



Møteinnkalling

Utvalg

Utvalg for plan og byggesak

Dato

18.01.2023 kl. 18:00

Sted

Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 66 90 92 22 eller e-post

Politisk.sekretariat@asker.kommune.no

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær

Befaring 16.01.2023 kl. 14.30.

Isrenna 4

Solfjell, Hyggen

Allegodtveien

Linlandveien

Sakskart

Saker til behandling

1/23	23/00044-1	Godkjenning av protokoll
------	------------	--------------------------

2/23	21/07311-7	Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling
------	------------	--

3/23	22/15345-1	Detaljregulering for Linlandveien - 1. gangsbehandling
------	------------	--

4/23	22/19078-1	Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling
------	------------	--

5/23	22/23493-1	Forslag til endring av vedtatt områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096) -innarbeiding av trase for turvei
6/23	22/20195-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig
7/23	22/21855-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 80/24 Sætre terrasse 25
8/23	22/22302-1	Klage over vedtak om ikke å nedsette påløpt tvangsmulkt, Hyggenveien, gbnr. 270/7
9/23	22/22766-1	Klage på avslag på søknad om nybygg enebolig, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67
10/23	22/22769-1	Klage på avslag på dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, Allegodtveien, gbnr. 275/124
11/23	22/22951-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon for deler av byggesøknad tilbygg og påbygg, 67/259 Torpfjellet 98
12/23	22/22978-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72
13/23	22/23458-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144
Referatsaker		
1/23	23/00286-1	Referatsaker til utvalg for plan og byggesak 18.01.2023

Asker, 05.01.2023
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
18.01.2023	18:00 – 21:40	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
nestleder	Gro Buttingsrud (V)	
Utvalgsmedlem	Anne Gunhild R. Flater (Sp)	
Utvalgsmedlem	Kay Arne Sørensen (H)	
Utvalgsmedlem	Lars Kristian Wear (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Anne Hilde Rese (A))	
Utvalgsmedlem	Anders Tobias Utne (A)	
Utvalgsmedlem	Hanne Lisa Matt (MDG)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Administrasjonen	Direktør Eli Aubert Juridisk rådgiver Siri Nilsen Virksomhetsleder Ingvild Skaset Avdelingsleder Jørgen Tysseland Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø	
Protokollfører	Jorunn Sørli Tryti	

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede. Det var ingen merknader til innkallingen.
Merknad til habilitet i sak 2/23. Se under behandling av saken.

Saksliste

Side

Saker til behandling			
1/23	23/00044-1	Godkjenning av protokoll	4
2/23	21/07311-7	Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling	4
3/23	22/15345-1	Detaljregulering for Linlandveien - 1. gangsbehandling	6
4/23	22/19078-1	Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling	7
5/23	22/23493-1	Forslag til endring av vedtatt områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096) -innarbeiding av trase for turvei	8
6/23	22/20195-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig, Fjordstien 41	10
7/23	22/21855-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 80/24 Sætre terrasse 25	10
8/23	22/22302-1	Klage over vedtak om ikke å nedsette påløpt tvangsmulkt, Hyggenveien, gbnr. 270/7	11
9/23	22/22766-1	Klage på avslag på søknad om nybygg enebolig, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67	12
10/23	22/22769-1	Klage på avslag på dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, Allegodtveien, gbnr. 275/124	13
11/23	22/22951-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon for deler av byggesøknad tilbygg og påbygg, 67/259 Torpfjellet 98	15
12/23	22/22978-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72	15
13/23	22/23458-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144	16

[14/23](#) 23/01108-1 Mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tivoliåsen 17
og Årosfjellet

Referatsaker

Saker til behandling

1/23 Godkjenning av protokoll

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	1/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.11.22 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.11.22 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

2/23 Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	2/23
2 Formannskapet	24.01.2023	17/23
3 Kommunestyret	31.01.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 og tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Ved 1. gangsbehandling av saken ba Jensen (H) om å bli habilitetsvurdert. Representanten ble vedtatt inhabil og det var derfor også innkalt vara til denne behandlingen.

Jensen fratrådte og Trygve Lia (H) tok sete.

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

Det tilrettelegges i planen for krysning av gangvei slik at kirken kan opprettholde parkering på vestsiden som i dag

Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake. Utvalget forventer at tidligere vedtak i mye større grad er innfridd når den kommer til sluttbehandling.

Tilleggspunkt fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Matt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer

Innstilling

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 og tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Det tilrettelegges i planen for krysning av gangvei slik at kirken kan opprettholde parkering på vestsiden som i dag.

[Lagre vedtak]

3/23 Detaljregulering for Linlandveien - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	3/23
2 Formannskapet	24.01.2023	23/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

Før sluttbehandling skal det utarbeides en stedsanalyse og en juridisk bindende designhåndbok og med bakgrunn i disse skal byggene tilpasses omgivelsene bedre.

Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023.

Saksbehandler Lene Evensen Førde innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Endring av reguleringsbestemmelse 4.3.1:

Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper og sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.

Nytt punkt 2:

Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.

Kommunedirektørens innstilling avsnitt 1 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Kommunedirektørens innstilling, avsnitt 2 og 3 fikk ingen stemmer og falt.
Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Forslag fremmet av Jensen til endring av reguleringsbestemmelse ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

Reguleringsbestemmelse § 4.3.1 endres til følgende:

«Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.»

2. Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.

[Lagre vedtak]

4/23 Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	4/23
2 Formannskapet	24.01.2023	24/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

Behandling

Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

- *Det skal brukes solceller i prosjektet*
- *Ny beplanting på området skal være stedegen og matnyttig/insektvennlig*

Forslag fremmet av Matt, kulepunkt 1 fikk 5 stemmer og falt. Mindretallet var A, MDG og V.

Forslag fremmet av Matt, kulepunkt 2 ble vedtatt mot 3 stemmer. Mindretallet var Sørensen (H), Vestgren (H), Wear (H)

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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

[Lagre vedtak]

5/23 Forslag til endring av vedtatt områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096) -innarbeiding av trase for turvei

Behandlet av

1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato

18.01.2023

Saksnr.

5/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag om å innarbeide trase for turvei «GT 10» i område-regulering for del av Rødtangen (planID 06286096), kart datert 21.10.2020 og bestemmelser 01.06.2021.

Behandling

Forslag fremmet av Haugen på vegne av MDG, H, V og SP

Saken utsettes med formål befaring i forkant av utvalgets møter i mai/juni.

Utvalget ber kommunen starte arbeidet med å avklare eiendomsrettigheter som Asker kommune måtte ha innenfor reguleringsplanens virkeområde, samt oppmåling og juridiske forhold knyttet til etablering av en eventuell tursti ihht reguleringsplanendringen Fremdrift på denne jobben rapporteres før saken igjen kommer til behandling.

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

Vedtak

1. Saken utsettes med formål befaring i forkant av utvalgets møter i mai/juni.

Utvalget ber kommunen starte arbeidet med å avklare eiendomsrettigheter som Asker kommune måtte ha innenfor reguleringsplanens virkeområde, samt oppmåling og juridiske forhold knyttet til etablering av en eventuell tursti ihht reguleringsplanendringen Fremdrift på denne jobben rapporteres før saken igjen kommer til behandling.

[Lagre vedtak]

6/23 Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig, Fjordstien 41

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.11.2022	114/22
2 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	6/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 17.6.2022 i sak 22/1151. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 17.6.2022 i sak 22/1151. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak

[Lagre vedtak]

7/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 80/24 Sætre terrasse 25

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	7/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.07.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.07.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

8/23 Klage over vedtak om ikke å nedsette påløpt tvangsmulkt, Hyggenveien, gbnr. 270/7

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	8/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.11.2022 i sak 22/2335 om delvis nedsettelse av tvangsmulkt. Det fremkommer ikke nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.11.2022 i sak 22/2335 om delvis nedsettelse av tvangsmulkt. Det fremkommer ikke nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

9/23 Klage på avslag på søknad om nybygg enebolig, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	9/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 20. september 2022, om avslag på søknad om tiltak og dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelser for Ødegårdsmarka § 2. Det fremkommer ikke tilstrekkelige nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre denne delen av vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene i tidligere Røyken kommune § 6.26 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 20. september 2022, om avslag på søknad om tiltak og dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelser for Ødegårdsmarka § 2. Det fremkommer ikke tilstrekkelige nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre denne delen av vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene i tidligere Røyken kommune § 6.26 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.

[Lagre vedtak]

10/23 Klage på avslag på dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, Allegodtveien, gbnr. 275/124

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	10/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 12.09.22 om avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for terrengendringer og murer på eiendommen gbnr. 275/124 i Allegodtveien, Hyggen.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 22.09.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023

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

- 1. Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon for omsøkt tiltak utenfor byggegrensen.*
- 2. Utvalget viser til vedtak i Røyken kommune i 2015. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 anses for å være oppfylt. Hensynet bak regulert byggegrense vurderes ikke vesentlig tilsidesatt, og det vises til kommunedirektørens vurdering. I tillegg anses fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene. En dispensasjon vil ikke være til hinder for hverken vedlikehold, siktforhold eller trafiksikkerhet. Tiltaket sørger for å utnytte arealer som uansett er lite egnet til uteopphold, og som gir større og mer hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Dette vil gi økt bokvalitet.*
- 3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging*

Forslag fra Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.
Alternativt forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon for omsøkt tiltak utenfor byggegrensen
2. Utvalget viser til vedtak i Røyken kommune i 2015. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 anses for å være oppfylt. Hensynet bak regulert byggegrense vurderes ikke vesentlig tilsidesatt, og det vises til kommunedirektørens vurdering. I tillegg anses fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene. En dispensasjon vil ikke være til hinder for hverken vedlikehold, siktforhold eller trafiksikkerhet. Tiltaket sørger for å utnytte arealer som uansett er lite egnet til uteopphold, og som gir større og mer hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Dette vil gi økt bokvalitet.
3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging

[Lagre vedtak]

11/23 Klage på vedtak om avslag dispensasjon for deler av byggesøknad tilbygg og påbygg, 67/259 Torpfjellet 98

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	11/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

12/23 Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	12/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.6.2022 i sak 22/1035. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling.

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023.

Røed (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt 2:

Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.6.2022 i sak 22/1035. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling.
2. Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen

[Lagre vedtak]

13/23 Klage over avslag på søknad om dispensasjon for brygge, Isrenna 4, gbnr. 328/144

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	13/23

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.

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.

[Lagre vedtak]

14/23 Mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tivoliåsen og Årosfjellet

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	14/23

Forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak ber kommunedirektøren iverksette en mindre reguleringsendring på reguleringsplan for Tivoliåsen og Årosfjellet (datert 16.06.1994)

Følgende skal oppdateres/endres:

Takform

Gesimshøyde

Mønehøyde

Maks høyde

Punktene endres slik at de harmoniserer med gjeldende kommuneplan for tidligere Røyken kommune (eller lik tilsvarende punkter i foreslått ny kommuneplan for Asker kommune.)

Målet er å videreføre den praksis som har vært utøvet i forhold til denne reguleringsplan uten behov for ytterligere dispensasjoner.

Saken fremlegges for politisk behandling før den legges ut på høring.

Det er mange pågående søknader innenfor planen så en hurtig behandling vil være positivt.

Behandling

Utvalg for plan og byggesak besluttet på sitt møte 18. januar 2023 enstemmig å sette saken på kartet, jf. kommuneloven § 11-3 siste ledd.

Leder tok opp om noen av utvalgets medlemmer motsatte seg å fatte vedtak i saken. Det var det ikke.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak ber kommunedirektøren iverksette en mindre reguleringsendring på reguleringsplan for Tivoliåsen og Årosfjellet (datert 16.06.1994)

Følgende skal oppdateres/endres:

Takform

Gesimshøyde

Mønehøyde

Maks høyde

Punktene endres slik at de harmoniserer med gjeldende kommuneplan for tidligere Røyken kommune (eller lik tilsvarende punkter i foreslått ny kommuneplan for Asker kommune.)

Målet er å videreføre den praksis som har vært utøvet i forhold til denne reguleringsplan uten behov for ytterligere dispensasjoner.

Saken fremlegges for politisk behandling før den legges ut på høring.

Det er mange pågående søknader innenfor planen så en hurtig behandling vil være positivt.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering. Jensen (H) hadde en kommentar til sak 22/1180. Administrasjon vil orientere om saken på neste møte.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering
3.	Presentasjon – Reguleringsplan for Linlandveien
4.	Virksomhetsleder Malvin Bjørøy orienterte kort om fremdriftsplan for «prosjekt gebyr 2024».
5.	Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø informerte om at det i forbindelse med kommuneplanen legges opp til et seminar om småhusbebyggelsen for formannskapet og utvalg for plan og byggesak.



Saksframlegg

Arkivsak
23/00044-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Godkjenning av protokoll

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.11.22 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 30.11.2022

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 30.11.2022



Saksprotokoll

Arivsak
23/00044

Saksbehandler
Jorunn Sørle Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
1/23

Godkjenning av protokoll

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 1/23

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 30.11.22 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
21/07311-7

Saksbehandler
Jørgen Tysseland

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
18.01.2023
24.01.2023
31.01.2023

Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 med tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder et planforslag for opptil 19 boliger som omfatter 17 rekkehus og en til to eneboliger, ved Holmen kirke. Forslaget kobler seg på gjeldende regulering for Nesbruveien og viderefører denne diagonalt gjennom planområdet mellom de to boligfeltene B1 og B2. Strekningen som reguleres mellom boligfeltene blir kun realisert dersom Nesbruveien må stenges på grunn av atkomst til ny E18. Dette for å sikre atkomst for beboere i Bjørklundsveien.

Dersom endelig utforming av E18 ikke krever stenging, vil strekningen gjennom felt B1 og B2 omreguleres til boligformål. Veien knytter seg da til eksisterende regulering av Nesbruveien mot sør, i tillegg til ny gangsti mot Bjørklundsveien. Vendeløkka som nå er regulert ved adkomsten til kirken fjernes, og den delen som ikke blir regulert vei omreguleres til offentlig tjenesteyting i tråd med tilgrensende formålsområde (rød farge i plankartet). Del av Nesbruveien (fra Nesbruveien til Holmen kirke) er ikke opparbeidet til regulert standard med fortau.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket om endringer fra 1. gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. Alle krav om endringer er innarbeidet, med unntak av at maks kotehøyde på byggene ikke er senket like mye som vedtaket. Kommunedirektøren mener at de foreslåtte høydene likevel ivaretar hensynet til naboer, kirken og bokvalitet i planområdet på en tilfredsstillende måte. Adkomstveien er fra før regulert i veiklasse A med fortau. Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å foreslå noen endring i veireguleringen ved å flytte regulert fortau.

Opparbeidelsen er lagt inn som rekkefølgekrav ved evt. stenging av Nesbruveien, men utløses ikke av realisering av dette prosjektet alene.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken fremmes av PI arkitekter AS på vegne av Vivir AS. I forslag til ny kommuneplan er planområdet vist som et nytt boligfelt, felt BS4, tilrettelagt for inntil 19 boliger i konsentrert småhusbebyggelse, med planlagt ferdigstilling 2025. I gjeldende kommuneplan ligger planområdet hovedsakelig som eksisterende boligområde, men også som offentlig tjenesteyting (kirke) langsmed del av Nesbruveien. Området faller innunder Kommunedelplan for Holmen-Slependen og Kommunedelplan for E18 Slependen- Drengsrud. I den sistnevnte stilles det krav om at det skal avsettes areal til en mulig ny atkomstvei, dersom Nesbruveien stenges.

Gjeldende detaljregulering er fra 1980, Billingstadsletta, plannr. 78. I denne planen er det planlagt for fem eneboliger innenfor planområdet. Adkomst fra Nesbruveien mot Holmen kirke er regulert til kjørevei klasse «A» med fortau på vestsiden mot Holmen kirke. Se planbeskrivelsen (vedlegg 4) for mer informasjon.

Planområdet ligger i Slependen-området mellom Holmen kirke og IKEA. Det er på ca. 8 daa og grenser til Bjørklundsveien i nord og kirken i vest, og er ellers omkranset av frittliggende småhusbebyggelse. Det ligger på et høydedrag som heller ned mot Bjørklundsveien. Det er ca. 200m til nærmeste bussholdeplass (Bergerveien), som ligger langs Billingstadsletta. Området er støyutsatt, og krever avbøtende tiltak. Det ligger en kalkfuruskog med C-verdi i området. Tidligere var det et også et eiketre på området, men dette ble felt i 2018. Se planbeskrivelsen (vedlegg 4.) for flere detaljer. Bebyggelsen er på 2 etasjer over bakkenivå pluss kjelleretasje, med fasadematerialer i tre og forskjøvet pulttak. Høyder og utforming er underordnet kirken. Fem av boligene på tunet skal utformes som tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsparti og trinnfri adkomst fra p-kjeller via heis. For å overholde krav om avbøtende tiltak mot støy skal det også oppføres støyskjerm og avbøtende tiltak på de boligene som har støyutsatte fasader. Utformingen av bebyggelsen er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen og

designhåndboken, vedlegg 3. Designhåndboken er også bundet opp i forslag til bestemmelser.

3. Tidligere behandling

Formannskapet behandlet forslag til reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 08.06.2021 (se saksprotokoll vedlegg 24) og vedtok krav om følgende endringer før sluttbehandling:

- Bebyggelse i delfelt B2 endres fra tomannsbolig til enebolig
- I delfelt B1 fjernes en enhet lengst vest i rekken mot nord
- Dersom Bjørklundsveien ikke blir stengt mot Nesbruveien, tillates det oppføring av ytterligere én enebolig i planområdet i tillegg til de opprinnelige 19 boenhetene
- Dersom Bjørklundsveien ikke besluttes stengt skal det likevel sikres en allment tilgjengelig gangvei gjennom planområdet.
- Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og inneholde utomhusplan som redegjør for størrelse, innhold, universell utforming, materialbruk og kvalitet.
- I felt B1 skal mønehøyde/ gesimshøyde på husrekkene A, B, C, og senkes til kotehøyde 38,5.
- Delfelt B2 settes på vent frem til endelig vedtatt nytt «Slependenkryss» i forbindelse med regulering av E 18.
- Det skal i samarbeid med Holmen kirke, legges frem et forslag til løsning der parkering for besøkende til kirken og trygghet for gående og syklende i hverdagen sikres.
- Utbygger utfordres til å lage en konkret plan for uteoppholdsarealet/lek for aldersgrupper.
- Det skal tilrettelegges for overbyggede ladepunkter for el-sykler og mikromobilitet

Planforslaget ble tatt opp til 2. gangsbehandling av utvalg for plan- og byggesak 18.05.2022. Her ble det fattet følgende vedtak:

1. Saken sendes tilbake for videre bearbeidelse Kirken har fremlagt mange tilsynelatende fornuftige forslag i sitt høringssvar. Utvalg for plan og byggesak ber om at disse vurderes på ny, utredes og svares ut. Det skal i dette på ny vurderes å flytte gangvei til andre siden av veien i tillegg til mulighet for fleksibel parkeringsløsning langs veien på venstre side mot kirken. Det vurderes å legge inn bestemmelser om fremkommelighet og sikring for fotgjengere i anleggsperioden. Stiarealet mellom nr. 22 og 24 vurderes tilbakeført til de opprinnelige eiendommene når ny sti/fortau blir etablert på skrå gjennom nr. 22.

2. Kalkfurutrær i nordenden av felt B1 (fem stk.) bevares med hensynssone H560
3. Antall boenheter reduseres med formål å skape mer rom mellom bygningene.

4. Endringer etter høring, offentlig ettersyn og 2. gangsbehandling i utvalg for plan og byggesaker 18.05.2022

Følgende endringer er lagt inn etter 1. gangs behandling:

- Bebyggelsen i felt B2 er endret fra tomannsbolig til enebolig.
- I felt B1 er en enhet lengst vest i rekken mot nord fjernet.
- Takene på rekke A-C samt to av enhetene i rekke D er endret og byggene er senket slik at gesimshøyden er på kote 38,5. Mønet er trukket inn mot tunet og har høyden på k+ 39,5.
- Bestemmelsene sikrer en allment tilgjengelig gangvei gjennom planområdet.
- Utomhusplan utarbeidet av landskapsarkitekt er inkludert i designhåndboken som i sin tur er bundet opp i bestemmelsene. Planen redegjør for størrelse, innhold, materialbruk, dekke, vegetasjonstyper, stier, sittemøbler, solforhold og universell utforming
- Nærmiljøanlegget er vist med uteoppholdsarealer og arealer for lek som utfordrer barn i ulike aldersgrupper.
- Det er avsatt plass til 40 sykler på terreng. Ladning for el-sykler og mikromobilitet er sikret ved hver inngangsdør (18 ladeplasser) samt i underjordisk parkeringsanlegg (14 ladeplasser).
- Hensynssoner for bevaring av naturmiljø har fått arealformål grøntstruktur. Ettersom netto areal med boligformål i B1 reduseres pga. dette, må maks BYA oppjusteres til 32%.

Følgende endringer er lagt inn etter 2. gangs behandling 18.05.2022 i utvalg for plan og byggesaker:

- Enheten lengst mot øst i øverste rekken som kommer i konflikt med de innmålte furutrærne er fjernet.
- Forslagsstiller har ønsket å endre arealformål med hensynssonene 560 tilbake til boligareal felt B1. Dette er ikke kommunedirektøren enig i. Plankartet som følger saken viser ikke denne endringen.
- Utvidet hensynssone i nord slik at den inkluderer alle de 5 furutrærne med trekroner.
- Beregnet ny u-grad etter at 1 enhet er fjernet og hensynssonene er tilbakeført.
- Justert beliggenheten på husene i syd for å skape mer rom mellom rekkene.
- Justert litt på hensynsonen i syd (kortet inn mot vest og forlenget mot nord),

- Justert på utforming/plassering av gjesteplasser/avfall, for å gi mere rommelighet.

