dir.	Kommunedirektør
19.11.2024	Sak - kommunedirektørens forslag til handlingsprogram (inkludert gebyrer),	F/råd/KOM
21.11.2024	tilleggsinnstilling og partienes endringer (høringsperiode 21/11 til 5/12)	
10.12.2024		
08.01.2025	Medvirkning: Dialogmøte mellom HTV/HVO og ledergruppen	Ledergruppen



Asker
kommune

Temaplan samferdsel og mobilitet 2024-2035

Utvalg for plan og byggesak



Asker/29. mai 2024

Temaplan samferdsel og mobilitet

- Strategisk plan (ingen tiltak)
- Sektorovergripende
- 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- Tar utgangspunkt i mål fra kommuneplanens samfunnsdel
 - Konkretiseres gjennom innsatsområder og strategier



Formålet med temaplanen

Bærekraftige og samordnede transportløsninger

Reduksjon av klimagassutslipp



Utfordringsbildet

Bygging av anlegg og transport gir store konsekvenser for klima og miljø

Folkehelse: fysisk aktivitet, utenforskap og ensomhet

Utfordringer rundt trafikkavvikling påvirker kollektiv, næringsliv og privatpersoner

Store interne forskjeller, spesielt med tanke på kollektivtilbud og anlegg for gående og syklende

Delt ansvar og eierskap til samferdselsanlegg og tilbud i Asker

Stort kommunalt veinett som krever drift, vedlikehold og investeringer.

Lite midler til samferdsel fremover

Nye reisemidler som elsykler og -sparkesykler øker konfliktnivået, der mange skal gå og sykle sammen

Prosess

Vedtak mandat
og rammer
Formannskapet
8.11.2022

Kunnskaps-
grunnlag
Mars 2023

Førstegangs-
behandling
Formannskapet
20.06.2023

Høringsperiode
Utvalg, råd og
interessenter

Andregangs-
behandling/vedtak
Kommunestyret
3.Kvartal 2024



Høringsperiode 20.juni 2023 til 26. januar 2024

- 46 innspill
 - 5 fra kommunale råd og utvalg
 - 4 fra overordnede og andre myndigheter (Viken, Bærum, Bane NOR, Lier)
 - 18 fra organisasjoner, lag og foreninger (inkludert Ruter)
 - 19 fra privatpersoner



Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

Utvalget spiller inn at **kunnskapsgrunnlaget ikke er helt oppdatert**. Temaplanen må sees i sammenheng med arbeidet med **regional plan som nå har startet i Akershus fylkeskommune**.

Temaplanen har tatt lite hensyn til **kommuneplanens arealdel med tanke på innfartsparkeringer**.

Innspill om at kunnskapsgrunnlaget ikke er oppdatert tas til følge. **Kunnskapsgrunnlaget er oppdatert** i forkant av andregangsbehandlingen.

I forhold til **innfartsparkering** setter kommuneplanen av arealer til dette, mens temaplanen kan i større grad si noe om hvordan dette skal gjennomføres. Innspillet tas til følge.

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

Det spilles inn flere poeng rundt kollektivtransport, blant annet:

- Det må være enkelt å velge kollektivt
- Det er behov for et bedre tilbud syd i kommunen
- Behov for utbygging av servicelinjer
- Påvirke planlegging av ekspressbuss på E134
- Satse mer på interne tverrforbindelser
- Benytte Oslofjorden for kollektivtransport
- Likeverdig kollektivtilbud i sør og nord
- Bedre tilbud på Spikkestadbanen
- Utvidet bruk av matebusser
- Harmonisering av kollektivsatsene
- Utforske mulighet for å benytte smalere og mindre busser på Ruters ordinære ruter
- Gode busstur og holdeplasser.

Kollektivtilbudet i Asker er ikke likt i hele kommunen, og det er ikke grunnlag for dette.

Markedsgrunnlag og infrastruktur er og vil forbli ulikt. Kommunen tilstreber i dialog med Ruter å gi et så bra tilbud som mulig innenfor budsjetttrammene Ruter til enhver tid har å forholde seg til.

Asker kommune opplever en **god dialog med Ruter**, at de er kreative og innovative, men samtidig at budsjettene er strammere enn før covid-19. Mye hjemmekontor gjør det mer krevende å finansiere kollektivtransport. Vi opplever at **Ruter ønsker å teste ut nye ting**, og Asker kommune har stilt seg ønskende til å være pilotkommune om det trengs, f.eks. på selvkjøring på mindre steder etc. **Samarbeid med kollektivtilbydere, blant annet Ruter, er et viktig tema i planen.**

Asker kommune har ved flere anledninger gjort administrative og politiske fremstøt om å **samle Asker i en kollektivsone**. Dette vil vi fortsette med frem til vi lykkes eller får andre politiske føringer.

Båttilbudet har kommunen vist store vilje til å satse på. Dette er også en **satsing i temaplanen**. Kommunen skal arbeide videre med god og konstruktiv dialog for at fjorden skal bli bedre utnyttet med utslippsfrie reisemidler i fremtiden. Båt utover fylkesgrensen tas også med i dialog med Ruter/Akershus.

Spikkestadbanen ble spilt til Viken som samlet gav innspill til NTP 25-36.

Ved utbygging av E134 mener vi at det på sikt må legges til rette for busstrafikk også mot Frogn siden (Ski/Oslo Sørøst). Kommunen tror dette blir mye mer aktuelt når løp 2 i Oslofjordforbindelsen står klar, men forbindelsene mellom, har helt klart et stort potensial. **Ski-Sætre-Follestad-Røyken-Spikkestad-Lierstranda-Drammen sykehus og Drammen**

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

Med tanke på parkering spilles det blant annet inn å se på erfaringer fra parkeringsløsninger **på Vestre Billingstad**, vurderinger rundt **prising av parkering** og behov for flere **parkeringsplasser knyttet til pendlerknutepunkter**.

Parkeringsstrategien i Asker er fastsatt, og følger prinsippet om at det er billigere å parkere der presset er lite.

Når det gjelder innspillet om **bakkeplan vs. parkeringskjeller**, og midlertidige parkeringsplasser på bakkeplan, er kommunen bevisst på farene ved mer nedbygd areal og mulig nedbygging av verdifull natur. Parkering på bakkeplan fortrinnsvis være «gråe arealer», som allerede er nedbygd.

Når det gjelder innspillet rundt **Vestre Billingstad** tas det til orientering og etterretning. Det er allerede gjort noen mindre justeringer. Prosjektet er ennå ikke ferdig utbygd og erfaringer herfra vil bli tatt med videre i kommunalt arbeid med parkeringsløsninger. **Administrasjonen velger å beholde eksemplet om Vestre Billingstad i temaplanen** Det er noen få som klager på parkeringsløsningene og tilbakemeldingene er langt fra bare negative. **Prosjektet bør ferdigstilles og modnes før endelig konklusjon om parkeringsløsningene her fungerer eller ikke.**

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

Med tanke på å **øke andel gående og syklende** spilles det inn blant annet at Asker som **reguleringsmyndighet** må igangsette regulering av flere viktige strekninger for gang- og sykkelveier, slik at dette enklere kan prioriteres av fylkeskommunen. Det spilles også inn at arbeid med **stier, smett** og lignende er viktig, å vurdere å legge inn **smalere vei i veinormalen** og se på nye løsninger som **lading av el-sykler i parkeringshus**.

Når det gjelder **regulering av flere viktige strekninger for gang- og sykkelveier**, er dette adressert i **politisk sak 36/24** om Asker kommunes innspill til Akershus FK handlingsprogram samferdsel 25-28 som var oppe i formannskapet 12. mars 2024. Her ble det vedtatt at Asker kommune spiller inn at fylkeskommunene bør regulere flere strekninger med gang- og sykkelvei, noen i samarbeid med Asker kommune. **Kommunen jobber i dag for å få regulert flere strekninger**. Innspillet tas til følge, og temaplanen oppdateres.

Tiltak på smett og snarveier for å øke andel gående er ivaretatt i temaplanen. Innspillet tas til følge og stier, turveier og ferdselsveier inkluderes i dette i temaplanens **innsatsområde 2 Aktiv og grønn mobilitet**. I tillegg er det lagt opp til tett samarbeid internt med **handlingsplanen friluftslivets ferdselsårer**.

Innspill om **vei og gatenormal** og veibredder, deling av gående og syklende, m.m **tas med i videre arbeid** med dette.

Innspillet om **lading av el-sykler i parkeringshus** tas til orientering og følges opp i det videre arbeidet.

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

- Behov for ny Røykenvei mellom E134 og E18 inn i NTP

E18 Vestkorridoren etappe 3, som går fra Nesbru til Drengsrud, er **ikke med** i stortingsmelding Nasjonal transportplan for perioden 2025-2036 som ble godkjent i statsråd 22. mars 2024. Meldingen ble lagt frem ett år tidligere enn vanlig praksis tilsier, og avløser Nasjonal transportplan 2022–2033, som har en innretning regjeringen mener ikke er realistisk. Regjeringen mener at denne forutsetter et omfang av utbygging av store investeringsprosjekter som, med rammebetingelsene vi nå står overfor, ikke legger til rette for langsiktig og strategisk styring av sektoren. **Ny Røykenvei med kobling til E18 er en del av etappe 3 for Vestkorridoren.**

Etappe 2, som går fra Ramstadsletta i Bærum til Nesbru i Asker, er tatt ut av planporteføljen og flyttet over til en ny utviklingsportefølje. Det er ikke rom for å realisere prosjektene i Statens vegvesens utviklingsportefølje i sin nåværende form i 12-årsperioden. Det vil likevel kunne være aktivitet på strekningene i perioden. Eksempelvis kan det være aktuelt å løse noen av utfordringene ved vurdering av rimeligere løsninger, bruk av ny teknologi, eller forsterket drift og vedlikehold. **En utvidelse av E18 med etablering av sammenhengende 3 felt på hele strekningen fra Holmen til Asker** kan være et aktuelt tiltak som det jobbes med uavhengig av E18 Vestkorridoren. **NTP skal behandles og vedtas i juni.**

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

- Fokus på E134 Dagslett – E18

Ferdigstillelse av nytt tunnellop for E134
Oslofjordforbindelsen vil bidra til å løse utfordringer knyttet til trafiksikkerhet, regularitet og krav i henhold til tunnelsikkerhetsforskriften. Utbygging av E134 Dagslett–E18 i planperioden vil også bidra til å løse utfordringer knyttet til fremkommelighet.

Oslofjordtunnelen byggetrinn 2 er et vedtatt prosjekt og **Dagslett - E18 er en del av planporteføljen i NTP 2025-2036.**

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

- Oppdatere dokumentene med Akershus, og ikke Viken
- Bruk av droner
- Nettkapasitet og lagringsmuligheter for energi
- Se på muligheten for at kommunen overtar flere fylkesveier
- Adressering av masseforvaltning i temaplanen.
- Strategi for samkjøring

Referanser til Viken fylkeskommune er **oppdatert til Akershus**, der det er hensiktsmessig, både i kunnskapsgrunnlaget og i temaplanen.

Med tanke på innspillet om bruk av **droner og etablering av droneplasser**, er dette en transportform som kan utforskes mer, blant annet innen varelogistikk. **Dette er adressert i temaplanens kapittel 6.4 Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger.** Innspillet tas til følge, og temaet tas også inn under strategien «**Asker kommune skal være pådriver for at ny teknologi benyttes for å nå målene våre innen samferdsel og mobilitet**»

Innspillet om **nettkapasitet** for bygg tas til orientering, og **videreformidles** til riktige virksomheter i administrasjonen.

Samarbeidet med Akershus fylkeskommune er inkludert i temaplanen, herunder ligger også vurderinger rundt overtakelse av noen fylkesveier. Temaplanen går ikke direkte inn på dette.

Innspill om avgrensning i planen med tanke på **masseforvaltning** tas til følge. **Temaplanen endres** slik at det kommer tydeligere frem hvordan den avgrenses.

Det er flere innspill om en ny **strategi om samkjøring**. Disse tas til følge og ny strategi er inkludert i temaplanens **innsatsområde 1 Reduksjon av transportbehovet**: «**Asker kommune skal samarbeide med blant annet idrettslag, foreninger og lokalt næringsliv for å stimulere til mer samkjøring**»

Høringsinnspill fra Utvalg for samfunnstjenester (oppsummert) som utvalg for plan og byggesak stilte seg bak

Endringer i temaplanens oppbygning:

27. s 35-49 bør komprimeres. Innholdet bør kunne reduseres til rundt 6-7 sider.
33. S. 26 Massetransport: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker oppfordre privat næringsliv til å gjøre det samme. Endres til: Samtidig skal vi gjennom arealplaner og byggesaker **legge føringer for at** privat næringsliv gjør det samme.
36. s. 28: Kollektivandelen på daglige reiser ...: Siste avsnitt beskriver prosjekt- tekst som ikke hører hjemme i en temaplan.
37. s. 45 Evaluering og rapportering: Et veldig tynt avsnitt uten eksempler på hvordan måloppnåelse skal måles eller hvilke kriterier legger føringer for evaluering. Hvilke nøkkeltall skal det rapporteres på?
38. S.47 Tilgjengelighet og deltagelse: Avsnittet oppleves noe usammenhengende og uferdig.
40. S. 52 Vedlegg s. iii: Strategi: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap. Endres til: Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, tilstøtende kommuner, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap.
25. s 23: Innføring av brukerbetaling på Follestad kan ikke være et eksempel til etterfølgelse med hensikt å redusere trafikkbelastningen.

Det spilles inn at side 35-49 bør komprimeres. Innspillet tas til følge og administrasjonen **søker å redusere teksten der det er hensiktsmessig**. Temaplanen følger Asker kommunes mal for temaplaner som er politisk vedtatt.

Innspill nr. 33 om **massetransport tas til følge** og temaplanen oppdateres.

Innspill **nr. 36 tas til følge** og temaplanen oppdateres.

Innspill om kapittel 7 Evaluering og rapportering: Temaplan for samferdsel og mobilitet følger **Asker kommunes mal for temaplaner**, som er politisk vedtatt. Det arbeides kontinuerlig med rutiner for rapportering og evaluering. Årsrapport for 2023 inneholder for første gang en rapportering på de (frem til 2023) vedtatte temaplaner og det vil bli utarbeidet et opplegg for rapportering til folkevalgte organer i 2024.

Innspill om kapittel 8.2 sosiale forhold, Tilgjengelighet og deltagelse. **Innspillet tas til følge og vi bearbeider avsnittet.**

Innspill om endring av strategi **under innsatsområde 4 Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger**: «Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap», slik at den **også inkluderer tilstøtende kommuner tas til følge.**

Innspillet om **brukerbetaling på Follestad tas til følge.**

Største endringene i *kunnskapsgrunnlaget* etter høringsinnspill:

- Oppdatert aktuelle formaliteter og føringer (Viken → Akershus, forventningsbrev fra statsforvalter)
- Lagt inn info om ny Nasjonal transportplan (NTP) 2025-2036 som nå er på høring frem til juni (E18 og E134, jernbanetilbudet)
- Lagt inn info om «Klimautvalget 2050: NOU 2023: 25 Omstilling til lavutslipp – Veivalg for klimapolitikken mot 2050»
- Lagt inn statistikk om bruk av mikromobilitet mottatt fra Ruter
- Lagt inn info om viltulykker og bortfall av trafikkulykker i offentlig statistikk



Største endringen i *temaplanen* etter høringsinnspill:

Innsatsområder:

1. Reduksjon av transportbehov
2. Grønn mobilitet
3. Kvalitet på kommunale veianlegg
4. Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

Største endringen i temaplanen etter høringsinnspill:

Innsatsområder:

1. Reduksjon av transportbehov
2. ~~Grønn mobilitet~~ **Aktiv og grønn mobilitet**
3. Kvalitet på kommunale veianlegg
4. Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Førstegangsbehandling:

Innsatsområder påvirkes av:

1. Transportpyramiden
2. Stedsutvikling
3. Samarbeid, innovasjon og teknologi

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Andregangsbehandling:

Innsatsområder påvirkes av:

1. Transportpyramiden
2. Stedsutvikling
3. Samarbeid, innovasjon og teknologi
4. Tiltakskategoriene *Unngå, flytte, forbedre* (UFF) (NTP, NOU Klimautvalget 2050)

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Strategier under innsatsområde 1 - Reduksjon av transportbehovet:

Asker kommune skal gjennom en hensiktsmessig stedsutvikling, god arealdisponering og tilrettelegging for kortreiste arbeidsplasser minimere innbyggernes transportbehov	Asker kommune skal gjennom en hensiktsmessig stedsutvikling og god arealdisponering minimere innbyggernes transportbehov
Asker kommune skal bidra til å redusere behovet for næringstransport gjennom en effektivisering av varelogistikk, en effektivisering av renovasjonstransport og gjennom innovative løsninger for masseforvaltning	Asker kommune skal bidra til å redusere næringstransport gjennom en effektivisering av vare- og renovasjonstransport.
Asker kommune skal høyne terskelen for å velge bil gjennom en målrettet parkeringspolitikk	Asker kommune skal heve terskelen for å velge bil gjennom en målrettet parkeringspolitikk
Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger for å redusere innbyggernes behov for egen bil	Asker kommune skal bidra til å øke tilgjengeligheten av bildelingsordninger for å redusere innbyggernes behov for egen bil
NY STRATEGI	Asker kommune skal samarbeide med blant annet idrettslag, foreninger og lokalt næringsliv for å stimulere til mer samkjøring

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Strategier under innsatsområde 2 - Aktiv og grønn mobilitet:

Asker kommune skal jobbe aktivt for å øke gange- og sykkelandelen på reiser, gjennom økt bygging av sammenhengende gang- og sykkelinfrastruktur, bruk av incentivordninger, og bevisstgjøring rundt reisevalg	Asker kommune skal jobbe aktivt for å utvikle veinettet og tilhørende infrastruktur for de som går og sykler, gjennom utbygging og økt satsing på drift og vedlikehold
NY STRATEGI	Asker kommune skal tydeliggjøre verdien av fysisk aktive hverdagsreiser og helseeffektene dette gir
NY STRATEGI	Asker kommune skal gjøre det mer attraktivt å gå og sykle for alle aldersgrupper.
Asker kommune skal være en pådriver og samarbeidspartner for Ruter for å optimalisere kollektivnettet og gjøre valg som bidrar til et godt grunnlag for kollektivtrafikken	Asker kommune skal påvirke og samarbeide med kollektivoperatører for å videreutvikle kollektivtilbudet.
Asker kommune skal være en pådriver for økt satsing på passasjertransport på fjorden, blant annet gjennom utvikling av kaianlegg og tilhørende fasiliteter	Asker kommune skal være en pådriver for økt satsing på passasjertransport på fjorden, blant annet gjennom utvikling av kaianlegg og tilhørende fasiliteter
Asker kommune skal gjøre kollektivsystemet mer tilgjengelig gjennom å videreutvikle innfartsparkeringstilbudet i kommunen.	Asker kommune skal i samarbeid med kollektivoperatører videreutvikle innfartsparkeringstilbudet i kommunen
Asker kommune skal gjennom arealplanlegging jobbe for at mer av tungtransporten i kommunen benytter nullutslipp- eller lavutslippsteknologi.	Asker kommune skal gjennom arealplanlegging jobbe for at mer av tungtransporten i kommunen benytter nullutslipp- eller lavutslippsteknologi

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Strategier under innsatsområde 3 – Kvalitet på kommunale veianlegg:

Asker kommune skal gjennom tilstrekkelig vedlikehold forhindre at de kommunale veienes levetid forringes raskere enn nødvendig	Asker kommune skal vedlikeholde de kommunale veiene slik at levetiden ikke reduseres unødvendig
Asker kommune skal gjennom klimatilpasning av det kommunale veinettet forebygge skade og nedsatt fremkommelighet	Asker kommune skal gjennom klimatilpasning av det kommunale veinettet forebygge skade og nedsatt fremkommelighet
Asker kommune skal gjennom kunnskap og handling tilrettelegge veiene for fremtidens bruk	Asker kommune skal tilrettelegge veiene for fremtidens transportløsninger
Asker kommune skal med tiltak rundt formålsbygg, som hjertesoner, i tillegg til tiltak av mer omfattende størrelse, øke trygghet og trafikksikkerhet på veiene våre	Asker kommune skal øke trygghet og trafikksikkerhet på veiene, med hjertesoner og andre trafikksikkerhetstiltak.
Asker kommune skal med gode planleggingsprosesser, samt tilpasset drift og vedlikehold, håndtere knutepunktutvikling og mer avanserte sentrumsveier	Asker kommune skal med gode planleggingsprosesser, samt tilpasset drift og vedlikehold, bidra til god knutepunktutvikling.

