



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/01857-1

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### Godkjenning av protokoll

#### Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 godkjennes slik den foreligger.

#### 1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 18.01.2023.

Håvard Vestgren  
leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

Protokoll fra møte 18.01.2023



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/01857

**Saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
15/23

### Godkjenning av protokoll

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 15/23

#### Behandling

Innstilingen ble enstemmig vedtatt

#### Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 18.01.2023 godkjennes slik den foreligger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/22337-1

**Saksbehandler**  
Sissel Haug

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

**Møtedato**  
15.02.2023  
28.02.2023

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

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

1. Kommunen vedtar at forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., som vist på plankart med bestemmelser, datert 6.12.2022, fremmes slik det foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 12-11

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

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

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

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

Planforslaget legger i hovedtrekk rammer for;

- utvikling av et sentrumsnært, boligpolitisk og miljøriktig boligfelt med fokus på grønn mobilitet,
- bevaring og utvikling av plassen «Bondilia» til en kulturarena,
- bevaring av natursonen langs Bondivann og naturområdet nord for «Bondilia»,

- etablering av ny offentlig gang-/sykkelvei som knytter eksisterende gang-sykkelveier sammen og sikrer en sammenhengende gang-/sykkelveiakse til Asker sentrum,
- utbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon,
- sikring av fellesarealer og infrastruktur,
- trafikksikkerhetstiltak og
- regulering av eksisterende eneboligeiendommer innenfor planområdet.

Boligfeltet tilrettelegges for 117 leiligheter i varierende størrelse, inkl. 9 ungdomsboliger. Bebyggelsen består av 9 hus fordelt på tre husrekker. I tillegg tilrettelegges det for 3 boenheter (kunstnerboliger) på plassen «Bondilia».

## **1.2 Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling**

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

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

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, vedtatt samfunnsdel til ny kommuneplan og forslag til arealdelen til ny kommuneplan.

Etter kommunedirektørens vurdering vil planforslaget;

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



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

Kommunedirektøren mener at det i planforslaget er gjort planfaglige viktige grep for å redusere biltrafikken (blant annet en stram p-dekning, gjesteparkering v Risenga og mulighet for deleordning for bil) og for å stimulere til bruk av kollektiv. Gjennomføring av avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet i Bondistranda, er sikret i planbestemmelsene.

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

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

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

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

### **2.1 Bakgrunn for saken**

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

Tiltakshaver har ervervet eksisterende eneboliger som inngår i felt BB og har inngått opsjonsavtale om erverv av sydlige del av 51/47.

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

Planarbeidet startet opp i 2014. I ettertid har det vært flere runder med bearbeidelse og avklaringer, særlig knyttet til mulighet for alternative atkomstløsninger. Et

planforslag ble lagt frem for bygningsrådet til 1. gangs behandling i januar 2019. Etter anmodning fra forslagsteller ble saken vedtatt "stilt i bero". Forslagsteller ønsket å se nærmere på løsninger for å minimere bilbruken, blant annet av hensyn til boligområdet Bondistranda.

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

Gjenoptakelse av planarbeidet ble varslet i september 2021.

## 2.2 Planstatus og rammer

### 2.2.1 Gjeldende regulering

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

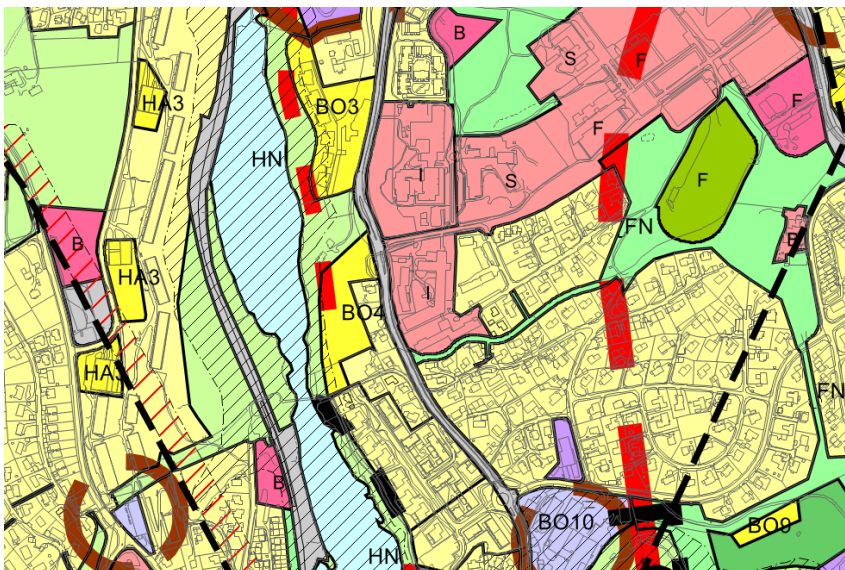
### 2.2.2 Gjeldende kommuneplan

I kommuneplan for Asker 2018- 2030 vedtatt 1.11.2017, er området avsatt i arealkategorien fremtidig boligområde, boligfelt BO4 (Bondilia).

I boligbyggeprogrammet (revidert av kommunestyret 14.11.2017) er feltet stipulert utbygget i tiden 2018 – 2024 med ca. 125 leiligheter (blokkbebyggelse). En sone langs Bondivann og området nord for felt BO4, er vist som LNF-området. Bondivann og dets kantsoner inngår i hensynssone for naturmiljø/vassdragssoner. Øvrige eiendommer innenfor planområdet er vist som eksisterende boligområde.

### 2.2.3 Forslag til ny kommuneplan 2022- 2034

I forslag til ny kommuneplan er feltet gitt ny betegnelse, felt BN1. I revidert boligbyggeprogram er feltet stipulert utbygget med 128 enheter i 2025.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan – saken gjelder felt BO4

### 2.2.3 Øvrige rammer

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

## 2.3 Beskrivelse av planområdet

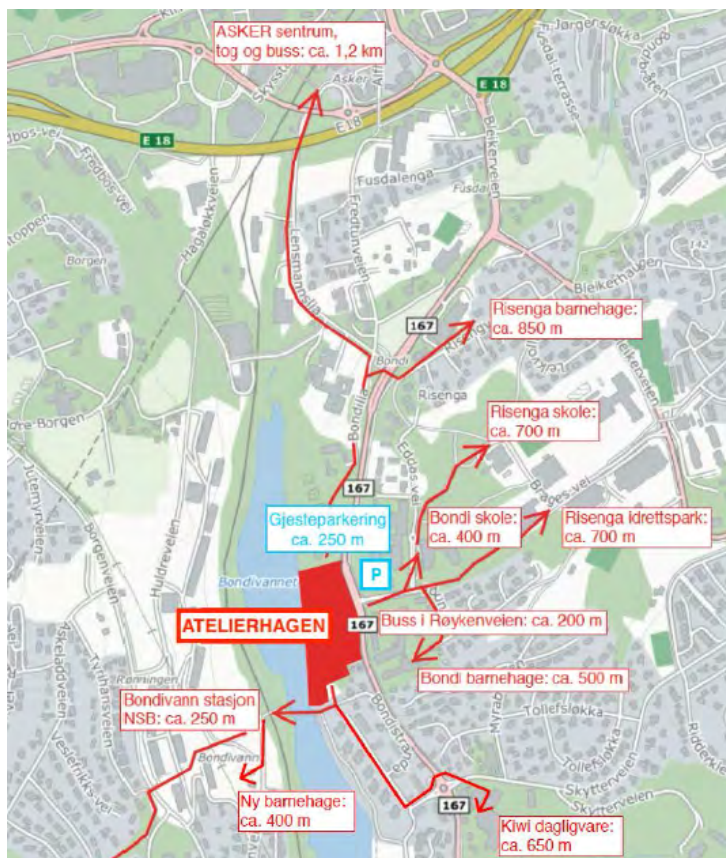
### *Eierforhold*

Planområdet utgjør ca. 42 daa og omfatter følgende eiendommer:

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

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

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



Området avgrenses av Bondivann i vest, Røykenveien i øst og ligger mellom utbyggingsområdet Søndre Bondi gård i nord (som ble ferdigstilt i 2018), og utbyggingsområdet Bondistranda i syd (som ble ferdigstilt i 2014). Bondivann stasjon ligger ca. 300m fra sydlige del av planområdet. Avstand til bussforbindelse langs Røykenveien er ca. 200m. Bondi barneskole, Risenga ungdomsskole og idrettspark ligger i gangavstand mellom (400 – 700 m).

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

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

Terrenget utgjør en relativt bratt vestvendt terrenghelling med en høydeforskjell på ca. 28m. Syd for plassen «Bondilia» flater terrenget noe ut mot vannet.

Vegetasjonen innenfor området varierer fra blant annet rik sumpvegetasjon i strandsonen og rik edelløvskog i skråningen syd for Bondilia, til koller, rasmark og kalkbarkskog i det nordre partiet. (jf. vedlegg «Biologisk mangfold».) I området vest for Bondivann omfattes kantsonen langs vannet av viktig naturkvaliteter, mens

eksisterende gangvei til overgangen over jernbanelinjen ligger på en eldre, bratt fylling.

### *Eksisterende bebyggelse /kulturminner*

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



Plassen «Bondilia» er det mest bevarte området i Asker kommunes minneplan. Hovedbygningen og gårdsveien skal, ifølge AK, være fra 1700-tallet.

Kunstnerboligen

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

(Bendixsens bilde «v/Bondivann» henger i rådhuset ved inngang til kommunestyresalen.)

Eiendommen ble testamentert til Bildende Kunstneres Styre (BKS) i 1953 og er senere brukt av flere kunstnere. Bant annet av Dyre Vaa (billedhugger) som laget Märthamonumentet (som står ved Asker kirke) mens han bodde her og maleren Herman Bendixen (billedkunstner, scenograf og dukkemaker) som deltok aktivt i kulturlivet i Asker, og var med på å starte blant annet Asker kunstforening og Asker malerskole.





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

Offentlig kjørevei (Bondistranda) er opparbeidet fra rundkjøring i Røykenveien frem til ca. 20 m fra planområdet. Veien er regulert frem til planområdet. Gang-/sykkelveiforbindelser er etablert frem til planområdet, både fra nord (gjennom boligområdet ved Søndre Bondi gård, som går frem til undergangen under Røykenveien ved Idunns vei), og fra sør med gang-/sykkelvei langs Bondivann. I tillegg er det fortau langs vestsiden av Røykenveien fra sydlige del av planområdet opp til undergangen under Røykenveien, og gang-/sykkelvei langs østsiden av Røykenveien. «Stasjonsbakken», som avgrenser planområdet i syd, er en viktig gang- sykkelveiforbindelse mellom Borgenområdet i vest og Risenga området i øst. Forbindelsen er bratt. Også gangforbindelsen fra Bondivannbrua opp til overgangen over jernbanen er bratt.

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

#### **2.4 Beskrivelse av planforslaget**

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



Utsnitt av plankartet

Planforslaget omfatter i hovedtrekk følgende delområder;

- område BB, som tilrettelegger for en konsentrert boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer (f\_GN 1 og 2),
- område B/T, PA-1 og PA-2 som tilrettelegger for bevaring og videreutvikling av «Bondilia» som en kunst- og kulturarena,
- områdene BF1 og 2 som utgjør eksisterende eneboligbebyggelse og
- områdene NV1-3 som utgjør naturområder som skal bevares, henholdsvis naturområdet nord for «Bondilia» og natursoner langs Bondivann.



## *Felt BB*

### Utnyttelse – leilighetsmiks

Felt BB tilrettelegger med maks tillatt bruksareal (BRA) på inntil 16.300 m<sup>2</sup> som tilsvarer %BRA=127%. (Garasje, mindre konstruksjoner o.l. regnes ikke med i utnyttelsen.) Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsforslaget har 117 leiligheter fordelt på 26 stk. 2-roms (22%), 30 stk. 3-roms (26%) og 61 stk. 4-roms leiligheter (52%). 9 stk. av 2-roms leilighetene utgjør ungdomsboliger som er forutsatt leid ut til unge boligsøkere.

### Bebyggelse, utforming og uteareal

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



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

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

Mellom husrekkene er det langstrakte fellesarealer/gatetun i nord-sydlig retning med gangvei og oppholdsarealer som også tilrettelegges for nyttetraffikk. Mellom husene



er det vestvendte, skrånende uterom som forbinder de tre nivåene og som gir siktlinjer ut fra bebyggelsen. Uterommene vil opparbeides for opphold og aktivitet. I tillegg tilrettelegges det for nærmiljøanlegg/lekeplass i nord i samsvar med illustrasjonsplan. MUA utgjør 50m<sup>2</sup> pr. bolig. Alle leilighetene er forutsatt å ha privat uteoppholdsareal på min 6,0m<sup>2</sup> med krav til min. 3 timers sammenhengende sol ved vår – høstjevndøgn.



Utsnitt av Illustrasjonsplan utarbeidet av Bjørbekk&Lindheim landskapsarkitekter

### *Felt B/T*

Feltet er forutsatt utviklet til en arena for kulturutøvelse og kulturopplysning. Eksisterende kunstnerbolig reguleres til bevaring, men tillates modernisert innvendig og tilrettelagt for to boenheter. Eksisterende atelier foreslås revet (grunnet dårlig teknisk stand) og erstattet av nybygg i 2 etg. som tilrettelegges for en boenhet, atelier og utstillingslokale. På grunnmuren til tidligere hønsehus åpnes det for et nybygg i 1 etg for kunstnerisk aktivitet, undervisning og formidling. Bestemmelsene fastlegger utnyttelse, bruk og utforming. Planen åpner også for etablering av et utkikkstårn som skal ha en kunstnerisk utforming og som skal være tilgjengelig for allmennheten.

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

### *Felt BF1 og 2*

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

### *Parkering*

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

Bil: For boligene i felt BB og B/T er bilparkering forutsatt lagt til parkeringskjeller i felt BB. Parkeringsdekning er satt til 0,8. Dette fordeler seg med maks 1,0 p-plass pr enhet for 3 og 4 -roms leiligheter, 0,2 for 2-romsleilighetene og 0 for ungdomsboligene. Gjesteparkering for boligfelt BB og B/T (24 plasser) er, etter avtale med Asker kommune - grunneiendom, forutsatt opparbeidet på offentlig parkeringsplass i Eddas vei 4 (gbnr 51/179), med avkjørsel fra Idunns vei (og med gangvei under Røykenveien inn til boligområdet).

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

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

### *Veianlegg*

Boligfeltet vil betjenes med atkomst fra eksisterende offentlig kjørevei (Bondistranda)

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

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

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

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

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

Områdene NV1, NV2 og NV3 er naturområder hvor terreng og vegetasjon skal bevares. I likhet med tilsvarende natursoner langs boligfeltet Bondistranda, åpnes det for 2 brygger innenfor NV2 fra gang-sykkelveien og ut i vannet. For NSV1-4 gjelder samme restriksjoner som for natursonen på land, med unntak fra NSV4 hvor det åpnes for faste eller temporære kunstinstallasjoner i vannet.

#### *Rekkefølgekrav /dokumentasjonskrav*

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

#### *Analyser og utredninger*

I tillegg til trafikk- og mobilitetsanalyser er det utarbeidet analyser / utredninger

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

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

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

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

### **2.5.1 Varsel om oppstart av planarbeidet**

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

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

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

Ved varsel om gjenopptagelse av planarbeidet i sept. 2021 er det mottatt 12 uttalelser, henholdsvis 4 fra statlige instanser, 7 fra vel og foreninger (hvorav 3 fra Asker Elveforum) og en fra privatperson.

- Statsforvalter viser til statlige planretningslinjer og påpeker viktige naturforhold, både vegetasjon på land og i Bondivann, samt friluftsinnteresser i området.
- Viken fylkeskommune er positive til at det tilrettelegges for boligbebyggelse med høy tetthet og anbefaler en streng maksimumsnorm for bilparkering. De mener utbyggingen antagelig ikke vil generere trafikk som vil medføre problemer eller store endringer i trafikken på fylkesveien. De er positive til gang-/sykkelvei langs Bondivann, som både kobler ferdselsforbindelser sammen og som reduserer

privatisering. Ellers påpekes blant annet en rekke viktige planforutsetninger. Når det gjelder byggegrensen mot Røykenveien vises det til tidligere dialog med Statens vegvesen.

- NVE viser til deres veiledere og kartverktøy.
- Bane NOR viser til påpeker blant annet at det er viktig at planen har en god kobling til eksisterende gangvei/bru over Spikkestadbanen for å sikre god og trygg adkomst for myke trafikkanter. De viser til deres veileder og Bane NOR's tekniske regelverk.
- Asker Elveforum påpeker blant annet at det er viktig å bevare /restaurere kantsonene langs vassdrag med naturlig vegetasjon (så brede som mulig), bevare sumpområdene, sikre så stor avstand fra Bondivann til bebyggelsen som mulig, unngå lysforurensning av kantsoner for å ta hensyn til dyrelivet, fokus på sammenhengende grønnstrukturer til områdene rundt for å ta hensyn til dyrelivet, samt at trær må få lov å falle og råtne på stedet med gode marginer (slik at ikke «sikkerhetsønske» fjerner vegetasjon unødig). De foreslår 4 ulike justeringer som utdypes. Det påpekes at vannbalansen i området vil kunne endres som følge av utbyggingen og at håndtering av anleggsvann må løses. Det uttrykkes skepsis til å kunne bevare gjenværende smal kantsoner og mener G/s-vei må legges innenfor B04/BN1 i henhold til kommuneplan areal. Naturverdiene langs Bondivann, Vannressursloven og Vannforskriften påpekes.
- Sameiet Søndre Bondi Terrasse stiller spørsmål til ulike planer for gjennomføring, og til tiltak mot støy, forurensning og hvordan eksisterende natur og miljø vil bli hensyntatt.
- Bondistranda Huseierforening mener forslaget bør avvises. De mener trafiksikkerhetsutfordringene og spørsmål om fremkommelighet ikke er løst med det nye reguleringsforslaget. De mener det nærmest er symbolske endringer som er gjort i planforslaget siden første innsendelse i 2018, at de avbøtende tiltakene for å ivareta trafiksikkerhet er uendret fra 2019, at belastningen på Røykenveien er uendret og at en flytting av gjesteparkering ut av planområdet ikke vil redusere belastningen på Røykenveien. De påpeker at Atelierhagen også vil ha behov for parkering for besøkende til kunstaktivitetene og uttrykker bekymring for hvor aktuelt det vil være å parkere ved Eddas vei. En reduksjon fra 1,0 til 0,8 plasser pr. leilighet mener de ikke nevneverdig vil merkes. De hevder at eksisterende vei ikke er beregnet for ytterligere utbygging. Ellers viser de til kommuneplanens bestemmelser vedr. transportkapasitet, og hevder at bygningsrådets vedtak i møte 22.04.2015 brytes. Tidligere innvendinger gjentas i en punktvis liste.
- Bondibroen og Omegn Vel er kritiske til den atkomstløsningen planforslaget viser.
- En beboer fra Søndre Bondi Terrasse påpeker blant annet trafikk, skolevei/trafiksikkerhet og er kritisk til utbyggingen.
- Turlaget er opptatt av at etablert turløype «Risengarunden» bli ivaretatt.

Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i innsendt planbeskrivelse (under pkt. 4.4 og 4.5). Merknadene i sin helhet følger også

saken.

#### 2.5.2 Annen medvirkning

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

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

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

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

4. april 2018 ble det, etter initiativ fra ABBL, avholdt et nytt medvirkningsmøte med sameiene på Bondistranda. Fra møte er det referert at sameiene har ingen innvendinger til at Kunstnerlia blir bygget ut, men at de er kritiske til adkomsten, særlig knyttet til sikring av kryssinger, siktforhold og situasjonen ved utkjøringene fra deres garasjer. Det ble gjentatt spørsmål til andre atkomstalternativer.

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

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

10 nov. 2022 ble det på initiativ fra Kunstnerlia Utvikling AS, avholdt møte med Bondistranda huseierforening hvor planendringene ble gjennomgått og hvor partene ga uttrykk for deres ulike synspunkter på veistandard og trafikale forhold.

### 3. Tidligere behandling

### 3.1 Tidligere behandling

Foreliggende planforslaget er tidligere ikke behandlet.

### 3.2 Prinsippavklaring av adkomst

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

### 3.3 Bygningsrådets møte 23.1.2019

Bygningsrådet befarte eiendommen 21.01.2019. I møte 23.1.2019 ble det fattet følgende vedtak etter anmodning fra forslagsstiller; «Saken stilles i bero.» Forslagsstiller ønsket å utsette saken blant annet for å se nærmere på eventuelle alternative trafiksikkerhetstiltak i Bondistranda og på mulige tiltak for å minimere prosjektets belastning på Røykenveien.

## 4. Kommunedirektørens vurdering

### 4.1 Helhetsforankring

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan hvor feltet er stipulert utbygget med ca. 128 enheter i 2025.

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

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

Planforslaget tilrettelegger for et boligtilbud med varierende leilighetstørrelser som følger opp anbefalinger i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunedirektøren mener det er positivt at en andel av de mindre leilighetene tilrettelegges som

ungdomsleiligheter og at disse ikke belastes med garasje-, tomte- og infrastrukturkostnader slik at boligene kan tilbys som rimelige boliger, for eksempel som utleieleiligheter gjennom Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker.

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

Kommuneplanens avgrensning av felt BO4 er noe justert i planforslaget.

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

#### 4.2 Konseptstudie – Veisystemer i Spikkestadkorridoren

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

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

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

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

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

For Fv167 Røykenveien ved Bondi er det påpekt:

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

Det er ikke tvil om at Ny Røykenvei ville hatt stor effekt på trafikkavvikling i Spikkestadkorridoren. Det er dessverre usikkert - om - og når - ny Røykenvei vil stå



ferdig. Nå er imidlertid kommunedelplan for E 134 vedtatt og det forventes at denne vil kunne avlaste Røykenveien når den står klar (antatt ferdigstillelse i 2032). Parallelt jobbes det, i forbindelse med Kommunedelplan for Sentrale Asker, med andre løsninger for trafikkavvikling, inkl. bussfremkommelighet inn mot Asker sentrum. Å stanse all boligutvikling i korridoren syd for Asker sentrum er ikke realistisk. Imidlertid er det viktig at nye boligfelt lokaliseres til områder der eksisterende kollektivløsning er tilfredsstillende.

Reguleringsplanen følger opp anbefalinger i konseptstudiet ang.;

Bruk av kollektivtransport og sykkel:

- ved etablering av ny gang- sykkelvei som knytter området fra Bondistranda til eksisterende gang-/sykkelvei inn mot Asker sentrum
- forbedring av tilgjengelighet til Bondivann stasjon (jf. rekkefølgekrav i planen)

Trafikksikkerhet og trafikkflyt:

- ved sanering av eksisterende enkeltavkjørsler ut til Røykenveien.
- (tidligere fotgjengerovergang over Røykenveien er allerede stengt)

#### 4.3 Behov for konsekvensutredning og utbyggingsavtale

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

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

#### 4.4 Rekkefølgekrav

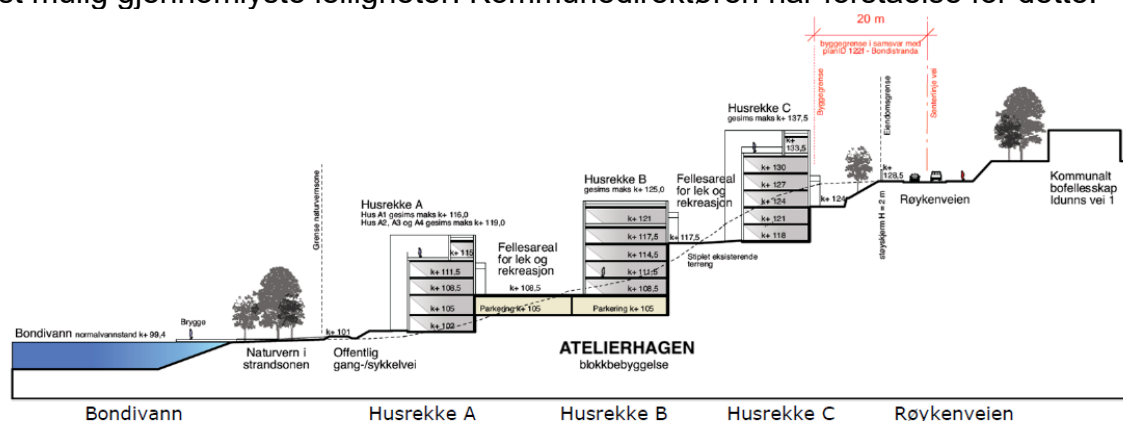
Kommunedirektøren mener foreslåtte rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav er relevante for utbyggingsområdet og kan ikke sies å være uforholdsmessig tyngende. En gjennomføring av kravene vil sikre naturkvalitetene i området og vil komme allmennheten til gode.