Antall boliger på felt B1 er nå 17 stk. Det er 4614m² regulert til bolig.

Krav til MUA er 85,6m² pr bolig.

5. Medvirkningsprosess

Planen har blitt formidlet til berørte parter og allmenheten i henhold til plan- og bygningsloven, med varsling i form av annonse og brev til direkte berørte, interessegrupper og overordnede myndigheter, samt offentlig ettersyn.

Det har i tillegg vært dialogmøte med kirkesjef og representant fra Holmen menighet.

6. Innkomne merknader/ Innsigelse

Det er ikke kommet innsigelse fra overordnede myndigheter. Merknader fra overordnede myndigheter går i hovedsak ut på følgende:

- Bebyggelsen bør underordnes kirken
- Antall enheter bør reduseres noe
- Forholdet mellom kirken og ny bebyggelse bør illustreres bedre.
- Områdene med hensynssoner bør ligge med grønt arealformål for å ha et bedre juridisk vern.

Det er også kommet merknader fra Den norske kirke, grendelaget og enkelte naboer. Disse merknadene har følgende hovedpunkter:

- Det er ikke ønskelig at Bjørklundsveien blir gjennomfartsåre/bindeledd mellom Billingstadsletta og Nesbruveien. Opparbeidelse av vei og økt trafikk over og gjennom kirkens nærområde vil påvirke kirkestedet svært negativt med tanke på parkering og grøntarealer.
- Antall boliger bør reduseres
- Bebyggelsens høyder bør reduseres
- Store trær bør måles inn
- Trafo og renovasjonsanlegg blir til sjenanse for nærmeste nabo

7. Oppfølging av politisk behandling

Det viser seg at kravet om at mønehøyde/ gesimshøyde på husrekkene A, B, C, og D skal senkes til kotehøyde 38,5 har vært krevende. Forslagsstiller har laget et notat med begrunnelse for utfordringene ved dette kravet (vedlegg 13). Angående vedtak

til sluttbehandling er endringer fulgt opp av forslagsstiller med unntak av flytting av fortau og tilbakeføring av stiareal. Dette er drøftet i Kommunedirektørens vurdering (se under).

8. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens krav og retningslinjer til boligutvikling i det aktuelle området og at alle hensyn til bokvalitet, miljø og samfunnet ellers er godt ivaretatt.

Det er avholdt dialogmøte med kirkesjefen og representanter for Holmen menighetsråd. Ut fra den dialogen som har vært finner ikke kommunedirektøren grunn for å endre på sin innstilling.

Kirken ønsker at fortauet skal flyttes fra vestsiden av veien til østsiden. Arealmessig har dette ingen betydning da gjeldende plan for området viser at dagens vei skal flyttes østover, og fortauet plasseres på eksisterende veigrunn. Det blir ikke behov for ytterligere grunn fra selve kirketomten som har gbnr. 39/473. Om man skulle endre reguleringsplanen for veien slik at fortauet kommer på østsiden vil det samlede veiarealet bli det samme. Det er selvsagt uaktuelt for kommunedirektøren å anbefale at fortauet skal legges inn på de private eiendommene i øst.

Når det gjelder vurdering knyttet til flytting av regulert fortau til den andre siden av veien, så er dette vurdert som svært uheldig for trafikksikkerheten. Den andre siden av Nesbruveien på strekningen langs kirken har flere avkjørsler, noe som er uheldig både for fotgjengere og særlig for barn som sykler ned bakken. Det blir også nødvendig for fotgjengere å krysse veien for å komme til kirken og barnehagen. Videre vil de gående på fortauet måtte gå mellom en vei og fjellskjæringen gjennom planområdet som vil føles mere begrenset for fotgjengerne. Dersom «snarveier» skal benyttes, må man krysse veien i svingen som er nødvendig i vei prosjekteringen.

En løsning med et fortau som er overkjørbart for parkering på plenen/i grøften på innsiden mot kirken er ikke i henhold til kommunens vei og gatenormaler. Det er ikke akseptabelt å lage en slik særløsning for parkering til kirken. Dette vil gi en uryddig og trafikksikkerhetsmessig uholdbar situasjon.

Kommunedirektøren har også utarbeidet en skisse til parkering på kirkens eiendom med utgangspunkt i parkeringsnormen for gamle Asker kommune. Skissen ligger vedlagt (vedlegg 24) og er basert på følgende tallgrunnlag:

Holmen kirke har 340 sitteplasser + 200 plasser i tillegg ved åpen menighetssal.

Parkeringsnormen for forsamlingslokale/kirke er min 0,2 plasser per sitteplass.

340 sitteplasser * 0,2 = 68 plasser

540 sitteplasser * 0,2 = 108 plasser

Skisserte løsning viser 106 plasser.

Dette viser at kirkens parkeringsbehov kan dekkes i henhold til parkeringsnormen uten å måtte ty til parkering på areal som er regulert til fortau i dag.

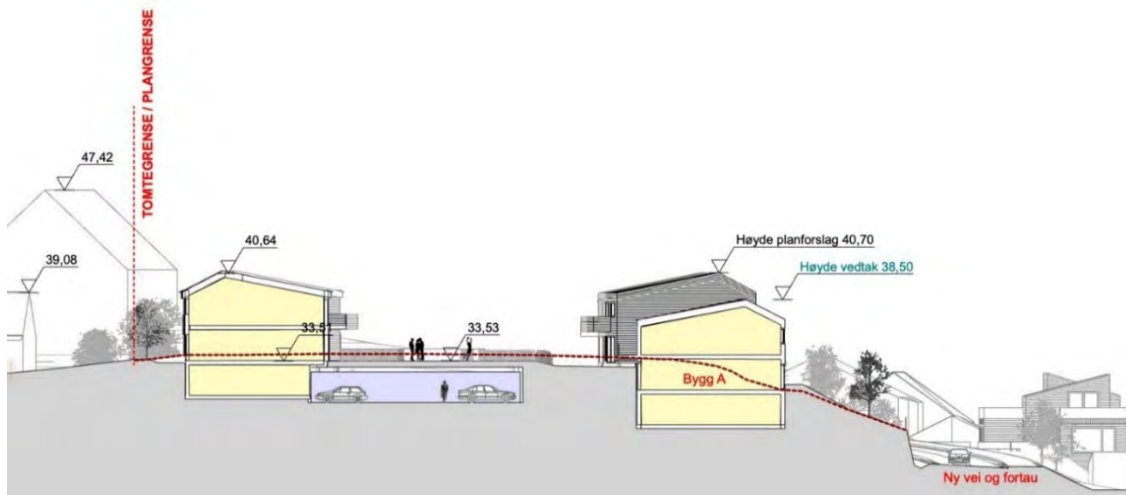
Kommunedirektøren vurderer at sikkerhet for gående og syklende veier vesentlig tynge enn at kirken skal ha tilgang til flere parkeringsplasser enn vedtatt norm.

Dersom det likevel anses nødvendig å flytte fortauet, er en slik endring såpass stor at planen enten må utvides og varsles på nytt eller behandles som en separat plan/reguleringsendring i etterkant. Etter kommunedirektørens vurdering kan det første alternativet ikke anbefales da dette fortauet ikke har noen direkte innvirkning på det foreliggende boligprosjektet på annen måte enn at det reguleres fortau gjennom planområdet som eventuelt blir bygget en gang i fremtiden. Det vil også skape store forsinkelser i planbehandlingen, i tillegg til at det skaper mye uforutsigbarhet i planprosessen når det legges inn nye krav sent i planprosessen som ikke bunner i endringer som utløses av planlagt bebyggelse. På grunnlag av dette mener kommunedirektøren at dersom fortauet ønskes flyttet, må dette håndteres i en separat plan. Dette vil være en ryddigere fremgangsmåte både med tanke på saksbehandlingstid og forutsigbarhet.

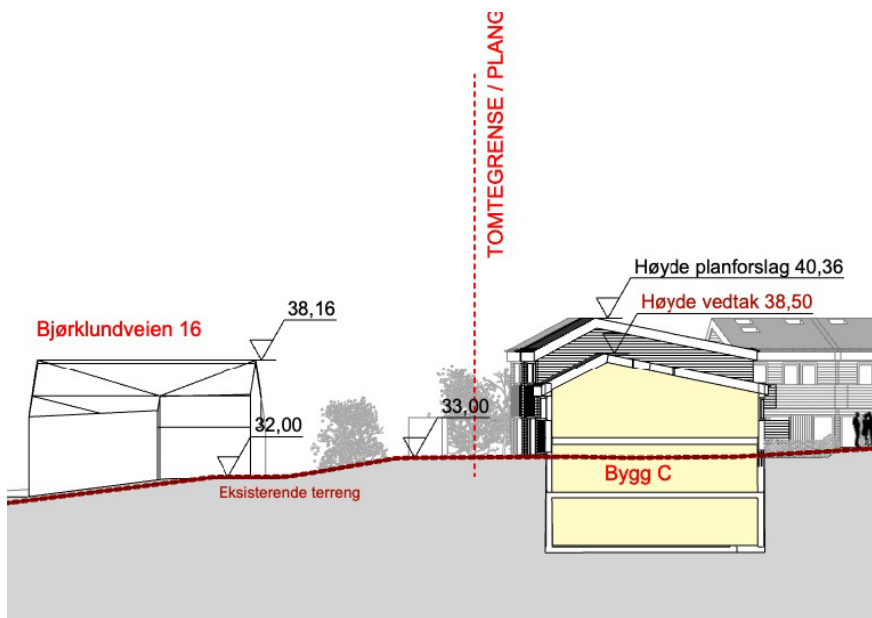
Når det gjelder høydereduksjonen på husrekkene A, B, C og D til møne/gesimshøyde 38,5 iht. i formannskapetets vedtak av 15.12.2020, mener kommunedirektøren de vil være problematiske for bokvalitetene i planområdet og tilpasning til omgivelse og terrenget. En såpass kraftig reduksjon av høyder vil enten kreve store terrenginngrep ved å grave byggene ca. 2m ned i terrenget eller en løsning med flate tak, noe som vil resultere i en svært dårlig tilpasning til omkringliggende bebyggelse og da særlig Holmen kirke.

Boligene i Bjørklundsveien 22 ligger på en liten kolle i landskapsrommet. Eksisterende boliger på nabotomtene ligger fra 1- 9m lavere i terrenget enn inngangsplanet på de nye boligene. Inngang til kirken ligger ca 4m høyere enn boligene i planforslaget.

Kommunedirektøren mener det vil oppleves unaturlig at bebyggelsen i planområdet, som ligger høyere i terrenget enn nabobebyggelsen, skal presses ned til nærmest samme kotehøyde. Det vil gi dårligere massebalanse, og er heller ikke nødvendig med tanke på å underordne bebyggelse i forhold til kirken.



Illustrasjon Pi arkitekter as; snitt syd/nord sett mot Holmen kirke.



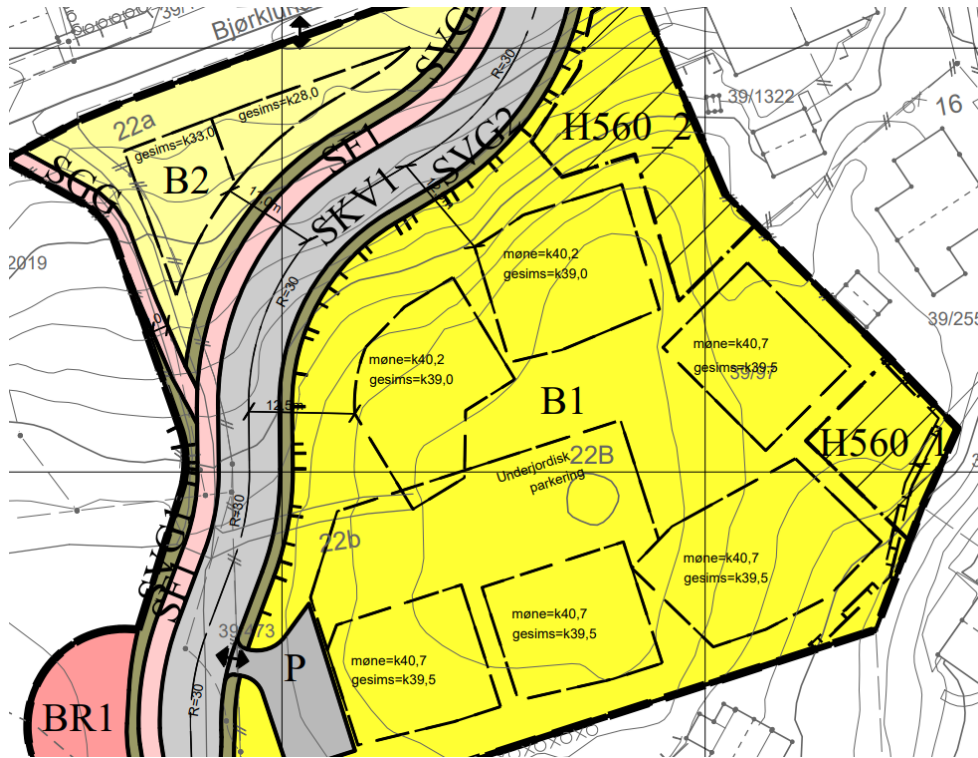
Illustrasjon Pi arkitekter as; snitt øst mot nabo i Bjørklundsveien 16.

Vedtaket sier møne/gesimshøyde på 38,5 og kan således oppfattes som et ønske om flate tak mot eksisterende bebyggelse i øst. Dette vil minske behovet for terrenginngrep, men kommunedirektøren vurderer det som svært uheldig for bygningsmiljøet rundt kirken. Det vil også harmonere dårlig med boligbebyggelsen i nabolaget, som heller ikke har flate tak.

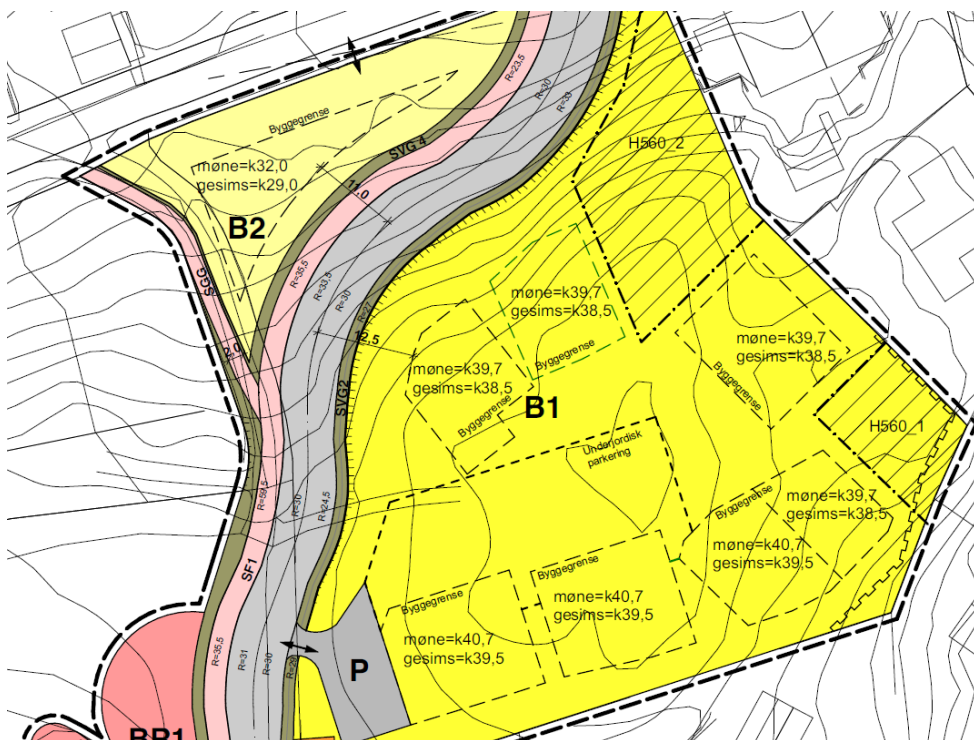
Forslagsstiller beskriver utfordringene rundt disse løsningene i detalj i notatet i vedlegg 14. Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingene i dette notatet.

I dialog med kommunen har forslagsstiller kommet frem til en løsning for høyder og takform som søker å imøtekomme formannskapetets vedtak om senkning av

kotehøyde og samtidig unngå flate tak og store terrenginngrep. Høydene på rekkene A-C og halve D er senket 0,5 – 1m og takflatene er snudd slik at den korte og høyeste tak flaten med møne vender inn mot tunet og den slakere, lengre flaten der gesims er på kote 38,5 vender ut mot naboer. Bebyggelsen vil oppleves som lav sett fra naboenes side i tråd med intensjonen i vedtaket. Konsekvensen av dette er at mønehøyden er noe høyere enn k+ 38,5.



Illustrasjon Pi arkitekter as; kotehøyder til 1.gansbehandling.



Illustrasjon Pi arkitekter as; kotehøyder til sluttbehandling.

Kommunedirektøren mener at grepet med å snu takflatene kombinert med foreslått reduksjon av kotehøyder ivaretar både hensyn til opplevd høyde sett fra nabotomtene og behovet for en takform som er tilpasset miljøet rundt kirken.



Illustrasjon Pi arkitekter as; sett fra kirken.

Vedtaket fra 1. gangsbehandlingen inneholdt også krav om at en boenhet i felt B1 skulle fjernes. Dette er innarbeidet i revidert planforslag som illustrert under. Hele den nordre rekken er flyttet mot vest



Illustrasjon Pi arkitekter as; plan med ny bygningsplassering.

Etter 2. gangs behandling er det fjernet enda ett hus i rekke B og trær er målt inn som i illustrasjonen under:



Vurdering av planforslagets oppfølging av uttalelser/merknader i høringsperioden:

Bebyggelsen bør underordnes kirken:

Mønehøyde for bebyggelse i felt B1 er senket, og etter kommunedirektørens vurdering godt underordnet kirkens høyde og formspråk. Vi viser til vurdering fra vår kulturminneansvarlig (vedlegg 6).

Antall enheter bør reduseres noe:

To enhet er fjernet i felt B1 og i B2 er det nå kun tillatt med en enebolig.

Forholdet mellom kirken og ny bebyggelse bør illustreres bedre:

Dette vurderer kommunedirektøren som godt fulgt opp i vedlagt designhåndbok (vedlegg 3).

Områdene med hensynssoner bør ligge med grønt arealformål for å ha et bedre juridisk vern:

Dette ble lagt inn i plankartet første gang planen ble fremmet for 2. gangs behandling. Forslagsstiller ønsker å ta det ut for å få ned BYA-tallet. Kommunedirektøren mener det er uheldig å endre grøntområdet til boligformål da det vil svekke ønsket om vern. En slik endring til boligformål vil kun innebære at regnestykket vedrørende BYA vil framstå endret med en lavere utnyttelse, men den reelle tettheten innenfor planområdet vil forbli uendret. Grønnstrukturen bidrar som kvalitet i boligområdet, og bidrar til at den totale utnyttelsen innenfor planavgrensningen ut fra det som er regulert til bolig og grønnstruktur blir akseptabel (ca. 28%). Kartet som følger saken viser områdene som grønnstruktur med hensynssone bevaring av naturmiljø.

Bjørklundsveien bør ikke bli gjennomfartsåre/bindeledd mellom Billingstadsletta og Nesbruveien. Dette vil påvirke kirkestedet negativt mtp. parkering og grøntarealer:

Opparbeidelse av denne veistrekningen utløses av en evt. stenging av Bjørklundsveien i forbindelse med avkjøringsløsning for E18. Dette ble lagt inn som et krav fra Statens Vegvesen og er uavhengig av om boligene i felt B1 og B2 bygges ut eller ikke. Dersom løsning for E18 tilsier det, vil opparbeidelse av veien heller ikke skje.

Store trær bør måles inn:

Det er målt inn fem trær i hensynssonen Ettersom det skal etableres underjordisk garasje er det dessverre ikke mulig å ivareta eksisterende store trær utover dette.

Trafo og renovasjonsanlegg blir til sjenanse for nærmeste nabo:

Plasseringen av disse følger regelverket, og må ta hensyn til terreng. Renovasjon er plassert der det er flatt nok for renovasjonsbil å komme til på en god måte.

Naturmangfold/landbruk/massebalanse:

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i planområdet. Det ble ikke påvist store naturverdier ved utredning, men noe av vegetasjonen bevares i de to

hensynssonene med arealformål grøntstruktur. I bestemmelsene stilles det krav om miljøoppfølgingsplan som skal inneholde redegjørelse for massebalanse og massetransport, sikring av vegetasjon i hensynssoner i anleggsperioden og tiltak for bekjempelse av fremmede arter.

Oppfølging av FNs bærekraftsmål:

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. Den viktigste måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse. Dette vil videre ha som konsekvens at landbruk, natur og kulturminner kan skånes for utbygging andre steder. Planområdet ligger innenfor «prioritert vekstområde» hvor økt utbygging kan aksepteres, pga. nærhet til kollektivtilbud. Det er kort vei til friluftsområder og selve boligprosjektet ivaretar generelt gode boligkvaliteter med attraktive uteareal og universell utforming. For mer informasjon om hvordan planforslaget ivaretar andre hensyn, vises det til planbeskrivelsen og vedlagte utredninger.

Bebyggelsen vil bestå av trekonstruksjoner og trepanel, som er miljøvennlige materialvalg. Forslag til ny kommuneplan har også økt søkelys på klimahensyn i anleggsfasen og bærekraftige energiløsninger. Ettersom arbeidet med denne reguleringsplanen har pågått svært lenge, har kommunedirektøren vurdert at det er uheldig å kreve bestemmelser rundt dette såpass sent i planprosessen.