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Strategier under innsatsområde 4 – Kunnskap, samarbeid og innovative løsninger:

Asker kommune skal systematisk og løpende innhente kunnskap om kommunen vår , som gjør det enklere å prioritere riktig og ta de riktige valgene	Asker kommune skal innhente kunnskap som gjør det enklere å prioritere riktig
Asker kommune skal være pådriver for at ny teknologi benyttes for å nå målene våre innen samferdsel og mobilitet	Asker kommune skal være pådriver for at ny teknologi benyttes for å nå målene innen samferdsel og mobilitet
Asker kommune skal jobbe for faste samarbeidsplattformer med myndigheter, næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap	Asker kommune skal samarbeide med myndigheter, tilstøtende kommuner, transportselskap , næringslivet, innbyggerne og frivilligheten for å dele behov, erfaringer og kunnskap
Asker kommune skal jobbe aktivt med bevisstgjøring og kunnskapsheving blant våre innbyggere for å oppnå holdninger og atferd til det beste for klima, miljø og bedre fremkommelighet på veinettet	Asker kommune skal jobbe med bevisstgjøring og kunnskapsheving blant innbyggerne for å påvirke holdninger og atferd til det beste for klima, miljø og bedre fremkommelighet
Asker kommune skal jobbe aktivt for at innovative løsninger blir testet ut, blant annet gjennom forsøksprosjekter, for å finne nye løsninger innen samferdsel for å nå målene våre	Asker kommune skal jobbe med aktuelle aktører for at innovative løsninger blir testet ut, med spesielt fokus på unge og eldre

Største endringene i temaplanen etter høringsinnspill:

Andre endringer:

- Viken -> Akershus
- Ny NTP
- Masseforvaltning tatt ut av planen
- Styrket koblingen til tidligere sykkelplaner fra Asker og Røyken
- utfordringer med flere raske og tunge elsykler
- Informasjon om trafikksikkerhetsplan som kommer i 2024
- Mindre endringer i formuleringer

Prosess og fremdrift mot andregangsbehandlingen

- Eldrerådet/Ungdomsrådet/RFPF: **23. mai**
- Utvalg for plan og byggesaker **29. mai**
- Utvalg for samfunnstjenester **30. mai**
- Formannskapet **etter sommeren**
- Kommunestyret **etter sommeren**



Hvordan skal planen brukes etter vedtak?

- Ordinær virksomhetsplanlegging
- Årlig rullering av handlingsprogrammet – ved tiltak med økonomisk konsekvens
- Egne saker – ved tiltak av prinsipiell karakter





Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall meldes snarest til:
Politisk.sekretariat@asker.kommune.no.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale med møtesekretær.

Presentasjoner kl. 17.00 – 18.00:

- Årsregnskap og årsrapport, 1. tertialrapport 2024, Sak om strategiske mål og rammer
- Temaplan for samferdsel og mobilitet

Befaring 27.05.2024 kl. 16.00.

Elvely
Nærnes idrettsanlegg, Krystallveien 4.

Sakskart

Saker til behandling

31/24	24/08790-1	Godkjenning av protokoll fra møte 08.05.2024
-------	------------	--

32/24	24/07517-2	Rødsåsen 66 - Mindre reguleringsendring, gbnr. 96/60
-------	------------	--

33/24 24/07574-1 Søknad om dispensasjon for oppføring av kontorbygg i 7 etasjer, Elvely, gbnr. 50/122

34/24 24/06729-1 Klage på vedtak med tillatelse oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg, 243/375 Nærnes idrettsanlegg

35/24 24/08052-1 Klage avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning, gbnr. 234/14 Fossumveien 1

Referatsaker

R-
6/24 24/08879-1 Referatsak utvalg for plan og byggesak 29.05.2024

Asker, 16.05.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
29.05.2024	17:00 – 20:15	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

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

Forfall: Farah Ali (A)

Administrasjonen	direktør Eli Aubert juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen virksomhetsleder Ingvild Skaset virksomhetsleder Malvin Bjorøy kommuneplansjef Tor Arne Midtbø
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti

Møtet ble satt med 9 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkalling eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

[31/24](#) 24/08790-1 Godkjenning av protokoll fra møte 08.05.2024 3

[32/24](#) 24/07517-2 Rødsåsen 66 - Mindre reguleringsendring, gbnr. 96/60 3

[33/24](#) 24/07574-1 Søknad om dispensasjon for oppføring av kontorbygg i 7 etasjer, Elvely, gbnr. 50/122 4

[34/24](#) 24/06729-1 Klage på vedtak med tillatelse oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg, 243/375 Nærsnes idrettsanlegg 6

[35/24](#) 24/08052-1 Klage avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning, gbnr. 234/14 Fossumveien 1 9

Referatsaker

Saker til behandling

31/24 Godkjenning av protokoll fra møte 08.05.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024	31/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

32/24 Rødsåsen 66 - Mindre reguleringsendring, gbnr. 96/60

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024	32/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsendring som omsøkt avslås, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-14.

Behandling

Saksbehandler Grethe Løvald innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (INP)

Vedtak

1. Reguleringsendring som omsøkt avslås, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-14.

[Lagre vedtak]

33/24 Søknad om dispensasjon for oppføring av kontorbygg i 7 etasjer, Elvely, gbnr. 50/122

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024	33/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal byggehøyde i reguleringsplanens § 7.2.2 avslås, jf. pbl § 19-2.
2. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan i områdereguleringsplanens § 5.2.1 avslås, jf. pbl. § 19-2.

3. Det gis dispensasjon fra arealformål «annen veggrunn-grøntareal» jf. pbl § 19-2. Det tillates at deler av tiltaket (nytt bygg mellom E1 og E3) plasseres innenfor arealformål «annen veggrunn- grøntareal».
4. Det gis dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei «Drammensveien» i kommuneplanens arealdel 2023-2035 pkt. 12.4 c, jf. pbl § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Vegdirektoratet må ha godkjent den tekniske dokumentasjonen for spuntkonstruksjonen før det søkes om igangsettingstillatelse.
5. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 avslås, jf. pbl § 19-2.
 6. Det gis midlertidig dispensasjon fra krav om helhetlig teknisk plan for teknisk infrastruktur i reguleringsplanens § 5.3.1, jf. pbl § 19-3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. En overordnet teknisk for hele Elvely-feltet skal være utarbeidet i tråd med kravene i områdereguleringens § 5.3.1 før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.
7. Det gis midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan i reguleringsplanens § 5.3.2, jf. pbl § 19-3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Utomhusplanen for torg 5 og felt E1 skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.05.2024.

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

Elisenberg (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og A:

Søknaden avslås.

Saken sendes tilbake for videre behandling. Utvalg for Plan og byggesak er positive til hovedtrekkene i omsøkt tiltak, både høyde og arkitektur, men oppfatter at det blir for mange dispensasjoner i en relativt ny reguleringsplan. UPB ber derfor om at det snarest iverksettes en mindre reguleringsendring som fremmes for politisk behandling. Kommunedirektøren bes om å gi saken nødvendig prioritet slik at den ikke trekker unødig ut i tid

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Søknadene om dispensasjoner avslås. Utvalget anbefaler tiltakshaver å fremme forslag om reguleringsendring.

Forslag fremmet av Elisenberg ble satt opp mot forslag fremmet av Haugen. Forslag fremmet av Elisenberg ble vedtatt mot 2 (MDG, V) stemmer.

Vedtak

1. Søknaden avslås.

Saken sendes tilbake for videre behandling. Utvalg for Plan og byggesak er positive til hovedtrekkene i omsøkt tiltak, både høyde og arkitektur, men oppfatter at det blir for mange dispensasjoner i en relativt ny reguleringsplan. UPB ber derfor om at det snarest iverksettes en mindre reguleringsendring som fremmes for politisk behandling. Kommunedirektøren bes om å gi saken nødvendig prioritet slik at den ikke trekker unødig ut i tid.

[Lagre vedtak]

34/24 Klage på vedtak med tillatelse oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg, 243/375 Nærnes idrettsanlegg

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024	34/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.05.2024.

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

1. *Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.*
2. *Følgende vilkår settes:*
 - a. *Driftstid av anlegget skal være avsluttet innen klokken 21:00*
 - b. *Flomlysanlegget skal være helt avslått mellom klokken 21:00 og 07:00.*
 - c. *Flomlysanlegget skal være av type justerbar LED. Lyset skal stilles til mellom 2700 og 3000K*
 - d. *Ved arrangerte stevner kan aktiviteten kan pågå til klokken 23. Ved slik aktivitet skal naboer varsles i god tid.*
 - e. *Ved enighet mellom tiltakshaver og berørte naboer kan søke å justere vilkårene*
3. *Saken sendes tilbake til administrasjonen for oppdatering av vilkår i byggesaken.*

Gerner Mathisen (INP) fremmet følgende forslag:

Lyset på Nærnes idrettsanlegg overholder standard for Norsk Tipping/ og norsk banestandard. Dette innebærer 200 lux.

Lyset programmeres ned til 100 lux på generell daglig basis for trening i vinterhalvåret. 50 lux vil være aktuelt for å spare mer når det ellers ikke er

programmert trening om det skal være åpent for allmenheten utenom spille- og treningstid. 200 lux benyttes kun ved offisielle fotballkamper og idrettsarrangementer.

Når det gjelder høyden på mastene må det søkes en lysberegning som er best mulig for anlegget, men som samtidig prioriterer å få ned høyder på de nærmeste mastene i front av hus slik at de blir mest mulig skånsomme i forhold til bebyggelsen bak.

Det er viktig å plassere skånsomt i selve toppen av lysarmaturene i forhold til siktlinjen der disse mastene treffer utsikten til bakenforliggende hus.

Det skal være blendere på alle lys slik at strøbelysning minimeres.

Det settes en generell tidssperre til kl. 21.30 vinterstid slik at eventuelt vedlikehold kan utføres etter stengetid kl 21.00 og 23.00 sommerstid. Ved større arrangementer kan dette naturlig utvides.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge

Votering:

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 (MDG) stemme og falt.

Forslag fremmet av Gerner-Mathisen fikk 1 (INP) stemme og falt.

Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Vedtak

1. Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Følgende vilkår settes:

- a. Driftstid av anlegget skal være avsluttet innen klokken 21:00
- b. Flomlysanlegget skal være helt avslått mellom klokken 21:00 og 07:00.
- c. Flomlysanlegget skal være av type justerbar LED. Lyset skal stilles til mellom 2700 og 3000K

- d. Ved arrangerte stevner kan aktiviteten kan pågå til klokken 23. Ved slik aktivitet skal naboer varsles i god tid.
- e. Ved enighet mellom tiltakshaver og berørte naboer kan søke å justere vilkårene

Saken sendes tilbake til administrasjonen for oppdatering av vilkår i byggesaken.

[Lagre vedtak]

35/24 Klage avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning, gbnr. 234/14 Fossumveien 1

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	29.05.2024	35/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 8.2.2024 i delegert sak 180/24.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 8.2.2024 i delegert sak 180/24.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-6/24	24/08879-1	Referatsak utvalg for plan og byggesak 29.05.2024

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering.
3.	Helge Haugen (MDG) stilte spørsmål om aktivitet i sandtaket på Verket samt status i tilsynssaken. Virksomhetsleder Malvin Bjørøy svarte på spørsmålet.
4.	Røed (H) stilte spørsmål om når saken «Effektivisering og service i Asker kommunes byggesaksbehandling - svar på verbalvedtak» kommer opp til behandling. Direktør Eli Aubert svarte på spørsmålet.
5.	Direktør Elia Aubert orienterte om sommerfullmakt og delegasjonsreglementet.
6.	Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen redegjorde for grensesnittet mellom kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser.
7.	Juridisk rådgiver Fredrik Harvik Thoresen orienterte om status i byggesak i Brønnøyveien 26.
8.	Haugen stilte spørsmål om når politiske sakspapirer fra tidligere Røyken og Hurum kommuner vil være offentlig tilgjengelig. Administrasjon sjekker opp status på dette.
9.	Røed (H) spurte om status i et ønske som utvalget har fremmet om mulighet for å få inn gebyrberegningen i delegert liste. Virksomhetsleder Bjørøy svarte på dette.



Saksframlegg

Arkivsak
24/08790-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 08.05.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 8. mai 2024

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 08.05.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/08790

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
29.05.2024 31/24

Godkjenning av protokoll fra møte 08.05.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.05.2024 sak 31/24

Behandling

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 08.05.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
24/07517-2

Saksbehandler
Grethe K. Løvald

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Rødsåsen 66 - Mindre reguleringsendring, gbnr. 96/60

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsendring som omsøkt avslås, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-14.

1. Sammendrag

Det er gitt administrativt avslag på søknad om reguleringsendring for å kunne dele en av de større tomtene høyt oppe i Rødsåsen. Søker har derfor bedt om at saken legges frem politisk.

Bestemmelsen § 1, hensiktsbestemmelsen har følgende ordlyd: *Hensikten med reguleringsplanen er: - å opprettholde naturpreget samt å sikre en sammenhengende grønnstruktur i planområdet.*

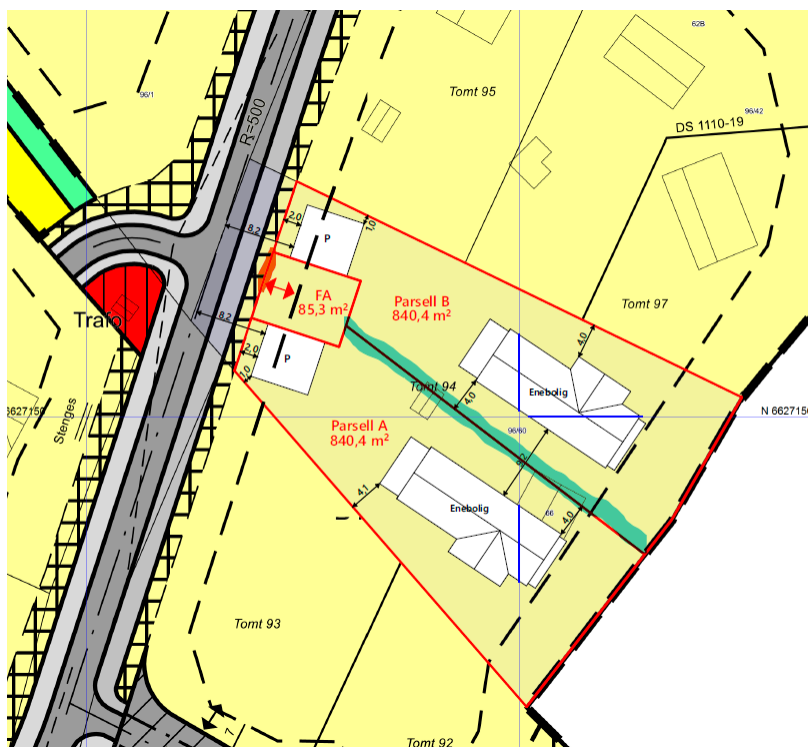
Bestemmelsen § 3.2 presiserer at tomtedeling skal være i henhold til reguleringsplankartet. Med bakgrunn i hensikten bak gjeldende reguleringsplan om å bevare naturpreget, grønnstruktur og landskap, herunder særlig furutrær anbefales det ikke å åpne for ytterligere fradelinger utover det som planen legger opp til. I tillegg er det over 1,5km med stor stigning fra nærmeste buss- og togstasjon, er det ikke tilrettelagt for fortetting i dette området i overordnede planer og føringer. Området ligger utenfor prioritert vekstområde og er innenfor nullvekstområde nord. Det vurderes som sannsynlig at to hovedbruksenheter med garasjer og manøvreringsareal vil kreve større terrenginngrep enn bare en hovedbruksenhet.

Tillatelse til fortetting bør ikke gis før en større del av området er vurdert i sammenheng gjennom en eventuell ny og mer omfattende regulering.

Kommunedirektøren anbefaler at endringen savslås, da endringen er vurdert til ikke å være forenlig med planens intensjon

2. Bakgrunn for saken

- Boxs Arkitektstudio AS har på vegne av grunneier av gbnr. 96/60 søkt om opprettelse av ny grunneiendom og reguleringsendring for gbnr 96/60. Eiendommen er på 1900m² og regulert til en boligtomt i reguleringsplanen for Rødsåsen fra 2004. Det står en gammel hytte på eiendommen som nå har fått rivingstillatelse. Søknaden går på å regulere inn en ny tomtegrense slik at eiendommen kan deles i to.
- Kommunedirektøren har behandlet saken administrativt 14.03.2024 og gitt avslag til både reguleringsendring og deling. Avslaget på deling er påklaget og oversendt til Statsforvalter, mens avslag på reguleringsendring ikke kan påklages, men søker har bedt om at saken legges frem for politisk behandling, jf. pbl. § 12-11.
- Bakgrunn for avslaget er først og fremst at en reguleringsendring ikke kan foretas som forenklet prosess når det tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen. Kommunedirektøren opprettholder de samme vurderingene som ble gjort i det administrative vedtaket av 14.03.2024.