Ang kommuneplanens rekkefølgekrav (pkt 2.1) knyttet til transportkapasitet, foreligger det ingen innsigelser fra overordnet myndighet. Feltet ligger sentrumsnært, innenfor prioritert vekstområde og i kort avstand til kollektivakser både for tog og buss. Det er god skolekapasitet i området.

#### 4.5 Stedstilpasning - utnyttelse/bokvalitet.

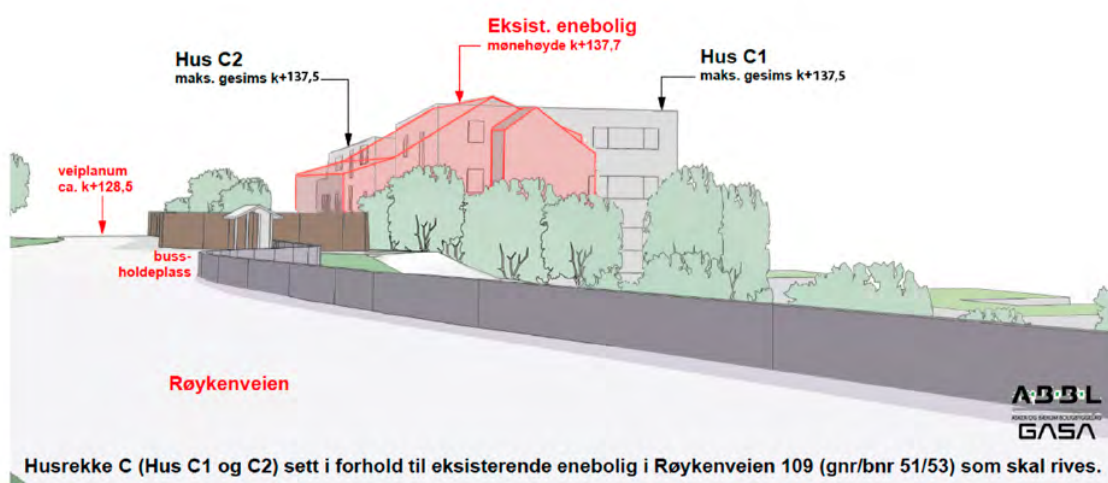
Felt BB vil i hovedtrekk videreføre den etablerte bebyggelsesstrukturen i Bondistranda. Det bratte terrenget medfører at bebyggelsen får en stor variasjon i byggehøyder inn mot de 2 nord/sydgående uteoppholdsarealene mellom husrekene. Variasjon i byggehøyder har blant annet sin forklaring i at det ønskes

flest mulig gjennomlyste leiligheter. Kommunedirektøren har forståelse for dette.



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

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



Husrekke C (Hus C1 og C2) sett i forhold til eksisterende enebolig i Røykenveien 109 (gnr/bnr 51/53) som skal rives.

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

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

småhusbebyggelse som ivaretar åpenheten langs gangveien.

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

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

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

For eksisterende eneboliger som omfattes av planen finner kommunedirektøren det riktig å legge inn rammer som følger kommuneplanens generelle bestemmelser for B-områder. For ny eneboligtomt kan det aksepteres noe høyere utnyttelse (%BYA=28%) grunnet inngrep som følge av omlegging av veianlegg.

#### 4.6 Samferdsel

Atkomst til feltet har vært et sentralt tema. Ulike atkomstløsninger har vært grundig vurdert. Etablert rundkjøring i Røykenveien og offentlig atkomstvei Bondistranda er vurdert å ha kapasitet til å betjene det nye boligfeltet. Statens vegvesen/Viken fylkeskommune støtter atkomstløsningen. Bondistranda er i dag opparbeidet med fartsregulerende tiltak (innsnevring av kjørebane på 3 strekninger og 3 opphøyde krysningspunkt). Fra beboerne i boligfeltet Bondistranda er det påpekt behov for ytterligere avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet ved økt trafikkmengde. Disse tiltakene er (i samråd med tiltakshaver) lagt inn som rekkefølgekrav i planen og forutsettes gjennomført før nye boliger kan tas i bruk.

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

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

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

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

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

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

Planområdet tilhører Bondi skolekrets. Kapasitet på Bondi barneskole og nye Risenga ungdomsskole er tilfredsstillende. Tilsvarende gjelder barnehagekapasiteten i området.

#### 4.8 VA og overvannshåndtering

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

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

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

#### 4.9 Grunnforhold, rasfare

Kommunedirektøren vurderer at grunnforhold og områdestabilitet er tilstrekkelig utredet i planfasen. Tiltak blir å følge opp ved etterfølgende byggesaksbehandling og gjennomføring. Områdestabiliteten på begge sider av Bondivann er vurdert som

tilfredsstillende. Det er påvist et relativt tynt lag med bløt kvikkleire på vestsiden av Bondivann som kan strekke seg over til strandsonen på østsiden. I forbindelse med utbedring av gangveien til Bondivann stasjon er det av Norconsult fraråder oppbygging på fylling. Det anbefales i stedet en rampe fundamentert på borede stålkjernepeler uten betydelige terrenginngrep. Valg av løsning må vurderes nærmere i videre prosjektering. Kommunedirektøren vil signalisere at en løsning med heis ikke kan anbefales da det vil være Asker kommune som vil overta driftsansvaret. Bestemmelsene pkt 7.3 anbefales derfor endret etter offentlig ettersyn.

#### 4.10 Risiko - og sårbarhetsvurdering

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

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

#### 4.11 Energi og klima

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

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

#### 4.12 Støy

Med unntak av den østlige del av planområdet som er utsatt for støy fra biltrafikk på Røykenveien, er området ikke utsatt for støy. De topografiske forhold er gunstig med

tanke på effekt av støyskjermingstiltak langs veien. Sør for bussholdeplass ved Idunns vei er støyskjerm forutsatt å være lydabsorberende og med høyde som eksisterende støyskjerm. I nord for bussholdeplassen stilles det krav til tett veirekkverk i 1 m høyde. Planbestemmelsene sikrer at leiligheter i støyutsatt område skal være gjennomgående og ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom mot stille side. Skjermingstiltak skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas lovlig i bruk.

Alle balkonger og vestvendte uteplasser for den nye bebyggelsen ligger godt skjermet. Ved aktuelle skjermingstiltak langs Røykenveien vil det meste av utendørs oppholdsareal ellers få støynivå under grenseverdien gitt i T - 1442 /2021. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til støy er tilfredsstillende ivare tatt i planforslaget. Det er ingen overskridelser av anbefalte grenseverdier fra tog.

#### 4.13 Jordvern/Naturmangfold

Planområdet berører ikke arealer knyttet til jordvern/landbruk.

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

Områdene med de mest verdifulle naturtypene, blant annet en hul eik (som omfattes av verneforskriftene) og kalkskog (A-verdi -svært viktig), ligger innenfor den nordre del av planområdet og er sikret i planen. Tilsvarende er beltet med vannsumpvegetasjon langs Bondivann forutsatt bevart. Sonen vil bli berørt i forbindelse med bygging av de tre bryggene planen åpner for. Bryggene (prefabrikkert flytebrygge) er forutsatt lagt oppå vegetasjonen, fra gang-/sykkelveien og ut i vannet hvor de forbindes med en 5-6 m lang hengslet landgang. Dette vil redusere inngrep i den sårbare våtmarksonen. Tiltaket vil dog fragmentere habitatet for mobile arter. Ferdsel på bryggene og gang-/sykkelveien vil også til en viss grad kunne påvirke flora og fauna i vannkanten negativt.

Til sammenlikning med boligfeltet Bondistranda vil ny gang-/sykkelvei og bebyggelsen ligge i noe større avstand fra vannkanten. (I Bondistranda ligger g/s veien på det nærmeste ca. 4,0 m fra vannkanten. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 18 m fra vannkanten. I foreliggende planforslag vil ny gang-/sykkelvei ligge ca. 15m fra vannkanten og nærmeste bebyggelse ca. 26 m fra vannkanten.)

I naturregistreringen (og fra Asker elveforum) er det påpekt en eldre ask som vokser syd for kunstnerboligen. Ask står på rødlista over «nær truet». I 2017 ble det registrert at treet har vært utsatt for askesyke. Hvorvidt treet kan beholdes må derfor vurderes nærmere. Dersom treet anbefales felt, forutsettes dette erstattes av et nytt tre. På plankartet er det ellers markert 3 eiketrær og en lønn rundt kunstnertunet

som skal bevares.

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

#### 4.14 Kulturminner

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

#### 4.15 Folkehelse

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

#### 4.16 Konsekvenser for barn og unge

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

#### 4.17 Konsekvenser for nabolag

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt.

Selv om planområdet ligger godt til rette for grønn mobilitet, vil en utbygging alltid medføre noe økt trafikk. Den økte trafikken på Bondistranda er beregnet til ikke medføre støy nivåer over grenseverdier gitt i T - 1442/2021 på fasade eller arealer avsatt til varig opphold for eksisterende boliger. I tillegg til allerede gjennomførte fartsregulerende tiltak, sikrer planbestemmelsene at ytterligere avbøtende trafikk sikkerhetstiltak blir gjennomført før nye boliger kan tas i bruk.

Nabolaget vil ikke bli berørt av anleggstrafikken (som er forutsatt å foregå via midlertidig anleggsvei direkte fra Røykenveien).

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

#### 4.18 FNs bærekraftsmål

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

#### 4.19 Oppsummering

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

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

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

Prosjektet som ligger til grunn for planforslaget følger opp kommunens boligpolitiske strategi med å tilrettelegge for leiligheter av ulike størrelser. 22 % av leilighetene er



små leiligheter (hvorav 9 rimelige leiligheter for 1. gangs etablerere) og følger opp kommunens boligbehov for flere små husholdninger og rimelige leiligheter.

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

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

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

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

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

Lars Bjerke  
kommunedirektør

### **Vedlegg:**

1. Forslag til plankart, sist rev. 06.12.2022
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, sist rev. 06.12.2022
3. Innsendt planbeskrivelse, datert 06.12.2022
4. Atelierhagen - Kvalitetsprogram, sist rev. 06.12.2022
5. Illustrasjonsplan, sist rev. 25.03.2021.
6. 3D-illustrasjon Atelierhagen sett fra NV

7. 3D-illustrasjon Atelierhagen sett fra SV
8. Oppriss boligområder mot Bondivannet, sist rev. 14.06.2021
9. Oppriss Atelierhagen mot Bondivannet, sist rev. 14.06.2021
10. Oppriss fasaderekker mot øst, sist rev. 15.09.2018
11. Snitt gjennom bebyggelsen, sist rev. 14.06.2021
12. Etasjeplaner 1:500, sist rev. 14.06.2021.
13. Leilighetsoversikt, sist rev. 14.06.2021
14. Sol-/skyggestudie (3D-illustrert), sist rev. 05.05.2021
15. Illustrasjonsplan med MUA-beregning, datert 11.05.2021.
16. Supplerende trafikksikkerhetstiltak Bondistranda, datert 01.03.2018
17. Tegninger interne veier, sist rev. 14.06.2021
18. Kopi av referat fra oppstartsmøte 30.04.2014
19. Kopi av varslingsbrev og annonse, datert 22.05.2014
20. Kopi av forhåndsuttalelser i fulltekst
21. Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist rev. 14.02.2022
22. Sjekkliste ROS-analyse, sist rev. 14.06.2021
23. Miljørisikoanalyse, datert 20.10.2017
24. Kopi av utredning adkomst til Atelierhagen, datert 29.08.2014
25. Rapport arkeologiske registreringer. datert 14.04.2015
26. Geoteknisk vurdering, datert 20.10.2017
27. Datarapport grunnundersøkelser, datert 27.10.2014
28. Datarapport supplerende grunnundersøkelser, datert 18.09.2017
29. Vurdering av områdestabilitet, datert 18.10.2017
30. Notat Flomrisiko, oppdatert 09.02.2022
31. Redegjørelse VA og overvann, datert 12.09.2017
32. Biologisk mangfold, datert 03.11.2014
33. Vurdering av eksisterende ask, datert 26.04.2017
34. Tilstandsrapport trær, datert 02.05.2018
35. Trafikkanalyse, datert 15.10.2014
36. Mobilitetsplan, versjon 03, datert 07.05.2021
37. Redegjørelse fra PBA om Asker kommunes vei- og gatenormaler anvendt på Bondistranda, brev datert 28.09.2017
38. Utredning utvendig støy, revidert 19.03.2018
39. Atelierhagen Bidrag til Kulturareaplanen 2016, datert 06.09.2016
40. Midlertidig anleggsvei flyttet ca. 10 m sørover, skisse 20.08.2018
41. Notat av 10.09.2018. Svar til uttalelse av 13.08.2018 fra Asker Elveforum
42. Vurderinger av stenging av GS-vei i anleggsfasen, datert 25.09.2018
43. SVRØ's godkjenning av 20 m byggegrense langs Røykenveien, datert 22.10.2018.
44. Avklaring i 2018 av alternative kjøreadkomster (e-postveksling mellom ABBL, PBA og Bondistranda)
45. Kunngjøring gjenopptakelse planarbeid – SAMLEDOK (høringsperiode 4.-27.09.2021)

- 46. Uttalelser ved gjenopptakelse - SAMLEDOK, sist rev. 05.10.2022 (rev.01)
- 47. Vurdering av rett til bruk av vei - Dato 03.05.2022
- 48. Presentasjon for politiske grupper før 1.gangs behandling av planen
- 49. Presentasjon for beboere på Bondistranda – Medvirkning 10.11.2022

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/22337

**Saksbehandler**  
Sissel Haug

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
16/23

### **Reguleringsplan, detaljregulering for Atelierhagen, gbnr. 51/29 m.fl. - 1. gangsbehandling**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 16/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 13.02.2023.

Saksbehandler Sissel Haug innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, V og SP:

1. Utvalg for plan- og byggesak sender forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., datert 6.12.2022, tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse
2. Før ny første gangs behandling skal planforslaget bearbeides slik:
  - a. Boligkonseptet bearbeides videre
    - i. Det skal tilrettelegges for sosiale boformer, med min. fire bofellesskap á min. 8 boenheter, basert på konseptet «morgendagens generasjonssamfunn», samt de føringer som er gitt i forslag til ny kommuneplan, bestemmelsenes pkt. 13.2 og retningslinjenes pkt. R 13.2. Bofellesskapene skal ha felles innvendige oppholdsrom og aktivitetsrom, tilrettelagt for barn, unge og voksne. Fellesrommene skal ligge på bakkeplan, tilknyttet felles utearealer.
    - ii. Det skal tilrettelegges for min. 9 ungdomsboliger rettet mot førstegangsetablerere. Alternative eierformer bør vurderes.

- iii. Det skal tilrettelegges for felles resepsjon, selskapslokale og gjesterom for alle boligene i Atelierhagen. Det skal etableres en felles takterrasse på hus A2, felles for alle boligene i Atelierhagen.
  - b. Trafikksikkerheten skal bedres. Følgende forhold, basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening, forutsettes vurdert i denne sammenheng:
    - i. Fjerning/reduksjon av innsnevring i kjørevei o\_GSV3, Bondistranda,
    - ii. Antall fartshumper og fotgjengeroverganger ved veikrysningene mellom bygningene syd og nord i kjørevei o\_GSV3, Bondistranda,
    - iii. Tiltak i forhold til siktlinjer ved avkjørsel fra p-kjeller ut i Bondistranda, kryss mellom kjørevei o\_GSV3 og gang/sykkelvei T4. Her skal det vurderes effekten av å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens grunn.
    - iv. Trafikksikkerhetsvurderingen skal også omfatte veiskilting og fartsgrenser.
    - v. Trafikksikkerhetstiltakene legges frem for Bondistranda Huseierforening til uttalelse.
  - c. Hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 – A4 og Bondivann skal bedres.
    - i. To av bryggene ut i Bondivann fjernes, slik at kun bryggen ved fellesarealet nedenfor kunstnerboligen beholdes. Bryggen skal tilrettelegges med badetrapp og for sjøsetting av kajakk og kano samt nærliggende stativ for oppbevaring av kajakk og kano
    - ii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1- A4 skal forskyves mot øst, spesielt forbi hus A4.
    - iii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1 - A4 tilpasses terreng og omgivelser i forhold til veistandard og stigningsgrad. Universelt utformet gang-/sykkelforbindelse mellom Atelierhagen og Søndre Bondi gård forutsettes ivaretatt internt i boligfeltet.
3. Utvalget anmerker at kommunen som veieier av vei o\_GSV3 bør vurdere å bedre vintervedlikeholdet, særlig i forhold til veibredde og deponering av snø i sammenheng med ovenstående punkt b.

Forslag fremmet av Jensen ble vedtatt mot 4 stemmer. Mindretallet var MDG og AP.

## Innstilling

1. Utvalg for plan- og byggesak sender forslag til reguleringsplan for Atelierhagen gbnr. 51/29 m.fl., datert 6.12.2022, tilbake til forslagsstiller for videre bearbeidelse
  
2. Før ny første gangs behandling skal planforslaget bearbeides slik:
  - A. Boligkonseptet bearbeides videre
    - i. Det skal tilrettelegges for sosiale boformer, med min. fire bofellesskap á min. 8 boenheter, basert på konseptet «morgendagens generasjonssamfunn», samt de føringer som er gitt i forslag til ny kommuneplan, bestemmelsenes pkt. 13.2 og retningslinjenes pkt. R 13.2. Bofellesskapene skal ha felles innvendige oppholdsrom og aktivitetsrom, tilrettelagt for barn, unge og voksne. Fellesrommene skal ligge på bakkeplan, tilknyttet felles utearealer.
    - ii. Det skal tilrettelegges for min. 9 ungdomsboliger rettet mot førstegangsetablerere. Alternative eierformer bør vurderes.
    - iii. Det skal tilrettelegges for felles resepsjon, selskapslokale og gjesterom for alle boligene i Atelierhagen. Det skal etableres en felles takterrasse på hus A2, felles for alle boligene i Atelierhagen.
  
  - B. Trafikksikkerheten skal bedres. Følgende forhold, basert på innspill fra Bondistranda Huseierforening, forutsettes vurdert i denne sammenheng:
    - i. Fjerning/reduksjon av innsnevringer i kjørevei o\_GSV3, Bondistranda,
    - ii. Antall fartshumper og fotgjengeroverganger ved veikrysningene mellom bygningene syd og nord i kjørevei o\_GSV3, Bondistranda,
    - iii. Tiltak i forhold til siktlinjer ved avkjørsel fra p-kjeller ut i Bondistranda, kryss mellom kjørevei o\_GSV3 og gang/sykkelvei T4. Her skal det vurderes effekten av å legge armert gress på avsatt grøfteareal på kommunens grunn.
    - iv. Trafikksikkerhetsvurderingen skal også omfatte veiskilting og fartsgrenser.

- v. Trafikksikkerhetstiltakene legges frem for Bondistranda Huseierforening til uttalelse.
- C. Hensynet til strandsonen mellom husrekke A1 – A4 og Bondivann skal bedres.
  - i. To av bryggene ut i Bondivann fjernes, slik at kun bryggen ved fellesarealet nedenfor kunstnerboligen beholdes. Bryggen skal tilrettelegges med badetrapp og for sjøsetting av kajakk og kano samt nærliggende stativ for oppbevaring av kajakk og kano
  - ii Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1- A4 skal forskyves mot øst, spesielt forbi hus A4.
  - iii. Gang-/sykkelveien langs vestsiden av husrekke A1 - A4 tilpasses terreng og omgivelser i forhold til veistandard og stigningsgrad. Universelt utformet gang-/sykkelforbindelse mellom Atelierhagen og Søndre Bondi gård forutsettes ivaretatt internt i boligfeltet.
- 3. Utvalget anmerker at kommunen som veieier av vei o\_GSV3 bør vurdere å bedre vintervedlikeholdet, særlig i forhold til veibredde og deponering av snø i sammenheng med ovenstående punkt B.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/22926-1

**Saksbehandler**  
Mathilde Høglund

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

**Møtedato**  
15.02.2023  
28.02.2023  
07.03.2023

### **Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d, gbnr. 67/38, 67/550, 67/549 – sluttbehandling,**

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

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

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

Reguleringsplan for Øvre Elnes vei 18 c og d gnr. 67 bnr. 38, 549, 550 m.fl. sendes nå til sluttbehandling. Planen tilrettelegger for fire nye eneboliger på to etablerte eneboligtomter på Elnes, mellom Vollen og Slemmestad. De fire nye parsellene er i tillegg til de to eksisterende eiendommene. Planen skal også sikre at offentlig atkomstveg i Øvre Elnes vei reguleres fram til de nye boligtomtene, samt felles lekeplass og avfallshåndtering.

Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og i strandsonen. På tross av dette anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas, da forslaget viser en moderat og forsiktig utbygging med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter innenfor et etablert boligmiljø.



## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger



Det er utarbeidet en detaljregulering hvor det åpnes for fire nye eneboligtomter i tillegg til de to eksisterende husene. Grad av utnyttelse er maksimalt BYA=20% av tomtens nettoareal.

Det vises for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.

## 3. Tidligere behandling

Saken var til 1. gangsbehandling i utvalg for plan og byggesak 04.03.2020, sak 19/20 og i formannskapet 02.04.2020, sak 38/20.

<https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?q=0038/20&c=200200212#result> Formannskapet vedtok å legge

saken ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble satt tre forutsetninger som måtte vurderes i det videre planarbeidet:

- Garasjer tillates ikke innlemmet i, eller sammenbygget med boligene. Garasjer må være frittliggende bygninger som i helhet ligger over terreng (medregnes i BYA). Garasjer må være underordnet boligene i volum og høyde. Dette er vurdert utfra mulige bygningsvolumer ved forslått bebygd areal på 20 % BYA.
- Byggegrense på parsell 2 må vurderes endret med tanke på skredfare/ras i skråningen mot nord. Dette må skje på bakgrunn av geoteknisk rapport, som må utarbeides innen 2. gangsbehandling.
- Illustrasjoner (herunder plassering av boligene i terrenget og boligens tillatte høyde mot sjøen) må gis større detaljeringsgrad og bindes opp i bestemmelsene

I tillegg ble det vedtatt at en stiforbindelse skulle sikres og at veirett skulle være avklart før sluttbehandling.

#### **4. Endringer etter høring og offentlig ettersyn**

##### **4.1 Innkomne merknader**

Det kom inn 7 merknader ved høring og offentlig ettersyn. Disse var fra Statsforvalteren, NVE, Naturvernforbundet i Asker i tillegg til fire merknader fra naboer.

Verken Statsforvalter eller NVE hadde noen vesentlige merknader til planen. Naturvernforbundet i Asker mener planen må avvises. Dette begrunnes i fire punkter: 100metersbeltet, fjernvirkning fra sjøen, landbruksjord og hensyn til dyreliv og nærliggende viktige naturområder. De viser også til at det må reguleres en offentlig sti gjennom planområdet mot Sjøstrand. Hoveddelen av nabomerknadene går på stiforbindelse, veistandard, byggegrense, alternativ adkomst, regulering av felt B2 og forringet utsikt og soltimer for naboeiendommer.

Merknadene er i sin helhet lagt ved i vedlegg 08, samt oppsummering og kommentarer i vedlegg 09.

##### **4.2 Oppfølging av politisk behandling**

Ved 1. gangsbehandling av planen ble det stilt krav om oppfølging av flere punkter.

Vedtaks punkt om garasje er fulgt opp ved å legge dette inn i bestemmelsene:

*Garasjer tillates ikke innlemmet i eller sammenbygget med boligene. Garasjene skal være frittliggende bygninger som i sin helhet ligger over terreng og*

*medregnes i BYA. Garasjene skal gis arkitektonisk utforming tilpasset hovedhuset og må være underordnet hovedhuset i volum og høyde.*

Det er utarbeidet og lagt ved en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges.

Stiforbindelsen er allerede ivaretatt utenfor planområdet på naboeiendom og berøres ikke av reguleringsplanen.

Veirett er ikke privatrettslig løst. Veien er regulert til offentlig veigrunn som allikevel kan muliggjøre en utbygging. Brev fra forslagsstiller vedrørende dette i vedlegg 07.

#### 4.3 Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

##### Plankart

Ved en feil var feltnavnene for ytre og indre del av Øvre Elnes vei byttet. Dette er rettet. Det er lagt inn Regulert strandlinje sjø og vassdrag langs byggegrense der denne ikke sammenfaller med kommuneplan. Det er satt på feltnummer på parsell 6a og 6b.

##### Bestemmelser

Som nevnt over er det gjort endringer i bestemmelse rundt garasje.

##### Planbeskrivelse med utredninger

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som konkluderer med at eiendommen trygt kan utbygges.

##### Illustrasjoner

Det er utarbeidet profiler som viser høyde og plassering av ny bebyggelse i terrenget. Se vedlegg 04 og vedlegg 05.