Skolekapasitet:

Området ligger i skolekrets for Mellom-Nes, der kapasiteten er svært presset. Tilfredsstillende skolekapasitet før rammetillatelse ligger imidlertid som et krav i forslag til bestemmelser.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtakene om endringer fra 1.- og 2.gangsbehandling på en tilfredsstillende måte. Alle krav om endringer er innarbeidet, med unntak av at maks kotehøyde på byggene ikke er senket like mye som kravet i vedtaket og at fortau og tursti ikke endres. Det vurderes at flytting av fortau vil være svært uheldig for trafikksikkerheten, og utarbeidet parkeringsskisse viser at kirkens parkeringsbehov kan dekkes uten dette inngrepet.

Videre mener kommunedirektøren at foreslåtte høyder ivaretar hensyn til naboer og underordner seg kirken på en god måte, samtidig som man unngår flate tak, store terrenginngrep og dårligere bokvalitet dersom store deler av hvert enkelt bygg må graves ned. For øvrig tilfredsstiller planforslaget kommuneplanens krav og retningslinjer til boligutvikling samt FNs bærekraftsmål for bærekraftige byer og tettsteder. Videre er planforslaget i tråd med forslag til ny kommuneplan, som styrker forankringen til overordnet plan.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan i målestokk 1:500 datert 12.09.2022
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2022.
- 3 Designhåndbok/illustrasjoner
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Innkomne merknader med kommunedirektørens vurdering
- 6 39 97 Bjørklundsveien 22 Vurdering av innvirkning på Holmen kirke
- 7 Støyrapport
- 8 ROS-analyse
- 9 Naturmangfoldutredning
- 10 Arkeologisk registrering
- 11 Snitt ny vei og støttemur
- 12 Solforhold
- 13 Analyse av høyder
- 14-22 Innkomne merknader
- 23 Vedtak fra 1. gangsbehandling
- 24 Parkering Holmen kirke

Vedlegg:

39_97_Bjørklundveien 22_Vurdering av innvirkning på Holmen krk
analyse av høyder
Arkeologisk registrering
Bestemmelser
Designhåndbok illustrasjoner
Innkomne merknader med kommunedirektørens vurdering
Naturmangfoldutredning
Parkering Holmen kirke
Planbeskrivelse
Plankart 12092022
ROS analyse
Snitt ny vei og støttemur
Solforhold
Statsforvalterens uttalelse
Støyrapport
Uttalelse Viken
Uttalelse den norske kirke
Uttalelse Eivind Mossige
Uttalelse Halvor Ehrnst
Uttalelse Jan Anderssen
Uttalelse John Bergamini

Uttalelse Terje Erling og Kristian Bye Asdøl
Vedtak 1. gangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
21/07311

Saksbehandler
Elisabeth Hinteregger

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	2/23
2 Formannskapet	24.01.2023	17/23
3 Kommunestyret	31.01.2023	8/23

Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 2/23

Behandling

Ved 1. gangsbehandling av saken ba Jensen (H) om å bli habilitetsvurdert. Representanten ble vedtatt inhabil og det var derfor også innkalt vara til denne behandlingen.

Jensen fratrådte og Trygve Lia (H) tok sete.

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

Det tilrettelegges i planen for krysning av gangvei slik at kirken kan opprettholde parkering på vestsiden som i dag

Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake. Utvalget forventer at tidligere vedtak i mye større grad er innfridd når den kommer til sluttbehandling.

Tilleggspunkt fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Matt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer

Innstilling

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 og tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Det tilrettelegges i planen for krysning av gangvei slik at kirken kan opprettholde parkering på vestsiden som i dag.



Saksprotokoll

Arivsak
21/07311

Saksbehandler
Elisabeth Hinteregger

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	2/23
2 Formannskapet	24.01.2023	17/23
3 Kommunestyret	31.01.2023	8/23

Reguleringsplan for Bjørklundsveien 22 - sluttbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 17/23

Behandling

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp følgende forslag, tidligere fremmet i Utvalg for plan og byggesak:

Saken sendes tilbake. Formannskapet forventer at tidligere vedtak i mye større grad er innfridd når den kommer til sluttbehandling.

Forslaget fra Matt ble satt opp mot innstillingen. Matts forslag fikk 2 stemmer (MDG,SV), og falt.

Innstilling

1. Detaljregulering for Bjørklundsveien 22 med kart datert 12.09.2022 og tilhørende bestemmelser datert 12.09.2022 samt designhåndbok/illustrasjoner av februar 2022 vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Det tilrettelegges i planen for krysning av gangvei slik at kirken kan opprettholde parkering på vestsiden som i dag.



Saksframlegg

Arkivsak
22/15345-1

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
18.01.2023
24.01.2023

Forslag til reguleringsplan (detaljregulering) for Linlandveien gbnr 71/41, 71/63 og 71/32

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

Før sluttbehandling skal det utarbeides en stedsanalyse og en juridisk bindende designhåndbok og med bakgrunn i disse skal byggene tilpasses omgivelsene bedre.

Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

1. Sammendrag og konklusjon

Hensikten med planen er å oppfylle kravet om detaljert bebyggelsesplan gitt i gjeldene regulering for Linlandveiområdet. Feltet ligger på vestsiden av Slemmestadveien, ca. 1,3 km fra Vollen sentrum.

Planforslaget er fremmet av 1.2.3.Sivilarkitekter AS på vegne av Even Evensen Invest AS.

Planforslaget tilrettelegger for totalt 35 boliger, opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og deler av Linlandveien.

Planen bidrar til å oppfylle bærekraftmålene om utvikling av bærekraftige byer og tettsteder og den vil bidra til god helse og god livskvalitet for alle, uansett alder. Dette skyldes først og fremst sentral lokalisering slik at natur, buss, skole og forretning kan nås med sykkel eller gange. Planområdet får også solrike og gode uteområde som vil bidra til god livskvalitet.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen ikke er godt nok tilpasset omgivelsene. Før sluttbehandling skal stedsanalyse og juridisk bindende designhåndbok sikre det arkitektoniske uttrykket og kvaliteten i planen.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Planstatus og rammer

Regulering

Området er i dag omfattet av «Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Linlandveiområdet, deler av gnr. 71 og 72. mfl» Planident 0220164L, stadfestet 23.09.2003. Reguleringen krever detaljert bebyggelsesplan for utbygging av felt B1. Denne detaljregulering oppfyller kravet om detaljert bebyggelsesplan.

Kommuneplan

I kommuneplan for Asker 2018-2030 vedtatt 1.11.2017, er området avsatt til A2, området for boligbebyggelse. Feltet er ikke med i boligbyggeprogrammet for perioden 2018-2030, vedtatt 14.11.2017.

I forslag til ny kommuneplan har feltet fått ny betegnelse VO4 og er i boligbyggeprogrammet stipulert utbygget med totalt 30 boliger som antas ferdigstilles i 2034.

2.2 Beskrivelse av planområdet

Eierforhold

Planområdet er på totalt 38 173 m² og omfatter følgende eiendommer/arealer:

Eiendom	Adresse	Eier
Gbnr. 71/63, 41	Linlandveien 20	Even Evensen Invest AS
Gbnr. 71/32	Linlandveien 25	Turid Kristiansen Holm
Veigrunnen har 12 ulike eiere, inkludert Asker kommune og Even Evensen.		

Eier av gbnr 71/32 ønsker ikke å være med som forslagstiller, men motsetter seg ikke forslaget.

4 tomteeiere har signert avtale om tomteavståelse til opparbeidelse av Linlandveien. Tiltakshaver er i dialog med resterende tomteeiere. Se vedlagt notat 9 for utfyllende informasjon.

Beliggenhet, naturforhold, bebyggelse

Området utgjør en kolle (53–73 meter over havet) med bratt skråning mot Linlandveien i syd og slakere skråning mot nord/øst. Planområdet ligger ca. 1,3 km fra Vollen sentrum, ca. 0,7 km fra Arnestad barneskole og ca. 0,9 km til Vollen ungdomsskole. Det er ca. 450m til nærmeste busstopp på Slemmestadveien. Det er ikke opparbeidet gang-sykelsti langs Linlandveien ned til Slemmestadveien. Fra Slemmestadveien er det undergang og gang-sykelvei frem til skolen. Planområdet grenser i nord og vest mot skog og dyrket mark. Stien langs planområdet er en mye brukt tursti i området. Mot øst og vest grenser planområdet til eksisterende småhusområdet. Området er ikke støyutsatt.

Det er gjennomført en vurdering på områdestabilitet og andre geotekniske forhold av Norconsult. Det er kun basert på befaring av området. Norconsult konkluderer med at det er gunstige geotekniske forhold og ingen stabilitetsfare. Adkomstvei på nordsiden kommer langs et tidligere bekkeleie der det kan være svakere grunnforhold og evt. organisk masse som må skiftes ut.

Naturmangfold registrering er gjennomført av Norconsult og datert 22.08.2019. I rapporten kommer det frem at planområdet i hovedsak består av rik edelløvskog med overvekt av alm-lindeskog og kalkfuruskog. Skogen er forholdsvis ung, med innslag av enkelte større bjørke-, furu- og ospetrær. Et par større almer og en grov spisslønn ble også registrert. Det er tydelige spor av hogst i hele området. Området vurderes som helhetlig å inneha en lokal verdi (C) for biologisk mangfold.

2.3 Beskrivelse av planforslaget

Boligdel

Planen tilrettelegger for totalt 35 boenheter, der 26 enheter er på gbnr 71/63 og 41 omtalt som B1. Og ytterligere 9 enheter planlegges på gbnr 71/32 omtalt som B2. Det planlegges for 32 vertikaldelte rekkehus fordelt på 9 rekker og 3 leiligheter i en lavblokk/småhus. Boligstørrelsene varierer fra 150 – 204 m².

Parkering er planlagt delvis lagt under terreng og delvis på terreng. Rekkehusene i nord (hus A, B, C, H og I) får parkering på egen grunn, lavblokken mot nord (hus D) får parkering i parkeringskjeller. Rekkehusene mot sør (hus E, F, G og J) får parkering i felles garasje.



Figur 1; Illustrasjon øvre del

Det legges opp til adkomst på vestsiden av planområdet. Adkomstveien fortsetter rundt på nordsiden av kollen. Boligene på felt B1 omkranser et fellesareal med lekeplass. Felt B2 er noe smalere og boligene er lagt i tilknytning til intern vei.

Det tilrettelegges for to renovasjonspunkter, en for felt B1 og en for felt B2.

Total utnyttelse gir en TU på 31,8 %.

Ifølge forslagstiller ligger planområdet avsondret fra annen bebyggelse, og påvirkes derfor ikke av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Forslagstiller synes det naturlig at den nye bebyggelsen gis et moderne uttrykk. Forslagstiller mener gjeldende reguleringsbestemmelser, som tilrettelegger for en mer tradisjonell rekkehusbebyggelse med 40 graders takvinkel, har klare svakheter i forhold til eiendommens muligheter både med hensyn til fordøyning på flate tak og i forhold til plassering i terrenget. Det planlegges med flate tak for all bebyggelse, rekkehusene får da to ordinære etasjer.



Figur 2; Illustrasjon sett fra syd

Det planlegges med et lekeareal på 1337 m² og et felles uteoppholdsareal på 3106 m². Ved at adkomstveien legges på nordsiden av kollen, og plassering av bebyggelsen rundt en gangvei med et felles leke/oppholdsområde på toppen av kollen, mener forslagstiller at det fineste området på eiendommen da reserveres gang/sykkel og uteopphold, mens kjørevei, adkomst og parkering tas inn fra nordsiden av kollen. Plassering av adkomstveien i nord fordrer en del oppfylling, men forslagstiller mener at oppfyllingen fremstår som høyst akseptabel ut fra de viktige kvaliteter som oppnås på overordnet nivå.

Veianlegg

Planforslaget inneholder også regulering av deler av Linlandveien, fra Slemmestadveien og opp til planområdet, og utbedring av krysset Slemmestadveien/Linlandveien. Planlagt gang- og sykkelstien går langs Linlandveien fra Slemmestadveien opp til planområdet for så å gå gjennom planområdet.

Den nedskalerte kryssløsningen for Slemmestadveien og Linlandveien har Viken fylkeskommune (som har overtatt ansvaret etter Statens Vegvesen) i brev av 08.07.2020 godkjent «på overordnet nivå». Løsningen, som er utarbeidet av Norconsult er deretter lagt inn i detaljplanen som nå fremmes.

Opparbeidelse av Linlandveien baserer seg på gjeldene reguleringsplan tilpasset terreng.

Rekkefølgekrav

I tillegg til rekkefølgekrav til kryssutbedring ved Slemmestadveien/Linlandveien og Linlandveien, foreslås det rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet og opparbeidelse av aktuell infrastruktur. Før en utbygging kan finne sted stilles det også en rekke dokumentasjonskrav.

Analyser og utredninger

Veiprosjekt som omfatter både vei og kryssløsninger følger forslaget. Som tidligere omtalte er også en rapport om geotekniske forhold og et notat om naturmiljø. ROS-analyse er utarbeidet. Og det oversendt en utredning rundt VA og overvann.

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

2.4 Merknader til varsel om oppstart/medvirkning

Planarbeidet ble varslet igangsatt i Asker og Bærums Budstikke 16.08.2019 og lagt ut på Asker kommune sine hjemmesider. Det er innkommet 13 forhåndsuttalelser.

Akershus Fylkeskommune anser behovet for registrering av ytterligere arkeologiske registreringer som unødvendig da det ikke ble funnet noe i forbindelse med reguleringsarbeidet i 2003.

Statens Vegvesen påpeker at det ligger inne rekkefølgekrav på transportkapasitet i Slemmestadveien for boligprosjekter på mer enn 10 enheter. Og frykter den samlede effekten av flere mindre utbygginger som vil kunne redusere trafiksikkerheten, fremkommeligheten og nærmiljøet langs fylkesvegene vesentlig. Selv om området er regulert til boliger mener Statens vegvesen at antall boliger ikke kan utvides uten at det sees i sammenheng med nåværende kollektivtilbud. De krever også at en teknisk detaljplan for gang- og sykkelveien og avkjørselen til fylkesveien, må være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Hafslund Nett påpeker at det er en eksisterende høyspenningsluftledning som går over gbnr 71/63. De opplyser om byggeforbudsbelte under denne. Det ligger også eksisterende høyspenningskabler i bakken langs Linlandveien. Og de melder om behov for ny nettstasjon.

NVE sin merknad er mer et generelt innspill til oppstart av planarbeid i forhold flom, erosjon, skred, overvann, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen konkrete merknader til oversendt informasjon.

Det er noen naboer som har merknader;

- Greta og Sverre Wiseth (gbnr 71/18) mener at nedskalering av krysset Linlandveien/Slemmestadveien ikke bør gjøres. Og de er bekymret for fremkommeligheten i Slemmestadveien.
- Thore Andre Henriksen (gbnr 71/10) er i hovedsak bekymret for inngrep på sin eiendom i forbindelse med utbedring av Linlandveien. Og da eventuelt miste utbyggingspotensial på deres tomt (parsell 18).
- Turid I.K. Holm (gbnr 71/32) ønsker ikke at det opparbeides gang- og sykkelsti og kjørevei over sin eiendom.

Det har ikke vært annen medvirkning utover varsel om oppstart.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planforslaget bidrar til å oppfylle FN og kommunens bærekraftsmål om å tilrettelegge for bærekraftige byer og tettsteder. Den viktigste måloppnåelse i denne planen er at planforslaget tilrettelegger for en konsentrert småhusbebyggelse med kort avstand til kollektivtilbud, friluftsområder og nærsenter.

Det er kort vei til friluftsområder fra planområdet, og selve boligprosjektet ivaretar generelt gode boligkvaliteter med attraktive uteareal. Flere innbyggere gir bedre kundegrunnlag for lokalt næringsliv. Økt tilgang på attraktive boliger vil kunne bidra til å øke mangfoldet av beboere i området, i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

4. Tidligere behandling

Saken har ikke vært til politisk behandling tidligere.

5. Kommunedirektørens vurdering

5.1 Planområdet

Det er i dag verken slokkevann eller vannforsyning i området. Det er levert en god VA-rammeplan som ivaretar vann, avløp, overvann og slokkevann. Forslagstiller er klar over at de må regne med større investeringer for å få dette på plass.

Norconsult konkluderer med at andre grunnundersøkelser ikke er nødvendig på dette stadiet. Kommunedirektøren mener det er tilfredsstillende at dette følges opp videre i byggesak.

Planlagt utbygging vil ikke berøre lokaliteter for viktige naturtyper ifølge naturmangfold registrering av Norconsult. Området vurderes som helhetlig å inneha en lokal verdi C for biologisk mangfold, som betyr at det finnes lokalt sjeldne

naturtyper eller naturtyper med små arealer i kommunen. Området er allerede regulert og kommunedirektøren mener at videre oppfølging i byggesak er tilstrekkelig i denne planen.

Det ble utført arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsarbeidet for «Linlandveiområdet» i 2003. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og Akershus fylkeskommune ser ikke behov for ytterligere undersøkelser.

5.2 Planforslaget

Det er regulert inn krav om miljøoppfølgingsplan, hvor det i byggesaken må redegjøres for hvordan temaer som massebalanse, massetransport, materiale- og produktvalg og fossilfri anleggs plass etc. er ivaretatt.

Tiltak innenfor planområdet forutsettes utformet etter prinsipper om universell utforming / tilgjengelighet i henhold til gjeldende lovverk.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av parsellhager og gode møteplasser som kommunedirektøren er positivt for sosial samhandling og folkehelse. Planområdet ligger i et område med gode turmuligheter og nærhet til sjøen og store friområder. Gangvei til skole og barnehage, samt til butikk og servicetilbud i Vollen vil stimulere til sykkel og gange.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med satsing på økt trafikksikkerhet med tilrettelegging og prioritering av myke trafikanter, spesielt barn og unge. Planen legger til rette for en trafikksikker løsning for gående og syklende fra planområdet og ned til Slemmestadveien og videre forbindelse til Vollen og Arnestad. Dette gir en trygg og sikker skolevei til Arnestad barneskole og Vollen ungdomsskole. Planen ivaretar allmenn tilgang til naturområdene ved opparbeidelse av Linlandveien med fortau som kommunedirektøren mener er et viktig gode for barn og unge.

Planforslaget ivaretar krav til leke- og uteoppholdsarealer på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren ser det som svært positivt at det er bilfrie lekeplasser og uterom i planen. I nærområdet (ved Vollen ungdomsskole og Arnestad barneskole, samt Bjerkås) ligger det arealer for ballspill og andre uteaktiviteter. Boligområdet knyttes rundt ett felles tun som byr på både lek og avslapning for alle aldre. Dette, samt områdets beliggenhet med gode solforhold, nærhet til sjøen, skoler, barnehage og nærsenter, vil bidra til god bokvalitet.

Bebyggelsen i seg selv kan ikke sies å medføre vesentlig negative konsekvenser for nabolaget i forhold forringelse av deres bokvalitet, tap av sol /utsikt. For nærområdet vil en gjennomføring av planforslaget bidra til et bredere boligtilbud, betydelig oppgradering av Linlandveien og en sikrere avkjøring og påkjøring på Slemmestadveien.

Kommunedirektøren vurderer utnyttelsen som akseptabel. Gjeldende reguleringsplan legger opp til en TU på 30 %, denne planen legger opp til en TU på 31,8 %.

Området ligger i et hyggelig og veletablert nabolag med småhusbebyggelse i typisk Vollen stil med hvite eneboliger med innslag av røde gårdstun. Kommunedirektøren mener at planforslaget ikke er tilstrekkelig tilpasset den omkringliggende bebyggelsen. Bebyggelsen virker fremmed og fasadene fremstår monotone. Det er viktig at planen bygger opp under stedets karakter. Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides en stedsanalyse som grunnlag for bindende føringer i en designmal. Den juridisk bindende designmalen skal vise det totale volumet løst på en god måte, hvor det er tar utgangspunkt områdets kvalitet. Det gjelder bygningsvolumer, dets variasjon, uttrykk og organisering. Det er ønskelig med variasjon av bygningene rundt tunet både i bredde, lengde, høyde og farge. Takform, materialvalg og fargesetting må tilpasses nærmiljøet bedre.

Det legges opp til dels store terrenginngrep for å legge internveien vekk fra bebyggelsen og i «bakkant» av området. Totalt sett i forslaget tilstrebes det massebalanse når en ser boligområdet og veien under ett. Kommunedirektøren mener det er riktig grep i denne planen, da det gir gode bilfrie utearealer.

Det er ikke gjennomført egen medvirkning med barn og unge i området. Det er lite trolig at barn og unge har spesiell interesse av området utover normal lek og friluftsliv.

5.3 Rekkefølgekrav

Gjeldende regulering for Linlandveiområdet har rekkefølgekrav på opparbeidelse av krysset Linlandveien/Slemmestadveien og Linlandveien opp til planområdet før det søkes om igangsettingstillatelse. Forslagstiller ønsker å bygge krysset og Linlandveien frem til avkjørselen til Linlandveien 10 før det søkes igangsettingstillatelse. Det resterende veiareal bygges samtidig med boligene med begrunnelse i at mesteparten av steinmassene som skal tas ut for boligfeltet er planlagt gjenbrukt i opparbeidelse av denne delen av Linlandveien. Kommunedirektøren støtter dette forslaget, men påpeker at det er veldig viktig å sikre gående- og syklende i anleggsperioden.

Planområdet tilhører Arnestad skolekrets. Grunnet stor økning av barnetallet i løpet av en kort tidsperiode er det usikkerhet knyttet til kapasiteten på skolen. Rekkefølgekrav til skolekapasitet er derfor lagt inn i forslag til bestemmelser.

Forslag til ny kommuneplan har rekkefølgekrav i forhold god bussfremkommelighet på Slemmestadveien for nye boligfelt med over 10 enheter. Kommunedirektøren mener at rekkefølgekravet ikke blir gjeldene for denne planen da området allerede er regulert til boligformål og dette planforslaget er en detaljregulering av et delområde.