Omsøkt reguleringsendring med ny tomtegrense (blågrønn linje) og nytt fellesareal(FA felles adkomst)

3. Saksopplysninger

Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Rødsåsen, planid 0220194A, vedtatt 30.11.2004. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

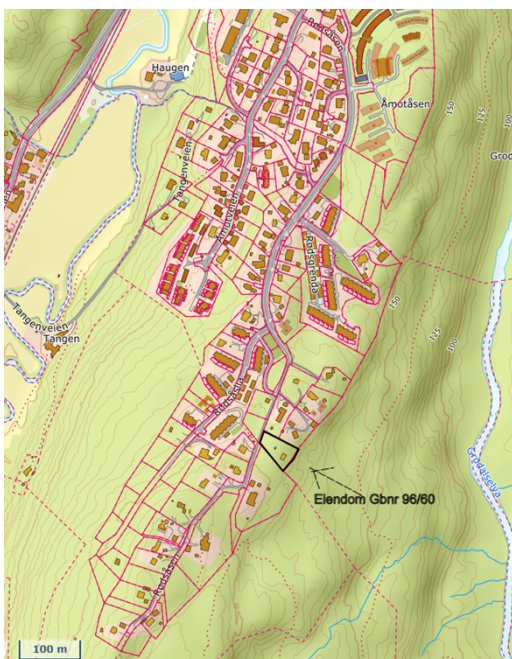
I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt i arealkategorien nåværende boligbebyggelse og i boligkartet har det betegnelsen GB, «generelle boligområder» og omfattes av kommuneplanens bestemmelser pkt. 14.3.

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

Eneboligtomten ønskes delt for å kunne bygge to hovedbruksenheter.

Søker begrunner søknaden med at det er mer bærekraftig å bebygge eiendommen med to boliger enn med én større enebolig. Det hevdes at terrennginngrepet som ny adkomst er nødt til å lage er like stort enten det er adkomst til et eller to hus og det vises til at flere andre eiendommer i området er tillatt delt. Det vises også til at flere boliger vil bidra til at det raskere kan bygges utbedret vei og VA-ledninger oppover i Rødsåsen

Eiendommen er ikke regulert delt. I hht kommuneplanbestemmelsenes 2.3.2 tillates det ikke opprettelse av nye grunneiendommer i områder regulert før 2005 uten at fortettingen er vurdert i ny reguleringsplan eller gjennom en endring av gjeldende regulering. Hvorvidt omsøkt opprettelse av ny grunneiendom kan tillates vil i så måte være avhengig av at omsøkt reguleringsendring kan anbefales.



4. Kommunedirektørens vurdering

Rødsåsen ble regulert i 2004 med tanke på at hytter skulle kunne omgjøres til boliger og at det vei- vann- og avløpssystem som nye boliger krever, skulle kunne fremføres mest mulig skånsomt og med de nødvendige rettigheter. En av planens viktigste hensikter var å bevare det naturvennlige landskapet og særlig ble furutrærne tillagt stor betydning, herunder deres silhuett- og randvirkning for hele åsen. Mange av de øverste og innerste tomtene ble derfor beholdt relativt romslige slik at det var mulig å ivareta det naturlige terrenget.

Omsøkte reguleringsendring vil være i strid med planens hensikt om å beholde mest mulig naturpreg og furutrær. To tomter med garasjer fører til mye større inngrep enn det ett bygg og garasje fordrer, selv om eiendommen i dag i teorien vil kunne bebygges med et dobbelt så stort hus som hvis den ble delt (grunnflate på 400m² er det dog ikke mange som ønsker seg). Uansett må det fjernes flere trær og graves mer enn selve byggenes fotavtrykk rundt to bygg enn ett bygg. Og med den vanskelige adkomsten der det må sprenges inn i fjell for å anlegge garasjer, biloppstillingsplasser og adkomstvei i en akseptabel høyde, vil terrenginngrepet nesten måtte doubles.

Når det gjelder fradelinger utover gjeldende plan, er det ikke foretatt delinger ovenfor krysset Rødslia/Rødsåsen i strid med opprinnelig plan fra 2004. Dette både av hensyn til natur og terreng, men også det faktum at avstanden til stasjonen og bussholdeplass blir lenger og høydemetrene flere jo lenger man kommer inn i Rødsåsen. Omsøkt eiendom ligger utenfor prioritert vekstområde og innen nullvekstområde nord og trafikken vil klart øke med mulighet for 4 boenheter i forhold til 2 slik planen åpner for nå.

En nedklassifisering av selve veien Rødsåsen, som ble gjort ved reguleringsendring i 2023, gir bedre terrengtilpasning ved utvidelse av veien, men ikke bedre tilrettelegging for økt biltrafikk eller kortere vei til kollektivknutepunkt. Heller ikke mindre behov for å felle furutrær.

5. Konklusjon

Gjeldende plan har en konkret vurdering av antall tomter og tomtestørrelser sett i forhold til topografi, naturverdier og avstand til tog og buss. Å regulere inn en ny tomtegrense som åpner for å dele gbnr. 69/90 i to er i strid med planforutsetningene. Kommunedirektøren ser ikke grunn for å endre planen da dette vil bryte med planens hensikt om å ta størst mulig naturhensyn og bevare mest mulig av det vakre landskapet og siluettvirkningen åsen med furuer gir fra avstand. På bakgrunn av ovenfor nevnte finner kommunedirektøren ikke å kunne anbefale omsøkt reguleringsendring.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

e-post datert 20.09.2023

Rødsåsen 66 - Tilleggsinformasjon

A10-01 Delekart rev.A 2024-03-01.pdf

A10-07 Perspektiver rev.A 2024-03-01.pdf

A10-08 Terrengsnitt+atkomst 2024-03-01.pdf



Saksprotokoll

Arivsak
24/07517

Saksbehandler
Grethe Kirstine Løvald

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Saksnr.
32/24

Rødsåsen 66 - Mindre reguleringsendring, gbnr. 96/60

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.05.2024 sak 32/24

Behandling

Saksbehandler Grethe Løvald innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (INP)

Vedtak

1. Reguleringsendring som omsøkt avslås, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-14.



Saksframlegg

Arkivsak
24/07574-1

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Søknad om dispensasjon for oppføring av kontorbygg i 7 etasjer, Elvely, gbnr. 50/122

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal byggehøyde i reguleringsplanens § 7.2.2 avslås, jf. pbl § 19-2.
2. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan i områdereguleringsplanens § 5.2.1 avslås, jf. pbl. § 19-2.
3. Det gis dispensasjon fra arealformål «annen veggrunn-grøntareal» jf. pbl § 19-2. Det tillates at deler av tiltaket (nytt bygg mellom E1 og E3) plasseres innenfor arealformål «annen veggrunn- grøntareal».
4. Det gis dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei «Drammensveien» i kommuneplanens arealdel 2023-2035 pkt. 12.4 c, jf. pbl § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Vegdirektoratet må ha godkjent den tekniske dokumentasjonen for spuntkonstruksjonen før det søkes om igangsettingstillatelse.
5. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 avslås, jf. pbl § 19-2.

6. Det gis midlertidig dispensasjon fra krav om helhetlig teknisk plan for teknisk infrastruktur i reguleringsplanens § 5.3.1, jf. pbl § 19-3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. En overordnet teknisk for hele Elvely-feltet skal være utarbeidet i tråd med kravene i områdereguleringens § 5.3.1 før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

7. Det gis midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan i reguleringsplanens § 5.3.2, jf. pbl § 19-3.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Utomhusplanen for torg 5 og felt E1 skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

1. Sammendrag

Det er sendt inn søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av nytt kontor- og næringsbygg med utadrettet næring på bakkeplan på gbnr. 50/122. Dispensasjonene i saken anses som prinsipielle og legges derfor frem for utvalget for behandling. Søknad om rammetillatelse vil behandles av administrasjonen etter at utvalget har tatt stilling til de omsøkte dispensasjonene.

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Føyka – Elvely, vedtatt 23.05.2017. Områdereguleringens § 5.2.1 angir et krav om at tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke kan finne sted før det aktuelle arealet inngår i detaljert reguleringsplan. Videre angir § 5.2.2 en unntaksbestemmelse for områder som er unntatt fra krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan, hvor deler av delområde III er unntatt (herunder arealer for bebyggelse og anlegg, felt E1).

Det omsøkte bygget er på 7 etasjer med gradvis nedtrapping mot felt E3. Bygget beskrives av ansvarlig søker som et «signalbygg» som både skal fungere som et landemerke for forbipasserende på E18, men også som et orienteringspunkt i Asker sentrum. Dette er også presisert i områdereguleringsplanens § 7.2.16 som angir at *«bygg i felt C5 og E1 skal ha utforming som signaliserer at bygningene har en spesiell posisjon i bybildet»*.

Det er søkt om følgende dispensasjoner i forbindelse med søknad om rammetillatelse:

1. Dispensasjon fra bestemmelse om maksimal byggehøyde i områdereguleringsplanens § 7.2.2.
2. Dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan i områdereguleringsplanens § 5.2.1.
3. Dispensasjon fra arealformålet «annen veggrunn-grøntareal» for etablering av nytt bygg mellom E3 og E1.
4. Dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei i kommuneplanens arealdel pkt. 12.4 bokstav c.
5. Dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1.
6. Midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert plan for teknisk infrastruktur i områdereguleringsplanens § 5.3.1.
7. Midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan i områdereguleringsplanens § 5.3.2.

Dispensasjonssøknadene har vært oversendt Akershus fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken for uttalelse i forkant av kommunens behandling av dispensasjonssøknadene.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt for søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsene, bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan og bestemmelse om byggegrense mot vassdrag. Det er vurdert at vilkårene for de øvrige dispensasjonssøknadene er innvilget og at dispensasjon kan gis for disse.

Det er omfattende dokumentasjon og korrespondanse i saken. Det er den mest sentrale dokumentasjonen som følger som vedlegg til saken, ut ifra at det er dispensasjonssøknadene i saken som utvalget skal ta stilling til.

2. Saksopplysninger

2.1 Planstatus

Eiendommen ligger innenfor Felt E1 i områdereguleringsplan for Føyka- Elvely vedtatt 23.05.2017, planID 3025_02202014008. Tiltaksområdet er regulert til sentrumsformål, annen veigrunn- grøntareal og gang-/sykkelveg. Arealer for bebyggelse og anlegg innenfor felt E1 omfattes ikke av kravet til detaljreguleringsplan, jf. områdereguleringens § 5.2.2.

Videre omfattes tiltaket av kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 13.06.2023. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. Deler av tiltaket kommer også innenfor hensynsone H560_1 Bevaring naturmiljø- vassdrag.

2.2 Uttalelse fra overordnede myndigheter

Søknaden har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune (nå Akershus fylkeskommune).

Statsforvalteren i Oslo og Viken har uttalt at de største verdiene for biologisk mangfold ofte er knyttet til kantsonen i og langs vassdrag, og at eventuelle konsekvenser for naturmangfoldet må utredes. Videre minner Statsforvalteren om at det må sendes inn søknad om dispensasjon fra vannressursloven til Statsforvalteren dersom det er behov for fjerning av kantvegetasjon langs elva. Statsforvalteren viser også til forurensningsforskriftens del 1 kapittel 2 *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider* da tiltaket er planlagt i et område som tidligere var et avfallsdeponi. Det er sendt inn og godkjent tiltaksplan for forurenset grunn.

Akershus fylkeskommune sin planavdeling har uttalt at det ut ifra illustrasjonene av fjernvirkning ser ut til at det planlagte nybygget vil bryte med åsprofilene og dermed kan få negativ virkning for landskapet i Asker. Fylkeskommunen anbefaler derfor at høydene ikke økes utover de tillatte kotehøydene i gjeldende reguleringsplan.

Akershus fylkeskommune sin samferdselsavdeling ga i sin uttalelse datert 03.10.2023 tilbakemelding om at det er behov for ytterligere dokumentasjon av konsekvensene for landkaret til Lenken bru ved etablering av kontorbygget innenfor E1. Videre ble det informert om at materialet skal sendes til kontroll og godkjenning hos Vegdirektoratet. Det ble videre uttalt at Asker kommune ikke kan gi tillatelse til etablering av kontorbygg E1 før plasseringen av bygget med nærføring til Lenken bru er avklart i prosess med Vegdirektoratet.

I etterkant av uttalelsen fra Akershus fylkeskommune sin samferdselsavdeling ble det avholdt konseptmøte den 13.12.2023, hvor blant annet fylkeskommunen, vegdirektoratet og saksbehandler i kommunen var representert. I etterkant av møtet har Akershus fylkeskommune i brev datert 05.01.2024 gitt aksept til at det kan gis rammetillatelse til prosjektet på vilkår om at den tekniske dokumentasjonen for spuntkonstruksjonen er godkjent av Vegdirektoratet før igangsettingstillatelse.

Kommunen mottok ny uttalelse fra fylkeskommunen den 07.03.2024 hvor det er uttalt følgende:

«Akershus fylkeskommune ved Samferdsel vil ikke motsette oss at Asker kommune gir dispensasjon fra byggegrensa langs fv. 1436 Drammensveien for å oppføre kontorbygget i tråd med tegning L-001, dvs. med en minste avstand på 3,5 m til veikant.»

Uttalelsene fra overordnede myndigheter følger i sin helhet som vedlegg til saksfremlegget.

3. Kommunedirektørens vurdering

Tilleggsargumentasjon til dispensasjonssøknadene ble sendt inn 30.04.2024. Den utvidete argumentasjonen følger som vedlegg til dette saksfremlegget og må vurderes ved behandling av dispensasjonssøknadene.

3.1 Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal byggehøyde i reguleringsplanens § 7.2.2

Reguleringsplanens § 7.2.2 angir at «tillatte byggehøyder er angitt på plankartet med kotehøyder innenfor bygningskroppen». Den aktuelle tomten er i plankartet angitt med makshøyde på henholdsvis kote 129 og 122 (tomten er todelt i plankartet med ulik makshøyde). Det omsøkte tiltaket har gesimshøyde på kote 131,2 og 123,8 og er derfor avhengig av dispensasjon.

3.1.1 Søkernes begrunnelse

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med følgende:

«Gitt sin rolle som portalbygg/signalbygg i Asker er det en fordel av bygget blir et synlig omdreiningspunkt. Men det må likevel tilpasse seg sin kontekst. Bygningen underordner seg fortsatt Asker rådhus og skiller seg ikke vesentlig fra andre bygg i Asker sentrum selv med en høydeøkning på 2,2 meter.

Bygget ligger plassert nær den svært trafikkerte E18 og Drammensveien og bygget fungerer som en støyskjerm mot det nye elvetorget. Mengden av sollys på torget påvirkes hovedsakelig at plasseringen til bygningen som ble vurdert i områdereguleringen for tomten, og en liten økning i høyde får minimale konsekvenser. Bygget trapper seg gradvis ned mot E3 slik at det slippes inn sollys over tak og i spalte.

En varm, og hyggelig fasade med myke former samt utadrettet næring på bakkeplan danner et godt bakteppe for torget. En åpen fasade med flere innganger til butikker og servering samt en utvendig møbleringssone er med å skape aktivitet rundt torget og kompensere for at bygningen ligger sydvest på tomten.

For at Elvely skal bli et hyggelig sted å være er det viktig at hvert av de tre prosjektene E1, E2 og E3 blir vellykket. Og for at E1 skal bli vellykket må det være konkurransedyktig med andre bygg fra sin tid. Ser vi på hvilke kriterier som er styrende på leiemarkedet så kommer etasjehøyde høyt opp på lista. Med en fri høyde på 2,7 m vil E1 kunne bli et ettertraktet kontorbygg som etablerer Asker som en moderne kontordestinasjon, som er konkurransedyktig mot Drammen, Sandvika og Oslo.

Iht. Arbeidstilsynets anbefalinger bør ikke netto romhøyde i arbeidsrom være under 2,7 m. Og med nye energi-krav som medfører økte dimensjoner på tekniske-føringer over himling medfører dette et behov for økte etasjehøyder.

Hensynet bak bestemmelsen:

Høydebegrensningen skal være med på å sikre gode overganger i byrommene våre, sikre behovet for luft og lys mellom bygg og en viss avstand til nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjelm for kommunene.

Bygget er nær sagt frittliggende med mye luft og lys på alle kanter. Det tilstøter E3 i de to nederste etasjene på kortfasade, men det videre opp er over 8m avstand mellom byggenes fasader. Det er god avstand til øvrig bebyggelse. Bygget tilpasser seg omgivelsene på en god måte. Det trapper ned mot E3 og vi får en flytende og god overgang. En myk silhuett av trappende former møter deg når du ankommer torget for Asker sentrum og Asker stasjon, som må sies å være hovedadkomstveien til torget.

Fordeler og ulemper:

Fordelen vil være at bygget ivaretar anbefalte nettohøyder i etasjene som gir økt dagslys og økt trivsel for brukerne av bygget og på den måten blir bygget konkurransedyktig i dagens leiemarked. For å kunne bli det signalbygget E1 er angitt å skulle være må det være konkurransedyktig. Økte etasjehøyder gir også økt fleksibilitet for fremtidig bruk og for endret bruk. Å bygge for fremtiden er noe av det viktigste vi gjør i et bærekraftperspektiv, og da er gode etasjehøyder vesentlig.

Ulempen kan være noe redusert sol på torg, men omfanget av sol på torg vil ikke endres vesentlig av denne lille høydejusteringen. Siden høydeøkningen er marginalt ift. byggets totale høyde vil effekten på solforhold på bakkeplan og omkringliggende bebyggelse nesten ikke være merkbar. Dagslyset til nærliggende boliger påvirkes ikke, ei heller uteoppholdsarealene for bolig på naboeiendommene da det er god avstand, mye luft og lys mellom byggene.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon synes å være klart større enn ulempene.»

3.1.2 Hensynene bak bestemmelsen om maksimal byggehøyde

Hensynene bak bestemmelse om maksimal byggehøyde er å begrense bygningenes volum og høyde. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utforming i forhold til uterom og landskapstilpasning, samt å tilrettelegge for et attraktivt bymiljø. Bestemmelsen skal også sikre tilstrekkelig brukbarhet, lys og luft mellom bygningene innenfor planområdet.

3.1.3 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

En økning av byggehøyden vil til en viss grad påvirke solforhold/lys på torget, som er et av hensynene bak høydebegrensningen. Kommunedirektøren er imidlertid enig med ansvarlig søker i at konsekvensene for sol/lys på torget synes minimal i forhold til regulert byggehøyde. Videre har kommunedirektøren vurdert at tiltaket kan ha konsekvenser for landskapsbildet med at åsprofilene brytes. Dette vil etter kommunedirektørens syn tilsidesette hensynet til landskapstilpasning. Det er sendt inn en høydesammenligning som viser bygget sett i sammenheng med andre større bygg i sentrum (Elvely E2, Sentrumsgården og Wesselkvartalet). Ønsket gesims på C 131,20 er vesentlig høyere enn de andre byggene i området (Elvely E2: C + 125,50, Sentrumsgården: C + 129,50 og Wesselkvartalet (C+ 127.30). Administrasjonen mener at høydevirkningene og eventuelle konsekvenser i bybildet ikke er redegjort tilstrekkelig for, og mener at et slikt avvik bør håndteres i en planprosess.

Ordlyden i pbl. § 19-2 om at hensynet ikke skal være «vesentlig tilsidesatt» indikerer at det skal være en visst terskel for at dette vilkåret avgrenser kommunenes adgang til å innvilge dispensasjonssøknader. Kommunedirektøren finner at den mulige konsekvensen for landskapsbildet ikke er av en slik art at tilsidesettelsen kan anses som vesentlig. Kommunedirektøren presiserer likevel at konsekvensene for omgivelsene og landskapsbildet er forhold som ville ha blitt nærmere utredet i en eventuell planprosess. En planprosess ville også bidratt til å belyse om høydeøkningen medfører ytterligere konsekvenser som ikke er kartlagt i dispensasjonssøknaden.