## **5. Kommunedirektørens vurdering**

Planforslaget tilrettelegger for en fortetting med frittliggende småhusbebyggelse med begrenset antall boenheter. Området er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanen. Forslaget er en videreføring av dette formålet og anbefales.

Kommunedirektøren bemerker at stien er ivaretatt utenfor planområdet.

Det har vært en misforståelse rundt felt B2. Dette ligger på sydsiden av veien og er i dag uregulert. Bestemmelsen tilknyttet område gjør det mulig å selge dette til tilstøtende eiendommer på sørsiden av veien. Dette er kun ment som en mulighet for

grunneier, men er ikke et krav og ikke noe kommunen legger seg opp i videre. Det er ikke lagt opp til at dette skal resultere i en fortetting i sør.

Det er i merknad fra nabo henvist til en reguleringsplan for området. Det opplyses om at dette ikke er en reguleringsplan, men en tomtedelingsplan fra 1973. Det er riktig at begrepet regulering benyttes i dokumentene i den prosessen. Det er kun kommunestyret som har anledning til å vedta reguleringsplaner, tomtedelingsplanen er vedtatt av Bygningsrådet og kan dermed ikke klassifiseres som en reguleringsplan.

Det er gjort en vurdering rundt byggegrense for parsell 2 etter høring og offentlig ettersyn. kommunedirektøren ser hensiktsmessigheten her ved å opprettholde byggegrensen slik den ble lagt fram ved 1. gangsbehandling.

Det er gjort flere forsøk med grunneier av 67/122 om å få på plass en avtale om utvidet veirett over eiendommen. Dette har ikke lyktes. For at reguleringen skal gripe så lite inn i naboeiendommen som mulig er o\_v2 regulert til veiklasse B1 med 6 meters bredde reguleringsbredde og 3,5 meter kjørebanebredde. Veien er regulert til offentlig vei og det er derfor mulig for kommunen å ekspropriere denne retten når de fire nye parsellene bygges ut. Det er et beskjedent antall biler som vil kjøre over 67/122 og kommunedirektøren mener dette er en akseptabel løsning.

Gjennomføring av planen er avhengig av at grunneierne har rettighet til å kunne gjennomføre adkomsten frem til området. Nabo i gbnr. 67/122 er svært kritisk til forslaget. Øvrige naboer langs Øvre Elnes vei er likeledes negative til at adkomstveien oppgraderes for å kunne bygge nye boliger innerst i veien. Veien driftes kommunalt i dag og det er positivt at veien oppgraderes til kommunal veistandard og overdras til kommunen.

Dersom frivillig avtale om grunnverv ikke kommer i stand vil en eventuell reguleringsplan gi grunnlag for ekspropriasjon for adkomsten såfremt vilkårene for dette er oppfylt.

### **Miljø**

Planforslaget legger opp til en utbygging i eksisterende hager i 100-metersbeltet langs sjøen noe som gjør at det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet utgjør private eiendommer, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Forslaget vurderes derfor å ha lite negativ konsekvens for friluftsliv, og allmenne interesser, herunder kystkulturstil som ligger i Sjøstrandveien nedenfor området. Den østlige delen av kollen avsettes med hensynsone naturmiljø, hvor terreng og stedegen vegetasjon skal ivaretas.

kommuneplanen åpner opp for at nye forbudsgrense mot sjø kan settes i reguleringsplan. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet, men kommunedirektøren vurderer at byggegrensene ivaretar forholdet denne skal sikre. Ny forbudsgrense mot sjø er dermed lagt i byggegrensen der den avviker fra kommuneplan.

Som oppfølging etter 1. gangsbehandling er det lagt inn bestemmelse om at garasje ikke skal innlemmes eller sammenbygges med boligene. Dette bl.a. for å minske fjernvirkningen. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligformål, og det ble før 1. gangsbehandling utført en naturkartlegging. Det ble ikke registrert noen rødlistearter i planområde og potensialet for å finne rødlistearter er vurdert som lav. Det er imidlertid blomsterrikt i den gamle frukthagen og det vil dermed være et visst potensial for å finne blomstertilknyttede og rødlistede insekter, men miljøet er ikke spesielt sjeldent.

Planforslaget er vurdert ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det ble ved 1. gangsbehandlingen vedlagt rapport fra Bio-Fokus. Det vurderes som positivt at planen legger til rette for bevaring av to eksisterende trær (eiketree ved lekeplass og bjerketre ytterst på kollen mot øst). I reguleringsbestemmelse punkt 2.2 er det sikret at det må utarbeides en miljøoppfølgingsplan, før rammetillatelse kan gis, som skal redegjøre for tiltak mot bekjempelse og spredning av fremmede arter.

Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner. Ønsket utvikling er derfor vurdert som uproblematisk med tanke på kulturminner.

Kommunedirektøren ser det som positivt at fortettingen reguleringsplanen legger opp til skjer uten at eksisterende eneboliger innenfor planområdet rives.

Som en oppfølging etter 1. gangsbehandlingen er det utarbeidet skisser som viser plassering av boligene i terrenget. Skissene viser også terrenginngrep med nye kotelinjer.

### **Samfunn**

Det skal opparbeides lekeareal/nærmiljøanlegg i planområdet for beboerne. Det er i dag gang/sykkelvei på begge sider av Slemmestadveien fra Øvre Elnes vei og frem til Arnestad skole. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for barn og unge.

Tre av fire av de nye parsellene har krav om at alle hovedfunksjoner skal være på bygningens inngangsplan. Kommunedirektøren er svært positiv til at over halvparten av boligene innenfor planområdet sikres livsløpsstandard.

## **Økonomi**

For å gjennomføre planen er grunneier avhengig av at kommunen eksproprierer veien som er regulert til offentlig veiformål. Uten dette vil ikke planen kunne realiseres uten at det kommer på plass en ny privatrettslig avtale med nabo. Dette har gjennom planprosessen ikke vært mulig.

## **Konklusjon**

Planen legger opp til en fortetting i strandsonen uten at dette vesentlig går ut over naturverdier eller folks ferdsel.

Temaer som ble lagt til i vedtakspunkt ved forrige behandling har etter høring og offentlig ettersyn blitt innarbeidet i planen, med forbehold om at veirett løses gjennom vedtak av plan. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

Plankart Øvre Elnes vei 18 c og d  
Planbestemmelser Øvre Elnes vei 18 c og d  
Planbeskrivelse, datert 30.04.2019  
Illustrasjonsplan  
Profil  
Geoteknisk vurdering Øvre Elnes vei 18 D  
Brev fra forslagsstiller angående veirett  
Merknader offentlig ettersyn  
Kommentarer til merknader og vedtak



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/22926

**Saksbehandler**  
Mathilde Høglund

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	17/23
2 Formannskapet	28.02.2023	41/23
3 Kommunestyret	07.03.2023	17/23

### **Reguleringsplan, detaljregulering Øvre Elnes vei 18 - sluttbehandling**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 17/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG, AP).

#### **Innstilling**

1. Detaljregulering for Øvre Elnes vei 18 c og d med kart datert 14.11.22 og bestemmelser datert 15.10.22 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/23458-1

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

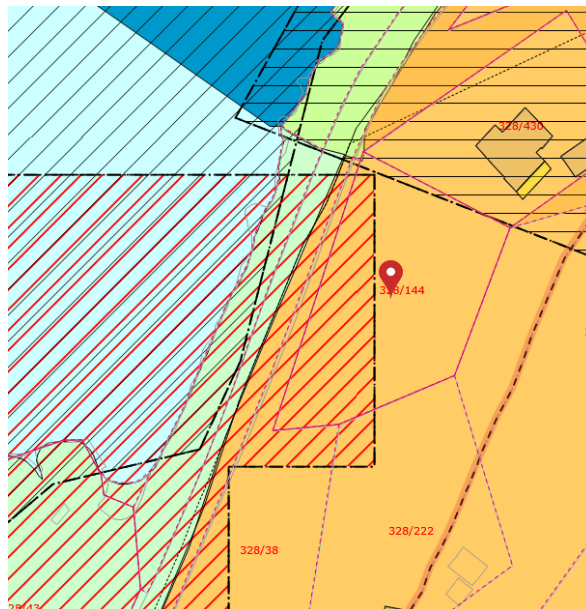
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
18.01.2023

### **Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144**

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

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.8.2022 i sak 22/1232 om avslag på søknad om ettergodkjenning av oppført brygge. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.





## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om ettergodkjenning av oppført brygge til eiendommen gbnr. 328/144. Eiendommen ligger ved Rødtangveien, ca. 300 meter før Holtnesstøa, Holmsbu resort.

Bryggen er i strid arealformålet LNF og med byggeforbudet i strandsonen som fremgår av kommuneplanen for tidligere Hurum kommune pkt. 6. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon.

Etter kommunedirektøren er vilkårene for å gi dispensasjon som fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 ikke oppfylt. Det er en relevant ulempe at en tillatelse til bryggen vil medføre en gradvis bit-for-bit nedbygging, som vil medføre en privatisering av strandsonen. En brygge vil ikke avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen. Behov for brygge kan eventuelt dekkes med bruk av felles brygge med leie av båtplass.

Kommunedirektøren kan etter dette ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

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

### **2.1 Søknaden**

Det søkes om ettergodkjenning av allerede oppført brygge. Bryggen er totalt 9,7 meter lang og ligger i en L-form ut i sjøen.

Det har tidligere ligget en brygge på samme sted. Opprinnelige brygge antas å være lovlig oppført i 1947 og ble revet i 1991.

I 1991 ble det oppført en ny brygge uten søknad. Landfestet for denne bryggen lå ca. 3,5 meter mot syd. Denne bryggen ble etter hvert ødelagt av isgang.

Det er nå søkt om brygge med samme landfeste som opprinnelig brygge fra 1947. Bryggen oppføres etter det opplyste innenfor fotavtrykket fra bryggen av 1947.

### **2.2 Plangrunnlag**

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen for tidligere Hurum kommune er den del av eiendommen som ligger i strandsonen avsatt til LNF formål.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanen pkt. 6, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Kommuneplanen pkt. 6 første avsnitt lyder slik:

*«For områder langs vassdrag som ikke inngår i byggeområder i kommuneplanen, i en sone på 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å dele fra grunn eller sette i verk tiltak som nevnt i lovens § 20-1.»*

### 3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 24.8.2022 følgende vedtak i sak 22/1232:

**Søknad om dispensasjon og søknad i ett trinn avslås, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 og § 20-2.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjonssøknaden fra følgende bestemmelse i kommuneplanen for Hurum kommune (2018-2030)  
Punkt 6.0 – byggeforbud i 100 meters beltet**

### 4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 8.9.2022 fra advokatfirmaet Schjødt. Det anføres i klagen bl.a:

- Bryggen ligger ikke slik til at den har privatiserende effekt, og under enhver omstendighet er den ikke til hinder for allmennhetens ferdsel.
- Tiltaket befinner seg på et areal som allmenheten ikke ellers ville benyttet seg av, på en smal landstripe mellom eksisterende vei og sjøen.
- Dersom allmennheten ferdes langs veien eller i vannkanten er det ingen hindringer for å ta seg over bryggen.
- Bryggen berører ikke naturmangfold, gyteområde mm.
- Presedenshensyn taler ikke imot å anse dispensasjonsvilkårene som oppfylt. Sakens særlige forhold gjør at den skiller seg fra lignende saker.
- Den visuelle konsekvensen for området er beskjeden. Sett fra både sjø- og landsiden vil bryggen være svært lite påtrengende/ruvende i landskapet.
- Gjenbruk, tilpasning til kulturlandskap mv. er alle positive elementer som realiseres ved å tillate bryggen.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

### 5. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 12.9.2022 og anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Tiltaket gjelder oppføring av ny brygge. Tiltaket kan ikke regnes som hovedombygging eller reparasjon. Det har tidligere ligget en brygge ved denne plasseringen som ble oppført i 1947. Men den bryggen er revet, og har ikke eksistert siden 1991. Bryggen søkes oppført på tre kummer i sjøen, under der opprinnelig brygge lå.

Det foreligger skjøte som gir rett til å ha brygge på eiendom 0/0 (tidligere 328/38). Asker kommune eier eiendommen 0/0 på dette område og kommunen som grunneier er kjent med tinglyst rettighet til å ha brygge på gnr. 328 bnr. 38.

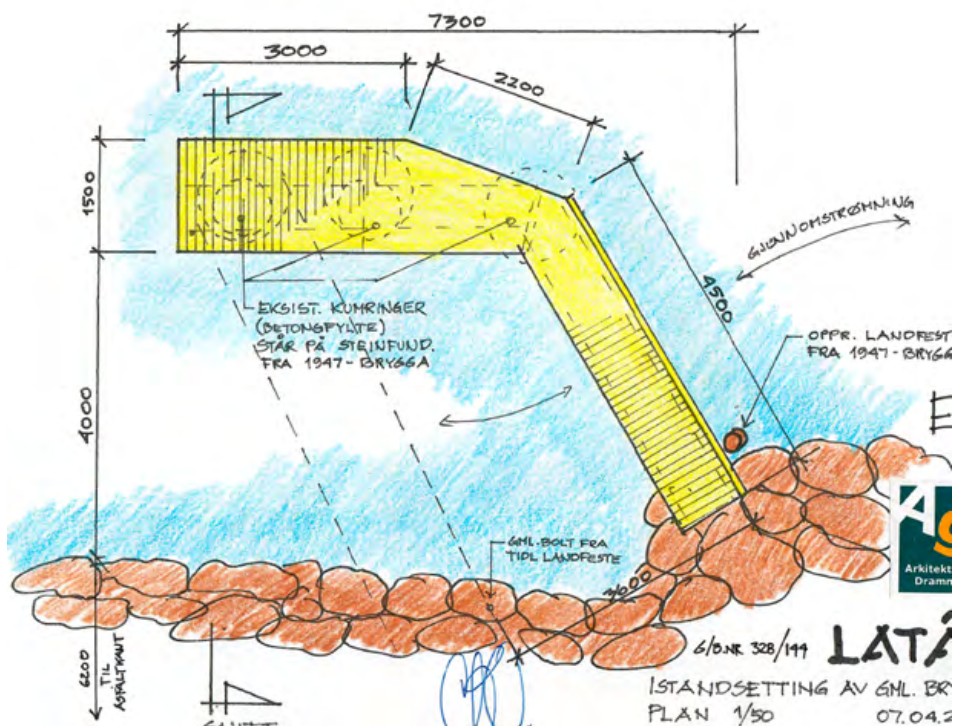


Fig.1. Plantegning omsøkt brygge.

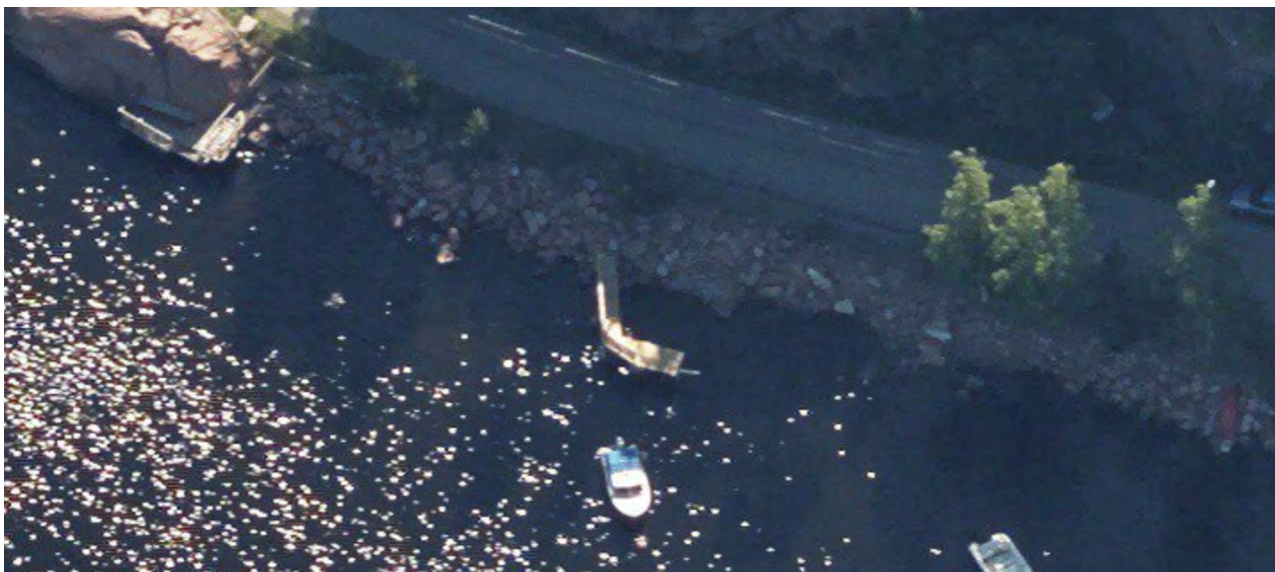


Fig.2. Flyfoto, omsøkt og allerede oppført brygge

Bryggen er i strid arealformålet LNF og med byggeforbudet i strandsonen som fremgår av kommuneplanen pkt. 6. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra kommuneplanen.

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.

Hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet langs sjøen er i hovedsak sammenfallende. Hovedhensynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta natur-, friluftsliv-, og landbruksinteresser i området. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftslivinteresser. Byggeforbudet i langs sjøen er satt for å ivareta natur – og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan – og bygningsloven § 1-8 første ledd. Områder innenfor dette området skal derfor holdes mest mulig fri for bebyggelse og anlegg slik at man unngår en bit for bit for nedbygging av strandsonereale.

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

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.*

*Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»*

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

*«[f]orbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås».*

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

Statsforvalteren har i brev av 28.02.2022 uttalt seg negativt til dispensasjons-søknaden. Statsforvalteren skriver i sin uttalelse:

*«Vi mener at bryggas utforming er mer dominerende i landskapet enn tidligere utforminger i både 1949 og 1991. Den nyeste ytterste utvidelsen samt rekkverk gjør at omfanget og størrelsen oppleves som vesentlig mer privatiserende for allmenhetens interesser i strandsonen. Selv om brygga ikke er lengre enn originalen fra 1947, synes det at bredden er noe utvidet.*

*Vi mener det er uheldig at brygga oppleves som mer fremtredende i landskapet. Kommunen bør vurdere den nyeste utvidelsen og behovet for rekkverk, da dette er elementer ved tiltaket som gjør brygga mer privatiserende og fremtredende fra både land og sjø.»*

*«Vi mener tiltakene slik de er omsøkt er uheldige av hensyn til allmenhetens interesser i strandsona. På bakgrunn av dette fraråder vi at søknaden imøtekommes.»*

Viken fylkeskommune; Fiskeridirektoratet, Kystverket og kommunen som havnemyndighet har ikke uttalt seg negativt til søknaden.

Det er i det påklagede vedtaket bl.a gitt slik begrunnelse for avslaget:

*«Videre endres også landskapsbildet både sett fra sjøsiden og fra landsiden. Som vi tidligere var inne på oppleves den nye bryggen som mer dominerende i landskapsbildet enn den opprinnelige bryggen fra 1947. Arkitektonisk skiller den nye bryggen seg også fra den opprinnelige bryggen fra 1947, hvor strandområdet også fremsto mer urørt. Den nye bryggen vil således virke fortrengende for allmennheten og forringer landskapsbildet fra sjø.»*

*Arkitektonisk skiller også den nye bryggen seg fra den opprinnelige fra 1947 og fremstår mer dominerende. Kommunens oppfatning er at bryggen ikke vil være en naturlig del av kulturmiljøet.*

*Det som taler som en fordel er at steinmasser gjenbrukes på grunt vann som basis for ny solid fundamentering og dermed ikke gjør direkte inngrep i sjøbunnen. Det er også et område hvor det er ulendt å gå, slik at ferdselen i området forbi bryggen i stor grad skjer på veien, slik at bryggen ikke er et direkte hinder for allmennheten. Men selv om den ikke direkte er et hinder kan den som tidligere nevnt oppleves privatiserende.*

*Ulempene ved en dispensasjon vil være sammenfallende med de momenter som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes, som beskrevet tidligere. Omsøkte tiltak vil medføre økt grad av privatisering og kan virke fortregende for allmennheten selv om bryggen er åpen for allmennheten.*

*Landskapsbildet forandres også ved at det kommer en ny brygge som har vært borte fra landskapsbildet i flere år, både sett fra sjøsiden og fra landsiden.»*

Det er i klagen over vedtaket i hovedsak anført at omsøkte brygge ikke virker privatiserende, at landskapshensyn ikke blir berørt, og at bryggen ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel. Det anføres derfor at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen ikke blir satt vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2.

Kommunedirektøren vil bemerke at kommuneplanens bestemmelse inneholder et totalforbud mot søknadsppliktige tiltak i strandsonen, og det skal da lite til for at et tiltak vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Kommunedirektøren er i klageomgangen likevel noe i tvil om hensynet bak LNF formålet og byggeforbudet i strandsonen blir satt vesentlig til side av den omsøkte bryggen.

Det er riktig som anført i klagen at strandarealet langs sjøen, på nedsiden av veggen, ikke innbyr til allmenn ferdsel. Det er lite naturlig å ta seg frem til fots på nedsiden av veggen, hvor det kun er et smalt og steinete strandareal. Hensynet til allmennhetens ferdsel kan derfor ikke anses satt vesentlig til side. Etersom strandarealet ikke legger til rette for allmenn ferdsel er kommunedirektøren enig med klager i at bryggen ikke virker privatiserende i forhold til allmenn ferdsel lang stranden.

Kommunedirektøren er også noe i tvil om landskapshensyn blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for den omsøkte bryggen. Sett fra sjøen fremstår strandsonen allerede noe privatisert med de øvrige bryggene i nærheten. Natur- og kulturmiljøhensyn blir ikke satt vesentlig til side.



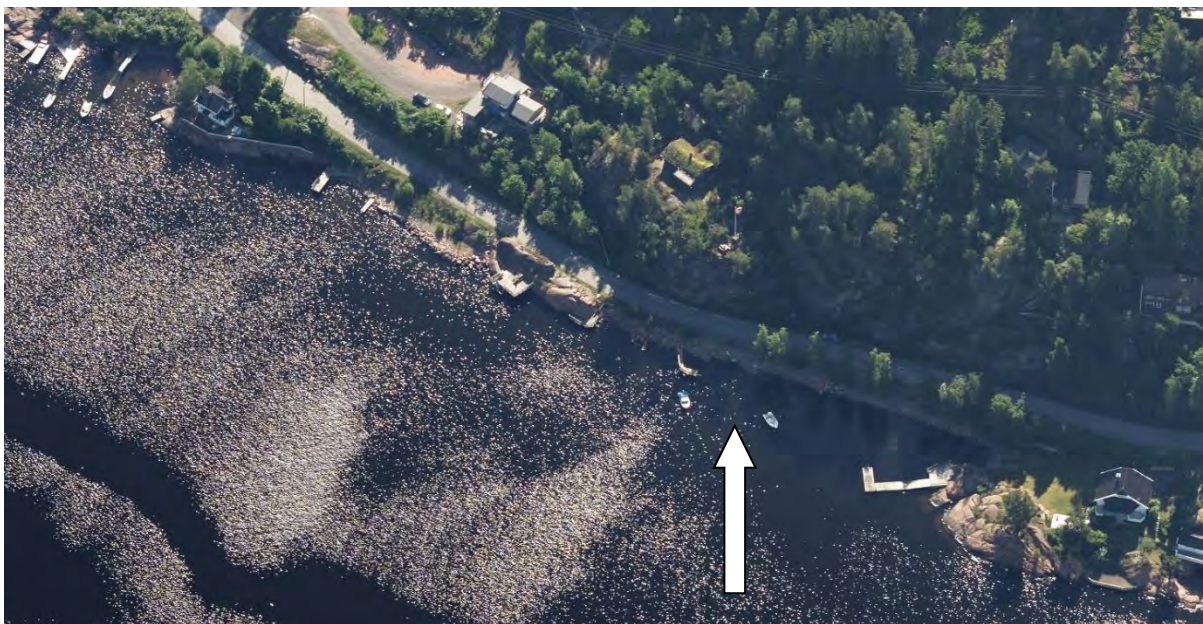


Fig. 3. Overiktsbilde. Pil angir omsøkte brygge.

Kommunedirektøren kan uansett ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Det er en relevant ulempe at en tillatelse til bryggen vil medføre en gradvis bit-for-bit nedbygging, som vil medføre en privatisering av strandsonen.

Det er forståelig at tiltakshaver ønsker å beholde en allerede oppført brygge til erstatning for en tidligere revet brygge. Et slikt ønske har imidlertid begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen.

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

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

Tiltakshavers eiendom er ingen strandeieendom med behov for brygge som atkomst, men ligger på en kolle på den andre siden av Rødtangveien. En brygge vil ikke avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen. Behov for brygge kan eventuelt dekkes med bruk av felles brygge med leie av båtplass.