Når rekkefølgekravet i gjeldene reguleringsplan blir innfridd i denne planen, vil det åpne opp for totalt 93 nye regulerte boenheter i området.

5.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse av plankonsulent 1.2.3. Sivilarkitekter AS datert 20.01.22. Det er en hendelse i analysen som er definert som høy risikoklasse og det er trafikkulykker på avkjøring fra Slemmestadveien til Linlandveien. Tiltak for å unngå ulykker følges opp ved rekkefølgebestemmelsene til denne planen, utbedring av kryssløsningen. Rapportens konklusjon er at forholdene er akseptable med hensyn til risiko og sårbarhet for aktiviteter som kan true liv, helse, miljø, infrastruktur og materielle verdier. Kommunedirektøren finner at ROS-analysen og tiltak som er beskrevet analysen som tilfredsstillende.

5.5 Oppsummering

Planområdet er allerede regulert og denne planen følger opp kravet til bebyggelsesplan (nå detaljregulering) i gjelden plan. Arbeidet med planen har pågått over lang tid der spesielt krysset Slemmestadveien/Linlandveien har vært utfordrende.

Planområdet ligger nord for nullvekstlinjen i forslag til ny kommuneplan og utenfor prioritert vekstområdet. Feltet ligger i kort avstand til bussholdeplass med høy bussfrekvens og i gangavstand til Vollen sentrum og anløpsstedet for hurtigbåt til Oslo. Dette muliggjør pendling til jobb med buss eller båt. Sammen med nærheten til barnehage, skoler og Vollen sentrum ligger det dermed godt til rette for at økt transportbehov dels vil kunne løses gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Kommunedirektøren ser det som positivt at det tilrettelegges for familieboliger i dette området.

Gjeldene reguleringsplan for Linlandveiområdet fra 2003 åpner opp for ca. 93 nye boliger i hele Linlandområdet. Dette boligantallet ble den gang beregnet som tilstrekkelig for å finansiere infrastrukturen og det ble derfor lagt inn i rekkefølgebestemmelser om at disse veiltakene skulle gjennomføres forut for ferdigstillelse av nye boliger. Forutsetningen var imidlertid at de ulike utbyggingsinteressene for alle feltene måtte samarbeide for å løse infrastrukturen. Dette har ikke skjedd og gjennomføring av denne reguleringsplan har derfor ikke funnet sted. Kommunedirektøren ser det som positivt at utbygger for dette feltet nå utbedrer krysset Slemmestadveien/Linlandveien og oppgraderer deler av Linlandveien. Det vil ha positive konsekvenser for barn og unge spesielt med trygg skolevei og turvei for nærmiljøet. Oppgraderingen vil utløse utbyggings potensialet for resten av området.

Planen legger til rette for en nedskalert løsning på krysset Slemmestadveien/Linlandveien i forhold til gjeldene regulering. Omfanget av dette krysset har vært omdiskutert tema i kommunen. Kommunedirektøren stiller seg bak overordnet

fagmyndighet og deres anbefalinger for dette krysset. Det forventes at Viken fylkeskommune vil uttalelse seg i forbindelse med offentlig ettersyn av denne planen.

Det er ikke knyttet direkte økonomiske utgifter til planforslaget for kommunen.

Kommunedirektøren mener at bebyggelsen ikke harmonerer med området rundt. Gjeldende reguleringsbestemmelser er formulert med hensyn på en tradisjonell rekkehusbebyggelse med 40 graders takvinkel. Kommunedirektøren mener det må følges bedre opp og følgende skal gjennomføres og innarbeides før sluttbehandling. Det skal utarbeides en stedsanalyse og uttrykket til bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. Det skal også utarbeides en juridisk bindende illustrasjonsplan som skal vise bebyggelse, veier, støttemurer, parkering og utearealer. Illustrasjonen skal tydelig vise kvaliteter, materialvalg, farge og arkitektonisk uttrykk som er tilpasset nærmiljøet.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 14.12.2022
2. Plankart nivå 1, datert 14.12.2022
3. Reguleringsbestemmelser, datert 15.12.2022
4. Planbeskrivelse
5. Naturmiljø notat
6. Geoteknisk notat
7. ROS analyse
8. VA-rammeplan
9. Notat om eierforhold
10. Tilbakemelding kryssløsning, Viken fylkeskommune (Statens vegvesen)
11. Notat om rekkefølgebestemmelse
12. Oversikt arealer B1
13. Oversikt arealer B2
14. Illustrasjoner Øvre del
15. Illustrasjon – tun sett mot vest
16. Illustrasjon fugleperspektiv fra Vest
17. Illustrasjon fugleperspektiv fra Syd

- 18. Fjernvirkning
- 19. Skyggediagram
- 20. Regulering Kryss
- 21. Regulering Midtre del
- 22. Regulering Øvre del
- 23. Støttemurer 1
- 24. Støttemurer 2
- 25. Varslingsannonse
- 26. Hafslund
- 27. Akershus fylkeskommune
- 28. NVE
- 29. Fylkesmannen i Oslo og Viken
- 30. Merknad fra nabo Turid Kristiansen Holm
- 31. Merknad fra nabo Grete og Sverre Wiseth
- 32. Merknad fra nabo Thore Andre Henrichsen



Saksprotokoll

Arivsak
22/15345

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Formannskapet

Møtedato	Saksnr.
18.01.2023	3/23
24.01.2023	23/23

Detaljregulering for Linlandveien - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 3/23

Behandling

Jensen (H) tok sete igjen.

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023.
Saksbehandler Lene Evensen Førde innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

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

Endring av reguleringsbestemmelse 4.3.1:
Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper og sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.

Nytt punkt 2:

Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.

Kommunedirektørens innstilling avsnitt 1 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Kommunedirektørens innstilling, avsnitt 2 og 3 fikk ingen stemmer og falt.
Forslag fremmet av Jensen til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.
Forslag fremmet av Jensen til endring av reguleringsbestemmelse ble vedtatt mot 2 (MDG) stemmer.

Innstilling

1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

Reguleringsbestemmelse § 4.3.1 endres til følgende:

«Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.»

2. Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.



Saksprotokoll

Arivsak
22/15345

Saksbehandler
Lene Evensen Førde

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	3/23
2 Formannskapet	24.01.2023	23/23

Detaljregulering for Linlandveien - 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 23/23

Behandling

Marianne Riis Rasmussen (A) hadde i forkant bedt om å få sin habilitet i saken vurdert. Ordfører orienterte om den juridiske vurderingen av forholdet. Formannskapet besluttet enstemmig at Riis Rasmussen var å anse som habil.

Kommuneplansjef Tor Arne Midtbø besvarte spørsmål.

Innstillingens punkt 1 ble vedtatt, mot 2 stemmer (SV,MDG).

Innstillingens punkt 2 ble vedtatt, mot 5 stemmer (A,MDG,FrP,SV).

Vedtak

1. Asker kommunen vedtar detaljregulering for Linlandveien, gbnr.71/41, 71/63 og 71/32 m.fl., som vist på plankart datert 14.12.2022 og bestemmelser revidert 15.12.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 12-10.

Reguleringsbestemmelse § 4.3.1 endres til følgende:

«Alle leke og oppholdsarealene skal utformes som samlingspunkter med tanke på aktivitet og opphold for alle aldersgrupper, sosial samhandling på tvers av alder. Fortrinnsvis universelt utformet.»

2. Før sluttbehandling skal det utarbeides en juridisk bindende designhåndbok. Designhåndboken skal bindes opp i bestemmelsene og skal inneholde illustrasjoner, utomhusplan, materialbruk, fargebruk, størrelse og kvalitet.

Det er ønskelig at det vurderes større variasjon av bygningene rundt tunet både når det gjelder bredde, lengde, høyde, materialvalg, takform og farge.



Saksframlegg

Arkivsak
22/19078-1

Saksbehandler
Thomas Andersen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
18.01.2023
24.01.2023

Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder 1. gangsbehandling av forslag til detaljregulering for del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251 samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022. Forslaget fremmes av Arkitektkontoret GASA AS på vegne av Asker kommune, prosjekt og utvikling. Eksisterende barnehagetomt er i gjeldende plan fra 1977 regulert til offentlig bygg - barnehage, med et tomteareal på ca. 2,5 dekar.

Hensikten med planarbeidet er å erstatte eksisterende 3 avdelings barnehage fra 1969 med en ny 6 avdelings barnehage på samme tomt, og utvide barnehagens uteoppholdsareal som følge av det økte antall barn. Planforslaget legger til rette for ny barnehage med 120 barnehageplasser og 30 ansatte. Parkeringsarealet vil bli noe redusert fra eksisterende 14 plasser til 8 i tillegg til 1 HC parkeringsplass for å kunne etablere en ny og større barnehage. Det tilrettelegges også for 52 sykkeparkeringsplasser rundt barnehagen.

Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

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

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling. Føyka barnehage ligger sentrumsnært, og det er i tråd med Asker kommunes handlingsplan for klimaendringer å redusere parkeringsdekningen for å fremme mer bærekraftig mobilitet og legger til rette for en moderne og klimavennlig barnehage med gode utearealer og forbedrer eksisterende koblinger til grønnsstruktur, turstier og infrastruktur i området og i tråd med nylig vedtatte «Temaplan barnehage- og skolekapasitet 2021-2033»

Kommunedirektøren mener planforslaget i hovedsak er tilstrekkelig utredet og anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Beskrivelse av planområdet

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

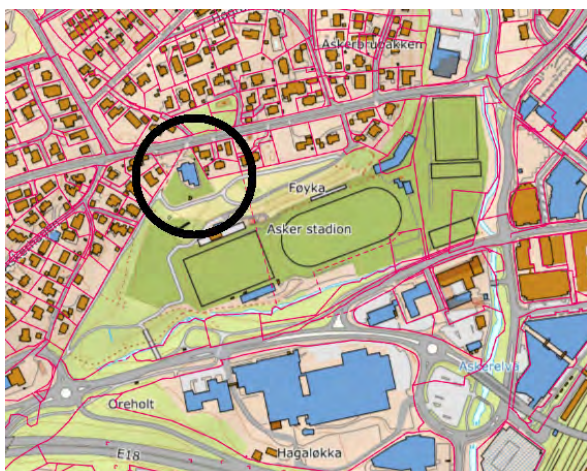


Fig.1 Oversiktskart over planområdet

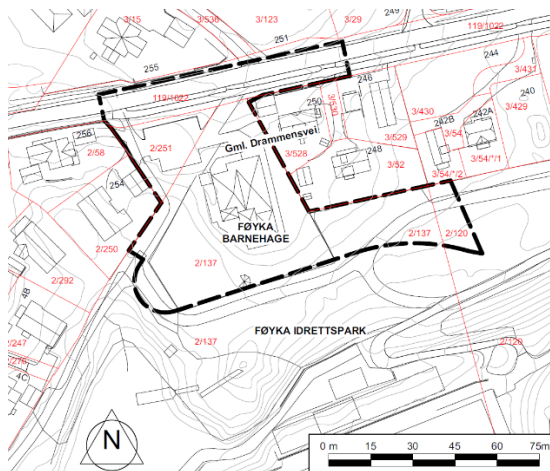


Fig.2 Planavgrensning

Barnehagen ligger på samme eiendom som kunstgressbanen og deler av parken i sør. Nord, øst og vest for planområdet, langs Gamle Drammensvei, ligger det



Fig.4 Kommuneplan Asker 2018-2030



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

I gjeldene kommuneplan (fig.4) (Kommuneplan for Asker 2018-2030) er planområdet avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «Idrettsanlegg».

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

2.3 Beskrivelse av planforslaget

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

Den nye barnehagen planlegges å få et bruksareal på 1611 m². Arealet fordeler seg på 878 m² i 1. etasje og 733 m² i 2. etasje. Utnyttelsesgraden er satt til 1650 m² BRA for barnehagen. Byggets utstrekning er i tillegg begrenset av byggegrense og en høydeavgrensning på plankartet. Barnehagen med utvidet uteareal etableres kun på Asker kommunes eiendom.

Bebyggelse

Barnehagebygget er foreslått organisert over to plan (fig.6a og b) og plassert i nordøst innenfor planområdet hvor det er et naturlig platå. Grepet er ment å frigjøre solfylte lekeområder mot vest, sør og øst og gjør det mulig å utnytte og beholde det naturlige terrengfallet som innbyr til variert utelek.

Kommunens arealprogram har vært bestemmende for prosjektets omfang. Programmet forutsetter at det skal være god kontakt og nærhet mellom funksjoner, og det er utarbeidet et nærhetsdiagram som har vært retningsgivende for den foreslåtte organiseringen. Det har ellers vært en forutsetning at to og to avdelinger plasseres sammen slik at de kan dele kjøkken og stellerom.



FØYKA BARNEHAGE sett fra sørvest. Inngang til administrasjonen.

Fig.6a perspektiver/illustrasjon

I det foreslåtte bygget er alle de seks avdelingene basert på samme planprinsipp, alle avdelingene har ens utstrekning og tilnærmet likeverdige forhold ellers.

Byggets første etasje inneholder hovedinngang, fellesrom og fire avdelinger. I tillegg er grovgarderober for alle avdelinger plassert her. Disse nås via et overdekket inngangsparti på østsiden av bygget. Hovedinngangen for ansatte og besøkende samt varelevering er plassert på vestsiden nær kjøreadkomst og parkering. To avdelinger er plassert på det øvre planet sammen med personalfunksjoner og tekniske rom.

Sentralt i bygget og nær hovedinngangen ligger fellesrom, trapp/heis og et samlingstorg. Dette området er barnehagens hjerte, og det er gitt dobbelt takhøyde som skal sørge for visuell kontakt mellom barnehagens fellesområde og avdelinger på begge plan.

Et stort antall rom, inkludert barnas fingarderober, inngår i beregnet lekeareal. Alle lekearealer skal tilfredsstillende krav til rom for varig opphold inkludert utsyn og tilstrekkelig dagslys. Dagslyskravene har vært bestemmende for det foreslåtte utbyggingskonseptet.

Terrengtilpassning

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

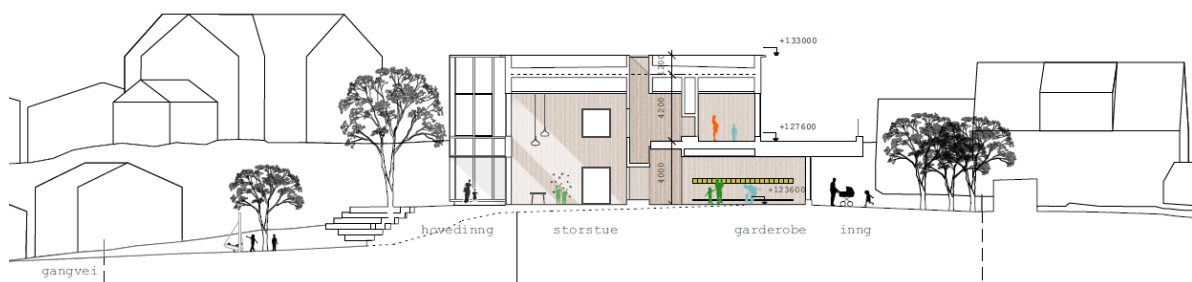


Fig.6b - snitt øst-vest

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

Personalinngang er lokalisert på vestsiden. Lekesone for de minste barna er i øst hvor utearealet tilrettelegges med sandkasser og mindre lekeelementer tilpasset alder på barna. Området er skjermet og rolig. Lekesone for de største barna er på vestsiden av barnehagebygget. Her tilrettelegges utearealet med lekeamfi, rundløype for sykkel, huskestativ, klatrestativ, dyrkingsmuligheter og lekehus.

Barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker parken.

Parkering

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



Fig.7 Landskapsplan

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

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

2.4 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 13.02.21 i Asker og Bærum Budstikke og på kommunens nettsider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 12.02.21. Følgende overordnede myndigheter: Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statens vegvesen og Viken fylkeskommune er varslet ved brev av 12.02.21.

Det er i alt kommet inn 9 uttalelser til planforslaget. 1 merknad fra statelig instans, 2 merknader fra organisasjoner og privat selskap, og 6 merknader fra private aktører.

Berørte parter har i sine uttalelser vektlagt temaer som støy, kulturminner, nettstasjon, trafikk og tur- og trimanlegg. Forholdet er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under punkt 4.3.

Opplysning:

Forslagsstiller, Asker kommune Prosjekt og utvikling (PRU), har utarbeidet et notat som vedlegges planforslaget: *Notat PRU - Føyka miljømål og medvirkning*, datert 03.06.2022. Notatet redegjør for medvirkning i planprosessen.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene **Miljømessig bærekraft**

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

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

Sosial bærekraft

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

Kommunedirektøren anser det som positivt at barnehagens uteareal vil være offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider og vil gi mer varierte lekearealer i tilknytning til Asker-parken, og etter utbyggingen av Føyka-Elvely vil

raskeste vei til Asker stasjon være via turveien sør for planområdet og inn på det sammenhengende byrommet/gågatenettet som skal strekke seg fra Asker stasjon inn i det nye sentrumsområdet.

Økonomisk bærekraft

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

4. Tidligere behandling

Plansaken har ikke vært til politisk behandling tidligere.

Opplysning:

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

5. Kommunedirektørens vurdering

Helhetsforankring

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

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

Grønnstruktur

Barnehagen bruker i dag grøntområdene som kompenserende uteareal. Eksisterende sti langs vestre del av planområdet som knytter Drammensvei til grøntområdet i sør skal opprettholdes, og sammen med områdereguleringen for Føyka-Elvely sikrer dette store grøntområder i direkte tilknytning til barnehagens uteareal.

De overlappende områdene i dagens regulering endres fra Grønnstruktur - Park til byggeområde for Barnehage, men byggegrenser i plankartet vil man sikre at det ikke kan oppføres bebyggelse på arealet som i områdeplanen var regulerte til park.

Vernehensyn (naturmangfold, kulturminner)

Eksisterende planområde er opparbeidet og benyttet til barnehage, utelekeareal, adkomst, parkering og sti ned til Asker parken/idrettsområdet. Det er svært lite ubearbeidet naturareal innenfor planområdet. Flere eksisterende store trær er

innmålt og det er foretatt en tilstandsrapport av arborist. Trærne skal hensyntas videre i planarbeidet og regulert inn i plankartet. Det er flere store bjørketrær i området, nye trær som plantes skal være ikke-allergifremkallende trær og vegetasjon.

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

Stedstilpasning/uteoppholdsareal

Eksisterende planområde er i dag opparbeidet og benyttet til barnehage og utelekeareal. Et areal øst for barnehagen er tenkt innlemmet i barnehagens uteareal, noe som fører til at det vil bli mer opparbeidet enn i dagens situasjon og hvor uteoppholdsarealer hos naboene i relativt lite grad påvirkes som følge av forslaget. Arealet er i dag opparbeidet som gressplen, eksisterende friområde/park og en rulleskiløype over arealet. Rulleskiløypen har trolig en noe begrenset levetid (2026) i forbindelse med reguleringsplan for Føyka- Elvely samtidig som kommunedirektøren viser til behandlingen av Kommuneplanens arealdel som var til 1. gangs behandling i formannskapet 8. februar 2022 hvor det følger en rekke kart med arealplanen. «Alternativ arealbruk Føyka og Verket» er et tillegg til plankartet som viser to alternative løsninger for området mot rulleskiløype. I «Tillegg 1 til plankartet, datert 20.01.2022» beskrives forholdet slik:

Føyka i Asker sentrum og Svelviksand på Verket er fremmet i to alternativer i forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan – arealdelen. Dette skyldes at det her pågår arbeid med mulighetsstudier og tidligfase planlegging, prosesser der det ikke har vært ønskelig fra kommunedirektørens side å begrense mulighetsrommet før flere alternativer er vurdert, gjennom en bred medvirkning hos både grunneiere, naboer, organisasjonsliv og myndigheter. Det er, i disse to prosesser, hensiktsmessig å benytte kommuneplanprosessen som arena for en tidligfasemedvirkning i fht. alternativ arealbruk og videre utvikling.

Barn og unges interesser

Barn i nærområdet vil få en større, mer moderne barnehage i tråd med forskrifter og krav bl.a. til inneklima, materialbruk, garderober, dagslys mm. I tillegg vil utearealet bli oppgradert og være universelt utformet. Det utvidede utearealet til barnehagen vil gi et større lekeareal for barn også utenfor barnehagens åpningstid, som vil være et alternativ til organisert idrett og aktiviteter. Utvidelsen av utearealet reduserer eksisterende park/friområde noe, men ettersom arealet vil fortsette å være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid vil ikke dette påvirke barn og unge i stor grad.

Klima og energi.

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

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

Støy

Støyfaglig utredning er gjort rede for i planen. Det er gjennomført støyanalyser for å dokumenter støysituasjon.

Planområdet for nye Føyka barnehage er støyutsatt med nivåer over anbefalt grenseverdi og oppnår ikke en stille side. Eksisterende barnehage, og store deler av nærliggende områder, er støyutsatt fra E18 gjennom Asker. For å skjerme barnehagens uteareal med tiltak innenfor planområdet vil en eventuell støyskjerm måtte være høy, mellom 4-5 meter, for å gi ønsket effekt. Dette vil være teknisk vanskelig å etablere og i tillegg vil man skape skygge på utearealet, ta utsyn fra barnehagen og flere bevaringsverdige trær vil måtte felles. En liten del av lekearealene satt av til små barn vil ha tilfredsstillende støynivåer uten ekstra tiltak. Det kan også opprettes mindre skjermede arealer, der lekeapparater utføres tett og gir små skjermede arealer. I og med at man ønsker å bygge om en eksisterende barnehage anbefales det å tillatte videre drift av barnehage i planområdet med støynivåer over anbefalt grenseverdi, men ikke i rød støysone.