Med bakgrunn i ovennevnte argumentasjon finner kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

3.1.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Ved vurderingen av fordeler kan kommunen hovedsakelig legge vekt på fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Ansvarlig søker har anført at en vesentlig fordel med å innvilge dispensasjon er at anbefalte nettohøyder i etasjene gir økt dagslys og økt trivsel for brukerne av bygget,

som videre medfører at bygget blir konkurransedyktig i dagens leiemarked. Videre er det anført at økte etasjehøyder gir økt fleksibilitet for fremtidig bruk og endret bruk, og at dette er viktig i et bærekraftperspektiv. Av mulige ulemper har ansvarlig søker pekt på at den økte høyden kan gi noe redusert sol på torg, men at endringen ikke vil være vesentlig.

En fordel ved å innvilge dispensasjon er at det nye kontorbygget sikrer nye arbeidsplasser i kommunen i et sentrumsnært område. Eiendommen ligger sentrumsnært og med god kollektivtilgjengelighet. Kommunedirektøren er likevel av den oppfatning at det ikke er nødvendig å bygge 7 etasjer og 2,2 meter over angitt maksimal byggehøyde for å sikre et attraktivt kontorbygg med arbeidsplasser.

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2017 og anses derfor som en relativt ny plan. Det er i planen tatt konkret stilling til byggets høyde for at denne skal oppfylle sin rolle som «signalbygg». Kommunedirektøren kan ikke se at det er vist til klare, relevante fordeler ved å tillate et bygg som er 2,2 meter høyere enn vedtatt. At bygget er omtalt som et «signalbygg» er ikke et argument i seg selv for å bygge høyere enn maksimal byggehøyde i plan. Det var allerede forutsatt at det skulle oppføres et signalbygg på tomten da reguleringsplanen ble vedtatt, og de regulerte byggehøydene er bestemt med bakgrunn i dette. Ansvarlig søker har i tilleggsargumentasjon til dispensasjonssøknadene mottatt 30.04.2024 anført at «dagens terreng økes fra kote ca. + 102 til kote minimum + 104 av hensyn til flom». Kommunedirektøren vil her påpeke at det i planbeskrivelsen på side 64 er beskrevet at «hele området må heves til kote + 104 på grunn av flomsikring». Kommunedirektøren mener at dette tyder på at denne hevingen av terreng var hensyntatt da gesimshøyden for kontorbygget ble regulert, og derfor ikke kan tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Kontorbygget vil etter kommunedirektørens syn kunne bygges med attraktive etasjer med anbefalt høyde uten å bygge høyere enn det planen forutsetter. Kommunedirektøren mener derfor at dette er en fordel som ikke kan vektlegges i særlig grad i dispensasjonsvurderingen. Fordelen er også av generell art og vil kunne gjøre seg gjeldende for alle som ønsker å søke om bygg som er høyere enn kravene i reguleringsplan. Dispensasjonsbestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse og begrunnelse av generell art kan derfor ikke vektlegges i dispensasjonsvurderingen.

Viken fylkeskommune sin planavdeling (nå Akershus fylkeskommune) kommenterte i sin uttalelse datert 08.10.2023 at *«ut fra illustrasjonene av fjernvirkning ser det ut til at det planlagte nybygget vil bryte med åsprofilene og kan dermed få negativ virkning for landskapet i Asker»*. Det ble videre anbefalt at høydene ikke økes utover de tillatte kotehøydene i gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren er enig i fylkeskommunens vurdering og anser det som en ulempe at tiltaket kan gi mulige konsekvenser for landskapsbildet. Konsekvensene for både landskapsbildet, miljøet i

Askerelva, lys og solforhold på torget, m.m er forhold som vil kunne belyses bedre i en planprosess enn gjennom en dispensasjon. Det er heller ikke tilstrekkelig belyst hvordan byggets høyde påvirker det biologiske miljøet i og langs Askerelva (eksempelvis med tanke på skyggevirksomheter).

Kommunedirektøren anser det videre som en ulempe at planen undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag og at forutsigbarheten svekkes gjennom en dispensasjon. Kommunedirektøren vil presisere at større avvik fra reguleringsplanen i hovedsak skal skje gjennom endring av reguleringsplan.

Dispensasjonsbestemmelsen er en snever unntaksregel, og det skal ikke være en kurant sak å få innvilget dispensasjon. Kommunedirektøren har vurdert at et avvik fra regulert byggehøyde på mer enn 2 meter (2,2 meter på det høyeste) må anses som et vesentlig avvik. Videre viser kommunedirektøren til at områdereguleringsplanens § 5.2.2 angir at «ved avvik fra områdereguleringsplanen kan det allikevel stilles krav om detaljregulering for disse arealene. Det er opp til kommunen å avgjøre om det stilles krav om detaljreguleringen for disse arealene». Kommunedirektøren mener at denne bestemmelsen peker i retning av at større avvik fra områdeplanen bør håndteres i en detaljreguleringsprosess.

Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

3.1.5 Om dispensasjon kan gis

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen vil likevel i det følgende vise til hvorfor den ikke ville ha innvilget dispensasjon, dersom vilkårene hadde vært oppfylt.

Et avvik på 2,2 meter må anses som et vesentlig avvik fra områdereguleringsplanens bestemmelse om maksimal byggehøyde for Elvely E1. Kommunedirektøren mener at et så stort avvik fra reguleringsplanen bør håndteres i en planprosess som sikrer grundigere utredninger og medvirkning. Kommunedirektøren ville derfor vært varsom med å anbefale en innvilgelse av søknaden selv om vilkårene for dispensasjon hadde vært oppfylt.

3.1.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om maksimal byggehøyde i områdereguleringsplanens § 7.2.2 avslås.

3.2 Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan i reguleringsplanens § 5.2.1

Områdereguleringsplanens § 5.2.1 angir at «arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i detaljert reguleringsplan.»

Videre angir områderegeringsplanens § 5.2.2 unntak for deler av planområdet, herunder områder til bebyggelse og anlegg på felt E1. Deler av bygget krager ut over formålsavgrensningen i retning Askerelva. Videre søkes det om et nytt mellombygg mellom E1 og E3. Både utkragingen og det nye mellombygget berører arealer avsatt til «Annen veigrunn-grøntareal». Disse områdene er ikke avsatt til «bebyggelse og anlegg», og faller derfor ikke inn under bestemmelsen om unntak fra plankravet. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.2.1.

3.2.1 Søkers begrunnelse

Ansvarlig søker begrunner søknaden med følgende:

«Hensynet bak bestemmelsen:

I henhold til tomtens gjeldende reguleringsbestemmelser § 5 pkt. 5.2.1 skal det utarbeides en detaljert reguleringsplan før søknadsplichtige arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2, kan finne sted. Hensikten bak plankravet er at man gjennom en demokratisk planprosess kan fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor feltene/området skal benyttes, før tiltak igangsettes. Noe som vil gi allmennheten, offentlige instanser, naboer og berørte anledning til å uttrykke sitt syn på det konkrete tiltaket og sikre forutsigbarhet og en ønsket plan innenfor området. Dette hensynet er spesielt viktig dersom arealbruken ikke allerede er avklart eller dersom tiltaket er vesentlig i strid med overordnet plan.

Videre er det i bestemmelse § 5.2.2 nedfelt noen unntak fra kravet om detaljert reguleringsplan. Hensikten med dette er at tiltak innenfor disse områdene kan gå rett på byggesak og hindre unødvendig ressursbruk og dobbeltarbeid.

Felt E1 er unntatt fra kravet om detaljregulering og det er allerede vurdert gjennom områdeplanen at tiltak innenfor dette området er tilstrekkelig avklart og kan gå rett på rammesøknad.

I forbindelse med den vedtatte områdereguleringen har planen allerede vært gjennom en prosess der hensynene til offentlighet, medvirkning, samråd og helhetlig planlegging er ivaretatt. Det er i tillegg til plan- og bygningslovens krav om medvirkning gjennomført nabolagsmøter, referansegruppe, møter med regionale myndigheter og fagseminarer ved utarbeidelse av en områderegulering.

Bestemmelsene åpner for at bygget i felt E1 kan ha en utforming som signaliserer at bygningen har en spesiell posisjon i bybildet og er et signalbygg/landemerke. I det omsøkte tiltaket er det derfor foreslått noen utkragede bygningsdeler mot Askerelva

og mot Drammensveien som vil gå over formålsgrensen. I de nederste to etasjene forholder bygget seg til gjeldende byggegrense og formålsgrense slik at den planlagte bruken på bakkeplan ivaretas. Utkraginger i høyden anses med dette ikke å være til hinder for planlagt bruk av tilgrensende formål, og vil etter vår vurdering heller være med å styrke intensjonen bak områdereguleringen enn å forringe den. Det kan også nevnes at Kvalitetsprogrammet i reguleringsplanen la opp til at bygget i E1 kunne krage ut over gjeldende regulering, og dette har derfor vært et tema i forbindelse med tidligere prosess.

Ønsket tilbygg mellom felt E1 og E3 innenfor «annen veggrunn – grøntareal» er begrenset til 2 etasjer over terreng + kjeller og vil fungere som en støyskjerm for boliger i felt E2 og torget. Dette vil ha en positiv effekt for støyforholdene på boligbebyggelsen, bylivet og forholdene på torget. Formålet bak «annen veggrunn – grøntareal» er å sikre grønne arealer, og dette vil ivaretas gjennom å etablere sedum på taket av tilbygget. Arealet medtas i detaljreguleringen for E3. Hensynet bak plankravet vil dermed bli ivaretatt gjennom fremtidig regulering.

Bygget vil selv med en utkraging og et tilbygg være innenfor maks regulert BRA for felt E1 og er i tråd med områdeplanens angivelse av formål innenfor felt E1. Gjennom søknad om dispensasjon fra formål, formålsgrenser og byggegrenser er det redegjort for og konkludert med at hensynet bak bestemmelsene i områdeplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjonen fra disse forholdene synes å være klart større enn ulempene. Vi mener derfor at forholdene det søkes dispensasjon fra ikke vil medføre vesentlige ulemper eller konsekvenser som utløser et behov for en full demokratisk prosess. Vi mener at en varsling av naboer og berørte i forbindelse med byggesaken i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet bak bestemmelsen.

Dispensasjonssøknaden innebærer ikke at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, da bygget og bruken i felt E1 allerede er avklart gjennom områdereguleringssprosessen og bruken på tilgrensende formål i hovedsak ivaretas på bakkeplan. For tilbygget vil hensikten bak formålet ivaretas gjennom grønne tak og vil være en vesentlig positiv effekt for området, naboer og beboere. Gjennom dialog med vegmyndighetene er også hensynet til avstand fra veg samt drift og vedlikehold av veien avklart. En dispensasjon fra plankrav vurderes derfor ikke å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

E1 er fritatt fra plankrav og de utkragende bygningsdelene anses som en del av bebyggelsen på felt E1. Vi mener derfor at en dispensasjon fra plankravet bør kunne gis.

Fordeler og ulemper:

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er å unngå en ressurskrevende og tidskrevende planprosess og sikre prosjektets fremdrift. Dersom prosjektet må utsettes i påvente av en full detaljreguleringsprosess, vil dette bety en vesentlig utsettelse av fremdriften, omfattende ressursbruk for både kommunen, byggherre og konsulent i tillegg til omkostninger i forbindelse med planprosessen. Det vil innebære

at grunnarbeidene må utsettes i tid, hvilket vil være av stor ulempe for de kommende beboerne i området både med tanke på støy og anleggstrafikk etter innflytting, samt byggets funksjon som støyskjerm for bakenforliggende boliger. Rent praktisk må E1 bygges før E3 da tomten ligger langs Drammensveien, Askerelva og garasjeanlegget til E2. Det eneste angrepspunktet for en rasjonell oppføring av E1 er via E3 tomten. Det er derfor viktig at planlagt fremdrift opprettholdes.

Kan unntaket fra plankrav gjøres og søknaden innvilges vil det bidra til at prosjektet blir gjennomførbart, det vil gi en kortere gjennomføringsfase og bidra til at tiden frem mot igangsetting av byggarbeidene kortes ned betydelig.

Ulempen med å innvilge dispensasjon fra plankravet er at man ikke får en like åpen, omfattende og grundig demokratisk behandling av tiltaket. Dette er imidlertid etter vår vurdering tilstrekkelig ivaretatt i områdereguleringen, gjennom nabovarsling i forbindelse med rammesøknad og dispensasjonssøknader, samt gjennom behandling i planutvalget/politisk behandling.

Vi kan ikke se at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelene ved omsøkte dispensasjon er etter vår vurdering klart større enn ulempene.»

3.2.2 Hensynene bak bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan

Hensynene bak bestemmelsen om krav til detaljert reguleringsplan er å fastsette i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning skal utnyttes, eventuelt vernes. Hensynet bak denne bestemmelsen er også å forhindre tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering i området. Plankravet skal sikre at tiltak blir grundig utredet og vurdert. Gjennom reguleringsplanen vil det bl.a fastlegges utbyggingsform, tomte- og bebyggelsesstruktur, ramme for utnyttelse 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.

3.2.3 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Områder for «bebyggelse og anlegg» innenfor felt E1 er unntatt fra kravet til detaljert reguleringsplan, jf. områdereguleringens § 5.2.1. Bakgrunnen for dette er at det er vurdert at områdeplanen gir tilstrekkelige opplysninger og rammer om hva som tillates innenfor dette området. Deler av tiltaket berører imidlertid «annen veigrunn-grøntareal» som er et arealformål som ikke omfattes av unntaket. Dette innebærer i praksis at tiltak innenfor felt E1 faller inn under kravet om utarbeiding av en detaljert

reguleringsplan dersom det bygges utover fotavtrykket/formålsbegrensningen som er fastsatt i områdeplanen. Dispensasjonen fra plankravet knytter seg til de nye mellombygget mellom felt E3 og E1 (mellombygg i 2 etasjer) og byggets utkraging mot Askerelva.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f. eks gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur.

Det nye mellombygget mellom E3 og E1 er vesentlig lavere enn resterende deler av kontorbygget, og utfordrer således ikke høydebestemmelsene i planen. Bygget tjener også en funksjon som støyskjerm mot torget og forhindrer at lyden «sluses inn» på Elvely. Ansvarlig søker har beskrevet at hensynet til grønnstrukturen ivaretas ved at det etableres sedum på taket. Kommunedirektøren er delvis enig i denne påstanden, men vil presisere at et bygg uansett ikke vil gi det samme grønne preget som et grøntareal på terreng. Kommunedirektøren mener likevel at bygget ikke medfører vesentlig konsekvenser som en planprosess ville ha avklart nærmere. Byggets totale BRA er innenfor kravene i områdeplanen og utvidelsen av kontorbyggets fotavtrykk er begrenset. Kommunedirektøren finner etter en helhetlig vurdering at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å dispensere i dette tilfellet.

Utkragingen mot Askerelva medfører at byggets totalvolum blir større og at bygget fremstår lenger enn det er regulert. Estetisk sett vil dette gi et noe mer voluminøst preg enn en bygning i tråd med områdereguleringen. Kommunedirektøren vil presisere at en planprosess i større grad ville utredet utkragingens konsekvenser for Askerelva, da det i områdeplanen kun er vurdert ut ifra at bebyggelsen plasseres innenfor formålet «bebyggelse og anlegg». Videre mener kommunedirektøren at en planprosess i større grad ville belyst utkragingens påvirkning på landskapsbildet og solforhold. Kommunedirektøren har under tvil konkludert med at tilsidesettelsen av hensynet ikke kan anses som vesentlig i dette tilfellet, da bygget forholder seg til formålsgrensen i de to nederste etasjene og utkragingen beslaglegger et begrenset areal sammenlignet med byggets totalareal.

3.2.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene må det vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende.

Fordelen ved å dispensere fra kravet til detaljert reguleringsplan er hovedsakelig å unngå en ressurskrevende planprosess og sikre fremdrift i saken.

En ulempe ved å dispensere er at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Kommunedirektøren anser det som en ulempe at utkragingens konsekvenser for Askerelva og det biologiske mangfoldet/naturverdiene rundt denne ikke er utredet nærmere. En planprosess ville i større grad kunne sikre dette. Videre mener kommunedirektøren at utkragingen av bygget sammen med byggets økte totalhøyde totalt sett vil kunne gi uheldige konsekvenser i landskapsbildet som ikke er tilstrekkelig utredet.

Kommunedirektøren anser det videre som en ulempe at områdeplanen undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag og at forutsigbarheten svekkes gjennom en dispensasjon. Kommunedirektøren vil presisere at større avvik fra områdereguleringen i hovedsak bør skje gjennom detaljregulering.

Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

3.2.5. Om dispensasjon kan gis

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen vil likevel i det følgende vise til hvorfor den ikke ville ha innvilget dispensasjon, dersom vilkårene hadde vært oppfylt.

Kommunedirektøren mener at eventuelle konsekvenser av utkragingen mot Askerelva bør håndteres i en planprosess som sikrer grundigere utredninger og medvirkning. Det er usikkerhet knyttet til utkragingens påvirkning på det biologiske mangfoldet i og langs Askerelva, samt utkragingens påvirkning på landskapsbildet. Kommunedirektøren ville derfor vært varsom med å anbefale en innvilgelse av søknaden selv om vilkårene for dispensasjon hadde vært oppfylt.

3.2.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om krav til detaljert reguleringsplan i områdereguleringens § 5.2.1 avslås.

3.3 Vurdering av søknad om dispensasjon fra arealformål «annen veigrunn-grøntareal» for etablering av nytt bygg mellom E1 og E3

Nytt mellombygg mellom E1 og E3 plasseres innenfor arealformålet «Annen veigrunn-grøntareal». Bebyggelse faller ikke inn under dette arealformålet, og det er derfor søkt om dispensasjon fra arealformålet.

3.3.1 Søkens begrunnelse

Ansvarlig søker begrunner søknaden med følgende:

«Det søkes om dispensasjon fra formål i mellomrommet mellom E1 og E3. Området er i områderegulering for FØYKA-ELVELY vedtatt 23.05.2017 regulert til Annen veigrunn- grøntareal. Det ønskes oppført et bygg på to etasjer med en grunnflate på 160 m², totalt 320 m² BRA.

Arealet medtas i detaljreguleringen for E3 hvor det reguleres til Sentrumsformål med bebyggelse i to etasjer over terreng + kjeller slik at bygget på sikt blir i tråd med fremtidig regulering. Men for denne byggesak søkes det dispensasjon for gitte forhold.

Dersom E3 og E1 skal fungere som en støyskjerm mot trafikken i syd må E1 forlenges mot E3 slik at åpningen mellom byggene lukkes. Slik det i dag er regulert vil mellomrommet som en sluse for trafikkstøy inn på torget. Dette vil forrige kvalitetene på torget og mest sannsynlig vil ikke boligene som bygges på E2 nå de nødvendige lydkrav. Lukking av denne lydslusen vil også ha en positiv effekt på bylivet og forholdene på torget.

Terrenget på torget skal heves til kote 104 som del av flomsikringstiltak. Det vil føre til at torget blir liggende på nesten samme nivå som Drammensveien. Antatt vil det bli vanskelig å skape et hyggelig torg så nær en trafikkert vei.