Kommunedirektøren kan etter dette ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## **6. Konklusjon**

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan og bygg å opprettholde vedtak av 24.8.2022 i sak 22/1232. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

Klage, datert 080922  
Vedtak, datert 240822  
Uttalelse fra Statsforvalter  
Uttalelse fra Viken fylkeskommune  
Uttalelse fra Fiskeridirektoratet  
Søknad, med vedlegg  
Planbestemmelser  
Plankart





## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/23458

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

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

**Møtedato**  
18.01.2023

**Saksnr.**  
13/23

### **Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 13/23

#### **Behandling**

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023.

Sørensen (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Saken er utsatt.



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/23458

**Saksbehandler**  
Frode Torvik

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	13/23
2 Utvalg for plan og byggesak	15.02.2023	18/23

### **Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 18/23

#### **Behandling**

Sørensen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, V og SP:

1. Utvalg for Plan og byggesak innvilger dispensasjon iht PBL §19-2til reparasjon/gjenoppbygging av brygge i Isrenna 4, gbnr 328/144. Bryggen har vært oppført siden 1950-tallet, ble vurdert lovlig oppført i 2012 og en dispensasjon setter derfor ikke kommuneplanen vesentlig til side. Bryggen virker ikke privatiserende, ligger ikke i veien for allmenn ferdsel, og er tilgjengelig for, og blir brukt av, allmenheten. Det forutsettes at eksisterende bunnfester/konstruksjon brukes uendret.

At bryggen kan nyttes av allmenheten ansees som en relevant fordel. En eventuell fjerning av bunninstallasjon vil kunne gjøre skade på omliggende sjøbunn, og det kan slik sett sees på som en fordel å la konstruksjonen stå. Fordeler ansees med dette klart større enn ulemper.

2. Utvalget anfører/oppfordrer på generelt grunnlag eiere av aktuelle brygger i området om å gå sammen for å vurdere regulering og evt bygging av felles båtanlegg med påfølgende sanering av eksisterende brygger.

Forslag fremmet av Sørensen, punkt 1, ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG, AP). Punkt 2 i forslag fra Sørensen ble enstemmig vedtatt.

## Vedtak

1. Utvalg for Plan og byggesak innvilger dispensasjon iht PBL §19-2til reparasjon/gjenoppbygging av brygge i Isrenna 4, gbnr 328/144. Bryggen har vært oppført siden 1950-tallet, ble vurdert lovlig oppført i 2012 og en dispensasjon setter derfor ikke kommuneplanen vesentlig til side. Bryggen virker ikke privatiserende, ligger ikke i veien for allmenn ferdsel, og er tilgjengelig for, og blir brukt av, allmenheten. Det forutsettes at eksisterende bunnfester/konstruksjon brukes uendret.

At bryggen kan nyttes av allmenheten ansees som en relevant fordel. En eventuell fjerning av bunninstallasjon vil kunne gjøre skade på omliggende sjøbunn, og det kan slik sett sees på som en fordel å la konstruksjonen stå. Fordeler ansees med dette klart større enn ulemper.

2. Utvalget anfører/oppfordrer på generelt grunnlag eiere av aktuelle brygger i området om å gå sammen for å vurdere regulering og evt bygging av felles båtanlegg med påfølgende sanering av eksisterende brygger.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/00341-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### **70/3 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenget drift på Yggeset – Martin Rønning AS**

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

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 2. november 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## 1. Sammendrag og konklusjon

### 1.1 Historikk

Det er en lengre sakshistorikk for eiendommen og det er tidligere innvilget midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkte tiltak, drift av massedeponi med mellomlagring og knusing av stein og mellomlagring og produksjon av jord. Bygningsrådet i tidligere Asker kommune innvilget midlertidig dispensasjon i vedtak 24. januar 2019. Denne ble så forlenget ved kommunens vedtak 27. april 2021. Det ble da gitt tillatelse til mellomlagring av masser, knusing av stein og jordproduksjon. Dispensasjonen var tidsbegrenset for 1 år, frem til 1. mai 2022.

### 1.2 Hva saken gjelder

Denne saken gjelder søknad om dispensasjon for å kunne fortsette driften til Martin Rønning AS. Det er søkt om midlertidig dispensasjon i tre år for mellomlagring av masser, jordproduksjon og knusing av stein. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 2. november 2022. Vedtaket er påklaget i brev 21. november 2022 av Svensson Nøkleby advokatfirma, på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen fremkommer nye opplysninger som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

### 1.3 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon til fortsatt drift av anlegget vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen § 6.1, som forutsetter at området skal tilbakeføres til landbruk. I tillegg er det forbud i bestemmelsen mot knusing av stein for salg. Reguleringsplanen er bindende for bruken av området, og det er uheldig å uthule virkningen av planen. Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon, senest ved vedtak 27. april 2021. Det er uheldig å stadig utvide slike midlertidige dispensasjoner, siden disse over tid uthuler reguleringsplanen. Dette skaper heller ikke forutsigbarhet, hverken for grunneier, naboer eller foretaket som står bak driften.

Fortsatt drift av anlegget vil også medføre fordeler. Klager trekker særlig frem at bearbeiding av masser fra lokale bygge- og anleggsprosjekter til gjenbruk i lokale prosjekter innebærer en betydelig miljøbesparelse. Kommunedirektøren er enig i at det også foreligger fordeler som taler for en dispensasjon.

Etter kommunedirektørens syn må det veie tyngst at gjeldende reguleringsplan tydelig forutsetter at området skal tilbakeføres til landbruk innen år 2015. Det er også et uttrykkelig forbud mot knusing av stein for salg. Hvilken drift som skal kunne tillates fremover må avklares ved reguleringsplanprosess, og ikke midlertidige dispensasjoner. Det er igangsatt en planprosess, men det er foreløpig for tidlig å si hvordan en ny reguleringsplan for området vil kunne se ut.

Kommunedirektøren anser at hensynene bak planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Videre anser kommunen at det foreligger fordeler ved en dispensasjon. Det er imidlertid også klare ulemper i form av hensynet til landbruksjord og matproduksjon som vil bli tilsidesatt. I tillegg medfører virksomheten belastninger for nærmiljøet i form av både støy og forurensning, herunder fra veitrafikk som virksomheten genererer. Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Ytterligere drift av anlegget må vurderes mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling av midlertidig varighet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 2. november 2022, og at klagen blir sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

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

### **2.1 Søknaden**

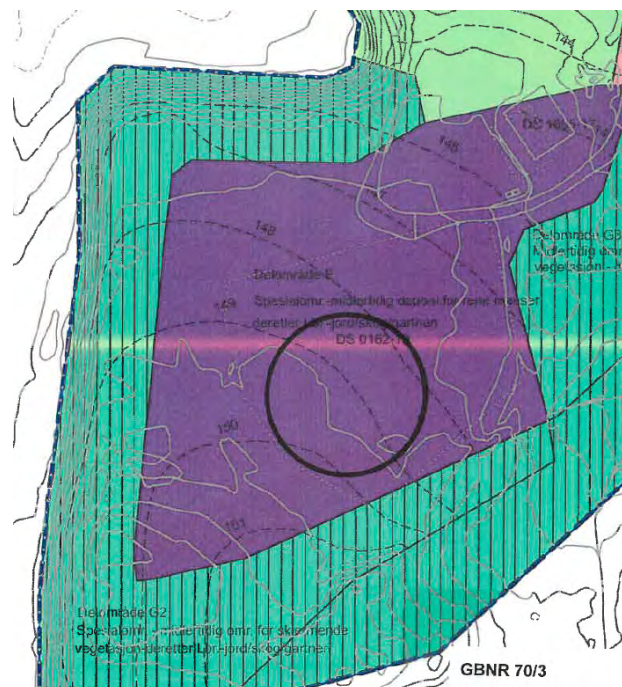
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 6.1 for fortsatt drift av anlegget til Martin Rønning AS på Yggeset. Søknaden gjelder

midlertidig dispensasjon i tre år, til 1. mai 2025 (søknadstidspunktet er mai 2022). Omfanget er oppgitt slik i søknaden:

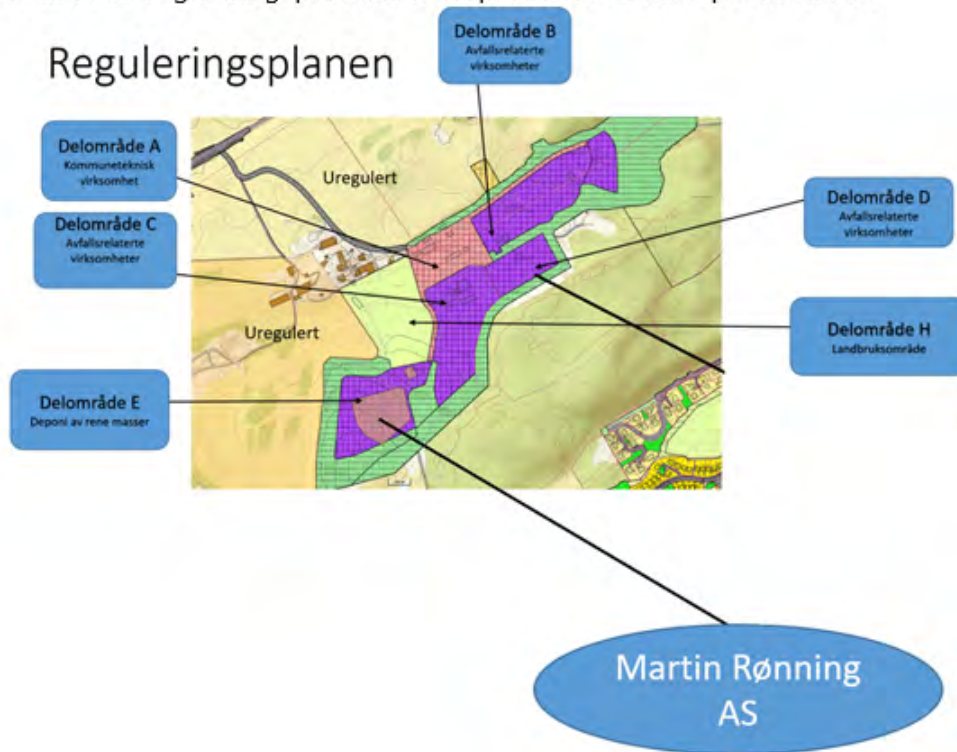
- Produksjon av knust steinmasse inntil 40 000 m<sup>3</sup> årlig
- Produksjon av jordmasse med inntil 10 000 m<sup>3</sup> årlig

Det er understreket i søknaden at tiltaket sikrer gjenbruk og god ressursforvaltning i samsvar med forutsetningene for et bærekraftig samfunn.

Plassering og anlegget fremkommer nedenfor:



Se bilde av reguleringsplankart som plasserer tiltaket på området:



## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Yggeset avfallspark, del av gbnr 70/1, 70/3 og 71/1, vedtatt av kommunestyret 22. november 2001. Eiendommen er regulert til spesialområde, midlertidig område for deponi av rene masser (delområde E).

I reguleringsbestemmelsene er det inntatt bestemmelser i § 6.1 om deponiet:

§ 6.1 «Området skal fylles opp med rene masser og tilbakeføres til landbruk innen år 2015. De deler av foreliggende steinknauser, som ligger over viste koter på plankartet, kan fjernes.

*Innbrakte gjenvinnbare jordmasser masser kan sorteres for salg under tilbakeføringsperioden. Knusing av stein for salg tillates ikke.»*

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til nåværende næringsvirksomhet.



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

Når det gjelder FNs bærekraftsmål så er flere av disse relevante for saken. Hensyn til miljø og bærekraft tilsier at det er ønskelig med lokal håndtering av overskuddsmasser, noe som virksomheten på Yggeset bidrar til. Samtidig er det forutsatt at området skal tilbakeføres til landbruk, og det er viktig etter bærekraftsmålene å sikre områder for matproduksjon.

### **4. Tidligere behandling**

2. november 2022 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 22/2251:

*«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra § 6.1 – delområde E – området skal fylles med rene masser og at det skal drives landbruk – knusing av stein for salg ikke er tillatt, jf. Reguleringsplanen Yggeset avfallspark*

*For følgende tiltak: mellomlagring og knusing av stein»*

### **5. Klagens innhold**

Klager anfører hovedsakelig:

- Vilkårene for dispensasjon er oppfylt
- Bearbeiding av masser lokalt til gjenbruk i lokale prosjekter innebærer en betydelig miljøbesparelse
- Det er et betydelig behov for virksomheten i kommunen
- Plasseringen er velegnet på Yggeset
- Anlegget er topp-moderne med nyeste tilgjengelige teknologi for optimalisering av kapasitet og ivaretagelse av støydemping for omgivelsene
- Om virksomheten legges ned må steinmasser transporteres i betydelig større utstrekning enn i dag
- Avslaget er i motstrid med FNs bærekraftsmål
- De forholdene som var gjeldende i tidligere tillatelser er uendret
- Kommunen har tidligere uttalt at planen ikke er etterlevd og at området ikke skal tilbakeføres til landbruk
- Det er feil at berørte myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden
- Avslaget innebærer urimelig forskjellsbehandling
- Vedtaket er ugyldig som følge av feilaktige og mangelfulle vurderinger

### **6. Kommunedirektørens vurdering**

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

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det

andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Det bærende elementet i avslaget er dispensasjonsvurderingen fra kravet om at området skal tilbakeføres til landbruk og at det er forbud mot knusing av stein for salg. Fortsatt drift av anlegget er i klar konflikt med gjeldende reguleringsplan fra 2001.

Det er igangsatt et arbeid med å utarbeide en ny reguleringsplan for området, men dette vil ta noe tid.

#### 6.1 Vurdering av dispensasjon fra bestemmelsene § 6.1, tilbakeføring til landbruk

Hensynet bak at massedeponiet er midlertidig er å ivareta og sikre tilstrekkelige arealer for landbruksvirksomhet. Det er et viktig nasjonalt og lokalt mål å sikre jordbruksarealer mot nedbygging.

Kommunens landbruksavdeling har i uttalelse 15. august 2022 anbefalt at det ikke gis dispensasjon og at det er uheldig med ytterligere utsettelse med tilbakeføring til landbruk. Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen vesentlige merknader til at det blir gitt dispensasjon som omsøkt.

Som påpekt av klager innebærer det en betydelig miljøbesparelse å bearbeide masser lokalt slik at disse kan gjenbrukes i nærområdet. Det er videre et stort behov for slik virksomhet. Plasseringen er også godt egnet for formålet. Kommunedirektøren anser derfor at det foreligger flere relevante fordeler med tiltaket.

I avslaget legger kommunen til grunn at både statsforvalteren og fylkeskommunen har uttalt seg negative til tiltaket. I klagen er det påpekt at dette ikke stemmer og at uttalelsene her er vurdert feil. Kommunedirektøren er enig med klageren i at uttalelsene er vurdert feil i avslaget, og at det derfor er lagt for stor vekt på disse. Det korrekte er at de ikke har noen vesentlige merknader til at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Kommunen anser at denne feilen er rettet opp ved klagebehandlingen.

Reguleringsplanen er bindende, jf. pbl. § 12-4. Det er et sentralt mål med reguleringsplanen at området kun skal benyttes midlertidig til deponi, noe som skyldes hensynet til jordvern. Over tid har det skjedd en nedbygging av egnet landbruksareal, noe som er klart uheldig. Omdisponering av landbruksareal er forutsatt å skje gjennom planprosess og ikke ved enkeltstående dispensasjonsbehandlinger. Kommunedirektøren anser at dette hensynet må veie tungt i vurderingen.

Klageren viser til at kommunen tidligere har uttalt at området ikke skal tilbakeføres til landbruk. Etter kommunedirektørens syn skyldes dette antakelig en misforståelse. Hvilken status arealet vil få etter en ny planprosess kan ikke sies med sikkerhet. Kommunens tidligere uttalelse om at området ikke skal tilbakeføres til landbruk, bygger på den forutsetningen at en ny reguleringsplan hensyntar tiltakshavers drift fullt ut. Det er imidlertid ikke sikkert at dette blir utfallet.

Om området (delområde E) skal tilbakeføres til landbruk eller ikke blir først klart etter at det er truffet nytt vedtak om reguleringsplan. Inntil videre er det gjeldende plan som ligger til grunn, og den er tydelig på at området skal benyttes til landbruk. Det er en klar ulempe at tiltaket vanskeliggjør et ønsket arealformål, som i gjeldende plan skal være til landbruk.

Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

## 6.2 Vurdering av dispensasjon fra bestemmelsene § 6.1, forbud mot knusing av stein

Hensynet bak forbudet mot knusing av stein er hovedsakelig å ivareta nærområdet, og da spesielt beboere i området i forhold til støy og anleggstrafikk som en slik virksomhet vil medføre.

Det er naturlig ved en eventuell dispensasjon å fastsette grenser for både støy og åpningstider. Dette vil således bidra til å minske ulempene for omgivelsene. Under forutsetning av at slike vilkår fastsettes, anser kommunen at en dispensasjon ikke vil tilsidesette hensynene bak forbudet vesentlig.

Kommunedirektøren er enig med klager i at det er flere fordeler med tiltaket. Som påpekt av klager innebærer det en betydelig miljøbesparelse å bearbeide masser lokalt slik at disse kan gjenbrukes i nærområdet. Det er videre et stort behov for slik virksomhet. Plasseringen er også godt egnet for formålet. Kommunedirektøren anser derfor at det foreligger flere relevante fordeler med tiltaket.

Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes en type virksomhet som reguleringsplanen bevisst setter en stopper for. Knusing av stein vil medføre støy for nærmiljøet, som ikke reguleringsplanen åpner opp for. Plasseringen ligger i dag relativt nærme eksisterende boligbebyggelse hvor det har kommet flere klager som går på støy og tungtransport. En fortsettelse av driften vil dermed påvirke bomiljøet negativt. Det er heller ikke påregnelig for naboer at det gis tillatelse til videre drift av anlegget.

Dersom det skal åpnes opp for mer «permanent» drift med knusing og salg av stein må dette skje etter en planprosess, og ikke gjennom enkeltstående dispensasjonsbehandlinger.

Kommunedirektøren anser derfor at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Etter pbl. § 19-2 skal fordelene og ulempene ved en dispensasjon vurderes samlet. I dette tilfellet er en tillatelse avhengig av dispensasjon fra både tilbakeføring til landbruk, og fra forbudet mot knusing av stein for salg. Kommunedirektøren fastholder derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Kommunen kan ikke se at det foreligger noen usaklig forskjellsbehandling, slik klageren mener. Klageren sikter her til dispensasjon som er gitt Norsk Gjenvinning Renovasjon AS i 2017 og Norbark i 2022. Vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt skjer i den enkelte sak, og er en rettslig vurdering. Sivilombudet har i flere saker uttalt at læren om usaklig forskjellsbehandling ikke er relevant ved vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunedirektøren har vurdert klagerens øvrige anførsler, men kan ikke se at disse gir grunn til å endre på vedtaket.

## **7. 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 avslaget, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

vedtak 02.11.2022  
klage 21.11.2022  
søknad 29.05.2022

varsel om avslag på søknad  
høringsuttalelser  
brev 23.09.2022  
brev 18.07.2022  
midlertidig disp 27.04.2021  
midlertidig disp 24.01.2019  
saksprotokoll møte 11.11.2020  
saksfremlegg høst 2020  
igangsatt planarbeid  
korrespondanse om støyklager  
planbestemmelser  
plankart



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/00341

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
19/23

### **Klage på avslag på søknad om dispensasjon for forlenget drift på Yggeset, gbnr. 70/3 - Martin Rønning AS.**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 19/23

#### **Behandling**

Røed (H) fremmet følgende felles forslag:

Utvalg for plan og byggesak innvilger videreføring av midlertidig dispensasjon frem til ny regulering er stadfestet dog ikke utover 3 år.

Saken sendes tilbake til administrasjon for videre behandling. Utvalg for Plan- og byggesak viser til tidligere vedtak av 11 nov 2020 hvor det var en forutsetning at kommunen foresto å utarbeide en plan for hele Yggeset området, for å bringe virksomheten inn i regulerte former, og at dette arbeidet skulle prioriteres.

Utvalget ser ingen annen mulighet for å sikre et lokalt behov for massegjenvinning og å hindre lange fraktavstander med overskuddsmasser i kommunen, enn å videreføre gjeldende dispensasjon. Utvalget ser frem til kommunens arbeide med å sikre en forutsigbar drift på hele Yggeset gjennom et prioritert arbeide med ny reguleringsplan.

#### Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Vilkår gitt i dispensasjon fra 2020 videreføres

I tillegg skal det etableres en støyvoll for å begrense ulemper for nabolaget.

Dispensasjonen gis for ett år av gangen

#### Vilkår til dispensasjon:

Innen ett år gjennomføres det et dialogmøte med berørte parter og innbyggere med formål å finne frem til avbøtende tiltak i henhold til støy, transport, støv mm. Avbøtende tiltak fremlegges for Utvalg for plan og byggesak som behandler dette sammen med spørsmål om utvidelse av dispensasjonen utover 1 år

Fellesforslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 1 stemme (Haugen, MDG)

### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak innvilger videreføring av midlertidig dispensasjon frem til ny regulering er stadfestet dog ikke utover 3 år.

Saken sendes tilbake til administrasjon for videre behandling. Utvalg for Plan- og byggesak viser til tidligere vedtak av 11 nov 2020 hvor det var en forutsetning at kommunen foresto å utarbeide en plan for hele Yggeset området, for å bringe virksomheten inn i regulerte former, og at dette arbeidet skulle prioriteres.

Utvalget ser ingen annen mulighet for å sikre et lokalt behov for massegjenvinning og å hindre lange fraktavstander med overskuddsmasser i kommunen, enn å videreføre gjeldende dispensasjon. Utvalget ser frem til kommunens arbeide med å sikre en forutsigbar drift på hele Yggeset gjennom et prioritert arbeide med ny reguleringsplan.

#### Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Vilkår gitt i dispensasjon fra 2020 videreføres

I tillegg skal det etableres en støyvoll for å begrense ulemper for nabolaget.

Dispensasjonen gis for ett år av gangen

#### Vilkår til dispensasjon:

Innen ett år gjennomføres det et dialogmøte med berørte parter og innbyggere med formål å finne frem til avbøtende tiltak i henhold til støy, transport, støv mm. Avbøtende tiltak fremlegges for Utvalg for plan og byggesak som behandler dette sammen med spørsmål om utvidelse av dispensasjonen utover 1 år



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
22/23939-1

**Saksbehandler**  
Anita Kotte Syversen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

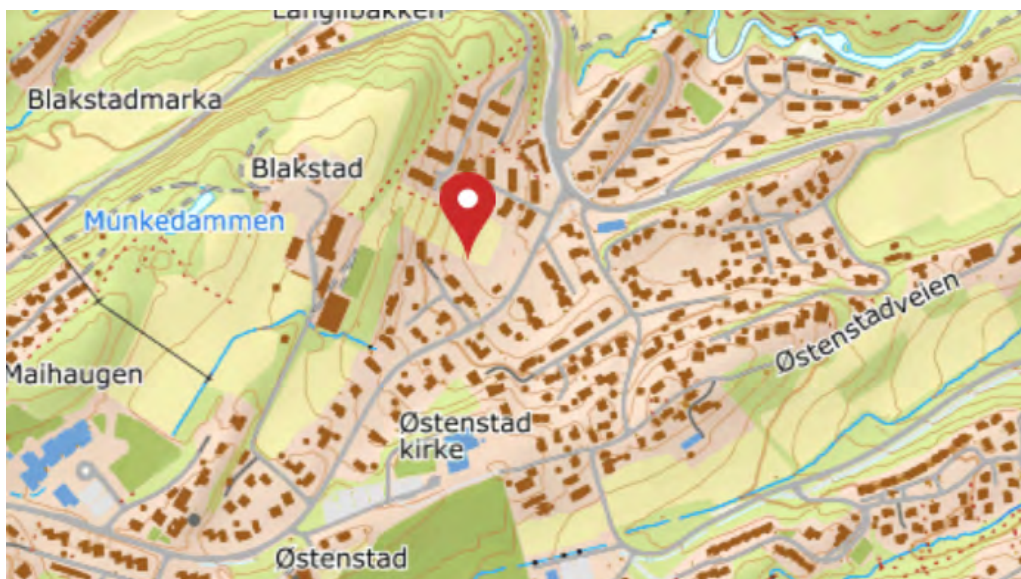
**Møtedato**  
15.02.2023

### **61/753 Gudolf Blakstads vei 19A - Klage på avslag på dispensasjon for etablering av integrert sekundær boenhet**

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

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 05.09.22 om avslag på søknad om dispensasjon for etablering av sekundær boenhet på eiendommen gbnr. 61/753, Gudolf Blakstads vei 19A.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 20.09.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse





## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon for etablering av sekundær boenhet integrert i enebolig på eiendommen Gudolf Blakstads vei 19A. I kommuneplanen for Asker ligger eiendommen innenfor kategori A med skravur, hvor det kun er tillatt med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet pr. fradelt tomt.