Det er lagt inn en bestemmelse om at det skal plasseres ut minimum 2 lekeapparater som gir en lokal, begrenset støyreduksjon (bestemmelse 3.1.5). Kommunedirektøren anser at forholdene og tiltakene beskrevet er en god løsning som ivaretar et tilfredsstillende utelekeområde.

Grunnforhold / Områdestabilitet

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

Estetikk

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

Fasadene er beskrevet i form av ubehandlet trevirke, alternativt behandlet med lys transparent olje eller beis. Det er foreslått en vertikal kledning i kombinasjon med et utenpåliggende eksponert rammeverk i tre. Et uttrykk som vil skape et skyggespill i

fasadene som vil endres i løpet av dagen med lysforholdene. Kommunedirektøren vurderer bygningsmasse høyde, volum som akseptabel og får en akseptabel tilpasning mot eksisterende bebyggelse i området.

Universell utforming

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

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget berører FNs bærekraftsmål og Asker kommunes egne mål. Området er kollektivnært og med gangavstand til sentrum og vil være et tilbud innen gang- og sykkelavstand for eksisterende og nye boliger i området. Dette er i tråd med rikspolitiske og kommunale retningslinjer om "grønn mobilitet", for å skape mindre biltrafikk. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommunens prinsipper om bærekraftig utvikling og skal bygges etter moderne, miljøvennlige prinsipper og er i tråd med Asker kommunes standard rom- og funksjonsprogram.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilfredsstillende utarbeidet og anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Føyka bhg plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Notat PRU - Føyka miljømål og medvirkning
Perspektivtegninger 3 stk
Soldiagrammer
Volumstudie
Illustrasjonsplan
Soneplaner og terrengsnitt
Avkjørsel og parkering
Tilstandsvurdering av trær
Støyrapport
Geoteknisk og miljøteknisk - Datarapport
Geoteknisk og miljøteknisk - Vurdering

Mobilitetsanalyse_rev02
VA og overvann
VA-planer
Risiko og sårbarhetsanalyse
Varsling oppstart planarbeid
Forhåndsuttalelser
Avklaring om plandata



Saksprotokoll

Arivsak
22/19078

Saksbehandler
Thomas Andersen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	4/23
2 Formannskapet	24.01.2023	24/23

Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 4/23

Behandling

Matt (MDG) fremmet følgende forslag:

- Det skal brukes solceller i prosjektet
- Ny beplanting på området skal være stedegen og matnyttig/insektvennlig

Forslag fremmet av Matt, kulepunkt 1 fikk 5 stemmer og falt. Mindretallet var A, MDG og V.

Forslag fremmet av Matt, kulepunkt 2 ble vedtatt mot 3 stemmer. Mindretallet var Sørensen (H), Vestgren (H), Wear (H)

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

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



Saksprotokoll

Arivsak
22/19078

Saksbehandler
Thomas Andersen

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	4/23
2 Formannskapet	24.01.2023	24/23

Reguleringsplan for Føyka barnehage - 1. gangsbehandling

Formannskapet har behandlet saken i møte 24.01.2023 sak 24/23

Behandling

Kommunedirektør Lars Bjerke og direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmål.

Hanne Lisa Matt (MDG) tok opp kommunedirektørens alternative forslag til punkt 2:

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

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

Det anmodes å bruke solceller i prosjektet.

Ole Jacob Johansen (FrP) fremmet følgende forslag til nytt punkt:

Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Matts forslag til alternativt punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Matts forslag til nytt punkt fikk 1 stemme (MDG), og falt.

Johansen forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker Kommune vedtar at forslag til detaljregulering for ny Føyka barnehage del av gnr/bnr. 2/137 og gnr/bnr. 2/251, samt del av Gml. Drammensvei gnr/bnr. 119/1022 som vist på plankart datert 25.05.22 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.
2. Endring i bestemmelse punkt 3.1.5 Krav til utearealer, tredje kulepunkt:
 - Eksisterende trær og større vegetasjon skal ivaretas. Ved planting av ny vegetasjon og trær skal det benyttes stedegne arter som bidrar til å stimulere insekts- og fuglelivet i området. Planting av allergifremmende planter skal unngås.
3. Før andregangsbehandling skal parkeringskapasiteten vurderes.



Saksframlegg

Arkivsak
22/23493-1

Saksbehandler
Sverre Wittrup

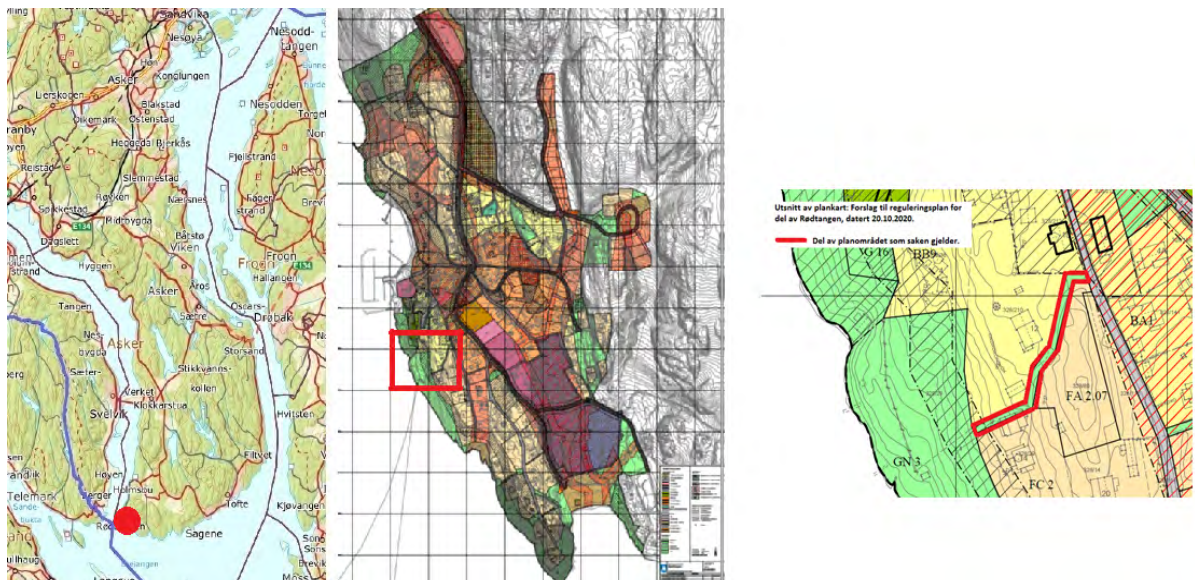
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Forslag til endring av vedtatt områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096) -innarbeiding av trase for turvei

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag om å innarbeide trase for turvei «GT 10» i område-regulering for del av Rødtangen (planID 06286096), kart datert 21.10.2020 og bestemmelser 01.06.2021.



Oversiktskart som viser avgrensning av planområdet.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder områderegulering for del av Rødtangen (vedtatt i møte 15.6.2021, sak 36/21) som ble påklagd av berørt part og oversendt Statsforvalteren for klagebehandling.

Klagen er nå behandlet og det framgår av Statsforvalterens vedtaksbrev at kommunens vedtak delvis stadfestes. Statsforvalteren opphever del av reguleringen som gjelder regulering av en turveitrase (merket GT 10) og sender denne delen av reguleringen tilbake til kommunen for ny behandling.

I Statsforvalterens vedtaksbrev vises det til at klager protesterer på foreslått regulering av turvei GT 10, at klager ikke anser at det er hevd eller rett til bruk av foreslått tursti samt at stien vil gi innsyn til private arealer. Etter Statsforvalterens vurdering kan kommunens planvedtak bygge på feil faktum vedrørende eiendomsrett til traseen, jf kommunens saksframstilling hvor det framgår at kommunen *har lagt til grunn* at traseen ligger på kommunal grunn. Dette er en antagelse, som etter forvalterens skjønn ikke oppfyller forvaltningslovens krav om å påse at saken er godt nok opplyst før det fattes vedtak.

Statsforvalterens vedtak om å oppheve og behandle saken på nytt forstås som å skulle sikre at kommunestyret er gjort kjent med at eiendomsforholdet er usikkert og at turveitraseen ikke vil kunne tas i bruk uten en avklaring om eiendomsforholdet. Når eiendomsforholdet er avklart kan turveien etableres, forutsatt eiers godkjenning. Dersom kommunen er grunneier, vil kommunen selv kunne godkjenne etablering av turveien. Dersom klager er eier følger det av uttalelsen til reguleringen at en etablering av turveien vil kunne forutsette ekspropriasjon av grunn.

Kommunen fremmer forslag om å endre vedtatt områderegulering for del av Rødtangen, jf Plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen gjelder innarbeiding av turveitrase GT 10, tilsvarende traseen som tidligere inngikk i vedtatt områderegulering. Turveitraseen er i arealdelen avsatt dels som byggeområde for nåværende fritidsbebyggelse og dels som LNF (med eksisterende bebyggelse). Traseen foreslås avsatt til grønnstruktur med underformål turvei (merket GT 10).

Kommunen har i utgangspunktet vurdert at det ikke er behov for å innhente uttalelser fra berørte parter på nytt. Det legges til grunn at parter som er berørt av traseen opprettholder tidligere høringsuttalelser og uttalelser til klage på kommunens tidligere vedtak av område-reguleringen. Kommunen imidlertid vært i kontakt med Rødtangen fastboendeforening som uttaler at turveitraseene er viktige elementer i nærmiljøet og anbefaler at traseen GT 10 innarbeides som foreslått.

Kommunedirektøren tilrår at kommunen vedtar en endring av områderegulering for del av Rødtangen forslag og innarbeider trase for turvei GT 10.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Saken gjelder områderegulering for del av Rødtangen. Reguleringen ble vedtatt av kommunen i møte 15.6.2021, sak 36/21.

Kommunens vedtak ble påklagd av berørte parter (tilliggende grunneiere) og etter kommunens klagebehandling oversendt Statsforvalteren for klagebehandling.

I klagen anfører partene at planforslaget bygger på feil faktum, hovedsakelig vedrørende eiendomsretten til turveitraseen (merket GT 10) men det framgår også at beskrivelsen av tidligere bruk av turveien, vedlikehold og behovet for denne anses som feilaktig. Klager anser ikke at det er hevd eller rett til bruk av foreslått tursti, videre gir bruk av stien innsyn til private arealer.

Klagen er nå behandlet og det framgår av Statsforvalterens vedtaksbrev at kommunens vedtak delvis stadfestes. Statsforvalteren opphever del av reguleringen som gjelder regulering av turveitrase og sender denne delen av reguleringen tilbake til kommunen for ny behandling.

I Statsforvalterens vedtaksbrev vises det til klagers anførsel om at planforslaget bygger på feil faktum vedrørende eiendomsrett til traseen samt bruk, vedlikehold og vurdering av behovet for traseen.

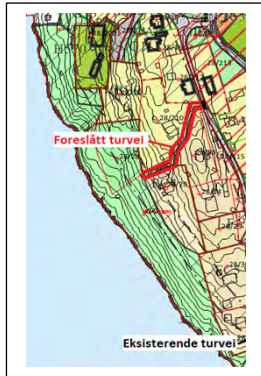
Statsforvalteren viser til saksframstilling hvor det framgår at kommunen *har lagt til grunn* at turveien ligger på kommunal grunn. Dette er imidlertid en antagelse og saksframstillingen anses derfor som å være uklar. Etter forvaltningsloven skal forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Etter statsforvalterens vurdering oppfyller ikke formuleringen om at «kommunen anser at skitraseen er en gjenværende veigrunn for kommunens eiendom» lovens krav.

Statsforvalteren anser dermed at det foreligger feil i saksframlegget som kan ha innvirkning på kommunestyrets vedtak og opphever den delen av reguleringen som gjelder turveitrase (GT 10).

3. Tidligere behandling

Kommunen har tidligere behandlet og fattet vedtak om offentlig ettersyn av forslag til områderegulering for del av Rødtangen, jf vedtak i møte 21.3.2017, sak 25/17 (tidligere Hurum kommune).

Ved offentlig ettersyn av forslag til områderegulering for del av Rødtangen ble det mottatt høringsuttalelser til regulering av den her aktuelle turveitraseen GT 10. Det ble gitt etterfølgende redegjørelse for uttalelsen i forbindelse med sluttbehandling av områdereguleringen (jf saksframleggets vedlegg 4):



Partene mener at det ikke er hevd eller rett til bruk av foreslått tursti. Stien vil ligge nær hus og uthus slik at bruk av stien vil gi innsyn til uteoppholdsareal.

Etter partenes skjønn bør eventuelle brukere av den foreslåtte stien benytte en eksisterende turvei i forlengelsen av Nebbaveien ned mot strandarealene.

Forøvrig viser parten til den tidligere endringen som innarbeides i planforslaget ved høring i 2017, nord for Rødtangen brygge hvor det framgår at to tidligere turveitraseer (GT 4 og 5) ble tatt ut da disse var ansett å ha liten allmenn bruk.

I kommunens kommentar til høringsuttalelsen framgår at foreslått turveitrase opprettholdes som foreslått. Dette grunngis som følger:

Foreslått trase følger en eksisterende vei langs og fram til eiendommene.

Deretter følger stitrasen tomtegrensen fram mot sjøen.

Eiendommen som berøres i øst (328/80) er ubebygd.

I vest ligger fritidsboligen på eiendom 328/210 ca 5 m fra traseen på det nærmeste. Uteoppholdsarealet vurderes som å ligge på husets sjøside, nord for eget uthus, omlag 15 m fra traseen. Bebyggelse på eiendommen vil sammen med vegetasjon skjerme for innsyn til uteoppholdsareal.

Eiendom 328/29 ligger syd for turstitraseen. Eiendommen er bebygd, men ikke oppmålt. Uteoppholdsareal vurderes som å ligge vest for fritidsboligen, omlag 20 m syd for traseen. Uthus som er oppført nord på eiendommen vil sammen med vegetasjon skjerme for innsyn til uteoppholdsareal.

Det pekes forøvrig på at eiendomsgrensene her ikke er avklart. Kommunens eiendomsselskap anser at skitraseen er en gjenværende veigrunn for kommunens eiendom. Eiendommene 328/80 og 328/210 er delt fra Hurum kommunes eiendom i h h v 1939 og 1958 mens eiendom 328/29 ble etablert i 1917.

Parten viser i sin uttalelse til planmyndighetens foreløpige kommentar (datert 12.6.2019) om de to tidligere turveitraseer (GT 4 og 5) som ble tatt ut nord for bryggen. De to aktuelle traseene er ikke etablerte snarveier og det framgår at de to traseene vil ha bruksverdi for nabolaget og at disse er foreslått etablert i under 100 m avstand til etablerte snarveier.

Turveitraseen (GT 10) er en etablert snarvei som slik planmyndigheten forstår ligger på kommunens grunn og har blitt vedlikeholdt av lokalt vel. Foreslått alternativ trase i enden av Nebbaveien ligger nærmere 200 m lenger syd og partens sammenligning med planmyndighetens foreløpige vurdering av behovet nord for Rødtangen brygge synes lite relevant.

Kommunen har senere i møte 15.6.2021, sak 36/21 fattet følgende planvedtak:

- 1. Kommunen vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til områderegulering for del av Rødtangen, som vist på plankart datert 21.10.2020 og bestemmelser datert 07.06.2021.*
- 2. Badehotelltomten skal være regulært til næring, ikke hytte, og bruken skal være publikumsrettet.*
- 3. Det legges til rette for utvikling av 22 helårsboliger. Utvikling av 44 fritidsboliger avventer vurdering av ny veitrase til Rødtangen utenom Holmsbu, som alternativ C.*
- 4. Planlagt "Kontrastbygg" skal tilpasses den lokale arkitektoniske stil, trehusbebyggelse og omgivelsene.*

Kommunens vedtak av områdeplanen ble påklagd av berørte parter. Til kommunens klagebehandling i møte 1.12.2021, sak 0114/21 vedtok utvalg for plan- og byggesak:

Utvalg for plan- og byggesak opprettholder kommunestyrets vedtak av 15.6.2021 i sak 36/21. Utvalg for plan- og byggesak kan ikke se at det foreligger momenter i saken som tilsier en endring av vedtaket.

Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken gjelder tidligere foreslått regulering av en tursti på Rødtangen. Det vises til samfunnsdelens føringer om bærekraftig stedsutvikling, bærekraftig forvaltning og vern av økosystemene langs kysten og på land. Friluftsmulighetene i kommunen ivaretas og utvikles, bl. gjennom etablering av helhetlige turveistrukturer langs kysten, gjennom bebyggelsen og ut i skog og mark.

Etter forutsetningene til områdereguleringen var tilrettelegging for å sikre en utvikling framover bl a basert på stedets nærhet til sjøen, kyststi og tilgjengelig strandsone. Regulerede turstier, som GT 10 vurderes dermed som å være vesentlig i forhold til ønsket utvikling.

4. Kommunedirektørens vurderinger

Saken gjelder kommunens vedtak til områderegulering for del av Rødtangen. Kommunens vedtak ble påklagd av berørt part, og etter kommunens klagebehandling oversendt Statsforvalteren for klagebehandling.

Statsforvalteren har i sitt vedtaksbrev opphevet del av reguleringen som gjelder regulering av en turvei, merket GT 10. Denne delen av reguleringen er tilbakesendt for ny behandling. Statsforvalteren anser at det kan foreligge feil i saksframlegget om eiendomsretten til turveitraseen samt bruk, vedlikehold og vurdering av behovet for traseen. Det framgår at saksframstillingen kan anses som mangelfull og at saksbehandlingsfeilen kan ha hatt innvirkning på kommunestyrets vedtak.

Statsforvalterens vedtak om å oppheve reguleringen av turveien forstås som å skulle sikre at kommunestyret er kjent med at eiendomsforholdet er usikkert og at turveitraseen ikke vil kunne gjennomføres uten en avklaring om eiendomsforholdet. En oppklaring om eiendomsforholdet vil kreve oppmåling. Når eiendomsforholdet er avklart kan turveien etableres, forutsatt eiers godkjenning.

Dersom oppmålingen avklarer at kommunen er grunneier vil kommunen selv kunne godkjenne etablering av turveien.

Dersom klager er eier antas det å følge av uttalelser til områdereguleringen at eier ikke ønsker turveien etablert. Plan- og bygningsloven gir imidlertid kommunen hjemmel til å ekspropriere både bebygd og ubebygd grunn til gjennomføring av reguleringsplan dersom dette er hensiktsmessig for ønsket stedsutvikling. Etter forutsetningene til områdereguleringen var reguleringen ment å sikre en utvikling framover bl a basert på stedets nærhet til sjøen, kyststi og tilgjengelig strandsone. Regulerte turstier vurderes dermed som å være vesentlig i forhold til ønsket områdeutvikling.

Som det framgår var turveitraseene som er tatt inn i vedtatt områderegulering for del av Rødtangen ivareta smett fra sjøen, opp gjennom byggeområdene. Traseene bygger på innspill og råd fra Rødtangen fastboendeforening til igangsetting av planarbeidet.

Som følge av Statsforvalterens vedtak om å oppheve regulering av turveitrase GT 10 i vedtatt områderegulering for del av Rødtangen fremmer kommunedirektøren her forslag om å endre vedtatt områderegulering for del av Rødtangen, jf Plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen gjelder innarbeiding av en turveitrase GT 10, tilsvarende traseen som inngikk i tidligere vedtatt områderegulering. Det opplyses til orientering at turveitraseen er avsatt dels som byggeområde for nåværende fritidsbebyggelse og dels som LNF (med eksisterende bebyggelse) i gjeldende arealdel. I endringen som foreslås innarbeidet i områdereguleringen er traseen avsatt til grønnstruktur med underformål turvei (merket GT 10).

På bakgrunn av forutgående arbeid med områderegulering for del av Rødtangen, uttalelser til offentlig ettersyn og i klage til kommunens planvedtak har kommunen vurdert at det ikke er behov for å innhente nye uttalelser til forslag om endring med tilhørende regulering av turveitrase GT 10. Kommunen legger derfor til grunn at

partene som er berørt av forslaget om endring opprettholder sine tidligere uttalelser til vedtatt områdeplan.

Kommunen imidlertid vært i kontakt med Rødtangen fastboendeforening som viser til tidligere innspill og uttaler at stier og smett er viktige elementer i nærmiljøet. Foreningen anbefaler regulering av stien (turvei GT 10) som foreslått. Samtidig opplyser foreningen at det har vært et ønske om å ivareta naboskapet slik at denne stien, som følge av den uavklarte eiendoms-situasjonen, ikke har blitt vedlikeholdt som tidligere. Stien har derfor grodd til.

Konklusjon og anbefaling

Med bakgrunn i ovenstående tilrås at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar forslag om å innarbeide trase for turvei GT 10 i områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096).

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart for områderegulering for del av Rødtangen.
2. Planbestemmelser
- 3 Statsforvalterens vedtak – Asker kommune – klage på vedtak om områdeplan for Rødtangen, brev datert 6.5.2022.



Saksprotokoll

Arivsak
22/23493

Saksbehandler
Sverre Wittrup

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
5/23

Forslag til endring av vedtatt områderegulering for del av Rødtangen (planID 06286096) -innarbeiding av trase for turvei

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 5/23

Behandling

Forslag fremmet av Haugen på vegne av MDG, H, V og SP

Saken utsettes med formål befaring i forkant av utvalgets møter i mai/juni.

Utvalget ber kommunen starte arbeidet med å avklare eiendomsrettigheter som Asker kommune måtte ha innenfor reguleringsplanens virkeområde, samt oppmåling og juridiske forhold knyttet til etablering av en eventuell tursti ihht reguleringsplanendringen Fremdrift på denne jobben rapporteres før saken igjen kommer til behandling.