Ved å tillate en lav bebyggelse vil man skjerme torget og skape et hyggelig bakteppe med butikk/servering og samtidig slippe gjennom lys i mellomrommet over 2.etg. Det planlegges sedum på taket som løfter det «grønne» preget opp og boligene og kontorplassene som vender ut mot mellomrommet vil se ut på et grønt og hyggelig tak. Det kan nevnes at det i dag er asfaltert parkering på store deler av tomten.

Hensynet bak bestemmelsen:

Formålet på denne delen av tomten er Annen veigrunn- grøntareal. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre grønne arealer. Ved å etablere sedum på tak løftes det grønne preget opp og hensikten bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper:

Fordelen vil være at man tetter lyd-slusen inn mot torget, utvidet servering/butikkareal skaper et hyggelig bakteppe for torget med økt aktivitet. Ulempen kunne vært mindre grøntareal, men ved å etablere sedum på taket vil man likevel bevare det grønne preget.

Konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt da det etableres grønt tak på arealet som løftes opp og dette gir en grønn opplevelse for både boliger (E2 og E3) og kontor (E1). Sedumtaket fordrøyer også overvannet før det føres naturlig

videre mot elva. Fordelene ved å gi dispensasjon synes å være klart større enn ulempene og vi mener dispensasjon bør kunne innvilges».

3.3.2 Hensynene bak arealformål «annen veigrunn-grøntareal»

Hensynene bak arealformålet «annen veigrunn-grøntareal» er å sikre grøntarealer av god kvalitet innenfor planområdet. Grøntarealer er blant annet viktige for å øke trivsel for brukerne av området. Områdereguleringens § 8.2.12 angir at grøntarealer skal «opparbeides, tilsåes og beplantes med god standard i tråd med utomhusplaner utarbeidet ihht § 5».

3.3.3 Vurdering av om hensyn bak formålet blir vesentlig tilsidesatt

Ansvarlig søker har beskrevet at hensynet til grønnstrukturen ivaretas ved at det etableres sedum på taket. Kommunedirektøren er som nevnt i avsnittet om dispensasjon fra plankravet delvis enig i denne påstanden. Det presiseres et bygg aldri vil gi samme effekt som et grøntareal på terreng som er tilsådd og beplantet. Kommunedirektøren mener likevel at det er positivt at bygget etableres med grønt tak for å i større grad ivareta hensynet bak bestemmelsen.

Det er vurdert at etableringen av bygget medfører en tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Kommunedirektøren mener at tilsidesettelse ikke kan anses som vesentlig da det sikres tilstrekkelige grøntarealer i umiddelbar nærhet, samt at bygget etableres med grønt tak som gir et grønnere preg.

3.3.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

En ulempe ved å innvilge dispensasjon er at bygget beslaglegger arealer som i områdereguleringsplanen er avsatt til grøntarealer. Kommunedirektøren mener likevel at effekten som støyskjerm for torget og boliger på felt E2 veier tyngre i denne saken. Etter kommunedirektørens syn er det viktig at grøntarealene som etableres innenfor planområdet er brukervennlige (med tilfredsstillende støynivå). Det er i vurderingen lagt vekt på at det er sikret grøntarealer og rekreasjonsområder andre steder innenfor planområdet. Det anses som en vesentlig fordel at åpningen mellom E1 og E3 tettes igjen, noe som gir bedre støy forhold for de andre grøntområdene og rekreasjonsområdene (blant annet torget) innenfor planområdet. Dette sikrer en høyere grad av kvalitet for de andre uteområdene innenfor planområdet.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å dispensere fra arealformålet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

3.3.5 Om dispensasjon kan gis

Det anses som svært positivt for Elvely-området at mellombygget bedrer lydforholdene inn mot torget og utearealene, samt boliger på felt E2. Dette øker etter kommunedirektørens vurdering kvaliteten for hele delområdet. Kommunedirektøren har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. For denne søknaden om dispensasjon finner vi ingen grunner til å ikke innvilge.

3.3.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra arealformålet «annen veigrunn- grøntareal» innvilges.

3.4 Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei i kommuneplanens arealdel pkt. 12.4 bokstav c

Områdereguleringsplan for Føyka-Elvely § 7.2.8 angir at «*bebyggelsen skal ligge ut til byggegrenser langs formålsavgrensningen mot gater, torg og gågatestruktur*». Planen inneholder ingen bestemmelse om avstand til veien da det er forutsatt at bebyggelsen plasseres innenfor formålsavgrensningen for bebyggelse og anlegg.

Områdeplanens bestemmelse om byggegrenser gjelder kun innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg. De delene av bygget som faller utenfor formålsavgrensningen er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om byggegrense mot vei i kommuneplanens arealdel pkt. 12.4 c, som angir en byggegrense på 30 meter.

3.4.1 Søkers begrunnelse

Ansvarlig søker begrunner søknaden med følgende:

«Intensjonen bak områdereguleringen er slik vi ser det at E3 og E1 skal fungere som en støyskjerm mot trafikken i syd. Da må E1 forlenges mot E3 slik at åpningen mellom byggene lukkes. Slik det i dag er regulert vil mellomrommet fungere som en sluse for trafikkstøy inn på torget. Dette vil forringe kvalitetene på torget og boligene som bygges på E2 når muligens ikke de nødvendige lydkrav. Lukking av denne lydslusen vil også ha en positiv effekt på bylivet og forholdene på torget. Bebyggelsen følger byggelinje for E1 og E3. E1 er i byggesak i tillegg trukket tilbake fra regulert byggelinje av hensyn til rundkjøring.

Ved å tillate en lav bebyggelse vil man skjerme torget og skape et hyggelig bakteppe med butikk/servering og samtidig slippe gjennom lys i mellomrommet over 2.etg. Det planlegges sedum på taket som løfter det «grønne» preget opp og boligene + kontorplassene som vender ut mot mellomrommet vil se ut på et grønt og hyggelig tak. Det kan nevnes at det i dag er asfaltert parkering på store deler av tomten.

Terrenget på torget skal heves til kote 104 som del av et flomsikringstiltak. Dette vil føre til at torget blir liggende på nesten samme nivå som Drammensveien. Antatt vil det bli vanskelig å skape et hyggelig torg så nær en trafikkert vei.

Ved å stenge åpningen mellom E1 og E3 styrkes gangaksen under broen, noe som gir en tryggere situasjon og man får en sammenhengende skjerm mot den trafikerte Drammensveien. Det skapes et fysisk skille mht. sikkerhet for beboere og spesielt barn.

E1 tomten ligger tett på rundkjøring og for å sikre at grunnmur ikke kommer i konflikt med rundkjøringens støttemur trekkes bygget noe inn i de to nederste etasjene. Ved å trekke en linje mellom E1s sørøstlige hjørne til hushjørnet på E3 får vi en bedre situasjon. Når terrenget løftes til kote 104 blir dagens støttemur liggende under terreng og vi får en større gangbar flate mellom bygg og rundkjøring som kan benyttes til drift etc.

Hensynet bak bestemmelsen:

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien.

Trafiksikkerhet:

Det bygges mange boliger på tomten samtidig som torget ønskes aktivisert. Vi mener det gir større grad av trafiksikkerhet å lukke åpningen mellom de to byggene E1 og E3 slik at det ikke løper barn eller hunder fra torget ut på den trafikerte Drammensveien- Eller at det blir fristende å ta en snarvei over Drammensveien fremfor turen under broen.

E1 og E3 skal fungere som en støyskjerm for boligene og torget, og ser man på plasseringen av støyskjermer ser de oftest plassert svært nær vei uten at dette reduserer trafiksikkerheten.

Drift og vedlikehold av veien:

Mellomrommet det søkes dispensasjon for er i forlengelsen av E1, men med større avstand til vei enn hjørnet på E1. Vi trekker oss tilbake fra regulert byggegrense for E1 både i mellomrommet, men også videre mot elven i de to nederste etasjene.

Dette øker avstanden til vei og gir økt rom for drift og vedlikehold av vei. Vi finner mange eksempler på støyskjermer eller bygninger som ligger like nær vei.

Det er i dag en forstøtningsmur som avgrenser rundkjøringen og denne bevares slik den er i dag. Det antas at vedlikehold av vei i stor grad skjer innenfor denne avgrensning og at forholdene derfor ikke endres vesentlig.

Arealbehov ved framtidig utbedring:

I brev fra Viken fylkeskommune omtales behov for arbeidsrom i forbindelse med utbedring og vedlikehold av Lenken bru. Men landkaret til Lenken bru ligger langt fra mellomrommet det her søkes dispensasjon for og vi mener dette forholdet ikke påvirker denne søknad. E1 er allerede regulert.

Miljøet på eiendommene langs veien:

Formålet med denne delen av tomten er Annen veigrunn- grøntareal. Ved å etablere sedum på tak løftes det grønne opp og det grønne preget videreføres. I sin helhet mener vi at det hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt på noe punkt.

Fordeler og ulemper:

Fordelen ved å godkjenne denne dispensasjonen vil være at man tetter lyd-slusen inn mot torget, får utvidet servering/butikkareal og skaper et hyggelig bakteppe for torget med økt aktivitet. Samtidig økes trafikksikkerheten og gangaksen under broen forsterkes.

Forhold knyttet til vedlikehold og drift av vei mener vi er ivaretatt gjennom vår begrunnelse over, miljøet på eiendommen forbedres og fremtidig utbedring ivaretas ved at vi trekker E1 lengre tilbake i de to nederste etasjene (ref. utomhusplan).

Fordelene ved å gi dispensasjon synes å være klart større enn ulempene og vi mener dispensasjon bør kunne innvilges.

Oppsummering:

På bakgrunn av dette mener vi at vilkårene for å gi dispensasjon i mellomrommet er oppfylt.

Tetting av mellombygget styrker MUA områdene for torg og boliger samt bidrar til økt utadrettet næring. Gammel tilstand med parkering og senter for rusavhengige er flyttet. Sentrum vokser i tråd med overordnede plan for Føyka-Elvely.»

3.4.2 Hensyn bak bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei

Hensynene bak bestemmelse om byggegrense mot fylkesveier er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vei.

3.4.3 Vurdering av om hensyn bak formålet blir vesentlig tilsidesatt

Kommunedirektøren kan ikke se at bebyggelsens plassering 3,5 meter fra veikant medfører utfordringer knyttet til drift, vedlikehold og eventuelt utbedring av veien. Bebyggelsen plasseres på samme linje som formålsgrensen for felt E1 og felt E3 og vil således ikke påvirke åpenhet/avstand til fylkesveien i vesentlig grad sammenlignet med regulert situasjon. Plasseringen vil ikke tilsidesette hensynet til trafikksikkerhet. Kommunedirektøren mener at trafikksikkerheten blir forbedret ved at åpningen ut mot fylkesveien tettes.

Videre vektlegger kommunedirektøren at Akershus fylkeskommune som er eier av veien har akseptert plasseringen under forutsetning om at det stilles vilkår om at

spuntkonstruksjonen er godkjent av vegdirektoratet før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

3.4.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Kommunedirektøren anser det som en vesentlig fordel at det omsøkte mellombygget bidrar til å redusere støy fra veien mot torg 5 og boliger på felt E2. Videre er kommunedirektøren enig i søkers begrunnelse om at mellombygget øker trafikksikkerheten i området ved at den planlagte åpningen mellom byggene tettes. Kommunedirektøren er også enig med søker i at det er en fordel at servering/butikkareal utvides og skaper et hyggelig bakteppe for torget med økt aktivitet.

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper knyttet til drift og vedlikehold av veien eller trafikksikkerheten. Det vektlegges at Akershus fylkeskommune som har ansvaret for drift og vedlikehold av veien har akseptert plasseringen gjennom sin uttalelse.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

3.4.5 Om dispensasjon kan gis

Kommunedirektøren har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. For denne søknaden om dispensasjon finner vi ingen grunner til å ikke innvilge. Mellombygget har som tidligere nevnt en positiv effekt på lydforholdene innenfor delområdet. Det foreligger heller ingen innvendinger mot mellombygget fra Akershus fylkeskommune som er veieier.

3.4.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei i kommuneplanens arealdel pkt. 12.4 bokstav c innvilges.

3.5 Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1

Deler av tiltaket berører hensynsone H560_1 (Bevaring naturmiljø-vassdrag). Kommuneplanens arealdel angir at *«der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensningen av hensynsone Bevaring naturmiljø – Vassdrag H560_1»*.

Områdereguleringsplan for Føyka- Elvely inneholder en hensynsone mot Askerelva (hensynsone H560-2) med tilhørende bestemmelser i planens § 11.3.3. Administrasjonen har vurdert bestemmelsen og plankartet og har vurdert at planen ikke inneholder en særskilt byggegrense mot vassdrag, kun en hensynsone. Byggegrensen i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 er derfor gjeldende for tiltaket.

Administrasjonen vil presisere at der ansvarlig søker viser til «hensynsone H540» er det snakk om hensynsone H560_1 (Hensynsone bevaring naturmiljø-vassdrag) etter den nye kommuneplanen (KP 2023-2035). Søknaden ble sendt inn like etter at ny kommuneplan ble vedtatt, og begrunnelsen tok utgangspunkt i bestemmelsen i forrige kommuneplan.

3.5.1 Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

«Selv om bygget krager ut i sone 540 Hensyn grønnstruktur mener vi at hensynet til grønnstruktur ikke neglisjeres.

Bygget trekker seg på bakkeplan tilbake fra regulert fotavtrykk for å skape en bedre situasjon for folk ferdes. Dette gir en større avstand til elva samtidig som byggets hjørne møter elvepromenaden på en bedre måte.

Fra 3.etg. og opp krager bygget gradvis ut mot elva og skaper en fin fremoverlent positur. Etasjene krager ut en meter for hver etasje (viser til fasadeopprikk). På denne måten hensyntar bygget grønnstrukturen som strekker seg langs Askerelva og det gis rom for en frodig kantvegetasjon mellom bygg og elv. Utkragingen skjer så høyt oppe at den ikke kommer i konflikt med en frodig vegetasjon langs elva.

Naturopplevelse:

Elvepromenaden gir publikum en flott naturopplevelse. Her kan man spasere, jogge eller sykle i naturen. Samtidig er dette det eneste torget i Asker som har direkte tilknytning til elva og det fremstår som en kjempe kvalitet. Selv om man er tett på Asker sentrum er det rom for rekreasjon, lek og hygge i naturskjønne omgivelser.

Prosjektet vurderer ulike tiltak for å styrke naturopplevelsen i området slik at naturkvalitetene langs Askerelva forbedres, og ikke forringes.

Det er engasjert en økolog i prosjektet for å sikre gode og riktige avgjørelser. Her er et lite utdrag fra økologens vurderinger:

- *Integrere utomhusanlegget i dette økologisk verdifulle og estetisk vakre elverommet med terrasser og stinett.*

- *Det vil bli utarbeidet en forvaltningsplan eller skjøtselsplan for tomten, denne vil omfatte nye økologiske elementer på tomten, ha et høvelig omfang, og vil slå fast hvem som har ansvaret for skjøtselen.*
- *Det er helt klart et mål i dette prosjektet å opprette økologiske elementer som kan komplettere og berike lokale arters levemiljøer. Det er flere fuglearter som kan få hevet sin levemiljøkvalitet. Dette er et urbant område som er svært utbygget, slik at ambisjonen her er å prøve å tilføre økologiske elementer som kan være viktige på et lokalt plan.*
- *Det er utarbeidet en tiltaksplan for fremmede arter. Ta hensyn til habitater for planter eller dyr under byggearbeidet. Dette kriteriet gjelder i høy grad- støv og slam fra anleggsområdet kan være skadelig for liv i elva, slik som til dømes elvemusling og fisk. Slam, partikler og masser som jord skal hindres i å havne i elva, enten ved fysiske hindre, sedimentering eller oppsamling.*

Friluftsliv:

Området er tilgjengelig for alle og særlig elvepromenaden og torget legger til rette for fri ferdsel og friluftsliv langs elva. Vi mener bygget bidrar positivt til å skape et variert og hyggelig område å ferdes i. Under de utkragende etasjene etableres det plantekasser med vegetasjon hvor det plantes stedlige arter. Denne er med på å gi fine og grønne rammer langs elvepromenaden. Dette blir også et naturlig sted å søke ly dersom det kommer en regnskur.

Natur og landskapsverdi i og langs elveløpet:

Naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser skal ikke ødelegges og i samråd med økolog søkes de beste løsninger for utomhusområdet.

Hagaløkka var et tidligere deponi/avfallsfylling, drevet av Asker kommune fra 1955-1972. Området har i dag forurenset grunn. Tiltaksplan for håndtering av forurensete masser er sendt Statsforvalteren for godkjenning. Tomten har den siste tiden fungert som p-plass samt tomt for varmetue. Det eksisterende bygget i Kirkeveien 224b er revet. Det er med andre ord store deler av tomten som ikke har så stor natur- og landskapsverdi og det er på denne delen E1-tomten er plassert. Grøntområdet foran bygget ønskes bevart/forbedret og vi mener utformingen av bygget hensyntar dette på en god måte.

Bygget krager kun ut over felt o_SG9 og o_Torg 5, arealer som i områdereguleringen er regulert til torg og gangsti. Den planlagte bruken forringes ikke av den ovenliggende, utkragende bygningsskroppen.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta den verdifulle grøntstrukturen, å sikre naturopplevelser, friluftsliv, samt natur- og landskapsverdi i og langs elveløpet.

Vi mener byggets utforming ikke er til hinder for planlagt bruk og at hensynet til grøntstrukturen ikke tilsidesettes. Bygget er i tillegg plassert med god avstand til omkringliggende bebyggelse og hensynet til luft, lys og utsyn for eiendommene rundt ivaretas og forringes heller ikke.

Fordeler og ulemper:

Fordelene ved å gi dispensasjon er at situasjonen på bakkeplan hensyntas på en god måte og det kompenseres med utkragering over 2.etg. Det er fortsatt rom for en frodig, grønn kantsone mellom elv og bygg. Det grønne preget forsterkes ved etableringen av en grønn buffer beplantet med stedegne arter mellom elv og bygg, noe som gir gode rammer for natur og friluftsliv.

Samtidig blir bygget et viktig omdreiningspunkt i Asker slik at intensjonen til områdeplanen ivaretas. Kontoretasjene blir fantastisk flotte og bygget blir et attraktivt objekt på utleiemarkedet. Dette vil igjen ha positiv effekt for det nye området som etableres og være med å bidra til en suksessfull planlegging og utvikling av Asker sentrum.

Ulempen er at man ikke følger grensene satt i kommuneplanen. Men vi mener at hensikten bak bestemmelsen ivaretas på en god måte at utkragering inn i grønn sone ikke er til hinder for den planlagte bruken av området».

3.5.2 Hensyn bak bestemmelse om byggegrense mot vassdrag

Hensynene bak bestemmelsen om byggegrense mot vassdrag er å verne vassdrag mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser, samt andre allmenne interesser.

3.5.3 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Utkragering i retning Askerelva skjer så høyt oppe at det ikke har påvirkning på kantvegetasjonen langs Askerelva. Kommunen er usikre på tiltakets konsekvenser for naturmiljøet langs elven (for eksempel skygge fra utkragering påvirker livet i elva), og dette må utredes nærmere før det kan gis en eventuell rammetillatelse for tiltaket.