Kommunen avslo søknaden med begrunnelse i at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke var oppfylt. Det ble vist til at hensynene bak bestemmelsen ville bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at hensynene bak bestemmelsen om at det kun tillates bolig med én hovedbruksenhet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I avslaget ble det ikke foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon.

I klage fra tiltakshavernes side bes det om at avslaget omgjøres til en tillatelse, og anføres at begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Klager peker i hovedsak på at en integrert sekundær boenhet på 35 m<sup>2</sup> ikke påvirker den fysiske boligstrukturen, som for øvrig utgjør et mangfold av ulike boliger. Kommuneplanens krav til p-plass, egnet uteareal og snuplass, VA-ledninger og atkomst er dokumentert ivaretatt. Videre er det nærhet til kollektivtransport og dagligvarebutikker. Fordelene ved dispensasjon er, foruten en nødvendig leieinntekt, å tilby et nytt og billig botilbud samt å legge til rette for en politisk ønsket omsorg internt i familien, siden foreldrene bor på naboeiendommen.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av 20.09.22 til følge. I klageomgangen vurderer kommunedirektøren at hensynene bak kommuneplanbestemmelsen ikke blir *vesentlig* tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for omsøkte boenhet. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at det er vist til klare og relevante fordeler for å gi dispensasjon, og dermed er ikke begge vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 oppfylt. Det er primært samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er mest relevant i interesseavveiningen, og selv om flere forhold ligger til rette for at det kan etableres en sekundær boenhet, er de påberopte fordeler først og fremst er av personlig art, og ikke er av allmennyttig karakter.

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

Kommunen innvilget i vedtak av 10.12.2021 dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med integrert garasje på eiendommen Gudolf Blakstadsvei 19A. Det ble gitt dispensasjon fra tillatt BYA med 17,7 % mot tillatt 15 %, samt dispensasjon for garasje og støttemurer plassert delvis utenfor regulert byggegrense. Igangsettelsestillatelse ble gitt den 02.03.22.

Den 10.07.22 ble det søkt om endring av gitt tillatelse og dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for etablering av sekundær boenhet på 35 m<sup>2</sup> integrert i boligen.

## 2.1 Planstatus

Eiendommen Gudolf Blakstadsvei 19 A er omfattet av reguleringsplan for Blakstadsfeltet, planID 153, ikraft 03.08.1962. Eiendommen er også omfattet av gjeldende kommuneplan for Asker 2018- 2030, ikraft 14.11.2017, og ligger i boligkategori A med skravur.

Det fremgår av kommuneplanens bestemmelse pkt. 20.7 at kategori A er boligområde med spesielle kvaliteter som anses ferdig utbygd bebyggelsesmessig. Bestemmelsens punkt A omhandler boenheter, hvor det skilles mellom områder med skravur og uten skravur. Eiendommen Gudolf Blakstadsvei 19 A ligger i område med skravur, og det følger av pkt. 20.7.A for slike områder følgende:

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

Siden reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser vedrørende antall boenheter, er det ikke tillatt med sekundær boenhet, og omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

I forslag til ny kommuneplan er området som eiendommen ligger i, avsatt til hensynssone villalandskap (H550\_1), hvor det tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet.

Forslaget til ny arealdel har vært på offentlig ettersyn, og det har kommet høringsinnspill vedrørende hensynssonen som påpeker at området opprinnelig er regulert med boliger som har sekundærleilighet. Videre påpekes det at hensikten bak hensynssonen ikke fremgår av kommuneplanen og fremstår som grunnløst. Kommunedirektøren vurderer nå om hensynssonen skal foreslås videreført i ny kommuneplan.

## 2.2 Nærmere om tiltaket og søkers begrunnelse

Fra vedtaket om avslag av 05.09.22 er søker begrunnelse gjengitt:

*Tiltakshaver viser til diverse familiære forhold og historikk rundt eiendommen. Det vises også til forslag til ny kommuneplan med en mulig mer lempelig definisjon av boenhet, og at tiltakshaver vil kunne oppfylle disse sannsynlige fremtidige kravene knyttet til sekundærbolig etc. Tiltakshaver mener at det gir liten mening at man da skal forby en integrert sekundær boenhet med gode bo- og bokvaliteter. Tiltakshaver har også sendt inn høringsinnspill til ny kommuneplan rundt akkurat dette temaet – og særlig med tanke på området Gudolf Blakstads vei. Tiltakshaver påpeker at det ikke lenger finnes gode grunner til å håndheve dagens regelverk for sekundærboliger i området, og at denne planbestemmelsen har gått ut på dato for Blakstadsområdet sitt vedkommende.*

*Tiltakshaver viser også til at boenheten er liten og at det derfor ikke er et forsøk på å lage to likeverdige boenheter, men heller et billig botilbud for skoleungdommer. Tiltakshaver mener at kommunen må se på dispensasjon i lys av forslag til ny kommuneplan, og at spørsmålet må diskuteres med planavdelingen. Tiltakshaver viser også til at leieinntekter er avgjørende for at prosjektet skal kunne lønne seg og at det er økonomisk uheldig om en ikke får etablere en sekundær boenhet med eget kjøkken. Søker legger også vekt på at det står i dårlig stil til den samfunnsutviklingen vi står ovenfor i dag, hvor Asker kommune har et økende behov for boliger. Det vises for øvrig til naboeiendommen som har en hybel i underetasjen som ble etablert på 60- tallet.*

Kommunen varslet søker i brev av 04.08.22 om at videre behandling av søknaden trolig vil føre til avslag, med bakgrunn i at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser. Søker ba i e-post av 10.08.22 om en realitetsbehandling av søknaden, og pekte på at det ikke var gode grunner for å avslå denne.

### **3. Vedtaket som påklages**

Kommunen fattet den 05.09.22 som delegasjonssak 22/1729 følgende vedtak:

#### **Søknaden avslås, jamfør kommuneplanens § 20.7 bokstav a) fjerde ledd.**

I begrunnelsen for avslaget er det vist til at vilkårene for å dispensere i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det er vist til at hensynene bak bestemmelsen i kommuneplanen vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fra begrunnelsen hitsettes:

*I dette tilfellet er etablering av sekundær boenhet direkte i strid med hensynene bak bestemmelsen i gjeldende kommuneplan, der det kun tillates bolig med en hovedbruksenhet. Hensynet bak denne bestemmelsen er fortsatt gjeldende med styrke. Inntil det foreligger ny kommuneplan eller reguleringsplan, så er det dagens planer som er gjeldende. Eventuelle endringer i ny kommuneplan er ikke ferdig politisk behandlet og godkjent, så det er derfor ikke adgang til å legge denne til grunn for behandling av søknaden. Søker må heller avvente ny plan og deretter søke.*

I vedtaket ble det ikke foretatt en subsidiær vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon, i og med at begge vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 må være oppfylt.

### **4. Klagens innhold**

Vedtaket er påklaget i brev av 22.09.22 fra Nordbyhus Asker og Bærum AS på vegne av tiltakshaverne. Klager ber om at klagen tas til følge ved å omgjøre avslagsvedtaket til en tillatelse, jf. fvl. § 33. I klagen er det innledningsvis vist til at avslaget mangler en konkret dispensasjonsvurdering og oppfyller ikke forvaltningslovens regler til begrunnelse. Klager ønsker likevel ikke å påberope seg

ugyldighet som følge av saksbehandlingsfeil, da de ønsker en realitetsbehandling av saken.

I klagen er det i hovedsak vist til følgende:

- Hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om at A-områder med skravur ikke skal ha integrert sekundær boenhet, blir ikke vesentlig tilsidesatt jf. pbl § 19-2.

- Klager påpeker at en integrert sekundær boenhet på 35 m<sup>2</sup> ikke påvirker den fysiske boligstrukturen og den enhetlige utbyggingen som står helt sentralt i de homogene A-områdene. Kommunen har lagt avgjørende vekt på et generelt resonnement for en bestemmelse som er høyst inngripende i den enkeltes rettsfølelse. Tiltakshavers eiendom ble fradelte hovedbølet (gbnr. 61/213) i 2007, og hovedbølet har selv en godkjent sekundær boenhet. Hovedbølet ble utviklet i tråd med reguleringsplanen i 1964, lenge før dagens kommuneplan. Hovedbølet var tidligere eid av tiltakshavers besteforeldre og eies i dag av tiltakshavers foreldre. Tiltakshaver har selv et ønske om å beholde parsellen i familien og den ble derfor kjøpt tilbake av tiltakshaver i 2022. Det harmonerer da dårlig at hovedbølet kan ha sekundær boenhet og ikke tiltakshavers fradelte parsell.

- Kommuneplanens materielle krav til bo- og boligkvalitet for sekundær boenhet er dokumentert ivaretatt, herunder p-plass, VA-anlegg, egnet uteareal og snuplass. Det er godt kollektivtilbudet i området, samt nærhet til dagligvarebutikker.

- Klager viser også til at skravuren det er søkt dispensasjon fra totalt misvisende for dette boligområdet. Her eksisterer det et mangfold av ulike boliger, hvor også flere eneboliger har sekundær bolig fra før. Sekundær boenhet og/eller tomannsboliger er vanlig praksis innenfor det samme planområdet, og det vises til en rekke konkrete eiendommer som eksempler.

- Fordelene ved dispensasjon er videre klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

- Boenheten er liten og oppfyller alle materielle krav til bo- og bokvalitet i kommuneplanen

- En dispensasjon til tiltaket vil sikre et nytt og billig botilbud, typisk for en student, enslige, arbeidsinnvandrere eller tilsvarende målgruppe som befinner seg i en sårbar livssituasjon.

- Det vil være helt avgjørende for tiltakshaver å leie ut en liten del av boligen deres. For at prosjektet skal kunne være bærekraftig, er en mindre leieinntekt avgjørende.

- Kommunen tilrettelegger derfor for en politisk ønsket omsorg internt i familien gjennom å innvilge dispensasjon. Tiltakshaver vil kunne bistå sine foreldre på naboeiendommen med vedlikehold, stell av hage og eldreomsorg når det blir nødvendig. Samtidig fremstår besteforeldrene på sine side i dag som en resurs med samvær og pass av barnebarn.

- Klager kan ikke se at det er ulemper ved en dispensasjon, og det har heller ikke kommet noen protester fra naboene som er nabovarslet. Man kan alltid pårope seg at det er en ulempe å fravike plangrunnlaget, men det er derfor også man har dispensasjonsbestemmelsen.

### **5. Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. fvl. § 29 jf. pbl. § 1-9.

Spørsmålet som utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til, er om det i klagen er anført forhold som tilsier en endring av kommunens avslag på dispensasjon.

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

Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om fordelene, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen. Hvis lovens to vilkår er oppfylt, *kan* kommunen gi dispensasjon. Dette betyr at ingen har rett til å få dispensasjon.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av 22.09.22 til følge.

Når det gjelder dispensasjonsvilkåret om at hensynene bak bestemmelsen ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, har kommunedirektøren i klageomgangen kommet til at vilkåret er oppfylt i denne saken. Hensynet bak bestemmelsen som ikke tillater sekundære boenheter i boligkategori A med skravur, er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter, både når det gjelder kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur mv.

Selv om en dispensasjon i utgangspunktet er uheldig ved at den bidrar til å uthule kommuneplanen som styringsverktøy, finner ikke kommunedirektøren at hensynene bak kommuneplanbestemmelsen blir *vesentlig* tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Boenheten på 35 m<sup>2</sup> er integrert i boligen, og infrastrukturen i

området er i stor grad ferdig utbygd. En dispensasjon for en ekstra boenhet anses derfor ikke å utgjøre en stor forskjell i forhold til den helhetlige boligstrukturen i området.

Selv om det ikke foreligger en *vesentlig* tilsidesettelse etter første punktum, kan det likevel bare innvilges dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon i tillegg er klart større enn ulempene. Fordelene er i utgangspunktet begrenset til forhold om ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn. I tillegg kan personlige hensyn også påberopes, men det skal fortsatt føres en restriktiv praksis når det gjelder vektlegging av disse.

Når det gjelder ulempene ved dispensasjon, er det en ulempe i seg selv at det gis dispensasjon fra en bestemmelse som er vedtatt etter en demokratisk prosess. Ulempene utover dette vurderes ikke å være av vesentlig art i denne saken, jf. ovennevnte vurdering. Hva gjelder fordelene ved dispensasjon, vurderer kommunedirektøren at de påberopte fordeler først og fremst er av personlig art, og ikke er av allmenntilgjengelig karakter. Klager har pekt på at en ekstra boenhet vil gi kommunen et billig botilbud, sikre leieinntekt for å betjene høye bokostnader samt å legge til rette for en familiær omsorgssituasjon. Kommunedirektøren har forståelse for klagers synspunkter, men vurderer at dette i all hovedsak er fordeler av personlig art og ikke fordeler som er relevante og har vekt i interesseavveiningen etter pbl. § 19-2. Det er primært samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante ved vurderingen av om lovens andre vilkår er oppfylt. Selv om flere forhold ligger til rette for at det kan etableres en sekundær boenhet på eiendommen, som tilstrekkelige utearealer, VA-ledninger, mv, utgjør ikke dette forhold som utgjør relevante fordeler ved å dispensere for en ekstra boenhet.

## **6. Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 05.09.22 om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse som ikke tillater etablering av sekundær boenhet, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

- Klage av 20.09.22
- Vedtak om avslag av 05.09.22, del.sak 22/1729
- Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse av 10.12.21, del.sak 21/2896
- Dispensasjonssøknad av 10.07.22

- Vedlegg til dispensasjonssøknad, tegninger
- Varsel om avslag av 04.08.22
- Tilsvar/merknader til varsel i e-post av 10.08.22

... Sett inn saksutredningen over denne linjen - denne linjen skal ikke fjernes↑



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
22/23939

**Saksbehandler**  
Anita Torill Kotte Syversen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
20/23

### **Klage på avslag på dispensasjon for etablering av integrert sekundær boenhet, Gudolf Blakstads vei 19A , gbnr. 61/753**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 20/23

#### **Behandling**

Wear fremmet på vegne av H, V og SP følgende forslag:

Klagen tas til følge. Det innvilges dispensasjon fra Asker kommunes kommuneplan 2018-30 for etablering av integrert hybel/sekundær boenhet på 35 m2. Utvalget er enig med kommunedirektøren som anfører at kommuneplanen ikke settes vesentlig til side. Utvalget finner, som Kommunedirektøren, heller ikke ulemper ved tiltaket. Utvalg for plan og byggesak anfører følgende fordeler:

- Kommunen har nylig akseptert IMDIs anmodning om å ta imot 360 flykninger i 2023. Det betyr at det vil være behov for utleieenheter av god kvalitet for flykninger og andre sårbare grupper. Særlig i sentrale områder av kommunen.
- Tiltaket ligger i umiddelbar avstand til Blakstad nærsenter med butikk og andre servicetilbud -uten behov for bil
- Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til høyfrekvent bussforbindelse til både Oslo, Asker sentrum samt sørover og nordover langs Slemmestadveien.
- Det er ønskelig å legge til rette for at yngre familier bosetter seg i hele kommunen.

Fordelene ved dispensasjon for hybel/integrert sekundær boenhet er ved dette klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2

Dersom det ikke skulle være andre begrunnelser eller behov enn det som så langt har fremkommet ber utvalget kommunedirektøren om å fjerne angjeldende skravur



(Hensynssone villalandskap H550\_1) i kommende ny førstegangsbehandling av ny kommuneplan for Asker kommune

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Wear.  
Forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt..

### **Vedtak**

1. Klagen tas til følge. Det innvilges dispensasjon fra Asker kommunes kommuneplan 2018-30 for etablering av integrert hybel/sekundær boenhet på 35 m<sup>2</sup>. Utvalget er enig med kommunedirektøren som anfører at kommuneplanen ikke settes vesentlig til side. Utvalget finner, som Kommunedirektøren, heller ikke ulemper ved tiltaket. Utvalg for plan og byggesak anfører følgende fordeler:
  - Kommunen har nylig akseptert IMDIs anmodning om å ta imot 360 flykninger i 2023. Det betyr at det vil være behov for utleieenheter av god kvalitet for flykninger og andre sårbare grupper. Særlig i sentrale områder av kommunen.
  - Tiltaket ligger i umiddelbar avstand til Blakstad nærsenter med butikk og andre servicetilbud -uten behov for bil
  - Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til høyfrekvent bussforbindelse til både Oslo, Asker sentrum samt sørover og nordover langs Slemmestadveien.
  - Det er ønskelig å legge til rette for at yngre familier bosetter seg i hele kommunen.

Fordelene ved dispensasjon for hybel/integrert sekundær boenhet er ved dette klart større enn ulempene, jf. pbl. §19-2

Dersom det ikke skulle være andre begrunnelser eller behov enn det som så langt har fremkommet ber utvalget kommunedirektøren om å fjerne angjeldende skravur (Hensynssone villalandskap H550\_1) i kommende ny førstegangsbehandling av ny kommuneplan for Asker kommune.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/00096-1

**Saksbehandler**  
Anita Kotte Syversen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

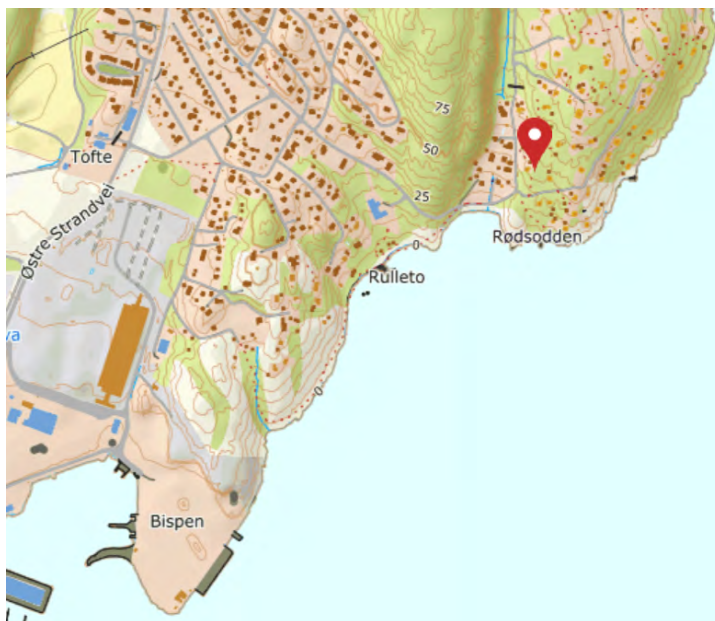
**Møtedato**  
15.02.2023

### **Gbnr. 338/347 Rødsodden 1 - Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig**

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

Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.09.22 på søknad om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gbnr. 338/347, Rødsodden 1.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 11.10.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.



## 1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på dispensasjon fra arealformål for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen Røedsodden 1, gbnr. 338/347. Eiendommen er i kommuneplanen for Hurum avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eksisterende fritidsbolig har et areal på 63 m<sup>2</sup> BYA, og omsøkte tilbygg har et areal på 116 m<sup>2</sup> BYA.

Kommunen avslo søknaden i vedtak av 20.09.22, med begrunnelse i at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Hensynet bak boligformålet i kommuneplanen er å legge til rette for boliger til helårsbruk, og en dispensasjon for omfattende videreutvikling av eiendommen som fritidsbolig ble vurdert å vesentlig tilsidesette hensynene bak arealformålet. Det ble også vist til at omsøkte tilbygg er nesten dobbelt så stort som eksisterende fritidsbolig, og er å anse som en hovedombygging.

I klage datert 11.10.22 er det fra tiltakshavernes side i hovedsak anført at omsøkte utvidelse vil bety at fritidsboligen kan brukes hele året, og ikke kun i sommerhalvåret. Klager peker på at det må antas å ha stor betydning for Tofte som tettsted og Asker kommune at det blir mer aktivitet også i vinterhalvåret. Det vil ikke være aktuelt med bruksendring til helårsbolig, da det er fritidsbolig de kjøpte og da den fortsatt skal brukes som fritidsbolig. Videre vises det til i klagen at omsøkte bebyggelse holder seg innenfor 20 % BYA, og det vil ikke være like aktuelt med en mindre utvidelse (50 m<sup>2</sup>), da omkostningene vil være uforholdsmessig høye i forhold til det de får igjen.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av 11.10.22 til følge. Området som eiendommen ligger i er uregulert og det er derfor kommuneplanens arealdel som styrer på bruken av arealene. Dersom man åpner opp for å innvilge dispensasjon for videreutvikling av eiendommen som fritidseiendom, anser kommunedirektøren at det vil være med på å undergrave kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. I den forbindelse vises det til at også i forslag til ny kommuneplan er området foreslått videreført som boligområde. Videre vurderes fordelene ved en dispensasjon å være av personlig art, og dette er fordeler som ikke har relevans i dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2. Ulempene ved å fravike vedtatt arealbruk, som også er foreslått videreført i ny kommuneplan, anses å overstige fordelene i denne saken.

## 2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Eiendommen Røedsodden 1 er godkjent som fritidseiendom, og eierne ønsker fortsatt å bruke eiendommen til fritidsformål. Eksisterende fritidsbolig har et areal på 63 m<sup>2</sup>.

Den 17.08.2021 ble det fremsatt søknad om bl.a. tilbygg på 120,6 m<sup>2</sup> BYA til eksisterende fritidsbolig, i tillegg til underjordisk garasje og utvidelse av terrasse på eiendommen Røedsodden 1. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra tillatt BYA,

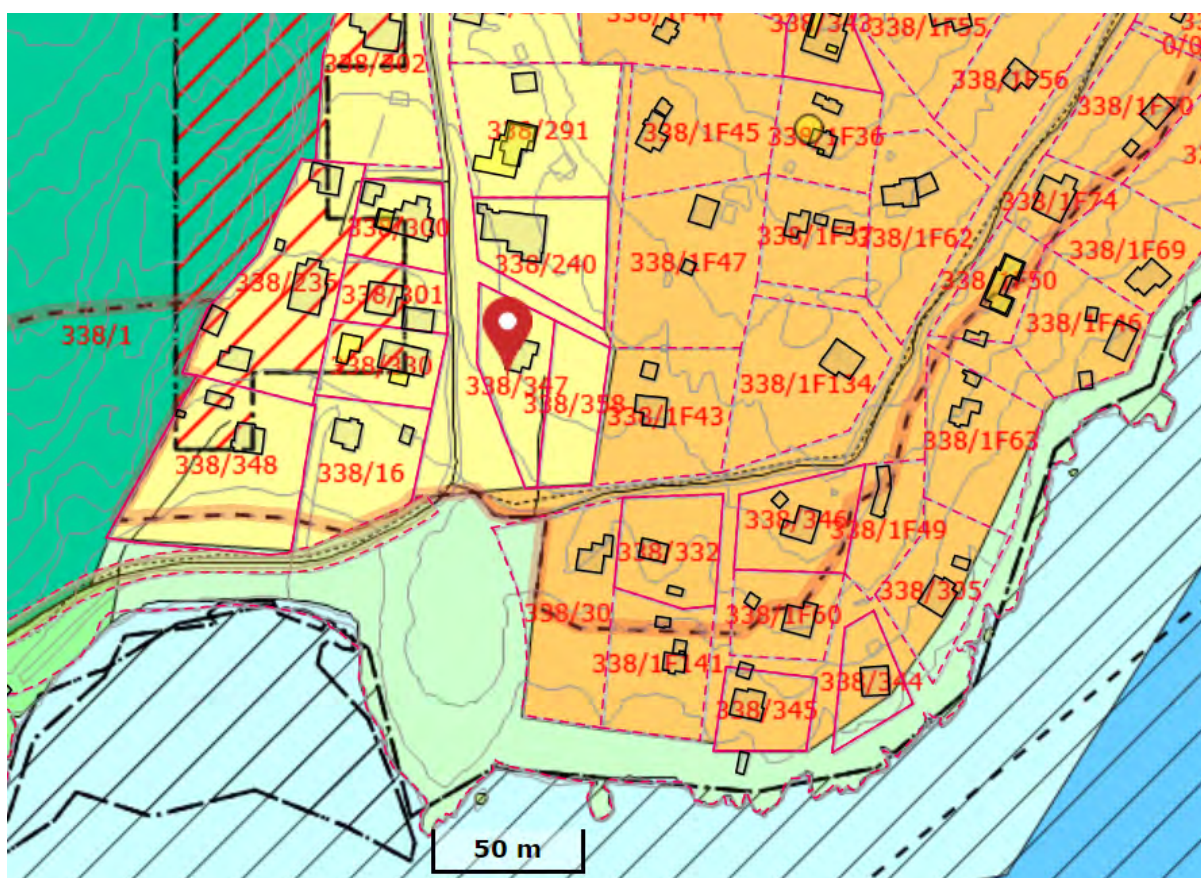
samt dispensasjon fra høyde på støttemurer og avstand til nabogrense for både tilbygg og støttemurer.