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

Vedtak

1. Saken utsettes med formål befaring i forkant av utvalgets møter i mai/juni.

Utvalget ber kommunen starte arbeidet med å avklare eiendomsrettigheter som Asker kommune måtte ha innenfor reguleringsplanens virkeområde, samt oppmåling og juridiske forhold knyttet til etablering av en eventuell tursti ihht reguleringsplanendringen Fremdrift på denne jobben rapporteres før saken igjen kommer til behandling.



Saksframlegg

Arkivsak
22/20195-1

Saksbehandler
Frode Torvik

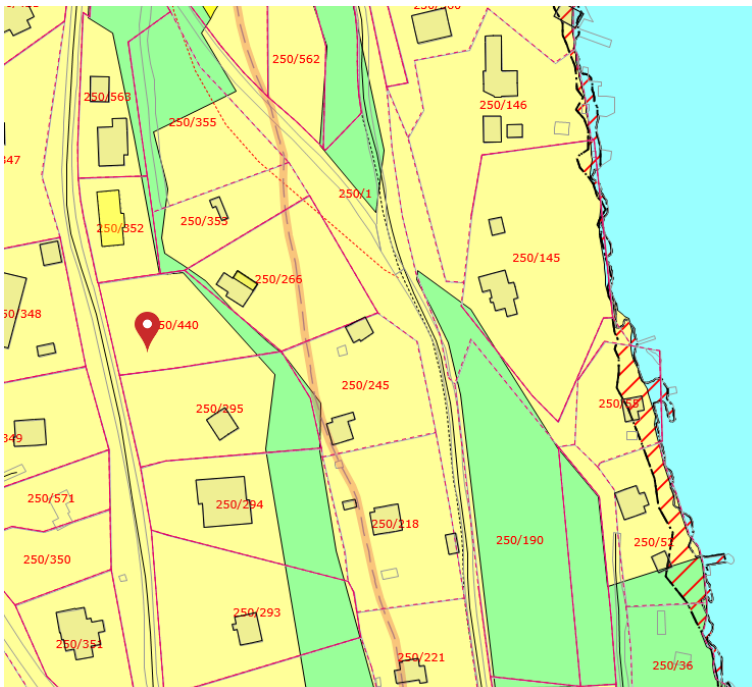
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

250/440 Fjordstien 41 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig,

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 17.6.2022 i sak 22/1151. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak.



1. Sammen drag og konklusjon

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til nybygg vertikaldelt tomannsbolig med garasje og støttemur. Tiltaket er avhengig av flere dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det ble i vedtaket gitt avslag på søknad om dispensasjon fra regulert takform, gesimshøyde og antall etasjer.

Gesimshøyden for omsøkte tomannsbolig er 6,2 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det vil si 1,2 m høyere enn det kommuneplanen åpner for. To av fasadene, inkludert den som vender ut mot sjøen, har en gesimshøyde på 9,0 m ift. ferdig planert terreng. Tomannsboligen har tre etasjer. Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om gesimshøyde og gjeldende reguleringsplan, som sier at bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, der forholdene ligger til rette for det kan underetasje og loft innredes.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om gesimshøyde og reguleringsplanens bestemmelser om etasjeantall er etter kommunedirektørens vurdering satt vesentlig til side. Det er ved vurderingen lagt vekt på at tomannsboligen vil bli voluminøs og dominerende, og veldig godt synlig ift. bebyggelsen rundt. Eiendommen ligger i en bratt ås, og er godt synlig fra sjøen.

Omsøkte tomannsbolig og frittliggende garasje har flatt tak. Hensynet bak reguleringsplanens krav til takform vil etter kommunedirektørens vurdering ikke bli satt vesentlig til side om det kun gis dispensasjon fra krav til takform for en bygning med flatt tak.

Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon fra tillatt krav til takform er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Å fravike gjeldende plangrunnlag og dermed ytterligere svekke informasjonsverdien til kommuneplan og reguleringsplanen er en ulempe i seg selv.

Kommunedirektøren 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

Søknaden gjelder en ny vertikaldelt tomannsbolig i tre etasjer med flatt tak, med en integrert dobbelgarasje og en frittliggende dobbelgarasje. Samlet bruksareal (BRA) for de to hovedbruksenhetene (inkludert garasjene) er 545,4 m²-BRA. Den frittliggende garasjen har et bebygd areal (BYA) på 36 m², og tomannsboligen med

integrert garasje har en BYA på 226,5 m². Med netto tomt 1121,3 m², gir dette en samlet %-BYA = 23,4 %.

2.2 Plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan for denne eiendommen er Tivoliåsen og Årosfjellet fra 16.06.1994. Gjeldende kommuneplan er kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027.

Kommuneplan for tidligere Røyken kommune 2015-2027, § 2.3 tredje kulepunkt, lyder slik:

«Der reguleringsplanen angir tillatt høyde i 1 et., 1,5 et. og 1 et. med underetasje/loft, skal gesimsen ikke overstige 5 meter og mønehøyden ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.»

Reguleringsplan for Tivoliåsen § 1, om takform, lyder slik:

«All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader.»

Reguleringsbestemmelsen § 3.1 lyder slik:

«Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, der forholdene ligger til rette for det kan underetasje og loft innredes.»

3. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff 17.6.2022 følgende vedtak i sak 22/1151:

Søknaden avslås med bakgrunn i følgende tre dispensasjoner som ikke innvilges jfr. PBL § 19-2:

-DISP fra reguleringsplan § 2.1 Takform og takvinkel

-DISP fra kommuneplan § 2.3 Gesimshøyde

-DISP fra reguleringsplan § 3.1 Antall etasjer

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 8.7.2022 fra ansvarlig søker, Steil arkitektur. Det anføres i klagen bl.a.:

Takform og takvinkel

- Det er lagt alt for liten vekt på fordelene ved tiltaket.
- Det er urimelig å anse økt innsyn og mindre ensartet bebyggelse som en ulempe, ettersom det allerede er et stort antall hus i området som har fått tillatelse til flatt tak. Det stemmer ikke at det er kun hytter med saltak eller halv-valmtak i området fra omsøkte tomannsbolig og ned til sjøen.
- At det er gitt så mange tillatelser til flatt tak, taler for at reguleringsplanen er fraveket i stor grad, og at man derfor med rette kan si at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Likebehandlings-prinsippet tilsier at det vil være urettferdig om ikke denne tiltakshaver også skal få tillatelse til flatt tak.

Gesimshøyde

- Vi mener kommunen har vært urimelige med sin vurdering av fordeler kontra ulemper, og i hvilken grad hensynet er tilsidesatt.
- I avslaget kan det virke som at kommunen tar mer hensyn til naboenes interesser enn tiltakshavers interesser. Vi har prosjektert tiltaket for å ta mest mulig hensyn til naboer i form av visuelle og estetiske kvaliteter, men slike tiltak vil vanligvis berøre naboer i form av innsyn.
- Bygget er ikke dominerende og ruvende. Fra Fjordstien så er det i utgangspunktet bare ett plan av bygget som blir synlig, og fra denne veien vil derfor ikke bygget virke ruvende. Sett nedenfra vil heller ikke bygget virke mer ruvende enn andre nybygg i området, som også er bygd med omtrent samme høyder. Fra sjøen vil ikke bygget skille seg nevneverdig ut.
- Tiltaket harmonerer med landskap og nabobebyggelse som allerede har forskjellig utforming og som varierer i høyde fra hus til hus.

Antall etasjer

- Kommunen gir avslag på søknad om dispensasjon fra en bestemmelse som kommunen tidligere ikke har ment var problematisk.
- Vi mener derfor at det er urettferdig behandling av vår sak, ettersom vår søknad ikke ble godkjent på lik linje som andre boliger i området, og at vi ble informert om det nye dispensasjonsforholdet så sent i byggesaken.
- Hensynene bak bestemmelsene blir ikke tilsidesatt ved å gi dispensasjon, og fordelene er klart større enn ulempene. Og når så mange har fått tillatelse til tilsvarende tiltak i samme planområde, er det spesielt om ikke vi også skulle få tillatelse.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

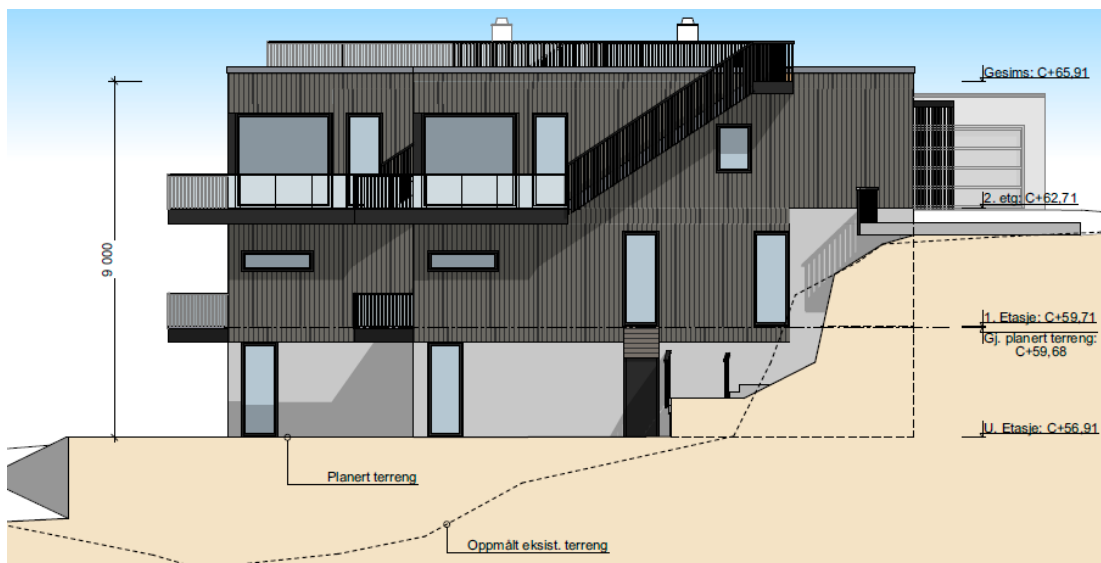
5. Kommunedirektørens vurderinger

Klage er mottatt 8.7.2022 og må anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Omsøkte tomannsbolig forutsetter flere dispensasjoner. Omsøkt gesimshøyde er 6,2 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Regulert gesimshøyde er dermed overskredet med 1,2 meter.

Tiltaket søkes oppført i tre etasjer. Det fremgår av reguleringsbestemmelsen § 3.1 at bebyggelsen kan oppføres i en etasje. Etasjebegrensningen gjelder ved siden av høydebestemmelsen i kommuneplanen. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra reguleringsplanen § 3.1.

Tiltaket har flatt tak. Det følger av reguleringsbestemmelsen § 1 at all bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Tiltaket forutsetter derfor dispensasjon fra reguleringsplanen § 1.



Fasade nord



Fasde øst, mot sjø



Skråfoto

Tiltaket er derfor avhengig av flere dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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.

Dispensasjon fra tillatt gesimshøyde

Formålet med kommuneplanens bestemmelser om maksimal gesims- og mønehøyde er å begrense bygningens ytre volum på tomten, sikre utsikt og åpenhet og lystilgang, samt å sikre lik type bebyggelse i reguleringsområdet.

I det påklagede vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon ble det bl.a. lagt vekt på:

«Gesimshøyden for omsøkte tomannsbolig er 6,23 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng – det vil si hele 1,23 m høyere enn det som er tillatt på denne eiendommen. Dette er en stor overskridelse av tillatt gesimshøyde – med rundt 24 % høyere gesims enn det som er tillatt målt ift. gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg er planert terreng vesentlig høyere enn eksisterende terreng på flere steder langsmed tomannsboligens fasader. Dersom disse

terrengoppfyllingene langsmed fasaden ikke hadde vært gjort, ville tomannsboligen vært enda en god del høyere enn 6,231 meter målt ift. gjennomsnittlig planert terreng.

Siden terrengoppfyllingene i denne saken er store – og disse påvirker gesimshøyden målt ift. gjennomsnittlig planert terreng – må vi også delvis inkludere terrengendringene i vår vurdering av dispensasjon for gesimshøyde. De store terrengoppfyllingene langsmed fasadene skyldes nok delvis at bygningen i tre etasjer ser ut til å ha noe for stort fotavtrykk ift. det skrånende terrenget/den skrånede tomten den er plassert på.

To av fasadene – inkludert den som vender ut mot sjøen – har en gesimshøyde på 9,0 m ift. ferdig planert terreng. Byggesak mener dette er altfor høyt ift. gjeldende bestemmelser. Av planbestemmelsene framgår det tydelig at man ønsker å unngå høye bygninger i dette planområdet. Den omsøkte tomannsboligen vil virke ruvende og veldig høy sett fra sjøsiden. Bygningen vil i tillegg skille seg ut fra bebyggelsen rundt og bli ekstra synlig, siden det i området fra omsøkte tiltak og ned mot sjøen stort sett ligger mindre fritidsboliger.

Det er stor variasjon i gesimshøyde på de ulike fasadene. Som nevnt over har fasade øst – som vender mot sjøen – tre fulle etasjer med en gesimshøyde på hele 9,0 m. Og – på det nordøstre hjørnet av bygningen her må det fylles opp 2-3 m med masse for å komme fra eksisterende terreng opp til ferdig planert terreng rundt tomannsboligen. Den omsøkte tomannsboligen er for høy – bygningens volum på tomten virker ruvende og stort – spesielt ift. hyttene som ligger nedenfor tomannsboligen ned mot sjøen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen om gesimshøyde blir vesentlig tilsidesatt for omsøkte tomannsbolig.»

Det er i klagen bl.a. anført at kommunens vurdering er urimelig og at bygget ikke vil bli dominerende og ruvende. Det anføres at tiltaket harmonerer med landskap og nabobebyggelse, som allerede har forskjellig utforming og som varierer i høyde fra hus til hus.

Kommunedirektøren har vurdert klageanførselene, men opprettholder sin vurdering av hensynet bak kommuneplanens gesimshøydebestemmelser vil bli satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Regulert gesimshøyde er overskredet med 1,23 meter, noe som utgjør et stort avvik fra tillatt gesimshøyde. Tiltaket vil ligge i en bratt skråning, ca. 130 meter fra sjøen. Etter kommunedirektørens vurdering vil tomannsboligen bli eksponert og ruvende, og fremstå veldig høy sett fra sjøsiden. Fasade mot øst som vender mot sjøen har tre fulle etasjer, med en gesimshøyde på hele 9,0 m. Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltaket skille seg fra bebyggelsen rundt og bli ekstra synlig, ettersom det i området ned mot sjøen stort sett ligger mindre fritidsboliger.

Dispensasjon fra krav til antall etasjer

Omsøkte tomannsbolig med har tre fulle etasjer over bakkenivå på to av fasadene – med takterrasser over dette. Tiltaket er i strid med § 3.1.

Hensynene bak bestemmelsen om etasjeantall er å ivareta hensynet til ensartet bebyggelse, samt sikre at ny bebyggelse ikke blir høy og dominerende.

I det påklagede vedtaket er det bl.a. lagt vekt på:

«Tomannsboligen er voluminøs og dominerende - og veldig godt synlig ift. bebyggelsen rundt. Den skiller seg også ut ved at den har flere etasjer enn de fleste bygningene rundt – og den er spesielt høy og stor ift. hyttene som ligger nedenfor i et belte ned mot sjøen. Omsøkte tiltak vil bidra til mindre ensartet bebyggelse i området, samt høyere bebyggelse enn det som er ønsket i området, på grunn av tre fulle etasjer.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen om etasjeantall blir vesentlig tilsidesatt for omsøkte tomannsbolig.

-Den nye tomannsboligen med tre etasjer vil se veldig stor og ruvende ut – både for hyttenaboene nedenfor, og fra sjøen. -Takterrassen oppå den 9,0 m høye bygningen med en ekstra etasje vil gi ekstra godt innsyn til naboeiendommene, som kan virke generende for disse.»

Omsøkte tomannsbolig vil bidra til at bebyggelsen i området blir mindre ensartet enn ønskelig. Det er gitt noen dispensasjoner innenfor dette planområdet tidligere. De fleste av disse dispensasjonene er imidlertid blitt gitt for eiendommer som ligger lenger vekk fra sjøen.

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om etasjeantall blir satt vesentlig til side om det gis dispensasjon for tre etasjer. Det er ved vurderingen lagt vekt på at tomannsboligen vil bli voluminøs og dominerende, og veldig godt synlig ift. bebyggelsen rund.

Dispensasjon fra krav til takform

Tiltaket er i strid med § 2.1 i gjeldende reguleringsplan, som krever at: «*All bebyggelse skal ha saltak eller halv-valm med takvinkel mellom 27 og 45 grader*».

Hensynet bak regulering av takform og takvinkel er å skape en mer helhetlig og forutsigbar utvikling av bygningsmassen i et område. Ved å stille krav til takform og takvinkel ønsker man å oppnå en visuell ensartethet i området når det gjelder tak. Ny bebyggelse innenfor gjeldende plan skal utformes med saltak eller halvvalmtak.

Det er i klagen i hovedsak anført at det er et stort antall hus i området som har fått tillatelse til flatt tak. Det anføres bl.a. at dette tilsier reguleringsplanen er fraveket i stor grad, og at hensynene bak planen derfor ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det vises i klagen til at likebehandlingsprinsippet tilsier at det vil være urettferdig om ikke også denne tiltakshaveren skulle få dispensasjon for flatt tak.

Kommunedirektøren ser at det i planområdet er flere boliger med flate tak. Hensynet bak reguleringsplanens krav til takform vil etter kommunedirektørens vurdering ikke bli satt vesentlig til side om det kun gis dispensasjon fra krav til takform for en bygning med flatt tak.

I vedtaket opplyses bl.a:

«Det finnes noen få boliger i området med flatt tak, men de aller fleste bygningene har saltak eller halv-valm – slik både reguleringsplanen fra 1994 og planen for omregulering av Tivoliåsen fra 2009 krever. Bestemmelsen om

takform skal sikre en visuell ensartethet for området. For hver gang man tillater nybygg av boliger med annen takform enn regulert, vil denne ensartetheten i området bli noe redusert. Og jo mer synlig for omgivelsene en ny bygning med annen takform enn regulert er, jo større vil påvirkningen på ensartetheten kunne bli. Omsøkte tomannsbolig er en stor bygning med over 500 m² BRA – en tomannsbolig i en del av området der det hovedsakelig ligger fritidsboliger og eneboliger. Tomannsboligen ligger i et bratt terreng, like ovenfor forbudsgrense mot sjøen – og den store, høye bygningen med flatt tak vil være godt synlig fra sjøsiden og eiendommene rundt. Nedenfor den omsøkte tomannsboligen ligger det et belte med hytter ned mot sjøen – og disse hyttene har saltak, som regulert.

Det er vist til som en relevant fordel som taler for dispensasjon at bygning med flatt tak kan ha full innvendig romhøyde også i øverste etasje, samt at det flate taket muliggjør takterrasse. Dette er imidlertid en generell fordel som gjør seg gjeldende i alle saker hvor det søkes om dispensasjon fra krav til takform.

Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon fra krav til takform er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Det å fravike gjeldende plangrunnlag og dermed ytterligere svekke informasjonsverdien til kommuneplan og reguleringsplanen er en ulempe i seg selv.

Det ligger kun hytter, med saltak eller halv-valm, i området fra omsøkte tomannsbolig og ned til sjøen. Overgangen fra hytteområdet til området med boliger blir ekstra synlig/markant, når første rad med bolighus skal være en stor tomannsbolig med flatt tak. Kommunedirektøren vurderer det derfor slik at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommuneplanen for tidligere Røyken kommune ble vedtatt 1.10.2015.

Kommunedirektøren legger til grunn at planens bestemmelser om gesims og mønehøyde fremdeles er et aktuelt styringsverktøy. Selv om det tidligere har vært en noe lempeligere dispensasjonspraksis så har nye Asker kommune rettslig adgang til å stramme inn denne, når dette anses nødvendig. Det spesielle i denne saken er at det dreier seg om en tomannsbolig som er eksponert i en skråning, ca. 130 meter fra sjøen.

Kommunen kan avslå en dispensasjonssøknad med hjemmel i pbl. § 19-2 første ledd, dersom avslaget er begrunnet med saklige hensyn. Jf. § 19-2 første ledd hvor det fremgår at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan derfor også stoppe en uønsket utvikling av et område med hjemmel i første ledd ved å endre sin generelle praktisering av kan skjønnets i § 19-2 første ledd

Forslag til ny kommuneplan som er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn tilsier imidlertid at det er mulig ønsket utvikling går mot høyere tillatt gesimshøyde, og uten krav til takform. Eiendommen ligger i forslaget innenfor formålet generelle boligområder. Tillatt gesimshøyde er i de generelle byggeområdene foreslått økt til henholdsvis 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Regulert takform blir foreslått opphevet.

Inntil ny kommuneplan er vedtatt må tiltaket likevel vurderes etter gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Tiltakshaver kan imidlertid søke på nytt om ny kommuneplan blir vedtatt slik den er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utvalg for plan- og byggesak å opprettholde vedtak av 17.6.2022 i sak 22/1151. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Søknad, med vedlegg
2. Supplerende dokumentasjon
3. Vedtak om avslag, datert 17.06.22
4. Klage, datert 8.7.2022
5. Bestemmelser til kommuneplan for Røyken
6. Plankart kommuneplan
7. Reguleringsbestemmelser
8. Reguleringsplan



Saksprotokoll

Arivsak
22/20195

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

Saksnr.
114/22

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 30.11.2022 sak 114/22

Behandling

Wear (H) fremmet forslag om å utsette saken.

Forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Saken er utsatt.