Hensynssone for vassdrag i reguleringsplanen berøres imidlertid ikke av utkragering. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det dermed er tatt stilling til i reguleringsplanen hvor nærme Askerelva man kan bygge. Hensynsonen i reguleringsplanen inneholder også konkrete bestemmelser om hva som ikke er tillatt innenfor sonen, selv om planen formelt sett ikke er angitt med en konkret byggegrense (og derfor overstyres av byggegrensen i kommuneplanen). Områderegulering er av nyere dato og kommunedirektøren mener derfor at det er grunn til å tro at dette er vurdert i planprosessen.

Med bakgrunn i dette finner kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å dispensere fra byggegrensen i dette tilfelle. Kommunedirektøren minner om at eventuelle behov for å gjøre inngrep i kantvegetasjon må avklares med Statsforvalteren i Oslo og Viken og vurderes etter vannressursloven § 11.

3.5.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Ansvarlig søker argumenterer i hovedsak med at den nye elvepromenaden gir innbyggerne bedre tilgang til elven og styrker natur- og friluftslivsopplevelsene langs elva. Kommunedirektøren er enig i at dette kan anses som en allmenn fordel, men kan ikke se at denne fordelene knytter seg til utkragingen i hensynsonen. Det vises i søkers argumentasjon i stor grad til prosjektets kvaliteter som helhet. Kommunedirektøren vil bemerke at prosjektets kvaliteter totalt sett ikke kan anses som en fordel for utkragingen i hensynsonen. Fordelene ved å gi dispensasjon skal knytte seg til fordelene ved at bygget krager utover byggegrensen mot vassdraget Elvepromenaden er regulert og vil sikre allmennhetens tilgang langs elven uavhengig av om bygget krager utover formåls grensen. Kommunedirektøren mener at det er en vesentlig ulempe at utkragingen kan medføre konsekvenser for naturmangfoldet i og langs Askerelva.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

3.5.5 Om dispensasjon kan gis

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen vil likevel i det følgende vise til hvorfor den ikke ville ha innvilget dispensasjon, dersom vilkårene hadde vært oppfylt.

Kommunedirektøren mener at utkragingens konsekvenser for det biologiske mangfoldet i og langs Askerelva ikke er belyst godt nok i søknaden. Dette er et moment som ville blitt grundigere vurdert og utredet i en planprosess. Kommunedirektøren ville derfor vært varsom med å anbefale at dispensasjon gis selv om vilkårene hadde vært oppfylt i dette tilfellet.

Kommunedirektøren vil presisere at selv om det eventuelt innvilges en dispensasjon fra byggegrensen mot vassdrag, må konsekvensene for naturmangfoldet likevel vurderes etter naturmangfoldlovens kapittel 2 før kommunen kan fatte vedtak i saken.

3.5.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense mot vassdrag i kommuneplanens arealdel pkt. 10.6.1 avslås.

3.6 Vurdering av søknad om midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om teknisk plan for infrastruktur i områdereguleringens § 5.3.1

Reguleringsplanens § 5.3.1 inneholder en bestemmelse om at det skal utarbeides en helhetlig teknisk plan for teknisk infrastruktur som skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Det foreligger ikke en godkjent teknisk plan for området på nåværende tidspunkt, og det er derfor søkt om midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen.

3.6.1 Søkers begrunnelse

«Det søkes midlertidig dispensasjon fra plan- og utrednings- og dokumentasjonskrav da det per dags dato ikke foreligger en godkjent utomhusplan for området, ei heller en godkjent teknisk plan. Fredensborg har ansvaret for søknad om uthomhusplan Torg 5 med omkringliggende terreng og teknisk plan. Det har vært avholdt flere møter for å sikre gode overganger mellom de ulike prosjektene på Elvely. Planene er under utarbeidelse og vil sendes inn straks de er klare.

(For teknisk infrastruktur vises det til avklaringer med kommunen og det vil ikke stilles krav til avfallssug da dette er en næringseiendom, det vil ikke kreves felles fremføringsveier i kommunal kulvert ei heller felles distribusjonssystem for varme/kjøling. Dette til info).

Hensynet bak bestemmelsen:

I henhold til tomtens gjeldende reguleringsbestemmelser skal § 5 pkt. 5.3.1 og 5.3.2 være oppfylt før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l. Bestemmelsene har til hensikt å sikre en helhetlig og god plan innenfor planområdet.

Etter vår vurdering vil hensynene bak planens krav på ingen måte bli tilsidesatt dersom midlertidig dispensasjon innvilges i dette tilfellet og kravet om godkjent Detaljert plan for teknisk infrastruktur samt kravet om en godkjent utomhusplan utsettes til igangsettingstillatelse.

Dispensasjonssøknaden innebærer ikke at kravet tilsidesettes, kun at oppfyllestidspunktet skyves fra rammetillatelse til igangsettingstidspunktet.

Fordeler og ulemper:

Fordelen ved å innvilg dispensasjonen knytter seg primært til at prosjektets fremdrift sikres, hvilket er essensielt også av hensyn til naboer og boligkjøperne på E2. Dersom prosjektet må utsettes i forhold til planlagt fremdrift vil dette bety at grunnarbeidene må utsettes i tid hvilket vil være av stor ulempe for de kommende beboerne i området både med tanke på støy og anleggstrafikk etter innflytting. Kan kravet utsettes og søknaden innvilges vil det bidra til en kortere gjennomføringsfase og at tiden frem mot faktisk igangsetting av byggearbeidene kortes ned betydelig. Vi kan ikke se noen vesentlige ulemper ved å innfri en midlertidig dispensasjon fra plan- og utredningskrav. Fordelene ved omsøkte dispensasjon er etter vår vurdering klart større enn ulempene».

3.6.2 Hensyn bak bestemmelse om teknisk plan for infrastruktur

Hensynene bak bestemmelsen om krav til en helhetlig plan for teknisk infrastruktur er å sikre at det etableres hensiktsmessige og driftssikre løsninger for infrastruktur innenfor planområdet. Bestemmelsen skal blant annet ivareta hensyn til gatevarme, ledninger i grunnen, vannforsyning, avfallshåndtering, m.m. Videre skal bestemmelsen sikre at det planlegges helhetlig innenfor planområdet slik at det ikke blir behov for fremtidig graving i gatestrukturen.

3.6.3 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Den tekniske planen er et nødvendig utredningskrav for å sikre hensiktsmessige og driftssikre løsninger for infrastruktur innenfor planområdet. En manglende teknisk plan vil etter kommunedirektørens syn medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, da kommunen ikke får anledning til å vurdere løsningene helhetlig for planområdet. Dispensasjonen er imidlertid søkt midlertidig og det er bekreftet at det gjennomføres møter med de andre feltene innenfor planområdet for å avklare spørsmål knyttet til infrastruktur. Kommunedirektøren finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis en midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen, såfremt kravet er ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Det er stilt vilkår til dispensasjonen.

3.6.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Kommunedirektøren er enig i ansvarlig søkers vurdering om at det er en vesentlig fordel at prosjektets fremdrift sikres, og at det sikres at fremtidige beboere i området ikke får vesentlige ulemper som følge av anleggsstøy og trafikk. En ulempe med å innvilge dispensasjon er at en manglende teknisk plan gjør det utfordrende kommunen å vurdere om teknisk infrastruktur innenfor planområdet er tilstrekkelig og sikrer driftssikre løsninger. Kommunedirektøren mener imidlertid at dette er en ulempe som ikke kan tillegges særlig vekt da dispensasjonen er midlertidig, og forhold knyttet til infrastruktur vil bli avklart før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

3.6.5 Om dispensasjon kan gis

Kommunedirektøren har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. For denne søknaden om dispensasjon finner vi ingen grunner til å ikke innvilge. Det legges vekt på at utredningskravet vil bli oppfylt før det gis tillatelse til igangsetting. Videre anses det positivt at prosjektets fremdrift sikres.

3.6.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Søknad om midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til plan for teknisk infrastruktur i områdereguleringens § 5.3.1 innvilges.

3.7 Vurdering av søknad om midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan i områdereguleringens § 5.3.2

Reguleringsplanens § 5.3.2 inneholder en bestemmelse om at det skal foreligge en utomhusplan som er godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Det foreligger ikke en godkjent utomhusplan for området på nåværende tidspunkt, og det er derfor søkt om midlertidig dispensasjon fra bestemmelsen.

3.7.1 Søkens begrunnelse

Det vises til pkt. 4.6.1 (tilsvarende begrunnelse for begge dokumentasjonskravene).

3.7.2 Hensyn bak bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan

Hensynene bak bestemmelsen om krav til godkjent utomhusplan er å sikre kvalitet for blant annet uteoppholdsarealer, grøntområder og overvannsløsninger innenfor planområdet. Områdeplanens § 5.3.2 angir at «utomhusplanene skal være basert på overordnet illustrasjonsplan datert 10.02.2016 og kvalitetsprogram datert 10.02.2016».

3.7.3 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Utomhusplanen er et nødvendig utredningskrav for å sikre helhetlige uteoppholdsarealer av høy kvalitet innenfor planområdet. En manglende utomhusplan vil etter kommunedirektørens syn medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, da kommunen ikke får anledning til å vurdere løsningene for utearealene helhetlig for planområdet. Dispensasjonen er imidlertid søkt midlertidig og det er bekreftet at kravet vil oppfylles før søknad om igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis en midlertidig dispensasjon fra

bestemmelsen, såfremt kravet er ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Det er stilt vilkår til dispensasjonen

3.7.4 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Kommunedirektøren er enig i ansvarlig søkers vurdering om at det er en vesentlig fordel at prosjektets fremdrift sikres, og at det sikres at fremtidige beboere i området ikke får vesentlige ulemper som følge av anleggsstøy og trafikk som følge av at prosjektet forsinkes. En ulempe med å innvilge dispensasjon er at en manglende utomhusplan gjør det utfordrende kommunen å vurdere om utearealene innenfor planområdet sikres gode løsningene av høy kvalitet. Kommunedirektøren mener imidlertid at dette er en ulempe som ikke kan tillegges særlig vekt da dispensasjonen er midlertidig, og forhold knyttet til infrastruktur vil bli avklart før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket.

3.7.5 Om dispensasjon kan gis

Kommunedirektøren har kommet til at det «kan» innvilges dispensasjon. For denne søknaden om dispensasjon finner vi ingen grunner til å ikke innvilge. Det legges vekt på at utredningskravet vil bli oppfylt før det gis tillatelse til igangsetting. Videre anses det positivt at prosjektets fremdrift sikres.

3.7.6 Konklusjon

Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Søknad om midlertidig dispensasjon fra bestemmelse om krav til godkjent utomhusplan i områdereguleringens § 5.3.2 innvilges.

4. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak avslår søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsene og krav til detaljert reguleringsplan i områdereguleringsplan for Føyka-Elvely. Byggets høyder bør etter kommunedirektørens vurdering utredes nærmere gjennom en planprosess før søknaden kan innvilges. Alternativt kan tiltaket omprosjekteres slik at det i større grad samsvarer med bestemmelsene i områdereguleringen.

Kommunedirektøren finner at vilkårene for de øvrige dispensasjonene er oppfylt, og at disse derfor kan innvilges.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

40_KORR_F-02 - Estetisk redegjørelse
53_KORR_Q-02 - Sol- og skyggediagram
54_KORR_Q-03 - Fjern- og nærvirkning
67_KORR_Q-16 - Dagslysforhold
50122 E1 Elvely - Merknad til søknad om dispensasjon - Nybygg - Kontorbygg
50122 E1 Elvely - Spørsmål til arealformål - Nybygg - Kontorbygg
50122 E1 Elvely - Søknad m dispensasjon fra plankrav
50122 E1 Elvely - Uttalelse til søknad om dispensasjon - Nybygg - Kontorbygg
50122 E1 Kirkeveien 224 - Uttalelse fra Viken Fylkeskommune - Avstand til fylkesvei og Lenken bru - Nybygg - Kontorbygg
B-05 - Søknad om dispensasjon fra avstand til vei_Rev.02.pdf
B-06 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplan 7.1.pdf
D-02 - Situasjonsskart.pdf
E-00 - Utomhusplan.pdf
E-17 - Perspektiv 01.pdf
Uttalelse fra Statsforvalteren til søknad om dispensasjon
2__F-01 - Følgebrev - Rammesøknad
5_SØK-DISP_B-04 - Søknad om dispensasjon fra plan-, utredning og dokumentasjonskrav
6_SØK-DISP_B-01 - Søknad om dispensasjon fra høyde
7_SØK-DISP_B-02 - Søknad om dispensasjon fra formål
11_KORR_C-03 - Kommentar til Asker Elveforums bekymringsmail
14_TEGN_E-13 - Fasade Nord
15_TEGN_E-16 - Fasade Vest
16_TEGN_E-18 - Perspektiv 02
17_TEGN_E-14 - Fasade Sør
18_TEGN_E-19 - Perspektiv 03
19_TEGN_E-20 - Perspektiv 04
21_TEGN_E-15 - Fasade Øst
22_TEGN_E-21 - Utkraging utover regulert byggegrense
34_TEGN_E-22 - Utkraging utover regulert byggegrense
Q-01 - Høydesammenligning
AVA Eiendom - tiltakshaver - vedr. prosess og konsekvenser ifm. politisk behandling
08.05.2024
A-lab arkitekter - Utvidet argumentasjon dispensasjon



Saksprotokoll

Arivsak
24/07574

Saksbehandler
Malvin Bjørøy

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Saksnr.
33/24

Søknad om dispensasjon for oppføring av kontorbygg i 7 etasjer, Elvely, gbnr. 50/122

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.05.2024 sak 33/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.05.2024.

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

Elisenberg (H) fremmet følgende forslag pva H, FrP og A:

Søknaden avslås.

Saken sendes tilbake for videre behandling. Utvalg for Plan og byggesak er positive til hovedtrekkene i omsøkt tiltak, både høyde og arkitektur, men oppfatter at det blir for mange dispensasjoner i en relativt ny reguleringsplan. UPB ber derfor om at det snarest iverksettes en mindre reguleringsendring som fremmes for politisk behandling. Kommunedirektøren bes om å gi saken nødvendig prioritet slik at den ikke trekker unødig ut i tid

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Søknadene om dispensasjoner avslås. Utvalget anbefaler tiltakshaver å fremme forslag om reguleringsendring.

Forslag fremmet av Elisenberg ble satt opp mot forslag fremmet av Haugen. Forslag fremmet av Elisenberg ble vedtatt mot 2 (MDG, V) stemmer.

Vedtak

1. Søknaden avslås.

Saken sendes tilbake for videre behandling. Utvalg for Plan og byggesak er positive til hovedtrekkene i omsøkt tiltak, både høyde og arkitektur, men oppfatter at det blir for mange dispensasjoner i en relativt ny reguleringsplan. UPB ber derfor om at det snarest iverksettes en mindre reguleringsendring som fremmes for politisk behandling. Kommunedirektøren bes om å gi saken nødvendig prioritet slik at den ikke trekker unødig ut i tid.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06729-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

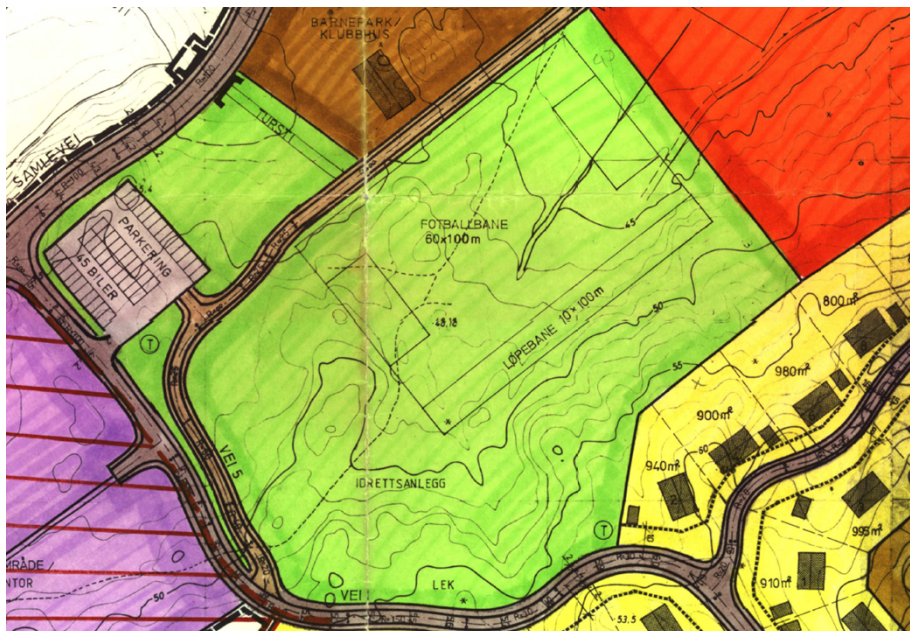
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Klage på vedtak med tillatelse oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg – 243/375 Nærnes idrettsanlegg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage på vedtak hvor det gis tillatelse med dispensasjon til oppgradering av fotballgressbane til helårs idrettsanlegg.

Eiendommene 243/375 og 243/314, hvor tiltaket skal ligge, er nærmeste nabo til Nærnes skole. Eiendommene består i dag hovedsakelig av en gressfotballbane og klubbhus for Nærnes og Åros IF.

Det er søkt om å oppgradere eksisterende gressbane til en helårs kunstgressbane med tre løpebaner rundt. Arealet som skal brukes til nytt idrettsanlegg tilsvarer i hovedsak det som brukes til fotballanlegg i dag. Ny kunstgress fotballbane blir mindre, slik at det blir plass til løpebane, lengdehopp m.m. For å få et helårs idrettsanlegg så er det behov for lysmaster og varme i bakken.

Vedtaket er påklaget av eiere av fem naboeiendommer. Klagerne mener tiltaket i sin helhet er i strid med gjeldende arealformål, og at en tillatelse krever omregulering. Det anføres at gjeldende arealformål er blå/grønnstruktur jf. kommuneplanen 2023/2035 (KPA). Klager mener KPA overstyrer reguleringsplanens formål og at tiltaket krever flere dispensasjoner enn det som er nabovarslet og omsøkt. I klagen anføres det at vilkårene for å gi dispensasjoner ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren mener det er reguleringsplanens arealformål som skal legges til grunn ved behandling av saken, og at tiltaket er tråd med regulert arealformål som er *Friområde, idrettsanlegg*. Det er gitt dispensasjon for fire stykk 16 meter høye lysmaster. Det er også gitt dispensasjon for arealformålet «*Offentlig eller privat tjenesteyting*» for den del av tiltaket som blir liggende nærmest Nærnes skole.

Kommunedirektøren har i vedtaket vurdert tiltaket som et positivt tilskudd til aktivitet for nærområdet. Utformingen vurderes som hensiktsmessig og vil gi gode utearealer til fritidsaktiviteter, lek og rekreasjon.

Kommunedirektøren fastholder vedtaket og mener at klagen ikke kan føre frem.