Kommunen varslet i brev av 10.11.21 avslag på søknaden, og skisserte tre alternativer til videre saksgang: fremsette søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, søke om dispensasjon fra arealformålet siden eiendommen er avsatt til boligformål eller å omprosjekttere tiltaket til et mindre tilbygg enn det som var omsøkt.

Den 20.01.22 ble det fremsatt revidert søknad og søkt om dispensasjon fra arealformålet for tilbygg med 116 m<sup>2</sup> BYA. Revidert situasjonskart ble ettersendt den 27.01.22. Tiltaket var nå revidert slik at samlet bebyggelse var i tråd med kommuneplanens krav om maks 20 % BYA.

## 2.1 Planstatus

Eiendommen Røedsodden 1 er uregulert, og er omfattet av fortsatt gjeldende kommuneplan for Hurum, ikraft 04.09.2018, der den er avsatt til nåværende boligområde.



Utsnitt fra plankart i kommuneplanen. Gul farge er område avsatt til boligområde, oransje farge er område avsatt til fritidsbebyggelse

Pkt. 2.3.1 i kommuneplanens bestemmelser omhandler diverse krav til tiltak på eiendommer beliggende i boligområder, og inneholder også en bestemmelse som omhandler tiltak på *eksisterende fritidseiendommer* i nåværende boligområder, slik som i denne saken:

*Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 50 m<sup>2</sup> BRA / 50 m<sup>2</sup> BYA, kan tillates på eksisterende fritidsbolig i nåværende boligområder dersom samlet bygningsmasse ikke overstiger 20 % BYA av netto tomt.*

Omsøkte tilbygg med et areal på 116 m<sup>2</sup> er ikke å anse som et mindre tiltak, og faller dermed ikke inn under nevnte unntaksbestemmelse.

I og med at omsøkte tilbygg er på eksisterende fritidsbolig, er tiltaket avhengig av en dispensasjon fra arealformålet bolig.

## 2.2 Nærmere om tiltaket og søkers begrunnelse

I søknad av 20.01.22 er det gitt følgende begrunnelse for dispensasjon:

*Det søkes om dispensasjon fra arealformålet "Nåværende boligbebyggelse". Det står en fritidsbolig på eiendommen i dag, og det er ønskelig at det fremdeles skal være en fritidsbolig etter ombyggingen. Eiendommen ligger mellom et område for boliger og et for fritidsboliger. En liten del helt sør på eiendommen er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Adkomsten til eiendommen er i likhet med de andre fritidsboligene i området fra Røedsodden. Fritidsboligen oppfattes som en del av området med fritidsboliger, og det vil ikke være noen ulemper ved at bygget forblir en fritidsbolig videre.*

*Fritidsboligen er planlagt utvidet innenfor gjeldende grense for bebygd areal for fritidsboliger i områder avsatt til bolig. Foreslått tilbygg vil sørge for muligheter til en mer fleksibel bruk. Med for eksempel dagens økte bruk av hjemmekontor vil fritidsboligen slik den er foreslått utbygd kunne brukes oftere og til flere formål enn i dag. At bruksmulighetene til et bygg er mange fører til at bygningsmassen vil bli godt ivaretatt, og dette er en stor fordel for samfunnet. Foreslått tilbygg vil også gjøre en eventuell fremtidig endring fra fritidsbolig til helårsbolig enklere.*

*Vi kan ikke se at å gi dispensasjon fra boligformålet vil medføre noen ulemper, annet enn ulempen det i seg selv er å gi en dispensasjon. Fritidsboligen vil bli mer brukt enn i dag dersom utbyggingen tillates, noe som må regnes som en stor fordel.*

### 3. Vedtaket som påklages

Kommunen fattet den 20.09.22 som delegasjonssak 22/1805 følgende vedtak:

**Søknad om dispensasjon fra arealformål bolig avslås, jf. pbl. § 19-2.**

**Søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig avslås, jf. pbl. § 20-2**

Avslaget på dispensasjon ble begrunnet med at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. I begrunnelsen ble det i hovedsak vist til at en dispensasjon vil medføre en omfattende videreutvikling av eiendommen til bruk for noe annet enn helårsbolig. Hensynet bak arealformålet ble derfor vurdert å settes vesentlig til side. Det ble også vist til at omsøkte tilbygg er mer enn dobbelt så stort som det kommuneplanen allerede åpner for, og i tillegg nesten dobbelt så stort som eksisterende fritidsbolig.

Det ble videre vist til at det er tatt stilling til i kommuneplanen hvor grensen mellom områder avsatt til henholdsvis bolig og fritidsbolig skal gå. Ved å avsette denne eiendommen til boligformål, har man søkt å unngå at denne eiendommen fremstår som en fritidseiendom som bidrar til et annet bomiljø enn hytteområder. En dispensasjon ville derfor kun bidratt til å forverre en eksisterende situasjon som ikke er ønskelig.

I og med at begge vilkårene i pbl. § 19.2 må være oppfylt, ble det i vedtaket ikke funnet nødvendig å vurdere om fordelene ved dispensasjon var klart større enn ulempene.

### 4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 11.10.22. I klagen er det i hovedsak anført:

- I kommuneplanen til Hurum kommune tillates 50 m<sup>2</sup> tilbygg på eksisterende fritidsbolig (innenfor boligområder) så lenge total bebyggelse ikke overstiger 20 % BYA. Tiltaket holder seg innenfor 20 % BYA, og klager spør om man da kan søke tre ganger for å oppnå en utnyttelsesgrad på 20 % BYA – noe om må være u hensiktsmessig både for kommunen og tiltakshaver.
- Det vil ikke være like aktuelt med en mindre utvidelse (50 m<sup>2</sup>), da omkostningene vil være uforholdsmessig høye i forhold til det de får igjen.
- En utvidelse av fritidsboligen vil bety at den kan brukes hele året, og ikke som i dag, fra påske til midten av september. Klager peker på at det må antas å ha stor betydning for Tofte som tettsted og Asker kommune at det blir mer aktivitet også i vinterhalvåret.
- Det er heller ikke aktuelt med bruksendring til helårsbolig, da det er fritidsbolig de kjøpte og som den fortsatt skal brukes til, selv om de da kunne utvidet bebyggelsen i større grad. En utnyttelsesgrad på 25 % BYA anføres å være mer skjæmmende for omgivelsene.

## 5. Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren anser klagen for å være rettidig fremsatt, jf. fvl. § 29 jf. pbl. § 1-9.

Spørsmålet som utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til, er om det i klagen er anført forhold som tilsier at vilkårene for dispensasjon likevel er oppfylt.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene er i første rekke fordeler knyttet til areal- og ressursutnyttningen, og fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen. Hvis lovens to vilkår er oppfylt, *kan* kommunen gi dispensasjon. Dette betyr at ingen har rett til å få dispensasjon.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av 11.10.22 til følge.

I denne saken er det ikke dispensasjon fra størrelsen på tillatt bebyggelse eller utnyttelsesgraden som er sentralt, men først og fremst *bruken* av eiendommen. Rettsvirkningen av arealplaner inntreffer fra det tidspunkt de blir endelig vedtatt. Reguleringen griper ikke inn i den eksisterende bruken av en eiendom, men hindrer en videreutvikling av bruk som ikke er i samsvar med arealplanen. Ved å avsette denne eiendommen til boligformål, har man søkt å unngå at denne eiendommen utvikles videre som en fritidseiendom som bidrar til et annet bomiljø enn hytteområder. En dispensasjon ville derfor kun bidratt til å forsterke en eksisterende situasjon som ikke er ønskelig.

Området som eiendommen ligger i, er uregulert og det er derfor kommuneplanens arealdel som styrer på bruken av arealene. Den omfattende prosessen som ligger bak en kommuneplan er begrunnet i blant annet hensynet til medvirkning fra innbyggere, og en vedtatt plan skal sikre forutberegnelighet og likebehandling. Dersom man åpner opp for å innvilge dispensasjon for videreutvikling av eiendommen som fritidseiendom, anser kommunedirektøren at det vil være med på å undergrave kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. I den forbindelse vises det til at også i forslag til ny kommuneplan for Asker er området foreslått videreført som boligområde.

I kommuneplanens pkt. 2.3.1 er det inntatt en bestemmelse som tillater en forsiktig utvikling av eksisterende fritidsboliger beliggende i boligområder. Dette gjelder for *mindre tiltak*, herunder tiltak på inntil 50 m<sup>2</sup>, dersom samlet bebyggelse holder seg innenfor 20 % BYA. Bestemmelsen er ment å ivareta at også slike eiendommer har behov for en viss oppgradering uten at det må dispenseres.

I denne saken er omsøkte tiltak over dobbelt så stort, og faller ikke inn under hva som anses som mindre tiltak og hva bestemmelsen har lagt opp til som en akseptabel videreutvikling. Kommunedirektøren påpeker at bestemmelsen ikke kan tolkes dithen slik klager hevder, at det gjelder en generell utnyttelsesgrad på 20 % BYA for fritidseiendommer beliggende i boligområder, som gradvis kan bebygges inntil man når dette taket. En tillatelse til mindre tiltak som bestemmelsen tar sikte på, *kan* gis og ingen vil ha krav på en tillatelse som går ut over det bestemmelsen har lagt opp til.

I klageomgangen har kommunedirektøren også foretatt en vurdering av fordeler og ulemper ved en dispensasjon, og kommet til at heller ikke vilkåret i pbl. § 19-2 om at fordelene må være klart større enn ulempene, er oppfylt. Kommunedirektøren har forståelse for klagers synspunkter om at de har kjøpt eiendommen som fritidseiendom og ønsker å videreutvikle og å bruke den mer enn de gjør i dag. Dette er likevel fordeler av personlig art som ikke kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Ulempen ved å fravike vedtatt arealbruk, som også er foreslått videreført i ny kommuneplan, anses å overstige fordelene i denne saken.

## **6. Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.09.22 om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål for søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Vedlegg:**

- 1) Klage av 11.10.22
  - Vedtak om avslag av 20.09.22
  - Søknad om dispensasjon av 20.01.22
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - supplerende opplysninger
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - utomhusplan
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - tegning fasade sør
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - fasade vest
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - tegning fasade nord
  - Vedlegg til dispensasjonssøknad av 20.01.22 - Tegning fasade øst
  - Oppdatert situasjonskart, ettersendt 27.01.22
  - Opprinnelig dispensasjonssøknad av 15.06.21
  - Mangelbrev av 10.11.21 - varsel om avslag Klage av 11.10.22



- 2) Vedtak om avslag av 20.09.22, del.sak 22/1805
- 3 – 9) Søknad om dispensasjon av 20.01.22 m/ vedlegg
- 10) Oppdatert situasjonskart
- 11) Opprinnelig dispensasjonssøknad av 15.06.21
- 12) Mangelbrev/varsel om avslag av 10.11.21



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/00096

**Saksbehandler**  
Anita Torill Kotte Syversen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
21/23

### **Klage på avslag på dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, Røedsodden 1, gbnr. 338/347**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 21/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 20.09.22 på søknad om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gbnr. 338/347, Røedsodden 1.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 11.10.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/00217-1

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

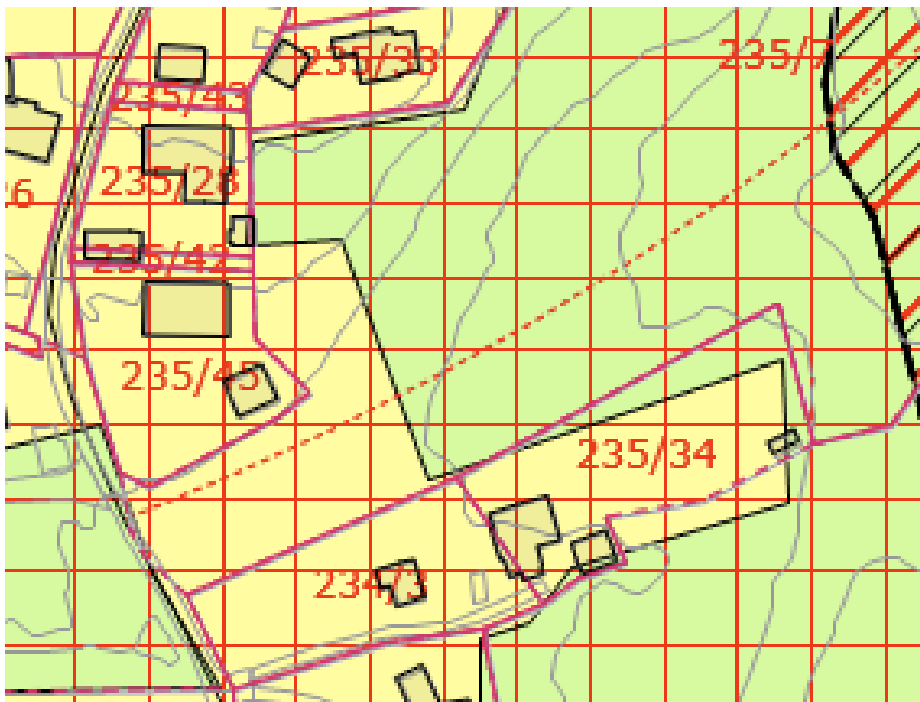
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### **Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 235/7 Fossumveien 9**

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

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 31.08.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage på vedtak av 31.08.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Tiltakshaver søkte 22.06.2022 om opprettelse av to nye grunneiendommer på ca. 1000 m<sup>2</sup> hver, fradelt fra gbnr. 235/7. Eiendommen er uregulert og arealene, som søkes fradelt til to nye boligtomter, er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (tidl. Røyken kommune). Resten av eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (LNFR). I forslag til ny kommuneplan er hele eiendommen (inkl. arealene som søkes fradelt) avsatt til LNFR.

I gjeldende bestemmelser til kommuneplanen for Røyken kommune 2015- 2027 (KPA) § 3 er det krav til reguleringsplan før tomtedeling kan gjennomføres. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsen i KPA § 3.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunen mener delingen vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i KPA § 3.

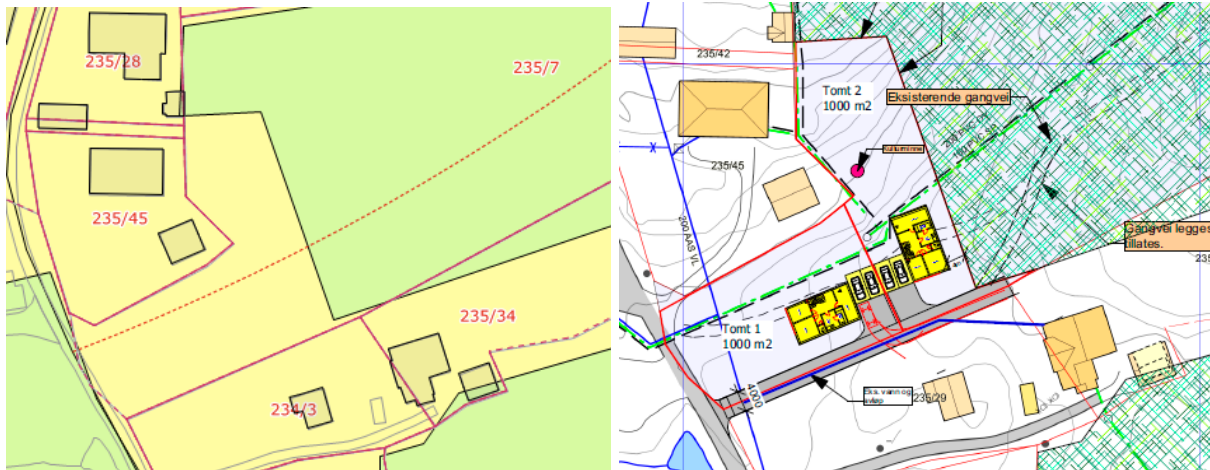
Klager er ikke enig med kommunen og mener fradelingen av to tomter ikke undergraver hensikten med en reguleringsplan. Klager mener deling og bygging av boliger på tomtene vil være bra for nærmiljøet, og således at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Problemstillingen i saken er om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Dersom utvalget, i motsetning til kommunedirektøren, mener vilkårene er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om dispensasjon skal gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

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

### **2.1 Søknaden**

Det er søkt om fradeling av to boligtomter fra gbnr. 235/7, hver på ca. 1000 m<sup>2</sup>. Eiendommen er uregulert. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål og LNRF. Det er delen som er avsatt til boligformål, som søkes fradelt.



Eiendommen ligger på Fossumbråten i tidligere Røyken kommune. Adkomstveien er i søknaden lagt delvis inn på naboeiendom, men i klagen er det vist til at justering av denne kan løses.

Det er tidligere kulturminne på eiendommen, men denne anses tapt jf. vedtaket.

Det er en gangforbindelse over eiendommen fra Fossumveien i vest til Sydsbogen/Åshaug i øst som blir videreført i søknaden.

Fossumveien er tidvis kun 3 m bred og begrenset for ytterligere trafikk.

Eiendommen ligger i nær tilknytting til skole med god skolevei sommerstid, men mer utfordrende vinterstid for de yngste. Avstand til Røyken stasjon er ca. 6 km., og 3,5 km. til Heggedal stasjon.

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert.

Gjeldende kommuneplan er Kommuneplan Røyken kommune 2015-2027 (KPA). I KPA arealdel er eiendommen avsatt i arealkategorien boligformål og LNRF. Eiendommen er omfattet av hensynssone 710: båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (pbl.). Dette er en midlertidig båndleggingssone i påvente av reguleringsvedtak for ny fv. 167, Røykenveien.

Det er delen som er avsatt til boligformål som søkes fradelt.

Det fremgår av KPA § 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr.1) § 3.1 Krav om reguleringsplan første ledd:

*«Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan:»*

Kommunedirektøren bemerker at boligformålet tatt ut og omgjort til LNFR i forslag til ny kommuneplan. Båndleggingssonen for ny Røykenvei er tatt ut og eiendommen ligger innenfor #8 – nullvekst nord. Kommuneplanen er foreløpig ikke vedtatt og søknaden skal behandles ut fra gjeldende regelverk.

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

En fradeling med to boligtomter, og bygging av to nye boliger, vil være positivt for nærområdet hva gjelder sosial utvikling i miljøet, særlig for barn og unge jf. tiltakshavers redegjørelse i saken. Det er gode oppvekstvilkår og nærhet til skoler m.m. Ifølge søker er arealet ikke nyttig som jordbruk pr i dag og er avsatt til bolig i gjeldende plan.

Det er en ulempe at man ved en dispensasjon ikke får belyst alle bærekraftsdimensjonene like bra. En reguleringsprosess vil bedre vise påvirkningen til alle bærekraftsdimensjonene.

### **4. Tidligere behandling**

Kommunen traff følgende vedtak 31.08.2022:

*«Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 3 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt.*

*Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 235/7 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1»*

Konklusjonen i vedtaket viser grunnlaget for avslaget:

*«I og med at hensynene bak reguleringsplanen vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, er grunnlaget for å gi dispensasjon ikke til stede, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.»*

Og videre:

*«Etter loven må eiendom ikke opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan. I og med at søknad om dispensasjon ikke kan anbefales, kan følgelig heller ikke søknad om opprettelse av nye grunneiendommer som omsøkt anbefales, jf. plan- og bygningslovens § 26-1.»*

I vedtaket er det foretatt en vurdering av hensyn bak bestemmelsen og om den blir vesentlig tilsidesatt. Det er ikke foretatt en vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon da det ble konkludert med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

## 5. Klagen

Tiltakshaver anfører i hovedsak:

- Fradelingen av to tomter undergraver ikke hensikten med en reguleringsplan
- Avslaget legger en stopper for intern utvikling i området
- Bra for nærmiljøet med flere boliger
- God lokalisering i forhold til skoler og infrastruktur
- Bygging vil gjøre området bærekraftig og forbedre det sosiale miljøet
- Tomtene ligger i arealkategorien boligformål
- God langsiktig løsning å styrke lokalmiljøet med to nye boligtomter
- Vann/avløp og adkomst er godt sikret
- Offentlig gangvei gjennom tomtene blir tatt hensyn til
- Geolog har bekreftet at det ikke er fare for geologiske problemer og utglidning.
- Historien viser at det er gitt dispensasjoner tidligere for enkelte byggetiltak

I klagen er det fra tiltakshaver vist til en del historie for eiendommen og området. Det vises til klagen som er vedlagt.

## 6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er av 31.08.2022 og klagen ble mottatt 21.09.2022. Kommunen anser klagen som innkommet rettidig jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

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

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

Vilkårene som må vurderes og være oppfylt for å kunne gi dispensasjon

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

Etter pbl. § 19-2 tredje ledd, skal det ved dispensasjon legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dersom vilkårene er oppfylt har kommunen stor frihet til å velge om dispensasjonssøknad skal innvilges eller avslås da «kan»-vurderingen etter første ledd er såkalt «fritt skjøn». Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er dispensasjon fra bestemmelsen i KPA § 3 / 3.1 med krav til reguleringsplan som skal vurderes.

## **6.1. Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?**

### Hensynene bak bestemmelsen

Det fremgår av vedtaket:

*«Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.*

*Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. Bruken av arealene er ved planbehandlingen gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen.»*

Det er viktig å sikre en grundig planfaglig vurdering av området før det åpnes for opprettelse av nye tomter/fortetting. En slik planfaglig vurdering vil blant annet omfatte ulike utredninger og medvirkning fra aktuelle instanser og naboer.

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19 står det blant annet følgende om dispensasjon fra arealplaner:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*

### Vurderingen om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Det fremkommer av vedtaket:

*«I gjeldene kommuneplan er området avsatt til boligformål, og søknaden skal behandles ut fra gjeldene regelverk.*

*En plan skal påse at alle aktuelle temaer er belyst på en tilstrekkelig måte, dette gjelder vei, vann, avløp, geologi, naturmangfold, fremtidige rammer for*



*bebyggelse, inkl. byggegrensener, trafikksikker skolevei osv. Eksempelvis er veistandarden i området ikke tilstrekkelig og noe som en planprosess ville ryddet opp i. Hav- og fjordavsetning kan indikere kvikkleire og er viktig å se nærmere på. Skolebarn er henvist til bilveien for å komme seg til skolen om vinteren.*

*Før det tillates ytterligere fortetting i området vil det etter kommunedirektørens vurdering være behov for utarbeidelse av reguleringsplan.»*

Det er i klagen anført at fradelingen av to tomter ikke undergraver hensikten med en reguleringsplan. Tiltakshaver har vist til geologisk områdeundersøkelser, redegjort for natur, infrastruktur, miljø m.m. Det er også fremført historie for nærområdet og eiendommen.

Kommunedirektøren ser at det er gitt god informasjon i saken, men mener likevel at arealutnyttelsen av området og eiendommen bør belyses ytterligere gjennom en reguleringsplan.

Det fremgår bla. av vedtaket:

*«NGUs løsmassekart viser at området ligger innenfor hav- og fjordavsetning. Dette er et viktig tema som i en planprosess må bli vurdert av en fagkyndig slik at eventuelle utfordringer fanges opp.*

*Fossumveien er tidvis kun 3m bred og er ikke egnet for mer trafikk. En utbygging utover allerede regulerte tomter må ses i plansammenheng og veien må vurderes oppgradert.»*

Og videre

*«Fossumbråten ligger nord for grensen for nullvekst i personbiltrafikken et bilbasert nærområde hvor en ytterligere utbygging ikke vil bygge oppunder målet om nullvekst uten at man eventuelt finner gode løsninger gjennom en planprosess.»*

Dette er blant forholdene som må utredes nærmere. Det er usikkerhet knyttet til faglige vurdering for infrastruktur, geologi m.m. som vil bli belyst bedre i en reguleringsprosess. En faglig og politisk reguleringsprosess vil sikre og belyse bruken av arealet, ivareta ulike myndigheters faglige vurderinger, politisk standpunkt, og sørge for en eventuell utbygging på beste måte, som forutsatt i KPA § 3. En dispensasjon i saken vil undergrave informasjons- og beslutningsgrunnlaget. Offentlighet, samråd og medvirkning vil heller ikke bli ivaretatt like godt.

En reguleringsplan vedtatt av kommunestyret jf. pbl. §12-12 vil sikre planens innhold ut fra politisk perspektiv, noe som er viktig da arealet er vurdert til LNF i forslag til ny kommuneplan.

Kommunedirektøren vurderer det slik at omsøkt tiltak medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene.

## **6.2. Er fordelene klart større enn ulempene?**

I vedtaket er det ikke foretatt en vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon, da første vilkår ikke anses oppfylt.

Kommunedirektøren ser det formålstjenlig subsidiært å foreta en vurdering av fordeler- og ulemper for det tilfellet at utvalget eller Statsforvalteren skulle komme til det motsatte resultat under vesentlighetsvurderingen over. Det er fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal vurderes.