Saksprotokoll

Arivsak
22/20195

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	30.11.2022	114/22
2 Utvalg for plan og byggesak	18.01.2023	6/23

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig, Fjordstien 41

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 6/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalget for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 17.6.2022 i sak 22/1151. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak



Saksframlegg

Arkivsak
22/21855-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 80/24 Sætre terrasse 25

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.07.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 08.07.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Tiltakshaver søkte 07.06.2022 om opprettelse av ny grunneiendom, fradelt fra gbnr. 80/24. Eiendommen er regulert med mulighet for fradeling av ny tomt (tomt 15) i plankartet, men tiltakshaver har i forbindelse med fradelingen søkt om å flytte regulert eiendomsgrense slik at den nye boligtomten blir 1200 m². Ved fradeling av ny tomt som omsøkt, vil gjenværende tomt (tomt 16), hvor eksisterende bolig er plassert, få en utnyttelse på 23,3% mot tillatt maksimal utnyttelse på 20%, jf. kommuneplanen pkt. 20.8. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad i kommuneplanens bestemmelser punkt 20.8 for gjenværende tomt med bebyggelse, angitt som tomt 16 i reguleringskartet.

Dispensasjonssøknaden ble avslått av kommunen med grunnlag i at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt. Kommunen mener overskridelsen av BYA vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelse. Kommunen mener også at fordelene ikke klart overstiger ulempene.

Klager mener kommunens vurderinger er mangelfulle og feil, og mener vilkårene får å gi dispensasjon er oppfylt.

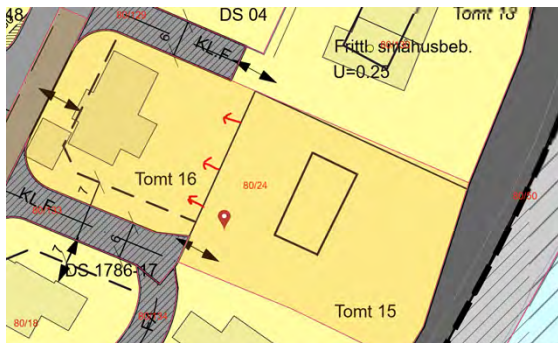
Problemstillingen i saken er om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Dersom utvalget, i motsetning til kommunedirektøren, mener vilkårene er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om dispensasjon skal gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Dersom utvalget innvilger dispensasjon, så må saken tilbake til administrasjonen for videre behandling da tiltakshaver må søke om reguleringsendring/dispensasjon fra regulert tomtegrense, før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det er søkt om fradeling av en tomt på ca. 1200 m² fra gbnr. 80/24. Eiendommen er regulert til 2 boligtomter. Ny tomt er merket i plankartet som nr. 15 og gjenværende tomt som nr. 16. I søknaden fra tiltakshaver fremgår det at regulert tomtegrense mellom tomtene, ønskes flyttet ca. 1,2 meter nordvest. Dette slik at tomt nr. 16 med eksisterende bolig blir mindre og at ny regulert tomt nr 15 blir større.



Hensikten med flytting av tomtegrensen, er å få stor nok tomt til å bygge tomannsbolig på tomt nr. 15. Kommuneplanen har *veiledende* tomtestørrelse på 1200 m² for tomannsbolig jf. retningslinjene øverst side 38 i gjeldende kommuneplan arealdel 2018-2030 (KPA).

Eiendommen er i dag bebygget med bolig og garasje med bebygd areal (BYA) på 177 m² ifølge søknaden. Etter flyttingen av regulert tomtegrense vil utnyttelsen være på 23,3 % BYA for gjenværende tomt nr. 16. Kommuneplanens bestemmelser angir maksimal BYA til 20% av tomtens nettoareal. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjons fra bestemmelsen. Dispensasjonssøknaden er grunngitt, hvor tiltakshaver bla. viser til tidligere fortetting i området.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i plan for Sætre terrasse, planid 3025_0220174, vedtatt 07.06.1983. Eiendommen er regulert til spredt boligbebyggelse, og til to boligtomter. En tomt for eksisterende bolig, og en ny tomt. Regulert tomtegrense mellom tomtene er vist i plankartet. Et areal i nordvest er regulert til trafikkområde (del av offentlig veigrunn for Sætre terrasse).

Eiendommen ligger i gjeldende kommuneplans arealdel 2018-2030 (KPA) i arealkategorien nåværende boligbebyggelse kategori B «Boligområder med utfyllende bestemmelser», og omfattes av kommuneplanens bestemmelser punkt 20.8. Deler av eiendommen i øst ligger innunder hensynssone 540: Hensyn grønnsstruktur. Deler av eiendommen langs Sætre terrasse og langs jernbanen ligger innunder gul støysone.

KPA punkt 20.8 B som gjelder for utnyttelsesgraden for B-området, angir utnyttelsesgraden. I første avsnitt fremgår det:

«Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens netto areal.»

I andre avsnitt fremgår det:

«I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 /

parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.»

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak 08.07.2022:

«Søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 80/24 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 26-1.»

I vedtaket er det foretatt en vurdering av hensyn bak bestemmelsene og om de blir vesentlig tilsidesatt. Det er også foretatt en vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon.

Konklusjonen i vedtaket viser grunnlaget for avslaget:

«Kommunedirektøren finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan ikke godkjennes.»

5. Klagen

Tiltakshaver anfører i hovedsak

- Hensyn bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
 - Kommunen har ikke gitt en konkret og velbegrunnet vurdering av om hensynene bak bestemmelsen om regulert utnyttelse er satt vesentlig til side og om fordelene er større enn ulempene.
 - Kommunen har ikke gjort tilstrekkelige undersøkelser i forbindelse med vesentlighetsvurderingen.
 - Kommunen kan bruke skjønn i tråd med god forvaltningsskikk
 - Ikke nok å vise til at 3,3 % overskridelse av BYA
 - 21-22 m² av bebygd areal er balkong og veranda som ikke er overbygd og derfor ikke hindre luft og rom
 - Tomten er stor nok, og det er tilstrekkelig luft og rom rundt bebyggelsen
 - Nabotomt 80/18 er delt i to nye tomter selv om den kun er regulert til 1 ny tomt. Dette gir presedensvirkning
 - Infrastruktur er tilrettelagt (utviklet av 80/18, tiltakshaver kjøper seg inn)
- Fordelene klart overstiger ulempene
 - Personlig økonomiske fordeler kan vektlegges

- Nyttig, økonomisk og bærekraftig arealutnyttelse
- Utnyttelse i tråd med områdets karakter
- Presedens – Nabotomt har fått delt, og delingen er i tråd med utviklingen. Få tomter igjen i området og liten presedensvirkning.

6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er av 08.07.2022. Det ble gitt utsatt klagefrist til 29.08.2022. Klagen ble mottatt 25.08.2022. Kommunen anser klagen som innkommet rettidig jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Kommunen «*kan*» fravike kommuneplanens punkt 20.8 om tillatt utnyttelse på 20% BYA 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

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 skjønn». Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

Det er dispensasjon fra bestemmelsen i KPA punkt 20.8 om maks tillatt utnyttelse på 20 % BYA som skal vurderes. Vurderingen gjøres mot tomt nr. 16 da det er den tomten som er bebygget og hvor BYA blir overskredet.

1. Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsen

Formålet med bestemmelsen om grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting er forholdstallet mellom bebygd og ubebygd areal, og styrer tettheten av bygninger i området. Hensikten er å sikre tilstrekkelig areal for parkering, gode uteoppholdsarealer, lys, luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen skal også til en viss grad ivareta nabohensyn ved å hindre at volum på nabobebyggelse blir for stort.

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

Vurderingen om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Kommunen er restriktiv når det gjelder å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnytting. I denne saken er tillatt utnyttelse maksimalt 20 % BYA og økningen på 3,3 prosentpoeng til 23,3 %-BYA, tilsvare en økning på over 15%. Kommunedirektøren mener dette er en betydelig økning.

Selv om overskridelsen i BYA er begrenset oppgitt i prosentpoeng kan tiltakets effekt likevel være betydelig når tomten blir liten i forhold til bebyggelsen. Tomten vil ved 23,3 % BYA naturlig nok få mer begrenset uteområder, og få en ikke ubetydelig effekt på eiendommens MUA. Det er fra klagers side vist til at deler av bebyggelsen, balkong og veranda (totalt ca. 21-22 m² og veranda er +/- 1 m over bakkenivå), ikke er overbygget og ikke er til vesentlig hinder for luft og rom. Kommunedirektøren er enig med tiltakshaver i at det har noe betydning for vurdering, i det terrassen ligger inntil bygningen og i et utvendig hjørne på huset.

Kommunedirektøren viser til at tiltakshaver i søknaden har beregnet garasje i forhold til faktisk størrelse på 24 m². I følge KPA punkt 20.8 B. annet ledd så skal garasjeplasser beregnes med 18 m² pr plass i henhold til parkeringsnormen/kap 3 i KPA. Parkeringsnormen/kap.3 i KPA viser at det skal beregnes 2 plasser for eneboliger. Garasjeplasser må derfor beregnes med 36 m². Kommunedirektøren mener at BYA for gjenværende tomt derfor må økes med 12 m² (fra 24 til 36 for garasjeplasser). Kommunedirektøren mener at beregnet BYA blir 189 m² (med grunnlag i søknadens beregning for øvrig). Beregningen gir en utnyttelse på 24,87 % BYA.

Kommunedirektøren vurderer det slik at KPAs bestemmelser om maksimal utnyttelse gir uttrykk for gjeldende ønsker for området og eiendommen. Bak bestemmelsene ligger det politiske prosesser som sikrer god bokvalitet og levestandard for området. Planen sikrer også forutsigbarhet for beboerne og omgivelsene for endringer.

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.»

Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de endres eller oppheves, og at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Kommunedirektøren har som reguleringsmyndighet tatt stilling til grad av utnyttelse i planene og mener den angitte utnyttelse må følges i saken.

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

2. Er fordelene klart større enn ulempene?

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.

I vedtaket fremkommer det at «*Fordelene for en dispensasjon i denne saken er i størst grad personlige fordeler ved at man får utnyttet eiendommen mer enn planen legger opp til.*» Klager bekrefter i klagen at noe av årsaken til søknaden er å tilrettelegge for økt utnyttelse på eiendommen, samt viser til at personlige fordeler må kunne tillegges vekt. Kommunedirektøren viser til at vurderingen skal være objektiv. Kommunen ser at det kan være en fordel ved dispensasjonen at man får økt utnyttelse i et fortettingsområde som allerede har infrastruktur på plass. Det er en fordel ved dispensasjon at ny tomt vil kunne bli større, slik at det blir bedre plass til en tomannsbolig. Kommunedirektøren mener likevel at totalt utnyttet areal på eiendommen (begge tomtene) gir større ulemper i form av mindre åpenhet, lys og MUA.

Kommunedirektøren vurderer det slik at fordelene ikke *klart* overstiger ulempene.

Kommunedirektøren mener også ut fra presedenshensyn at dispensasjon ikke er ønskelig jf. pbl. § 19-2 første ledd. En dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil kunne føre til presedens i tilsvarende saker, og kan dermed sies å ha negative konsekvenser for miljø og samfunn. Kommunedirektøren mener dette gjør seg gjeldende sett mot kommuneplanen og området. Bestemmelsen i KPA sikrer også forutsigbarhet for beboerne og omgivelsene.

Kommunedirektøren viser til at omsøkt ny tomtegrense ikke er i tråd med regulert tomtegrense, slik dette kommer frem av plankartet. Ved en eventuell godkjenning av dispensasjon for regulert utnyttelse, så må saken tilbake til administrasjonen for videre behandling. Tiltakshaver må søke om reguleringsendring/dispensasjon fra regulert tomtegrense, før opprettelse av ny grunneiendom kan gjennomføres.

Kommunedirektøren bemerker også at boligen er påbygget etter at reguleringsplanen ble godkjent. I vedtaket fremkommer det:

«Dersom bebyggelse er utvidet slik at grad av utnyttelse blir overskredet, er det ikke sikkert at planen (for eksempel tomtedeling) kan realiseres. For denne eiendommen vil også en opprettelse av ny grunneiendom i samsvar med regulert tomtegrense forutsette at en dispensasjon fra maks tillatt utnyttelse kan gis. Tatt i betraktning av tidligere byggesak vil nok kommunedirektøren finne det rimelig å tillate en dispensasjon og deling i samsvar med gjeldende regulering. En ytterligere reduksjon av netto tomt for eksisterende bebyggelse (som nå omsøkt) kan som ovenfor nevnt ikke anbefales.»

Klager har vist til at naboeiendommer i gbnr. 80/130 har bygget tomannsbolig og at gbnr. 80/18 har skilt ut to tomter med 4 enheter (80/132 og 80/131).

Kommunedirektøren viser til at gbnr. 80/132 og gbnr. 80/131 har bygget eneboliger med sekundærleiligheter, samt at gbnr. 80/130 er bygget med tomannsbolig på tomt 1243 m². Kommunedirektøren kan ikke se at det er innvilget noen dispensasjoner i sakene som kan vise presedens for dispensasjon for tomtestørrelsen som behandles i nærværende sak. Vurdering av mulig bygging av tomannsbolig på en eventuelt utskilt tomt i tråd med reguleringen må vurderes ved senere byggesøknad.

7. Konklusjon – Klagen tas ikke til følge

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klage
Vedtak om avslag dispensasjon
Reguleringsbestemmelser
Reguleringskart
Kommuneplan arealdel 2018 - 2030 bestemmelser
Søknad med vedlegg
Øvrig saksbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
22/21855

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
7/23

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 80/24 Sætre terrasse 25

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 7/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 08.07.2022 om avslag på dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
22/22302-1

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Klage over vedtak om nedsettelse av påløpt tvangsmulkt, 270/7 Hyggenveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.11.2022 i sak 22/2335 om delvis nedsettelse av tvangsmulkt. Det fremkommer ikke 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

Saken gjelder klage over vedtak datert 02.11.2022 om delvis nedsettelse av tvangsmulkt til Mr. Pukk AS. Tvangsmulkt påløp som følge av at Mr. Pukk AS ikke etterkom vedtak av 03.04.2019 med pålegg om stans av virksomheten. Det ble i vedtaket samtidig fastsatt tvangsmulkt om pålegget ikke ble etterkommet. Tvangsmulkten påløp med et engangsbeløp på kr. 30.000, - og så kr 10.000, - per dag fra frist for stansingspålegg 04.04.2019, og til det ulovlige forholdet opphørte 14.10.2019.

Det ble vedtatt pålegg om stans fordi fortsatt virksomhet var i strid med midlertidig tillatelse gitt av planutvalg og bygningsråd i tidligere Røyken kommune i møte 28.06.2018. Det ble i møtet gitt midlertidig tillatelse til videre drift med vilkår om at driften skulle avsluttes innen 31.12.2018. Fortsatt drift var i strid med reguleringsplanen for eiendommen og forutsatte søknad om dispensasjon.

I det påklagede vedtaket av 02.11.2022 ble påløpt samlet tvangsmulkt på kr. 2.010.000, - redusert med kr. 80.000, -. Resterende tvangsmulkt til innkreving utgjør dermed kr. 1.930.000, -.

Vedtaket om kun delvis reduksjon av tvangsmulkt med kr. 80.000, - er påklaget av tiltakshaver, Mr. Pukk Eiendom AS, i brev av 4.11.2022. Det anføres i klagen at resterende påløpt tvangsmulkt bør frafalles, eller nedsettes vesentlig.

Behandling av klage på vedtak om frafall og nedsettelse av tvangsmulkt er i utgangspunktet delegert til kommunedirektøren. På grunn av beløpets størrelse antas klagesaken prinsipiell, og forelegges derfor utvalg for plan- og byggesak til behandling.

Utvalget skal kun ta stilling til om den vedtatte tvangsmulkten skal frafalles eller nedsettes, jf. plan- og bygningsloven § § 32-5 hvor det blant annet fremgår: *Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.*» Selve vedtaket med pålegg om stans og tvangsmulkt av 3.4.2019 ble etter klage stadfestet av fylkesmannen, og er endelig.

Det er etter kommunedirektørens vurdering ikke grunnlag for ytterligere nedsettelse av den påløpte tvangsmulkten.

Mr. Pukk AS kan klandres for ikke å ha stanset pukkverksdriften i samsvar med pålegg om stans, og for ikke å ha søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for videre drift. Virksomheten har hatt en fortjeneste ved ikke å oppfylle pålegget. Det ble i denne perioden foredlet masser for videresalg.

Pukkverksdrift er en virksomhet som potensielt har stor påvirkning på omgivelsene. Ved søknad om dispensasjon og tillatelse ville kommunen fått anledning til å vurdere konsekvensene for omgivelsene av forlenget drift. Det kan ikke uten videre legges til grunn at ny tillatelse sannsynligvis ville blitt gitt, dersom søknad hadde blitt sendt inn, slik klager anfører. Ved ny behandling i 2019 ville det blitt lagt til grunn at videre drift forutsatte dispensasjon fra reguleringsformålet byggeområde for kontor, lager og industri. Pukkverksvirksomhet i strid med plan og uten søknad om dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering en overtredelse som må anses som grov.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsel om at det i perioden med tvangsmulkt kun er knust en mindre del av totalt knuste masser på området, samt at det ilagt mulkt for samtlige dager, herunder helger, helligdager og fellesferie.

Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke grunnlag for å frafalle tvangsmulkt på grunn av dette. Om tvangsmulkt skal være et effektivt virkemiddel for å få stanset virksomhet i strid med plan- og bygningsloven, så kan det ikke gjøres fradrag for ferier og helligdager. Det kan heller ikke ses hen til at virksomheten tidligere har

skjedd etter tillatelse. Av samme grunn kan det heller ikke legges avgjørende vekt på at det i perioden for tvangsmulkt kun ble knust en mindre andel i forhold til den totale virksomheten fra arbeidene startet opp.

Kommunedirektør anbefaler derfor at vedtaket opprettholdes. Det er etter vårt syn ikke er anført grunner som tilsier at vedtaket må endres slik at den påløpte tvangsmulkten nedsettes.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Søknad om frafall eller nedsettelse av vedtatt tvangsmulkt ble mottatt i brev av 09.01.2020.

Det vises i søknaden til at det er grunnlag for en betydelig nedsettelse av den utmålte mulkten. Det anføres i søknaden blant annet at de fleste kommuner aksepterer knusing av overskuddsmasser som en del av anleggsarbeidet på tiltak der det er mye fjell. Det er en uttalt målsetning fra sentrale myndigheters side å effektivisere og rasjonalisere bruken av overskuddsmasser fra anleggsnæringen, og det har aldri vært meningen fra lovgivers side å ramme slik virksomhet som vi bedriver på Hyggen.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen gbnr 270/7 er omfattet av reguleringsplan for Auvi industriområde, vedtatt av kommunestyret 27.11.2007. Eiendommen er regulert til kombinert formål, byggeområde for kontor, lager og industri.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsen § 6 at området kan *«bebygges med kombinert bebyggelse for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, det vil si lager og kontor til egen administrasjon»*.

2.3 Bakgrunn/historikk

Det ble i møte 23.08.2016 i planutvalg og bygningsråd i tidligere Røyken kommune fattet vedtak om tillatelse til drift av midlertidig pukkverk i inntil to år. Av saksfremlegget til utvalget fremgår bl.a.

«Tiltakshaver ønsker å kunne knuse stein på eiendommen for å kjøre dette direkte til kunder, istedenfor å måtte kjøre ut sprengstein fra eiendommen til pukkverk et annet sted for knusing. Dette for å spare transportbehov. Det har allerede vært pukkverksdrift på eiendommen i forbindelse med den første delen av tiltaket som gjaldt opparbeidelse av anleggsvei inn på eiendommen.»

Mr. Pukk AS greide ikke å ferdigstille tiltaket innen denne fristen. Det ble derfor søkt om en utvidelse midlertidig tillatelse til drift av pukkverket.

I møte i utvalget 28.6.2018 ble det gitt ny midlertidig tillatelse til videre drift. Det ble i vedtaket bla. satt som vilkår at driften skulle avsluttes innen 31.12.2018.

Vedtaket lød slik:

«Det gis tillatelse til drift av midlertidig pukkverk i medhold av plan- og bygningslovens § 20-3.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- *Driften skal avsluttes innen 31.12.2018.*
- *Driften skal følge alle krav i lover og forskrifter som regulerer slike tiltak.*
- *Driften kan kun foregå på hverdager mellom kl 07-16, det tillates ikke drift i helger eller på helligdager.»*

Kommunen ble kjent med at driften ikke var stanset innen 31.12.2018. I brev av 23.01.2019 ble det sendt forhåndsvarsel om pålegg om stans og tvangsmulkt, om ikke pålegget ble etterkommet.

Pålegget om stans ble ikke etterkommet. I vedtak av 03.04.2019 ble det derfor gitt pålegg om stans av pukkverksdrift innen 04.04.2019. Det ble samtidig vedtatt tvangsmulkt om pålegget ikke ble etterkommet.

Vedtaket om tvangsmulkt lyder slik:

«Hvis fristen etter pkt 1 i dette pålegg ikke overholdes vil det fra og med 05.04.19 gis en tvangsmulkt på kr. 30. 000,00, «kroner tretti tusen» som et engangsbeløp første dag, deretter vil det løpe en dagsmulkt på kr. 10. 000,00, "kroner ti tusen", for hver dag som går uten at pålegget er etterkommet.»

Mr. Pukk AS påklaget vedtaket til statsforvalteren, daværende fylkesmannen i Oslo og Viken. I vedtak fra fylkesmannen av 20.9.2019 ble klagen ikke tatt til følge. Vedtak med pålegg om stans og vedtak om tvangsmulkt ble dermed stadfestet av fylkesmannen.

Fylkesmannen la i sitt vedtak til grunn at pukkverksdriften er i strid med reguleringsformålet byggeområde for kontor, lager og industri, og forutsatte dispensasjon fra reguleringsplanen.