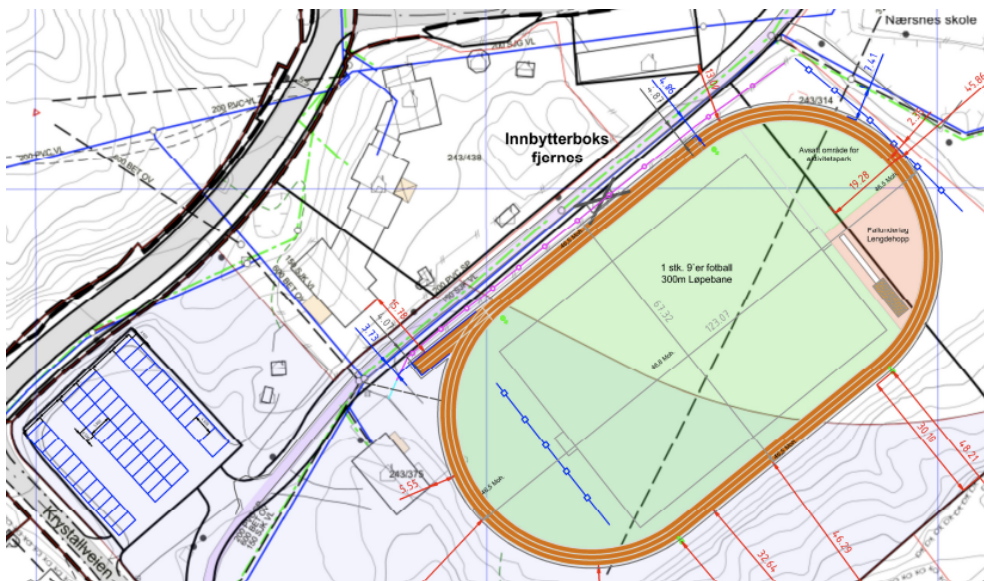
2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det nye idrettsanlegget som er omsøkt, vil i hovedsak bestå av:

- Miljøvennlig kunstgress uten gummigranulat
- 1 stk 123 x 68 meter stor oval fotballbane.
(9er bane som kan deles 5'er og 7'er-baner)

- 3 løpebaner med kunstdekke a 300 meter rundt gressmatta inkl. 3 sprintbaner a 60 meter
- Lengdehopp-grop
- Renovering av innbytterbenk
- Område for aktivitetspark/treningsapparater
- Lysmaster fire stykk på 16 meter høyde
- Tilrettelegging, for undervarme under anlegget.
- Ballfangnett på begge sider av fotballbane
- Eksisterende gjerde mot gangveg erstattes med galvanisert flettverksgjerde med håndløper
- Det oppføres en port ved klubbhuset for å unngå ulovlig kjøring på anlegget.
- Terrengendring - inntil 1 meter



2.2 Plangrunnlaget

Reguleringsplanen

Tiltaket søkes gjennomført på areal omfattet av reguleringsplanen for Nærsnes Syd godkjent 20.06.1985. Deler av tiltaket er plassert i område avsatt til friområde, idrettsanlegg, mens deler av tiltaket er plassert i område avsatt til offentlig bygninger (Nærsnes barneskole)

I det regulerede plankartet er påskrevet *Idrettsanlegg* og *parkering 45 biler*. Plankartet viser en *fotballbane 60x100 m* og *løpebane 10x100m*.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA)

I KPA er arealet avsatt til blå/grønnstruktur og noe til offentlig eller privat tjenesteyting (arealet nærmest Nærsnes skole).

Arealet som er avsatt til *blå/grønnstruktur* i KPA, sammenfaller med reguleringsplanens areal angitt til *friområde, idrettsanlegg*.

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

Kommunedirektøren fattet 21.11.2023 følgende vedtak:

«Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

1. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområder.
2. Til ferdigattest må avtale for håndtering av avfall sendes inn.
3. Type kunstgress må sendes inn med søknad om ferdigattest.
4. redegjørelse for type varmeanlegg og plassering av pumpe/ generator.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra pbl 29-2 høyde, for lysmaster på 16 meter. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

1. Dersom skolen ved en senere anledning krever at arealene er nødvendige til skolens bruk, må tiltaket innenfor dette området fjernes. Alternativt kan det søkes om reguleringsendring.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanen § 17 arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting til idrettsanlegg. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Før ferdigattest kan gis

Lysmaster må være avslått mellom kl 23-07.»

3.2 Klagens innhold

Vedtaket er samlet påklaget av eiere av fem naboeiendommer, Tettskauen 2, 4, 6, 8, samt Krystallveien 13 - 243/422, 243/423, 243/424, 243/425, 243/380, heretter «klagerne».

I klagen anføres det at vedtaket må oppheves. Klagerne mener tiltaket er i strid med gjeldende arealformål, og at tillatelse krever omregulering.

Klagerne anfører at det er kommuneplanens arealformål blå/grønnstruktur som skal legges til grunn for behandling av saken, og ikke reguleringsplanens arealformål friområde/idrettsanlegg. Klager mener derfor at tiltaket krever flere dispensasjoner enn det som er nabovarslet og omsøkt, og som kommunen har lagt til grunn i saksbehandlingen.

Det anføres at tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene som gjelder for området.

I klagen argumenteres det med

- Alle konsekvenser ved tiltaket må i en dispensasjonsvurdering veies opp mot hensynene bak arealformålet blågrønnstruktur.
- Å fjerne fotballøkke og tilrettelegge for helårs idrettsanlegg fremstår i vesentlig konflikt med gjeldende formål.
- Anlegget ligger svært nær eksisterende bebyggelse.
- Alle idrettsanlegg i kommunen er avsatt til byggeformål, unntatt banen på Billingstad (uregulert/grøntområde).
- Grønnstruktur skal sikre at vegetasjon bevares, kun skånsom tilrettelegging for turstier, naturlekeplasser og friluftsliv kan tillates.

Klagerne mener for øvrig at endret bruk vil gi en økt/endret trafikkbelastning som kommunen ikke har vektlagt i sin behandling av saken. Klagerne kan heller ikke se at parkeringsplassen er dimensjonert for økt bruk av området. Klagerne viser også til tidligere innsendte nabomerknader i saken.

Tiltakshaver har avgitt uttalelse til klagen. Tiltakshaver viser til at det er reguleringsplanens arealformål som gjelder, samt at dette spørsmålet ble belyst og avklart før kommuneplanen ble vedtatt 13.06.2023.

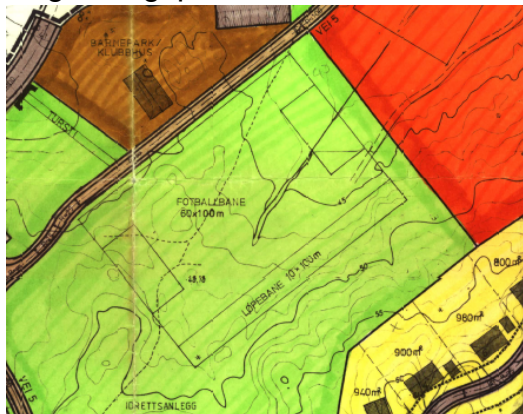
4. Kommunedirektørens vurdering

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

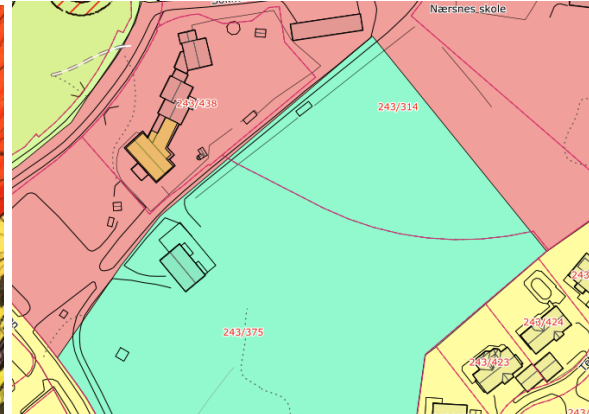
4.1 Plangrunnlaget – Gjeldende arealformål

Det er en sentral problemstilling i saken hvilket arealformål som gjelder for arealet hvor tiltaket skal etableres. I reguleringsplanen er arealformålet *friområde/idrettsanlegg*, men i KPA er arealformålet *blå/grønnstruktur*. For den delen av tiltaket som ligger nærmest skolen er det ikke motstrid i arealformål da begge planene angir offentlig formål (markert rødt i utdrag kart nedenfor).

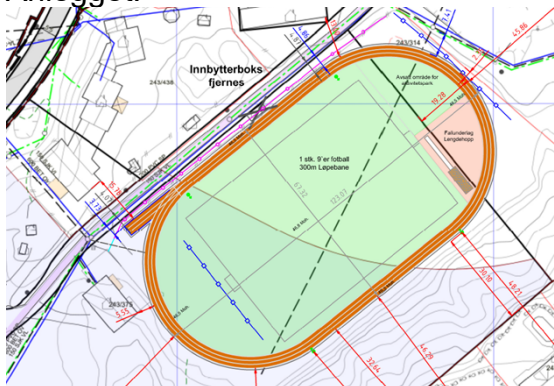
Reguleringsplanen



Kommuneplanen



Anlegget:



Hovedregelen i KPA punkt 1.2, jf. pbl. § 1-5, er at reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, fortsatt gjelder.

Det fremgår i KPA punkt 1.2: «*Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplanens arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.*»

Klagerne har anført at arealformål friområde/idrettsanlegg er byggeformål i reguleringsplanen og at KPAs arealformål blå/grønnstruktur overstyrer reguleringsplanen jf. KPA punkt 1. Klager mener at dette følger av plan- og bygningsloven (1985). Kommunedirektøren er ikke enig i dette, og mener vedtaket er basert på riktig plangrunnlag.

Kommunedirektøren viser til at det er bygningsloven av 1965 som var gjeldende når reguleringsplanen ble vedtatt 20.06.1985. Plan- og bygningsloven (1985) trådte først i kraft 1. juli 1986. Det fremgår også av teksten på det vedtatte reguleringsplankartet at det er 1965-loven som er lagt til grunn.

I bygningsloven 16.06.1965 nr. 7 § 25 er byggeområde angitt i punkt 1, mens friområder, herunder idrett og sport, er angitt i punkt 4.

Utdrag bygningsloven år 1965:

§ 25. Reguleringsformål.

Relaterte kilder

I reguleringsplan avsettes i nødvendig utstrekning:

1. **Byggeområder:** Herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, for forretning (statens, fylkets og kommunens) bygninger, for andre bygninger med særskilt anlegg.
2. Landbruksområder: Herunder områder for jord- eller skogbruk og gartnerier.
3. Trafikkområder: Veger – herved forstås i denne loven også gater med fortau – pl. trafikkinnetninger.
4. Friområder: Parker, leirplasser, turveger og anlegg, for lek, idrett og sport.

Tilsvarende inndeling er fulgt i reguleringsplanens bestemmelser og plankart. I bestemmelsene er idrettsanlegg ikke angitt som byggeområde, her utdrag fra reguleringsbestemmelsene § 1:

§ 1

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

- Bl. § 25.1 **BYGGEOMRÅDER**
- a. Frittliggende eneboliger U=20% inkl. garasje.
 - b. Konsentrerte småhus U=30% “ “
 - c. Industri U=40%
 - d. Offentlige bygninger (eksisterende Nærnes barneskole) U=20%
 - e. Barnepark /klubbhus U=10%
- TRAFIKKOMRÅDER**
- a. Kjøreveier
 - b. Gangveier/ sykkelveier
 - c. Gjesteparkering
- FRIOMRÅDER**
- a. **Idrettsanlegg**
 - b. Turveier
 - c. Friareal, lek, park

Klager har anfører at Idrettsanlegg under friområder også er byggeformål.

Kommunedirektøren viser til KPA punkt 1.2 som etter sin ordlyd kun overstyrer byggeformål angitt i reguleringsplanens arealplankart. Det vil si at det er arealformålet som er angitt i plankartet som blir avgjørende når motstrid skal løses. I reguleringsplanens arealplankart er området markert grønt og angitt til Friområde. Det er påtegnet idrettsanlegg, fotballbane og løpebane i kartet. Kommunedirektøren mener dette ikke er byggeformål i reguleringsplanen og bygningsloven av 1965, jf. KPA punkt 1.2. Kommunedirektøren viser til at det ikke er meningen at KPA skal overstyre friområder med anlegg. Kommunedirektøren mener KPA punkt 1.2 ikke kan tolkes utvidende slik at den også overstyrer arealformål angitt til friområder i reguleringsplankart fordi det er anlegg på arealet.

I klagen vises det til at alle fotballbaner i kommunen er avsatt til byggeformål i kommuneplanen, med unntak av Billingstad som avsatt til grønnstruktur.

Kommunedirektøren forstår klager slik at de mener KPA overstyrer reguleringsplanen da idrettsanlegget på Nærnes i realiteten også må være å anse som «byggeformål». Kommunedirektøren mener anførselen ikke kan føre frem i saken. Idrettsanlegget på Nærnes er ikke avsatt til byggeformål jf. over. KPA punkt 1.2 viser til reguleringsplaners arealplankart. Dersom KPA skulle overstyrer arealer som i «realiteten» er byggeformål, etter sammenligning med andre arealer/bygg, så måtte dette vært klart angitt i KPA.

Kommunedirektøren mener at reguleringsplanen *ikke* angir byggeformål og derfor ikke overstyres av KPA. I følge KPA punkt 1.2 siste punktum så gjelder reguleringsplanens arealformål.

Formålet i KPA med blågrønnstruktur blir kun aktuelt dersom arealet skal omreguleres.

Det er viktig å merke seg at arealet nærmest skolen er avsatt til *offentlig bygninger* i reguleringsplanen. Det er således for dette området ikke motstrid mellom arealformål i reguleringsplanen og kommuneplanen (rødt område i planene).

4.2 Dispensasjonene

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

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

Det er gitt to dispensasjoner i vedtaket:

1. 16 meter høyde på 4 lysmaster,
2. For idrettsanlegg i område med arealformål Offentlig eller privat tjenesteyting.

4.2.1 Dispensasjon pbl. § 29-4 – Fire 16 høye meter master

Det er i vedtaket lagt til grunn at søknaden er avhengig av dispensasjon fra høydebestemmelsene på maks 9 meter i pbl. § 29-4 første ledd annet punktum jf. pbl. § 30-4.

Bestemmelsen i pbl. § 29-4 første ledd annet punktum lyder: «*Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12*».

Lysmastene er ingen bygning med møne- /gesimshøyde, men det fremgår av pbl. § 30-4 at lovens bestemmelser også gjelder for varige konstruksjoner «*så langt de passer*». Det må således foretas en konkret vurdering av om høydebegrensningene i pbl. § 29-4 gjelder for lysmastene.

Hensynene bak pbl. § 29-4 har betydning for utfallet av en slik vurdering.

Relevante forhold ved vurderingen er byggverkets plassering og høyde, blant annet tilpasning til terreng og eksisterendebebyggelse, hensynet til naboeiendommers sol-, lys- og utsiktsforhold, graden av innsyn, brannsikkerhet, naturvern og friluftsinnteresser og avstand til basestasjoner og master som avgir stråling.

Bestemmelsen i pbl. § 30-4 skal sikre at kommunen får anledning til å vurdere virkningen av konstruksjoner og anlegg i forhold til terreng og omgivelser. Dette vil være relevant der byggverkene blir særlig høye og lett får et dominerende preg i forhold til omgivelsene.

Kommunedirektøren har i klageomgangen kommet til en annen vurdering enn i vedtaket. Vi kan vanskelig se at mastene i nærværende søknad får et slikt dominerende preg at den tilsidesetter de sentrale hensynene bak pbl. § 29-4. En smal mast vil ikke i nevneverdig grad ta sol-, lys- og utsiktsforhold fra naboeiendommer, true brannsikkerhet eller påføre naboer sjenerende innsyn.

Kommunedirektøren viser til at det i pbl. 29-4 gjelder et plankrav for bygninger/konstruksjoner over 9 meter. Det innebærer en planprosess med tilhørende vurderinger. Hensynet med plankrav gjør seg ikke like sterkt gjeldende for lysmastene i denne saken.

Etter en konkret vurdering mener kommunedirektøren høydebegrensningen og plankravet i pbl. § 29-4 første ledd tredje punktum *ikke* gjelder for konstruksjon med de 4 lysmastene jf. ordlyden "så langt de passer" i pbl. § 30-4. Kommunedirektøren mener også vurderingen av lysmastene kan sammenlignes med vurderingene fra kommunal- og distriktsdepartementets i tolkningsuttalelse om telekommunikasjonsmaster, 18/5118-2 av 12.12.2018:

«Etter departementets syn vil høydebegrensningen i første ledd tredje punktum som hovedregel ikke gjelde for alminnelige telekommunikasjonsmaster.»

Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er nødvendig å innvilge dispensasjon fra pbl. § 29-4, slik det er gjort i vedtaket.

Kommunedirektøren viser for øvrig til at det i vedtaket er gjort gode vurderinger om høyde og lysene på mastene. Kommunedirektøren opprettholder vurderingene, selv om dispensasjonen i seg selv ikke er nødvendig. Forholdet er ikke et avvik som har virket inn på vedtakets innhold.

Kommunedirektøren viser også til at vedtaket viser til pbl. § 29-2 for høyde. Dette anses som en inkurie da rette bestemmelse er pbl. § 29-4, som det også fremgår i vedtaket for øvrig.

Det er i vedtaket satt vilkår om at lysmastene skal være avslått mellom 23-07.

Det vises for øvrig til vedtaket.

4.2.2 Dispensasjon fra arealformål Offentlige bygninger/tjenesteyting

Den ene svingen på løpebanen, aktivitetspark, lengdehopp og ballnett, er omsøkt beliggende på arealet som er regulert til *Offentlige bygninger* i reguleringsplanen og *avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting* i KPA. Det er ingen motstrid i arealformålet i planene og bestemmelsene i KPA vil være utfyllende jf. KPA punkt 1.2.

Tiltaket med idrettsanlegg regnes ikke som offentlig bygning/tjenesteyting og er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformålet. Arealet brukes i dag til fotballbane og ballnett.

I vedtaket så fremkommer det henvisning til KPA § 17 som anses som en inkurie da bestemmelsen i KPA ikke regulerer offentlig tjenesteyting. Det fremgår av vedtaket at dispensasjonsvurderingene gjelder «offentlig» tjenesteyting.

Hensynet bak arealformålet Offentlig bygning/tjenesteyting er å sikre arealer til nødvendig offentlig virksomhet, her skole. Innenfor arealet ligger Nærnes skole.

Det er i vedtaket vurdert slik at eiendommen allerede er bebygget med skole og at arealet hvor tiltaket skal ligge brukes av skolen som uteområde for barna. En ytterligere utbygging av skolen vil mest sannsynlig skje i tilknytning til de allerede eksisterende bygningene. Kommunedirektøren kan ikke se at hensynet bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved opparbeidelse av tiltaket.

Det er i vedtaket satt vilkår om fjerning av deler av tiltaket, dersom areal er nødvendig for skolens bruk (annen bruk).

Kommunedirektøren ser det slik at en oppgradering av dagens fotballbane til helårs idrettsanlegg vil gi store forbedringer og muligheter til aktivitet, også for barna i skoletiden. Området hvor tiltaket skal ligge er naturlig som uteareal og ikke skolens bygninger. Ulempen som tiltaket medfører med endring fra gressdekke til fast dekke og varme i bakken anses liten. Lysmastene vil ikke etableres i arealet avsatt til offentlig formål.