Det er en fordel ved å unngå en reguleringsprosess at prosessen i seg selv blir enklere, mindre resurskrevende, og går forttere. Området er avsatt til bolig i gjeldene kommuneplan og det gjelder kun to tomter. Det er en fordel at saken er ganske godt belyst allerede, og at det ikke er veldig store områder igjen som kan tenkes utbygd.

Ulempene i saken er delvis sammenfallende med vurderinger over under punkt 6.1. Det er enn klar ulempe at konsekvenser, informasjon, faglige vurderinger og politiske standpunkter, ikke blir like godt belyst og sikret. Det er ulemper at offentlighet, samråd og medvirkning ikke blir like godt ivaretatt. Generelt så vises det til at det er en ulempe at de prosesser, som en reguleringsplan skal sikre, ikke blir like godt ivaretatt.

Kommunedirektøren vurderer det slik at fordelene ikke klart overstiger ulempene.

## **6.3. Kommunens «kan» vurdering jf. pbl. § 19-2 første ledd.**

Kommunedirektøren mener ut fra usikkerhet rundt politisk arealutnyttelsen at en dispensasjon uansett ikke bør gis jf. pbl. § 19-2 første ledd. Arealutnyttelsen for arealet bør fastlegges gjennom reguleringsplan og/eller avvente ønskelig arealutnyttelse gjennom ny kommuneplan. Det er i saken vist til andre dispensasjoner som er gitt i området. Kommunedirektøren viser til at ingen av de andre sakene er sammenlignbare og er helt konkret vurdert. Det foreligger således ingen usaklig forskjellsbehandling.

## **7. Konklusjon – Klagen tas ikke til følge**

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge. Vilåårene for å gi dispensasjon fra KPA § 3 om plankrav, er ikke oppfylt. Etter vårt syn foreligger det ikke grunner som tilsier at vedtaket må endres.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

**Vedlegg:**

Klage

Vedtak om avslag dispensasjon

Kommuneplan Røyken arealdel 2015 - 2027 bestemmelser

Kommuneplan Røyken plankart 2015 - 2027

Søknaden med vedlegg

Søknad opprettholdes

Øvrig saksbehandling



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/00217

**Saksbehandler**  
Petter Andreas Thorud

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
22/23

### **Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom, 235/7 Fossumveien 9**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 22/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

#### **Vedtak**

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 31.08.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/00722-1

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

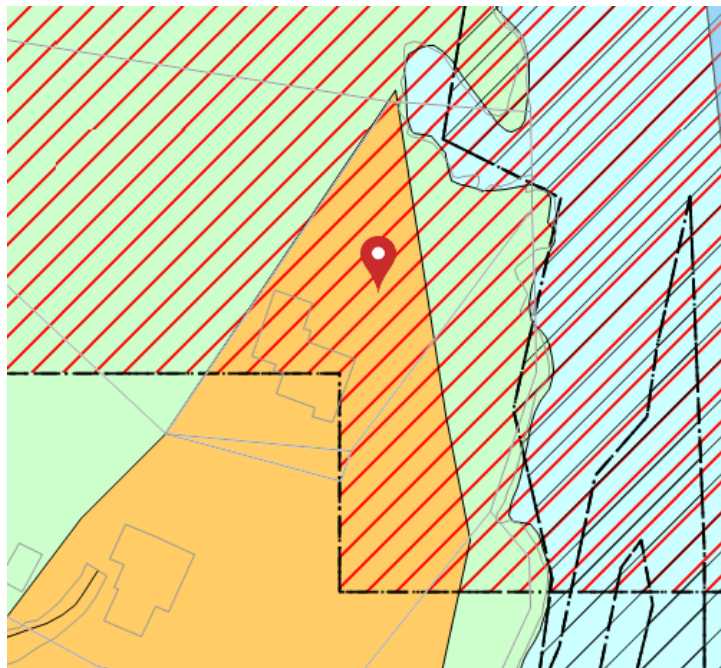
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### **Klage på avslag på søknad om gjenoppføring av hengebrygge, gbnr. 343/20 Hermannsbråten 28**

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

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 7. september 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling



## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder søknad fra Kyst og Sjøservice AS, på vegne av tiltakshaver Alexander Stark, om oppføring av brygge og dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen i kommuneplanens arealdel for tidligere Hurum kommune.

Søknaden ble avslått i vedtak 7. september 2022. Vedtaket er påklaget av Krogh & Co advokatfirma i brev datert 16. september 2022. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen kommer frem opplysninger som gir grunnlag for å endre vedtaket, og da først og fremst om det bør gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Søknaden er ikke tidligere sendt til statsforvalteren eller fylkeskommunen for uttalelse. Dersom utvalget mener at det bør gis dispensasjon, må saken returneres administrasjonen for videre behandling.

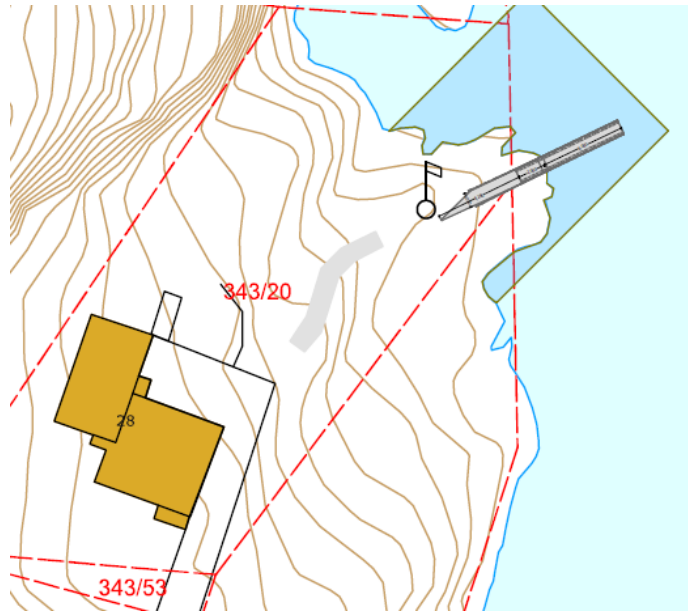
Bakgrunnen for avslaget er at kommunedirektøren ikke anser at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vilkårene for å innvilge dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Etter kommunedirektørens syn er det en ulempe at det utføres tiltak som er forbudt i strandsonen. Selv om området allerede er privatisert, vil en ny brygge føre til ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen. Det er ti år siden sist det var brygge på stedet, og tiltaket må derfor anses som oppføring av ny brygge og som endrer landskapsbildet.

Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, slik at klagen ikke tas til følge.

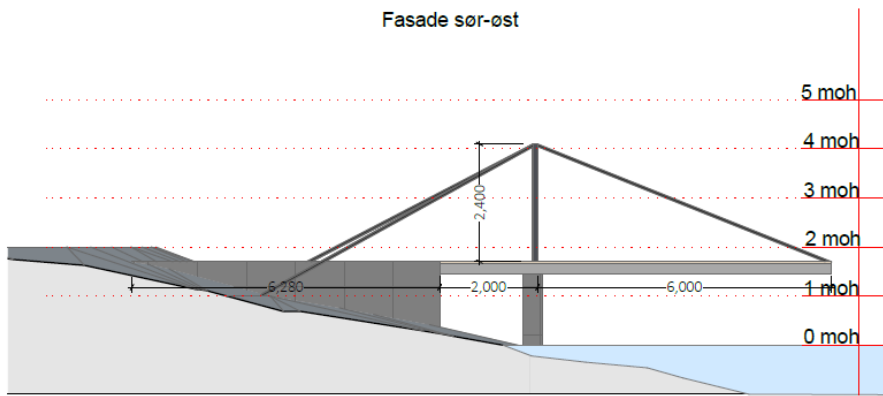
## **2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger**

### **2.1 Søknaden**

Det søkes om å gjenoppføre en tidligere hengebrygge. Bryggen er totalt 14,3 meter lang, med landfeste og hengebrygge. Bredden er 1 meter. Tidligere hengebrygge ble oppført tidlig på 60-tallet. Bryggen ble ødelagt, og gjenoppført en gang på 70-tallet. Da bryggen ble gjenoppført ble den innerste delen av den helstøpt. Hengebryggen falt ned i 2012, men betongfundament og en stålpinne står igjen i dag. Tidligere betongfundament skal gjenbrukes. Bryggen plasseres i nabogrensen og nabo har samtykket til dette.



Fasade sør-øst



Fasade nord-vest



## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanen for Hurum 2018 – 2030. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse. Videre ligger eiendommen i hensynsone for 310: Ras- og skredfare.

Søknaden er avhending av dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, jf. § 5.3.

### 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Kommunedirektøren kan ikke se at FNs bærekraftsmål er særlig relevante i denne klagesaken. Ett av målene er imidlertid bærekraftige byer og samfunn, noe som også innebærer å sikre natur- og kulturmiljøet i strandsonen. En dispensasjon i denne saken vil bidra til en «bit-for-bit»-nedbygging av strandsonen.

### 4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 7. september 2022 i sak 22/1649:

*«Søknaden om dispensasjon og søknad i ett trinn avslås, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 og 20-2.*

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

- *Punkt 5.3 – 100 meter byggegrense fra strandlinjen»*

### 5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av Krogh advokatfirma på vegne av tiltakshaver. Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Klager anfører hovedsakelig:

- Det er feil at det er snakk om et nytt tiltak siden det er reparasjon av tidligere brygge
- Gjenoppbyggingen vil ikke kreve installasjoner hverken i sjø eller på sjøbunn
- Eksisterende fundamenter skal benyttes
- Det har vært brygge på eiendommen i over 50 år og gjenoppføring vil derfor medføre en liten realitetsendring i landskapet
- Restene av bryggen er i dag en potensiell fare for allmenn ferdsel
- Området er bratt og det er generelt lite ferdsel her
- Det er flere tilsvarende brygger i feltet
- Det er en fordel å få på plass en trygg og anvendelig konstruksjon
- Gjenoppføring øker mulighetene til bading og ferdsel



- Det er i strid med den alminnelige rettsfølelsen om man skal nektes å reparere en tidligere lovlig oppført brygge

## **6. Kommunedirektørens vurderinger**

### **6.1 Vurdering av dispensasjon**

Det bærende elementet i avslaget er at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

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

#### **6.1.2 Byggeforbudet i strandsonen**

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbudet i strandsonen er å ivareta allmenne interesser og at det skal tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen. Hensynet bak bestemmelsen er også å bevare naturen mot fysiske inngrep. Indirekte har bestemmelsen stor betydning for dyre- og plantelivet som befinner seg i det aktuelle naturområdet, dette gjelder spesielt i strandsonen, der dyre- og plantelivet ofte er spesielt sårbart.

Når det gjelder vurderingen av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt fremgår følgende av vedtaket:

*«Kommunens dispensasjonspraksis når det gjelder brygger de senere år har vært at det i hovedsak er gitt dispensasjoner fra byggeforbudet for hovedombygging/vesentlig reparasjon av brygger, under forutsetning av at de ikke har blitt utvidet i størrelse og at de holdes åpen for allmennhetens bruk.*

*Når det gjelder oppføring av nye brygger, herunder brygger som har vært borte fra landskapsbildet i en årrekke, praktiseres det en meget streng dispensasjonspraksis. Det har tidligere vært en brygge på stedet, men bryggen (unntatt betongfundamentene) har vært borte fra landskapsbildet siden 2012 da hengebryggen falt ned. Oppføring av brygge vil da være å anse som en nyoppføring.*

*En privat brygge vil bidra til å privatisere strandområdet fordi en slik brygge vil bidra til at opplevelsen av akkurat dette området kan virke privat både sett fra land og sjø. Endret bruksmønster og opparbeidelse av ny brygge medfører privatisering, selv om den er ment å holdes åpen for bruk av allmennheten både fra land og sjø slik det vises til i dispensasjonssøknaden.*

*Området nord og sør for omsøkte brygge har flere private brygger, men en ny brygge vil bidra til en bit-for-bit utbygging i strandsonen som ikke er ønskelig. En brygge isolert sett kan anses som en liten nedbygging, men i sum vil mange bygger kunne bli ansett som en betydelig nedbygging av strandsonen.*

*Landskapsbildet forandres også ved oppføring av ny brygge, både sett fra sjøsiden og fra landsiden. Det er 10 år siden tidligere hengebrygge falt ned, så en ny brygge vil oppfattes som et nytt element i strandsonen.*

*Spredning og økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne og produktive sjøarealer bør unngås for å hensynte naturmangfoldet i sjø. Presedensvirkning av godkjente dispensasjoner vil svekke kommuneplanen som et viktig styringsverktøy i strandsonen.*

*Kommunedirektøren konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.»*

Kommunedirektøren anser at området allerede er noe utbygd. Det har også tidligere vært en brygge på stedet, og eldre fundament er stort sett intakt. Brygga krever ingen installasjoner i sjøen eller sjøbunn. Ved klagebehandlingen er derfor kommunedirektøren i tvil i forhold til om formålet bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt. Det er imidlertid ikke behov for å konkludere endelig her, siden lovens andre vilkår uansett ikke er oppfylt.

Når det gjelder fordeler og ulemper fastholder kommunedirektøren i hovedsak vurderingene som er gjort i avslaget:

*«Ulempene ved en dispensasjon vil være sammenfallende med de momenter som gjør at intensjonene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesettes. Omsøkte tiltak vil medføre et endret bruksmønster og medfører økt grad av privatisering og kan virke fortrengende for allmennheten selv om bryggen er åpen for allmennheten. Landskapsbildet forandres også ved at det kommer en ny brygge som har vært borte fra landskapsbildet i flere år, både sett fra sjøsiden og fra landsiden. Faren for uheldig presedens for lignende saker med ønske om å gjenoppbygge brygger som har vært borte fra landskapsbildet i flere år, anses også som en ulempe ved en dispensasjon.*

*Vi konkluderer derfor med at det ikke er klart større fordeler enn ulemper med tiltaket.*

*Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og dispensasjonssøknaden må derfor avslås.»*

Kommunedirektøren kan ikke se at det er anført grunner i klagen som tilsier en endring av vedtaket.

Kommunen er enig med klager i at det er en fordel for eiendommen at det blir oppført en trygg og anvendelig konstruksjon som egner seg for bading og ferdsel. Men så lenge det foreligger flere ulemper ved en dispensasjon anser kommunen at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt i saken.

Kommunen er uenig med klageren i at tiltaket er en reparasjon av en tidligere brygge. Den tidligere brygga er ødelagt, og har vært borte fra landskapsbildet i over ti år. Dette er derfor å regne som oppføring av en ny brygge. Så lenge brygga har vært borte fra landskapsbildet såpass lenge, og byggeforbudet i strandsonen håndheves strengt, kan ikke kommunedirektøren se at et avslag kan være i strid med den alminnelige rettsfølelsen. Det er ingen som har krav på en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen.

## **7. Konklusjon**

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket 7. september 2022. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling. Det foreligger ingen nye momenter i saken som tilsier et annet utfall.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## **Vedlegg:**

vedtak 07.09.2022  
klage 16.09.2022  
søknad om tillatelse  
brev 25.05.2022  
svarebrev 08.07.2022



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/00722

**Saksbehandler**  
Fredrik Harvik Thoresen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
23/23

### **Klage på avslag på søknad om gjenoppføring av hengebrygge, Hermannsbråten 28, gbnr. 343/20**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 23/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak datert 7. september 2022. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/01434-1

**Saksbehandler**  
Siri Margrethe Nilsen

**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### **250/316 Kjøyaafaret 46 - Klage over opprettelse av nye grunneiendommer med vilkår**

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

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2022 i sak DS 22/1079. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



Utklipp fra Askerkart

## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder reguleringsendring med tillatelse til opprettelse av to nye grunneiendommer til boligformål. For tillatelsen til opprettelse av nye grunneiendommer er det stilt vilkår om blant annet opparbeidelse av fellesadkomst jf. pbl. § 18-2 og erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Klager bestrider at det er grunnlag for å stille vilkår i saken. Det anføres også at vilkåret om opparbeidelse av fellesadkomst er uforholdsmessig tyngende, da opparbeidelse heller bør kreves i den etterfølgende byggesaken fremfor i delesaken.

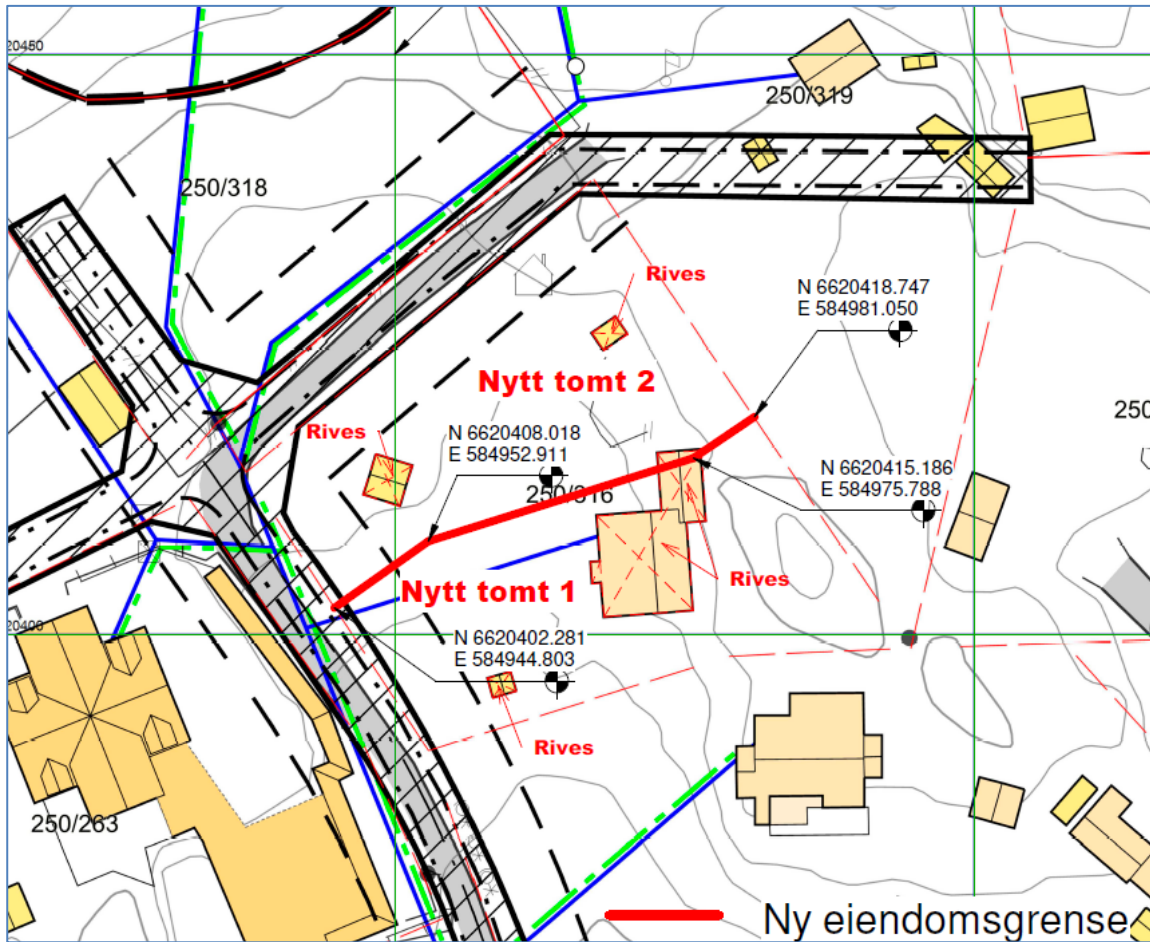
Kommunedirektøren anbefaler at vedtaket med vilkårene opprettholdes. Da begge vilkårene følger direkte av loven er det adgang til å stille dem, og disse bestemmelsene kommer også til anvendelse ved opprettelse av nye grunneiendommer. Dette følger av lovens system, da formålet er å sikre at eiendommer som fradeles og opprettes blir byggeklare.

Hva gjelder vilkåret om tilknytning, følger det av loven at dette må være oppfylt før nye eiendommer kan opprettes eller endres. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette kravet, og det er heller ikke påregnelig å få innvilget. Kravet om opparbeidelse av fellesadkomst derimot, er det opp til kommunen om man ønsker å stille og når. Av hensyn til gjennomføring av reguleringsplanen anbefales det at vilkåret opprettholdes.

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

### **2.1 Søknaden**

Det er søkt om endring av gjeldende reguleringsplan for gbnr. 250/316. Endringen omfatter en regulering av eiendommen i to boligtomter med en tomtegrense som følger i vest - østlig retning. De nye tomtene er oppgitt til ca. 715 m<sup>2</sup>. Videre er det søkt om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål av gbnr. 250/316 i samsvar med omsøkt reguleringsendring.



Situasjonskart fra søknaden

## 2.2 Plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan for Røyken, sone C, og omfattes dermed av boligkategori b1a. Videre er den også regulert til bolig etter reguleringsplan for Åros Nordre.

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Plan- og bygningsloven har til formål å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Når det gjelder byutvikling skal bærekraft fremmes via kommunens utarbeidelse av planer, som danner grunnlaget for oppføring av tiltak.

I denne konkrete saken er særlig Askers bærekraftsmål nr. 11 om bærekraftige byer og samfunn berørt. Dette fordi konsekvent oppfølging av regulert infrastruktur i den enkelte dele- og byggesak på sikt vil føre til at veier og anlegg i områder som bygges ut har tilfredsstillende kapasitet.

#### 4. Tidligere behandling

Den 08.06.2022 ble det fattet følgende vedtak i sak DS 22/1079:

**Kommunedirektøren godkjenner reguleringsendring og opprettelse av ny grunneiendom som vist på kart i målestokk 1:1000, datert tjenesteområde Samfunnsutvikling 31.05.2022, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 20-2 <jf. § 20-1 bokstav m>.**

**Tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom er gitt på følgende vilkår:**

- 1. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal regulert privat vei være opparbeidet fram til og langs eiendommens vestsida, inkl. regulert snuhammer, jf. plan- og bygningsloven § 18-2. Søknad om opparbeidelse av veianlegget fremmes etter plan- og bygningsloven § 20-2.**
- 2. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring om veirett til privat vei fram til tomtene, jf. plan- og bygningsloven § 27-4. Erklæring vedrørende veirett skal utarbeides i samarbeid med fagområde oppmåling i forbindelse med oppmålingsforretningen. Erklæringen skal tinglyses.**
- 3. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal det foreligge erklæring som inneholder rett til tilknytning til privat ledningsanlegg, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Vedlagte erklæring skal signeres og leveres tjenesteområde Samfunnsutvikling ved fagområde oppmåling før oppmålingsforretning kan finne sted. Erklæringen skal tinglyses. Asker kommune sender den til tinglysing.**
- 4. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres skal eksisterende grenser vært klarlagt.**
- 5. Før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres, skal bebyggelse som kommer i konflikt med ny eiendomsgrense, være revet. (Dokumentasjon skal sendes postmottak og registreres på oppmålingssaken.)**

Til orientering er det allerede innvilget rammetillatelse til oppføring av bolig på hver av de nye grunneiendommene. Til disse er det stilt vilkår om at delesakene er gjennomført, det vil si at vilkårene stilt i vedtak om opprettelse av nye grunneiendommer må være oppfylt.



## 5. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av Dalan advokatfirma på vegne av tiltakshaver.

Klagen går i hovedsak ut på:

- Vilkår 1 om opparbeidelse av fellesadkomst er uforholdsmessig tyngende
  - o Dette fordi det fører til at opparbeidelsen må gjøres før bebyggelsen skal oppføres
  - o 10-årsfristen som gjelder for ekspropriasjon har gått ut, følgelig er det krevende å gjennomføre tiltaket
  - o Vilkåret fungerer i praksis som et byggeforbud og det er ikke adgang til å sette rekkefølgekrav med en slik virkning
- Vilkår 3 om tilknytning har ikke saklig sammenheng med delingen
- Det er uansett ikke hjemmel for å stille vilkår til tillatelsen
  - o Dette fordi det er feil at tiltaket krever reguleringsendring for å kunne godkjennes, da det ikke foreligger bindende regulerte tomtegrenser i denne saken. Tiltakshaver har dermed krav på tillatelse.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet, som ligger vedlagt.

## 6. Kommunedirektørens vurdering

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

### Om adgangen til å stille vilkår

Klager har anført at det ikke er adgang til å stille vilkår, da det ikke foreligger bindende tomtegrenser i planen og det således ikke var nødvendig med reguleringsendring for at tiltakshaver skulle ha krav på å få søknaden om opprettelse av nye grunneiendommer innvilget. Klager tolker det dithen at det ikke er adgang til å stille vilkår, da det etter den forvaltningsrettslige vilkårs læren kun kan stilles om man har hjemmel til å avslå tiltaket.

Kommunedirektøren er enig i at man etter den forvaltningsrettslige vilkårs læren kun har adgang til å stille vilkår der det foreligger avslagsgrunnlag. I dette tilfellet er det imidlertid kun stilt vilkår som følger direkte av loven, og som bidrar til at de nye grunneiendommene som opprettes blir byggeklare. Kravet til tilknytning er absolutt, og det følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2 at dette må være på plass før en eiendom kan deles, endres eller bebygges.

Kravet om opparbeidelse av fellesadkomst er derimot et krav kommunen kan velge å stille etter pbl. § 18-2. Denne typen vilkårsstillelse skiller seg fra de vilkårene man stiller i eksempelvis dispensasjonssaker for å motvirke virkningene av et tiltak. Det er

like fullt lovbestemt, og helt klart, at kommunen kan innta opparbeidelseskrav etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 som vilkår, selv når tiltaket er i tråd med gjeldende plan.

Videre vil kostnadene ved å opparbeide etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 være mulig å kreve refusjon for i tråd med reglene i pbl. kpt. 18 Dette sikrer at utgiftene med opparbeidelse fordeles på alle tomtene som nyter godt av at området blir byggeklart, og at den enkelte tiltakshaver ikke blir stående alene med hele kostnaden. For tiden er det gitt tillatelse til mange tiltak i området, hvor det også har blitt stilt vilkår om opparbeidelse av fellesadkomst. Det er derfor viktig å følge opp slik at kravene blir fordelt på alle som gjør tiltak som vil belaste infrastrukturen i området.

Kommunedirektøren ser ellers ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om behovet for reguleringsendring. I denne saken har tiltakshaver søkt om reguleringsendring og fått det innvilget. Spørsmålet om bindende tomtegrenser i plan er således ikke blitt aktualisert i saksgangen og har ikke vært avgjørende for utfallet i saken. Det ville heller ikke stilt seg annerledes med vilkårene dersom det bare ble gitt tillatelse til opprettelse av grunneiendommer.

#### Vilkår 1: opparbeidelse av fellesadkomst

Det er ikke tvilsomt at kravet om fellesadkomst er relevant og ikke uforholdsmessig tyngende i forbindelse med opprettelse av to nye grunneiendommer. Formålet med adgangen til å stille vilkår om opparbeidelse allerede ved opprettelse eller endring av nye eiendommer, er å sikre at man fradeler eiendommer som er byggeklare.

#### **«§ 18-2. Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde**

Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.»

Dette for å sikre at infrastruktur kommer på plass så tidlig som mulig, og at forhold som eksempelvis adkomst er avklart før man går i gang med en byggesak. Da en fradelt eiendom lett kan omsettes videre, og tiltakshaver ikke har noen plikt til å søke om byggetillatelse etter at eiendommene er opprettet eller til å benytte seg av en gitt tillatelse, kan det gå tid før nødvendige infrastrukturtiltak for eiendommen opparbeides.

Det er heller ikke slik at vilkåret medfører et byggeforbud i praksis. Adkomst er uansett et forhold som må opparbeides på et tidspunkt, og som er nødvendig for å ta i bruk eiendommen når den er bebygd.

Når det gjelder adgangen til å ekspropriere, kan grunneier ekspropriere til opparbeidelse av tiltak etter §§ 18-1 og 18-2 jf. § 16-5, dersom dette blir nødvendig.

Mens det for kommunens rett til å ekspropriere etter reguleringsplan gjelder en 10-årsfrist etter § 16-2, er det ikke inntatt en lignende frist for ekspropriasjon etter § 16-5.

Det følger også av tidligere avgjørelser fra Fylkesmannen (nå Statsforvalteren), eksempelvis i vedtak 2019/13731:

«Vi nevner for ordens skyld at vi heller ikke kan se at 10-årsfristen i pbl. § 16-2 første ledd for ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan får anvendelse når det er tale om samtykke til ekspropriasjon etter pbl. § 16-5. Bestemmelsen er ikke gitt tilsvarende anvendelse i pbl. § 16-5.»

Følgelig har det ikke betydning at reguleringsplanen er eldre enn ti år.

### Vilkår 3: krav om tilknytning

Av pbl. § 27-1 fremgår følgende om kravet til vannforsyning (kommunedirektørens utheving):

«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. *Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.*

Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Tilsvarende følger av § 27-1 vedrørende krav til avløp:

«*Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse* eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.

Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Det er derfor ikke tvilsomt at vilkåret om tilknytning også har saklig sammenheng med en tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom.

Klager viser til at de ønsker en annen løsning for tilknytningen og ber derfor at vilkåret frafalles. Kommunedirektøren har allerede svart ut dette i saken, og gitt beskjed om at dersom det ønskes en annen løsning, kan det søkes om endring av vilkåret. I så fall må også rett til tilknytning for eiendommene løsningen berører

dokumenteres og tinglyses. Da det ikke er søkt om noen spesifikk endring av dette vilkåret, opprettholder kommunedirektøren vilkåret slik det følger av tillatelsen.

## **7. Konklusjon**

Med henvisning til vurderingen over, anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan og byggesak å opprettholde vedtak av 08.06.2022 i sak DS 22/1079. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/01434

**Saksbehandler**  
Siri Margrethe Nilsen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
24/23

### **Klage over opprettelse av nye grunneiendommer med vilkår, Kjøyaafaret 46, gbnr. 250/316**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 24/23

#### **Behandling**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.06.2022 i sak DS 22/1079. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.



## Saksframlegg

**Arkivsak**  
23/01437-1

**Saksbehandler**  
Siri Margrethe Nilsen

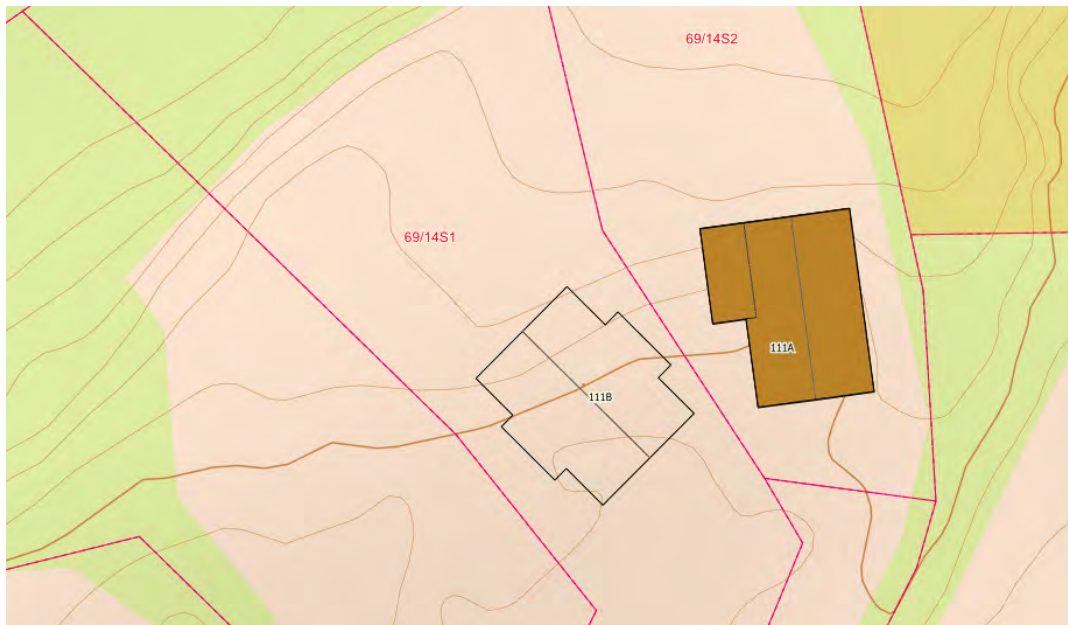
**Behandles av**  
Utvalg for plan og byggesak

**Møtedato**  
15.02.2023

### **69/14 Rustadveien 111B - Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av carport**

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

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



*Utklipp fra Askerkart*

## **1. Sammendrag og konklusjon**

Saken gjelder klage over avslag på søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områder jf. kommuneplan for Asker pkt. 22.1. Dette for å oppføre carport, som medfører en total BYA på eiendommen på 236 m<sup>2</sup>.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av boliger på eiendommen, hvor det var forutsatt at det skulle søkes om underjordisk garasje som ikke ville medføre ytterligere fotavtrykk i form av BYA.

Tiltakshaver har imidlertid søkt om å få oppføre carport istedenfor, noe som fører til at grensen for unntaket på 200 m<sup>2</sup> for å bygge på LNF-eiendommer overskrides. Følgelig krever tiltaket dispensasjon fra byggeforbudet i LNF jf. kommuneplan for Asker pkt. 22.1. Dispensasjonen ble avslått i vedtak av 01.07.2022.

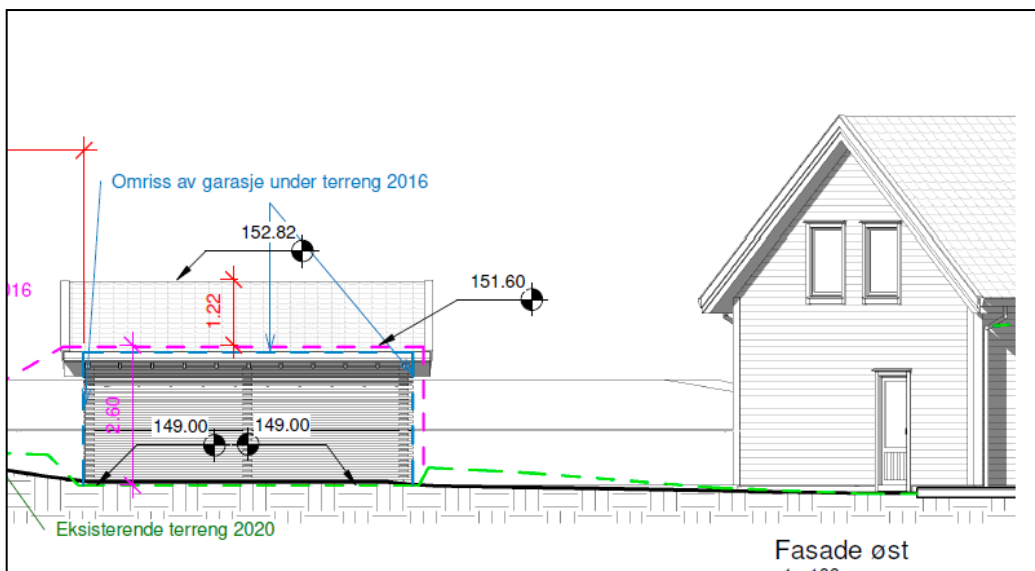
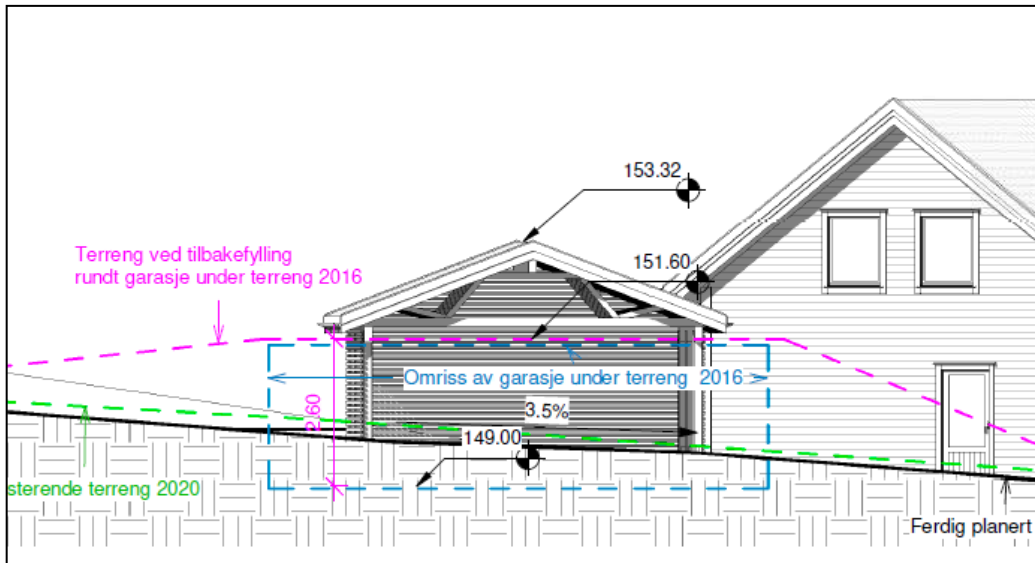
Klager anfører at carporten medfører færre terrenginngrep enn en underjordisk garasje, at 200 m<sup>2</sup>-unntaket er foreslått fjernet i ny kommuneplan, og at en carport vil gi et ryddigere uttrykk på eiendommen.

Kommunedirektøren anbefaler at avslaget opprettholdes. Totalt sett foreligger det ikke klare fordeler som veier opp mot det økte fotavtrykket og brytningen i landskapsbildet som carporten medfører, og det er fortsatt tilgang på parkeringsmuligheter på eiendommen uten carporten.

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

### **2.1 Søknaden**

Det er søkt om oppføring av carport på eiendommen bebygget med to boliger. Carporten er omsøkt som en endringssøknad. Eksisterende godkjent situasjon er imidlertid kun tillatelsen for boligene, men i denne var det forutsatt at tiltakshaver skulle søke om garasje i ettertid. Det ble tillatt at boligene hadde større BYA enn det som ville vært mulig med garasje på bakkeplan, da det var vist til at garasje var planlagt som underjordisk. Følgelig ville ikke denne føre til ytterligere fotavtrykk på eiendommen.



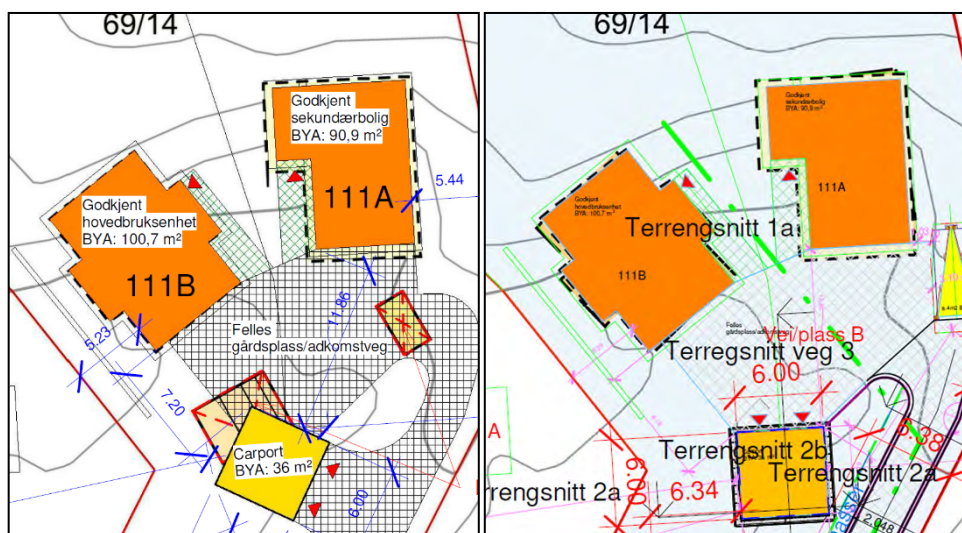
Tegninger fra søknaden, som viser planlagt carport og omriss av den forutsatte underjordiske garasjen.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områder, da tiltaket overskrider de tillatte 200 m<sup>2</sup> BYA som det er unntak for i kommuneplanens pkt. 22.1.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at carporten kun vil ha en tilleggsfunksjon til de allerede godkjente boligene på eiendommen, at parkering under tak bedrer utnyttelsen av disse og har sammenheng med eksisterende bebyggelse. Tiltaket plasseres på areal som uansett ville blitt brukt til parkering. Carporten kan også plasseres uten ytterligere inngrep i terrenget og underordner seg den allerede oppførte bebyggelsen. Valg av carport fremfor garasje vil også gi en mer luftig og åpen konstruksjon. Videre vises det til at begrensningen på 200 m<sup>2</sup> er



fjernet i forslag til ny kommuneplan. Tiltakshaver viser til at carporten ikke medfører noen ulemper for eiendommen eller omkringliggende bebyggelse, at carporten bare fører til en liten overskridelse av tillatt BYA og at fordelene som oppnås er et ryddigere uttrykk på tunet. Carporten har en BYA på 36 m<sup>2</sup>, som medfører at total BYA på eiendommen blir 236 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver har søkt om carport med to alternative plasseringer. Det søkes i hovedsak på plassering V2, men dersom den ikke kan godkjennes ønskes V1 vurdert:



V2 til venstre (sml. med garasjens plassering), V1 til høyre (samme plassering som garasjen).

## 2.2 Planstatus

Eiendommen er i kommuneplan for Asker avsatt til arealformål LNF og er for øvrig uregulert.

## 3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

I den konkrete saken er miljømessig bærekraft særlig relevant, da den berører hensynet til ivaretagelse av sammenhengende grønt- og friluftsområder og landbruksarealer i kommunen.

## 4. Tidligere behandling

Den 10.11.2021 fattet kommunedirektøren følgende vedtak i DS 21/2530:

**Søknaden avslås, jmfør kommuneplanens bestemmelser §22.1 for maks. BYA på 200 m2 i LNF – områder.**

Den 20.05.2022 ble vedtaket opphevet grunnet mangelfull begrunnelse og feil avslagshjemmel:

**Med hjemmel i fvl. § 33 andre ledd oppheves avslag på søknad om endring av carport i vedtak av 10.11.2021, delegasjonssak 21/2530.**

Den 01.07.2022 fattet kommunedirektøren nytt vedtak i sak DS 22/1342:

**Søknaden avslås, jf. kommuneplanen § 22.1**

**5. Klagens innhold**

Tiltakshaver har i brev av 20.07.2022 påklaget vedtaket. Begrunnelse ble gitt i brev av 27.12.2022. Klager begrunner ønsket om endret vedtak med følgende:

- I opprinnelig tillatelse ble det prosjektert med garasje under terreng, som ikke var medregnet i BYA. I etterkant ser man at dette fører til et stort terrenginngrep, og det er derfor senere søkt om en frittliggende carport med to alternative løsninger. Den ene plasseringen er den samme som den opprinnelig prosjekterte garasjen under terreng.
- Hensikten med søknaden er altså å redusere terrenginngrep på eiendommen
- Konstruksjonen er for øvrig relativt åpen og vil dermed ikke forringe LNF-kvalitetene på eiendommen. Dette skaper mer harmoni på eiendommen enn store terrenginngrep.
- Det bemerkes for ordens skyld at det i forslag til ny kommuneplan er foreslått å fjerne maksbegrensningen på 200 m2 BYA. Da garasje allerede kan bygges under terreng og den med ny kommuneplan kan bygges over terreng, anses søknaden å ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i kommuneplanen.
- Det bemerkes også at det etter alt å dømme er en småbarnsfamilie som kjøper boligen, og det vil være de som kan realisere carport fremfor underjordisk garasje. Carporten vil være mindre kostnadskrevende og medføre færre inngrep i terrenget.
- Uansett anses en eventuell overskridelse av dagens BYA-begrensning å være helt beskjedent med en enkel carport.

**6. Kommunedirektørens vurdering**

1. Fører carporten til at hensynet bak byggeforbudet i LNF-områder blir vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak arealformål LNF er å beholde sammenhengende områder med grønstruktur, bevare terreng, vegetasjon og dyrket mark og å ivareta og legge forholdene til rette for friluftsområder. En konkret begrensning på hvor stort fotavtrykk bebyggelsen på en LNF-eiendom kan ha, er dermed en måte å sikre at man bevarer

landskapsbildet selv på store eiendommer. Med begrensningen vil dermed helheten, og mengden sammenhengende grøntarealer bevares.

Å oppføre carport på en allerede bebygd LNF-eiendom med bolig vil sammenlignet med det oppførte tiltaket fremstå som en mindre økning på eiendommen. Likevel vil tiltaket medføre en ytterligere bit-for-bit-nedbygging av en landbrukseiendom, selv om tiltaket det søkes om nå ikke berører matjord eller dyrket mark. Selv om arealet det søkes om oppføring på uansett vil brukes til parkering, vil oppføringen av en carport beslaglegge arealet for lang tid fremover. Likevel er det reversibelt, fører til få terrenginngrep og er i tilknytning til den eksisterende bebyggelsen, noe som motvirker hvor store påvirkninger tiltaket får på hensynene med BYAbegrensningen.

Konklusjonen er at tiltaket klart medfører en tilsidesettelse av hensynene, men at tilsidesettelsen ikke er av vesentlig størrelse.

## 2. Foreligger det klart flere fordeler enn ulemper med carporten?

Tiltakshaver har vist til at fordelene med carporten består i at man kan unngå terrengendringer, som man får med underjordisk garasje, og at eiendommen får et ryddigere uttrykk. Kommunedirektøren er enig i at det er en fordel at man kan oppnå parkering med færre terrenginngrep. Da boligen allerede er forutsatt å bygges ut med underjordisk garasje kan imidlertid ikke kommunedirektøren se at man oppnår et ryddigere uttrykk enn tidligere foreslåtte løsning. Selv om også en carport vil bidra til oppbevaring, vil den være oppført på bakkenivå og bidra til mindre luft, lys og åpenhet på eiendommen.

Ulempene består i at BYA-begrensningen overskrides, slik at det gjøres et avvik fra gjeldende planbestemmelser. Det bidrar til å svekke forutsigbarheten planer skal gi, og uthuler betydningen av bestemmelsen. Videre medfører det også helt konkret et større fotavtrykk på eiendommen, som gjør at det blir færre sammenhengende arealer rundt bebyggelsen, som påvirker landskapsbildet. Dersom det ikke er ønskelig å gjøre terrenginngrep er det fortsatt plass og mulighet til å parkere på dette området uten en carport. Alternativt vil carporten kunne realiseres dersom boligarealene på eiendommen reduseres. Det er heller ikke vist til noen spesielle forhold ved akkurat denne eiendommen som tilsier at det er grunnlag for å tillate større fotavtrykk. Den eneste relevante fordelen som oppnås på eiendommen er færre terrenginngrep enn den løsningen som opprinnelig var forutsatt da boligene ble godkjent. Da denne fordelen motvirkes av at det gjøres avvik fra planbestemmelsen og at det blir et større fotavtrykk på en allerede fullt utnyttet eiendom, foreligger det ikke klart flere fordeler enn ulemper med carporten.

Dersom utvalget likevel kommer til at det er klart flere fordeler enn ulemper med dispensasjonen, må saken sendes tilbake til administrasjonen. Dette for å innhente

høringsuttalelser fra fagmyndigheter for landbruk, i tråd med gjeldende saksbehandlingspraksis.

#### Betydningen av ny kommuneplan

Kommunedirektøren kan ikke se at det kan anses som avgjørende at det foreløpig er foreslått endringer på dette punkt i ny kommuneplan. Kommunen kan ikke forskuttere resultatet av den politiske behandlingen av ny kommuneplan, og er uansett forpliktet til å følge reglene som gjelder på søknadstidspunktet. Tiltakshaver vil imidlertid ha mulighet til å søke om oppføring av carport på nytt når det foreligger et nytt plangrunnlag.

#### **7. Konklusjon**

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av resultatet i saken. Det anbefales derfor at utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak

Lars Bjerke  
kommunedirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

#### **Vedlegg:**

1. Avslag
2. Klage
3. Begrunnelse for klage
4. Søknad



## Saksprotokoll

**Arivsak**  
23/01437

**Saksbehandler**  
Siri Margrethe Nilsen

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

**Møtedato**  
15.02.2023

**Saksnr.**  
25/23

### **Klage på avslag på dispensasjon for oppføring av carport, Rustadveien 111B, gbnr. 69/14**

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 15.02.2023 sak 25/23

#### **Behandling**

Røed (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opphever vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342, og innvilger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse pkt. 22.1 jf PBL 19.2.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelsen det dispenseres fra, da område allerede er bebygget, og tiltaket er til erstatning for en underjordisk garasje på samme plassering, som ville medført større trengeinngrep.

Bestemmelsen i kommuneplanen er under revisjon, og det er allerede gitt flere dispensasjoner fra samme bestemmelse i det samme område. Å avslå ville medføre en vesentlig forskjellsbehandling i saksbehandlingen.

Tiltaket det søkes om nå berører ikke matjord eller dyrket mark, og vil likefullt være oppstillingsplass for kjøretøy.

Det vil for et slikt tiltak ikke være hensiktsmessig å måtte gå via en reguleringsplan, når en tidligere har godkjent oppføring av nye boliger.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er på den bakgrunn klart større enn ulempene.

Forslag fremmet av Røed ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (Røed, H)

## **Vedtak**

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.07.2022 i sak DS 22/1342. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Asker  
kommune

# Notat til referatsak

**Vår referanse**  
23/01861-1

**Vår saksbehandler**  
Jorunn Sørli Tryti

**Dato**  
31.01.2023

## Referatsaker for utvalg plan og byggesak 15.02.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*