Kommunedirektøren konkluderer med at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak formålet og at idrettsanlegget vil gi store fordeler, som klart overstiger ulempene.

Kommunedirektøren viser til vurderinger i vedtaket og opprettholder disse.

4.3 Lys, støy og trafikk løsninger

Merknader og klagen i saken går ut på skepsis til økt bruk av anlegg, økt bruk av vei og parkering, økt lys og økt støy.

Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det fremkommer:

«Vi viser til svar på merknader og utførte analyser hvor søker viser at anlegget, vei og parkering i liten grad vil øke, videre uttaler samferdsel at veien opp til området er i god stand og tåler trafikken. Søker har også i rapport redegjort for at både støy og lys tilfredsstillende anbefalinger for nabolag, hvor støy holdes under anbefalt 60dB og lys holdes under kartlagt anbefalinger. Se rapport lys og lyd dato 30.10.2023.»

Det er gjort lys- og lydberegninger for tiltaket. Beregningene tilfredsstillende anbefalinger.

Kommunedirektøren bemerker at armaturene må vinkles dersom lysmastene skal være lavere. Dette vil gi blending mot naboer. I KPA punkt 9.2 fremkommer det at *«Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.»*. Kommunedirektøren mener den foreslåtte løsning for lys ivaretar bestemmelsen i KPA og er den løsningen som vil fungere best.

Det er gjort vurdering av parkeringsplasser i vedtaket. Det fremkommer at parkeringsplassen planlegges asfaltert med oppmerking av plasser, 2 HCP og 45 parkeringsplasser. Det er vurdert slik at den regulerte parkeringsplassen har nok plass.

5. Konklusjon

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

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedtak
Klage
Tiltakshavers uttalelse til klage
KPA bestemmelser 2023 2035
Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplankart
Søknaden
Øvrige saksdokumenter og saksbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
24/06729

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
29.05.2024 34/24

Klage på vedtak med tillatelse oppgradering av gressbane til helårs idrettsanlegg, 243/375 Nærnes idrettsanlegg

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.05.2024 sak 34/24

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 27.05.2024.

Røed (H) fremmet følgende forslag pva H, V, FrP og A:

1. *Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.*
2. *Følgende vilkår settes:*
 - a. *Driftstid av anlegget skal være avsluttet innen klokken 21:00*
 - b. *Flomlysanlegget skal være helt avslått mellom klokken 21:00 og 07:00.*
 - c. *Flomlysanlegget skal være av type justerbar LED. Lyset skal stilles til mellom 2700 og 3000K*
 - d. *Ved arrangerte stevner kan aktiviteten kan pågå til klokken 23. Ved slik aktivitet skal naboer varsles i god tid.*
 - e. *Ved enighet mellom tiltakshaver og berørte naboer kan søke å justere vilkårene*

3. *Saken sendes tilbake til administrasjonen for oppdatering av vilkår i byggesaken.*

Gerner Mathisen (INP) fremmet følgende forslag:

Lyset på Nærsnes idrettsanlegg overholder standard for Norsk Tipping/ og norsk banestandard. Dette innebærer 200 lux.

Lyset programmeres ned til 100 lux på generell daglig basis for trening i vinterhalvåret. 50 lux vil være aktuelt for å spare mer når det ellers ikke er programmert trening om det skal være åpent for allmenheten utenom spille- og treningstid. 200 lux benyttes kun ved offisielle fotballkamper og idrettsarrangementer.

Når det gjelder høyden på mastene må det søkes en lysberegning som er best mulig for anlegget, men som samtidig prioriterer å få ned høyder på de nærmeste mastene i front av hus slik at de blir mest mulig skånsomme i forhold til bebyggelsen bak.

Det er viktig å plassere skånsomt i selve toppen av lysarmaturene i forhold til siktlinjen der disse mastene treffer utsikten til bakenforliggende hus.

Det skal være blendere på alle lys slik at strøbelysning minimeres.

Det settes en generell tidssperre til kl. 21.30 vinterstid slik at eventuelt vedlikehold kan utføres etter stengetid kl 21.00 og 23.00 sommerstid. Ved større arrangementer kan dette naturlig utvides.

Haugen (MDG) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge

Votering:

Forslag fremmet av Haugen fikk 1 (MDG) stemme og falt.

Forslag fremmet av Gerner-Mathisen fikk 1 (INP) stemme og falt.

Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 1 (MDG) stemme.

Vedtak

1. Klagen tas delvis til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 21.11.2023 (delegasjonssak 2134/23) om tillatelse oppgradering gressbane til helårs idrettsanlegg. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Følgende vilkår settes:

- a. Driftstid av anlegget skal være avsluttet innen klokken 21:00
- b. Flomlysanlegget skal være helt avslått mellom klokken 21:00 og 07:00.
- c. Flomlysanlegget skal være av type justerbar LED. Lyset skal stilles til mellom 2700 og 3000K
- d. Ved arrangerte stevner kan aktiviteten kan pågå til klokken 23. Ved slik aktivitet skal naboer varsles i god tid.
- e. Ved enighet mellom tiltakshaver og berørte naboer kan søke å justere vilkårene

Saken sendes tilbake til administrasjonen for oppdatering av vilkår i byggesaken.



Saksframlegg

Arkivsak
24/08052-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

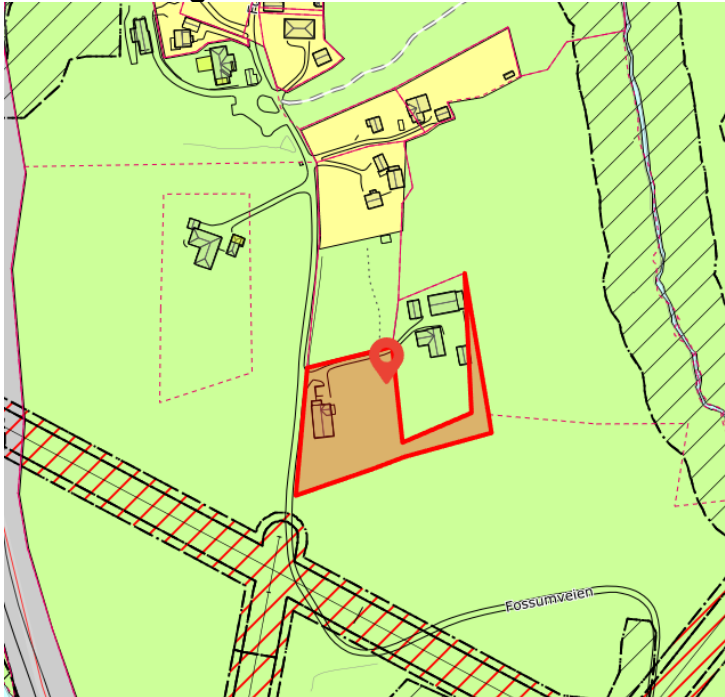
Klage avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning, gbnr. 234/14 Fossumveien 1

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 8.2.2024 i delegert sak 180/24.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

1. Sammendrag



Saken gjelder klage over vedtak av 8.2.2024 om avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved T.F. Maskin AS, i brev av 28.2.2024.

Bygningen er en såkalt «rubbhall», som skal brukes til lagring av deler, og vedlikehold av utstyr for entreprenørvirksomhet. Det opplyses i søknaden at bygningen skal stå oppført i inntil to år. Rubbhallen utgjør 160 m² BYA og har gesims og mønehøyde på 4.32 og 6.12 meter.

Kommuneplanens LNF formål gjelder ikke for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil to år. Det fremgår av pbl. § 30-5 om midlertidige bygninger at disse ikke må plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Det er ikke opplyst om ulemper knyttet til allmenn ferdsel eller friluftsliv. Det avgjørende blir derfor om oppføring av rubbhallen på annen måte vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsene, herunder for naboer. Det som kreves for å kunne avslå tiltaket er en kvalifisert, dvs. vesentlig ulempe. En ren ulempe for omgivelsene er ikke tilstrekkelig.

Det foreligger flere naboprotester til søknaden. Disse omhandler i hovedsak økt trafikk som følge av næringsvirksomheten. Det vises her bl.a. til at veien er smal, og at en graveentreprenør inn på veien med mye kjøring av store biler med og uten henger, samt maskintransport på store semibiler, vil ødelegge veien. Det vises videre bl.a. til at slik trafikk vil være til hinder for gående og syklende, samt til ulempe

for et ridesenter i nærheten som benytter veien til ridning. Tiltakshaver har på sin side vist til at maskinene for det meste vil være ute i prosjekter, og bare unntaksvis vil være innom eiendommen.

Etter kommunedirektørs vurdering vil tiltaket medføre vesentlig ulempe for omgivelsene. Rubbhallen vil medføre økt tungtrafikk. Dette må regnes som en vesentlig ulempe for omgivelsene. Omfanget av økt trafikk som følge av den midlertidige bygningen er imidlertid noe usikkert.

Dersom tiltakshaver fremmer planforslag, slik det er varslet i klagen, vil arealbruken kunne bli avklart i en planprosess med bred medvirkning. Kommunedirektør vil derfor anmode tiltakshaver om å fremsette et planforslag.

Tiltaket vil uansett forutsette tillatelse til omdisponering etter jordloven. Kommunen som landbruksmyndighet må derfor etter søknad ta stilling til eventuell ulempe som følge av omdisponering av jord.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket opprettholdes, og ber utvalg for plan -og byggesak ta stilling til klagen.

2. Bakgrunn for saken. Saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om tillatelse oppføring og plassering av midlertidig bygning. Tiltaket utgjør 160 m2 BYA og har gesims og mønehøyde på 4.32 og 6.12 meter.

2.1.1 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel er eiendommen av satt til LNF-formål. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff den 8.2.2024 følgende vedtak i delegert sak 180/24:

Søknaden avslås, jf. plan- og bygningsloven § 30-5.

4. Klagens innhold

Klagen er innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Klager anfører i hovedsak:

- Hallen ønskes etablert midlertidig, i påvente av varslet reguleringsarbeid for eiendommen.

- Det er ikke riktig at området består av fulldyrket jord. Arealbeslaget er 160 kvm, dvs. 0,03% av maksimal tillatt utnyttelse på 15% på eiendommen.
- Det er i et område som ikke har vært dyrket på mange år, og som etter fjerning av midlertidig hall enkelt kan tilbakeføres til dagens bruk dersom det skulle bli resultatet etter reguleringsarbeidet.
- Bruk av hallen vil ikke gi varige utfordringer for hverken veier eller bomiljø. Det vil ikke bli frekvent kjøring av store maskiner etc. slik naboer påstår. T.F. Maskin vil også selvsagt bidra til å både vedlikeholde og utbedre veien fra eiendommen og ned til Slemmestadveien.
- Tiltaket er ikke en vesentlig ulempe for omgivelsene. Dette er en subjektiv påstand fremsatt av naboer som agerer etter hva de tror, og ikke hva de vet/har fått opplysninger om fra T.F. Maskin.

5. Kommunedirektørens vurdering

Tiltaket skal ifølge søknaden være oppført inntil to år. Tiltaket regnes da som en midlertidig bygning. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav j.

Søknaden har vært forelagt kommunens landbruksmyndighet til uttalelse. Det fremgår av uttalelsen av 8.12.2023 at hallen er tenkt oppført på areal som er klassifisert som fulldyrka jord. Tiltaket vil derfor også forutsette søknad om omdisponering etter jordloven § 9. Uttalelsen konkluderer ikke ift. jordvern hensyn.

Arealplan har ikke bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil to år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr denne type tiltak, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 250. Kommuneplanen for Asker inneholder ikke forbud mot midlertidige tiltak.

Departementet har i en fortolkningsuttalelse av 18.05.2011, sak 11/1161, under henvisning til lovforarbeidene uttalt:

«Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt i planen, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre.»

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at arealplan heller ikke har bindende virkning for annen arealbruk enn forutsatt i planen, så lenge endret arealbruk er midlertidig inntil to år. Midlertidig bruk til ikke landbruksrelatert næring inntil to år, vil derfor ikke være i strid med LNF formålet.

Det er i pbl. § 30-5 gitt en bestemmelse om midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Av bestemmelsen fremgår:

«Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer.»

Det er ikke opplyst om ulemper knyttet til allmenn ferdsel eller friluftsliv. Det avgjørende blir derfor om oppføring av rubbhallen på annen måte vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsene, herunder for naboer. Det som kreves for å kunne avslå tiltaket er en kvalifisert, dvs. vesentlig ulempe. En ren ulempe for omgivelsene er ikke tilstrekkelig.

I juridisk litteratur uttaler Pedersen¹ om ulempevurderingen:

«Det som kan begrunne at plasseringen blir ulovlig, er at den blokkerer ferdsel eller legger beslag på arealer som skal være tilgjengelige for alle, som badeplasser eller andre friområder. Det kan også være at plasseringen er skjemmende for landskapsbildet, eller til ulempe for livet i naturen. Også ulemper for naboer inngår i vurderingsgrunnlaget. I Rt. 2008 s. 1180 trakk Høyesterett hensynet til kulturminner inn i vurderingsgrunnlaget. Avgjørelsen av om et tiltak er i strid med pbl. § 30-5 første punktum, beror på en konkret skjønnsmessig vurdering av tiltakets forhold til omgivelsene.»

¹ Pedersen mfl, *Plan- og bygningsrett, del II*, 3. utgave s. 105



Fig. 1. Bilde av type rubbhall som omsøkes.

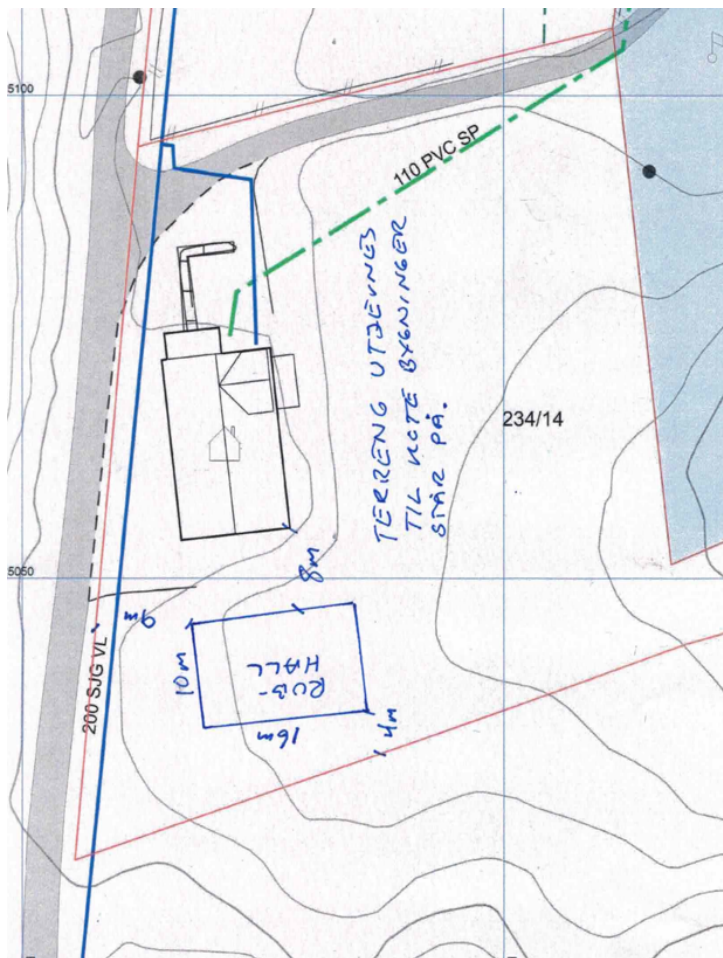


Fig. 2. Situasjonsskart vedlagt søknad.



Fig. 2. Flyfoto 2021

Tiltakshaver opplyser i klagen at hallen ønskes etablert midlertidig, i påvente av varslet reguleringsarbeid for eiendommen. At tiltakshaver viser til varslet reguleringsplan tilsier at tiltakshaver ser for seg mer varige løsninger. I så tilfelle faller tiltaket utenfor pbl. § 30-5 og kommuneplanens LNF formål vil gjelde. Kommunedirektøren må imidlertid legge opplysningene i søknaden om midlertidig plassering av hallen til grunn for sin behandling.

Det fremgår av ovenstående at også vesentlige ulemper for naboer inngår i ulempevurderingen. Det foreligger flere naboprotester til søknaden. Det vises bl.a. til at det «*dette er nabolag, ikke et sted for næringsstomter.*» Det vises her bl.a. til at vegen er smal, og at en graveentreprenør inn på veien med mye kjøring av store biler med og uten henger, samt maskintransport på store semibiler, vil ødelegge

veien. Det vises videre bl.a. til at slik trafikk vil være til hinder for gående og syklende, samt til ulempe for et ridesenter i nærheten som benytter veien til ridning.

Tiltakshaver har på sin side vist til at det også tidligere har vært drevet entreprenørvirksomhet på eiendommen, og at maskinene mest er ute i prosjekter, og bare unntaksvis vil være innom eiendommen. TF-Maskin opplyser at de vil bidra til både nødvendig oppgradering og vedlikehold av veien.

Kommunedirektøren har i klageomgangen vært noe i tvil om rubbhallen vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsene. For at det skal dreie seg om en vesentlig ulempe forutsettes en kvalifisert ulempe. Økt trafikk er en ulempe, men vurderingstemaet er om dette er tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig ulempe etter pbl. § 30-5.

Kommunedirektøren har kommet til at tiltaket må anses å medføre vesentlig ulempe for omgivelsene og dermed i strid med pbl. § 30-5. Rubbhallen vil medføre økt tungtrafikk. Økt tungtrafikk må regnes som en vesentlig ulempe for omgivelsene. Omfanget av økt trafikk som følge av den midlertidige bygningen er imidlertid noe usikkert. Tiltakshaver viser til at maskinene vil være ute i prosjekter, og bare unntaksvis vil være innen om eiendommen.

Dersom tiltakshaver fremmer planforslag, slik det er varslet i klagen, vil arealbruken kunne bli avklart i en planprosess med bred medvirkning. Kommunedirektøren vil derfor anmode tiltakshaver om å fremsette et planforslag.

Tiltaket vil uansett forutsette tillatelse til omdisponering etter jordloven. Kommunen som landbruksmyndighet må derfor etter søknad ta stilling til eventuell ulempe som følge av omdisponering av jord.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket opprettholdes, og ber utvalg for plan- og byggesak ta stilling til klagen.

6. Konklusjon

Utvalg for plan- og byggesak anbefales å opprettholde vedtak av 8.2.2024. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage, dateret 28.2.2024

Vedtak, datert 8.2.2024

Landbruksfaglig uttalelse til oppføring av Rubb-hall

Naboprotester

Søknad, med vedlegg, mottatt 13.11.2023

Bestemmelser_13_06_2023



Saksprotokoll

Arivsak
24/08052

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
29.05.2024

Saksnr.
35/24

Klage avslag på søknad om oppføring av midlertidig bygning, gbnr. 234/14 Fossumveien 1

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 29.05.2024 sak 35/24

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 8.2.2024 i delegert sak 180/24.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig behandling.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/08879-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
16.05.2024

Referatsak utvalg for plan og byggesak 29.05.2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.