Fylkesmannen la videre til grunn at unntak fra søknadsplikt for tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår, ikke kom til anvendelse, jf. byggesaksforskriften § 4-2 a.

Den 07.10.2019 ble det fakturert påløpt tvangsmulkt, foreløpig kr. 1.860.000, -.

Den 22.10.2019 fakturerte kommunen tvangsmulkt pålydende kr. 150.000, - for perioden 07.10.2019-21.10.2019. Vedtatt tvangsmulkt utgjorde da til sammen kr. 2.010.000, -. Mr. Pukk AS ble samtidig informert om at tvangsmulkten fortsatte å løpe, inntil de kunne bekrefte at det ulovlige forholdet var opphørt.

Fakturaene ble ikke betalt innen forfall. I brev av 15.11.2022 vedtok Mr. Pukk Eiendom AS forlengelse av foreldelsesfristen med tre år. Kravet tvangsinndrives ikke før klage på vedtak om frafall av tvangsmulkt er endelig avgjort.

Kommunen legger til grunn at det ulovlige forholdet, pukkverksdrift i strid med reguleringsformål og i strid med tidsbegrenset tillatelse, opphørte 14.10.2019. Etter dette tidspunktet har det kun foregått ikke søknadspliktig virksomhet i tilknytning til anleggsvirksomheten på eiendommen.

Kommunen frafalt derfor vedtatt tvangsmulkt for perioden 14.10.2019 til 21.10.2019, med kr. 80.000, -. Resterende tvangsmulkt utgjør da kr. 1.930.000, -. (2.010.000 – 80.000)

3. Tidligere behandling

I vedtak av 2.11.2022 gis det slik konklusjon.

Det er kommunens oppfatning at Asker kommune totalt har et utestående krav på tvangsmulkt mot tiltakshaver pålydende kroner 1 930 000.

Kommunen frafaller tvangsmulkt fakturert i perioden 14.10.2019-21.10.2019 pålydende kroner 80 000.

4. Klagens innhold

Vedtaket om delvis nedsettelse av tvangsmulkt er påklaget i brev av 4.11.2022.

Det anføres i klagen bl.a.:

- Statsforvalteren har tidligere i saken gitt kommunen medhold i at de hadde rett til å kreve dispensasjonssøknad for knusearbeidene på Hyggen, og vi tar det til etterretning, men ettersom det er ulik praktisering av dette i forskjellige kommuner, må tilfellet i alle fall ligge i helt nedre sjikt for søknadsplikt. Dette bør ha avgjørende betydning for vurderingen av alvorligheten av forholdet.

- Kommunen hadde tidligere gitt tillatelse til knusing på tomten, og ny tillatelse ville sannsynligvis blitt gitt dersom søknad hadde blitt sendt inn.
- Den ilagte tvangsmulkten har således ikke noen sammenheng med at det er utført uønsket eller uopprettelig skadelig virksomhet, men alene det at arbeidene er gjort uten kommunens formelle forutgående godkjennelse.
- Det er en klar forutsetning at størrelsen på en tvangsmulkt skal avspeile overtredelsens alvorlighet. Sett hen til den begrensede knusingen som ble foretatt i perioden det er ilagt mulkt, og at det kun er den omstendighet at det ikke er søkt om dispensasjon som har utløst mulkten, en dispensasjon de fleste andre kommuner ikke krever for tilsvarende arbeider, kan vi vanskelig se at det er forholdsmessighet mellom beløpet og overtredelsen.
- Totalt ble det fra da arbeidene startet opp på Hyggen knust ca. 405.000 tonn med sprengstein. Dvs. at det i perioden med tvangsmulkt kun er knust ca. 6,6 % av totalt knuste masser på området.
- Uavhengig av om det faktisk har vært et knuseverk på eiendommen, eller om det har vært i drift, er det ilagt mulkt for samtlige dager, helger, helligdager og fellesferie inkludert.
- Dette betyr at det er tale om ca. 10.000 m³ fjell, eller ca. 27.000 tonn som er knust i løpet av perioden det er ilagt mulkt. Knuseverk av typen som er brukt her har en kapasitet på i overkant av 2.000 tonn på en alminnelig arbeidsdag. 27.000 tonn tilsvarer altså ca. 13 dager med knusing.
- Ser man på de reelle tallene betyr dette at en tvangsmulkt på kr. 1.930.000, - tilsvarer kr. 71,48 pr. tonn som er knust fra 04.04.19 til 14.10.19, og kr. 148.461,53 pr. dag med effektiv knusing.
- Objektivt sett, har ikke knusingen i seg selv hatt negative konsekvenser. Støy og annen ulempe som følge av knusingen lå innenfor krav til gjennomføring av grunnarbeidene som er fastsatt i reguleringsplanen, og innenfor krav til drift av knuseverk som er fastsatt i forurensningsforskriften.
- En saksbehandlingstid på to år og ti måneder er ikke en forsvarlig håndtering av en sak hvor resultatet har store økonomiske konsekvenser for den annen part. Tidsbruken her, tilsier i seg selv en vesentlig reduksjon av kravet, som kun var to mnd. unna foreldelse da vedtaket ble fattet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Klagen er mottatt 4.11.2022, og er innkommet rettidig, jf. fvl. § 29.

Plan- og bygningsloven § 32-5 annet ledd lyder slik:

«Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»

Av lovforarbeidene til pbl. § 32-5 annet ledd, Ot.prp. 45 (2007-2008), fremgår:

«Bestemmelsens andre ledd tredje punktum gir myndighetene en skjønnsmessig adgang til å nedsette eller frafalle en allerede påløpt tvangsmulkt, for eksempel ut fra en økonomisk betraktning hvor prosesskostnadene måles opp mot antatt gevinst. Slikt frafall kan først skje etter at retting har funnet sted. Ettergivelse av tvangsmulkt kan i enkelte tilfeller være et virkemiddel for å få rettet ulovligheten, dersom man underretter om at ettergivelse av forfalt tvangsmulkt vil bli vurdert når det ulovlige forhold er rettet.

Avvises en søknad om hel eller delvis ettergivelse av mulkten, er dette et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28.»

Avslag på søknad om frafall eller nedsettelse av tvangsmulkt er etter lovforarbeidene et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28. Frafall eller nedsettelse kan skje etter en skjønnsmessig vurdering.

Kommunen reduserte tvangsmulkt fakturert i perioden 14.10.2019-21.10.2019 med kr. 80.000, -. Det var korrekt ettersom det er lagt til grunn at det etter den 14.10.2019 kun har foregått ikke søknadspliktig virksomhet i tilknytning til anleggsvirksomheten på eiendommen. Dvs. ikke foredling av masser for videresalg, som forutsetter ny søknad med dispensasjon fra arealformålet.

For det resterende beløp, kr. 1.930.000, -, har kommunedirektøren ikke funnet grunnlag for ettergivelse av tvangsmulkten.

Tvangsmulktordningen er et sentralt virkemiddel etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen tar sikte på å legge et press på tiltakshaver eller den ansvarlige for å få rettet opp ulovlige forhold. Formålet med tvangsmulkt er å motivere den ansvarlige til å innrette seg i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vedtaket om tvangsmulkt vil alltid være et betinget vedtak, der tvangsmulkten kan avverges ved å følge pålegget.

Kommunen foretok en grundig vurdering av tvangsmulktens størrelse og sanksjonens rimelighet i vedtaket av 3.4.2019 om pålegg og tvangsmulkt. Mr. Pukk AS påklaget dette vedtaket, men fikk ikke medhold av statsforvalteren, som stadfestet kommunens vedtak med vedtatt tvangsmulkt. Det må derfor legges til

grunn at den vedtatte tvangsmulkten står i et rimelig forhold til ulovligheten, jf. pbl. § 32-10. Mulkten måtte være så stor for å eliminere de fordeler Mr. Pukk AS hadde ved å utsette gjennomføringen av pålegget. Den måtte settes så høyt at det ikke, eller i hvert fall i mindre grad, ville lønne seg økonomisk for Mr. Pukk AS å velge å ikke følge pålegget.

En konsekvens av at tvangsmulkten løp med kr. 10 000,-. per dag fra frist for stansingspålegget den 4.4.2019 til det ulovlige forholdet opphørte 14.10.2019, er at mulkten nå kan fremstå som høy. Rettspraksis og uttalelse fra det tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet i sak 08/565 støtter imidlertid det syn at det er tiltakshaver som bærer risikoen for at tvangsmulktens størrelse til slutt kan bli betydelig, og at dette i seg selv ikke medfører at tvangsmulkten må anses som urimelig.

Departementet har i sin sak 08/565 uttalt at momenter som bør tas med i en helhetsvurdering er bl.a.:

- tvangsmulktens størrelse, herunder hvor lenge den har løpt,
- årsaken til at pålegget ikke er eller ble oppfylt og i hvilken grad den ansvarlige kan klandres for det,
- om den ansvarlige har hatt noen fortjeneste ved ikke å oppfylle pålegget,
- arbeidets omfang og konsekvensene dette har hatt for omgivelsene,
- overtredelsens grovhet,

Etter kommunedirektørens vurdering tilsier disse momentene at den resterende tvangsmulkt på kr. 1.930.000, - opprettholdes.

Årsaken til at pålegget ikke ble oppfylt er at virksomheten ikke ble stanset, og at Mr. Pukk AS ikke søkte om dispensasjon fra reguleringsplanen for videre drift. Dette er et forhold Mr. Pukk AS kan klandres for. Det ble i perioden for påløpt tvangsmulkt foredlet masser for videresalg. Mr. Pukk AS er et foretak med god økonomi og har hatt en fortjeneste ved ikke å oppfylle pålegget om stans.

Pukkverksvirksomhet er en virksomhet som potensielt har stor påvirkning på omgivelsene. Ved søknad om dispensasjon og tillatelse ville kommunen fått anledning til å vurdere konsekvensene for omgivelsene av forlenget drift. Det kan ikke uten videre legges til grunn at ny tillatelse sannsynligvis ville blitt gitt dersom søknad hadde blitt sendt inn, slik klager anfører. Ved ny behandling i 2019 ville det blitt lagt til grunn at videre drift forutsatte dispensasjon fra reguleringsformålet byggeområde for kontor, lager og industri. Pukkverksvirksomhet i strid med plan og

uten søknad om dispensasjon er etter kommunedirektørens vurdering en alvorlig overtredelse som må anses som grov.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsel om at det ilagt mulkt for samtlige dager, herunder helger, helligdager og fellesferie, samt at det i perioden med tvangsmulkt kun er knust en mindre del av totalt knuste masser på området.

Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke grunnlag for å frafalle tvangsmulkt på grunn av dette. Om tvangsmulkt skal være et effektivt virkemiddel for å få stanset virksomhet i strid med plan- og bygningsloven, så kan det ikke gjøres fradrag for ferier og helligdager. Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å ettergi påløpt mulkt for helger, helligdager og ferier. Det kan heller ikke legges vekt på at virksomheten tidligere har skjedd etter tillatelse.

Kommunedirektøren mener heller ikke at det kan legges vekt på klagers anførsel om at det i perioden med tvangsmulkt kun er knust ca. 6,6 % av totalt knuste masser på området fra arbeidene startet opp på Hyggen. Mr. Pukk As unnlot å rette seg etter kommunens vedtak med pålegg om stans. Ved vurderingen av om tvangsmulkten kan ettergis har det etter kommunedirektørens vurdering liten vekt at det i perioden for tvangsmulkt kun ble knust en mindre andel i forhold til den totale virksomheten fra arbeidene startet opp.

Kommunedirektøren er enig i at saksbehandlingstiden fra søknad om nedsettelse av vedtatt tvangsmulkt ble mottatt i brev av 9.1.2020 til vedtak av 2.11.2022 har vært for lang. Kommunedirektøren kan likevel ikke se at dette i seg selv kan gi grunnlag for å nedsette påløpt tvangsmulkt. Tvangsmulkt vil ikke bli innkrevet før endelig vedtak av Statsforvalteren i denne klagesaken.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at tvangsmulkten ikke nedsettes.

7. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan og bygg å opprettholde vedtak av 2.11.2022. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 041122
2. Vedtak om frafall tvangsmulkt, datert 021122
3. Søknad om frafall tvangsmulkt, datert 090120
4. Brev om innkreving tvangsmulkt, datert 221019
5. Brev om innkreving av tvangsmulkt, datert 071019
6. Vedtak av Statsforvalter, datert 200919
7. Vedtak om stans og tvangsmulkt, datert 030419
8. Vedtak utvalget 280618
9. Vedtak utvalget 230816
10. Plankart
11. Bestemmelser
12. Uttalelse fra KMD



Saksprotokoll

Arivsak
22/22302

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
8/23

Klage over vedtak om ikke å nedsette påløpt tvangsmulkt, Hyggenveien, gbnr. 270/7

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 8/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.11.2022 i sak 22/2335 om delvis nedsettelse av tvangsmulkt. Det fremkommer ikke nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
22/22766-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Klage på avslag på søknad om nybygg enebolig, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 20. september 2022, om avslag på søknad om tiltak og dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelser for Ødegårdsmarka § 2. Det fremkommer ikke tilstrekkelige nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre denne delen av vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene i tidligere Røyken kommune § 6.26 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.



1. Sammendrag og konklusjon

1.1 Hva saken gjelder

Saken gjelder klage over vedtak 20. september 2022. I vedtaket avsto kommunen søknad om dispensasjon fra krav til detaljregulering i reguleringsplan for Ødegårdsmarka § 2. Likeså avsto kommunen søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for Røyken punkt 6.26, veg- og gatenorm for tidligere Røyken kommune. Søknaden om tiltak ble derfor også avslått.

Vedtaket er påklaget i brev 5. oktober 2022 av Nils Fongen, på vegne av tiltakshaver. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det i klagen kommer frem nye opplysninger som gir grunnlag for å endre vedtaket.

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Hovedhensynet bak et plankrav er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Ødegårdsmarka som er stadfestet som forenklet plan, og det er krav om at det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til utbygging. Formålet med å utarbeide en tomtedelings- og bebyggelsesplan fremgår blant annet av reguleringsplanen § 2 3. ledd hvor det vises til at en bebyggelsesplan skal vise all ny bebyggelse, tomtedeling, eiendomsgrenser og adkomst. I tillegg er bebyggelsesstruktur, leke- og fellesarealer, kulturminner, krav til infrastruktur og naturkvaliteter andre forhold som er en naturlig del av en slik planprosess.

Bakgrunnen for avslaget er at hensynene bak kravet om detaljregulering blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Det vil medføre ulemper å tillate ytterligere fortetting uten en helhetlig plan for området. I den forenklede planen er det ikke tatt stilling til hvor mye som kan bygges innenfor området. Det er videre flere eiendommer med atkomst via Ødegårdslia som kan fortettes og utvikles. Dersom det åpnes opp for utvikling uten en helhetlig detaljplan vil dette kunne få konsekvenser for miljø og samfunn.

Klagen er i hovedsak begrunnet med at det foreligger urimelig forskjellsbehandling fra sak fra Ødegårdslia 40, som ble behandlet i møte 15. juni 2022 i sak 71/22. Utvalget ga i den saken dispensasjon som omsøkt. Avklaringen i saken fra nr. 40 må etter klagers syn også legges til grunn i nærværende klagesak. Det er anført at de to byggesakene må vurderes som like prosjekter. Kommunedirektøren har stor forståelse for klagerens synspunkter, men er likevel ikke enig i at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Utfallet i en sak kan ikke automatisk "kopieres" videre til en annen sak. I en sak om dispensasjon må det skje en helt konkret vurdering. Kommunedirektøren fastholder at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt i saken.

Kommunen behandlet, og avslo, i vedtaket også søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 6.26 i tidligere Røyken kommune. Kommunedirektøren anser at saken her er behandlet feil. Kommunedirektøren anbefaler derfor utvalget å oppheve denne delen av vedtaket.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 20. september 2022 om avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og søknad om tiltak. Avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen bør oppheves. Klagen blir sendt til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

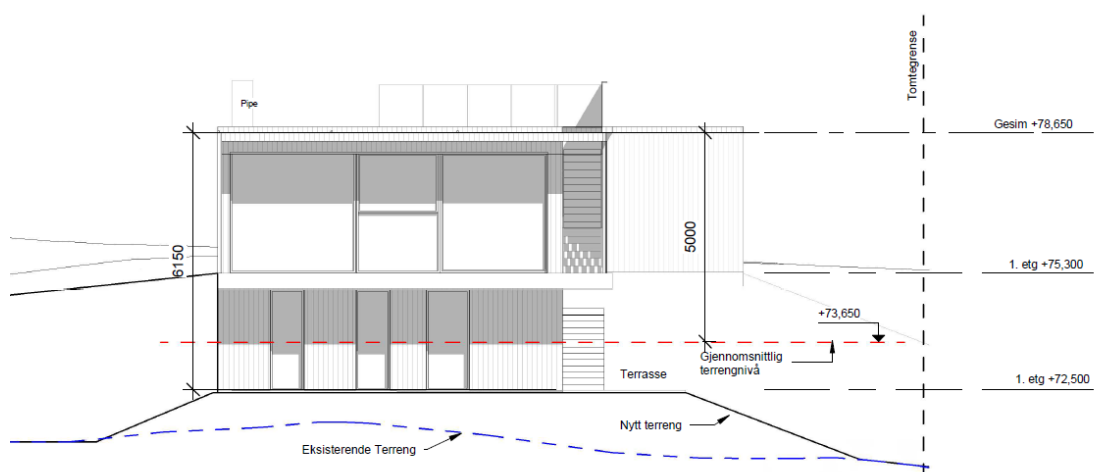
Det er søkt om oppføring av en enebolig over to etasjer med tilhørende garasje på ovennevnte eiendom.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra krav om detaljregulering, jf. reguleringsplan for Ødegårdsmarka § 2. Det er søkt om dispensasjon for dette forholdet.

Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:



Fasade Nordøst



2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ødegårdsmarka, vedtatt av Røyken kommunestyre og stadfestet av fylkesmannen 16. august 1984, med senere endringer stadfestet 29. september 1987. Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan etter eldre bygningslov. Området er avsatt til boligbebyggelse.

I reguleringsbestemmelsene § 2 er det inntatt bestemmelser om plankrav:

§ 2

Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bestemmelsene i bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding og søknader om fradeling av tomter behandles, skal det foreligge tomteodelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljplanlegges samlet.

Delings- og bebyggelsesplanen skal vise tomteodeling, eiendomsgrenser, adkomst og all bebyggelse.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken kan sies å berøre flere av Asker kommunes prioriterte bærekraftsmål.

9. Innovasjon og infrastruktur - Ødegårdslia er en av de største private veiene i Asker kommune og den skulle iht. kommunens vei- og gatenormal vært utformet med en bredere veibredde, og med en separat løsning for myke trafikanter langs deler av veien. Veiene innenfor reguleringsplan for Ødegårdsmarka tåler ut ifra vei- og gatenormen ikke en større belastning.

11. Bærekraftige byer og samfunn - Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. En utbygging i saken gjennom dispensasjon vil være en lite langsiktig løsning uten helhetlige vurderinger og derav potensielt lite bærekraftig.

4. Tidligere behandling

20. september 2022 fattet kommunen følgende vedtak:

«Søknaden avslås, jamfør plan- og bygningsloven § 20-2

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås dispensasjon fra:

- *§ 2 - Krav til detaljregulering, reguleringsplan for Ødegårdsmarka*
- *§ 6.26 – Veg-og gatenorm, kommuneplan for Røyken»*

Til informasjon så behandlet utvalget en annen klagesak for denne eiendommen i møte 30. november 2022. Den saken gjaldt klage på vedtak om avslag på søknad om tre eneboliger på eiendommen.

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Det foreligger urimelig forskjellsbehandling i forhold til byggesaken i Ødegårdslia 40
- Ødegårdslia 40 og 67 må vurderes som to like prosjekter
- De to sakene ligger i samme vei, ca. 300 meter fra hverandre, har en tomtestørrelse rett over 2000 kvm og ønsker å bygge en bolig. Tomtene har ikke vært i bruk i en lengre periode

6. Kommunedirektørens vurdering

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

6.1 Vurdering av dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan

Det bærende elementet i avslaget er dispensasjonsvurderingen fra kravet om tomtedelings- og bebyggelsesplan. Søknaden innebærer at det etableres en enebolig med garasje uten at det er utarbeidet detaljplan, noe som er i konflikt med gjeldende reguleringsplan fra 1984.

Hovedhensynet bak reguleringsbestemmelsene § 2 er å forebygge uønskede virkninger av forhastede utbygginger. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Ødegårdsmarka som er stadfestet som forenklet plan, og det er krav om at det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til utbygging. Formålet med å utarbeide en tomtedelings- og bebyggelsesplan fremgår blant annet av reguleringsplanen § 2 tredje ledd hvor det vises til at en bebyggelsesplan skal vise all ny bebyggelse, tomtedeling, eiendomsgrenser og adkomst. I tillegg er bebyggelsesstruktur, leke- og fellesarealer, kulturminner, krav til infrastruktur og naturkvaliteter andre forhold som er en naturlig del av en slik planprosess. Det er med andre ord en omfattende beslutningsprosess hvor resultatet er et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres.

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.

Når det gjelder vurderingen av hvorvidt hensynet bak kravet blir vesentlig tilsidesatt, viser kommunedirektøren til vurderingene i vedtaket som i all hovedsak opprettholdes. Kommunen vil særlig gjengi fra vedtaket:

«I foreliggende sak er det tale om å bygge en enebolig på en eiendom på 2109 m². Eiendommen ligger helt sør, innerst i Ødegårdslia.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en detaljregulering for området vil kunne avklare. En bebyggelsesplan er ment å gi en mer detaljert vurdering av bebyggelsen, visuelle kvaliteter, infrastruktur, adkomst, byggegrenser, uteoppholdsarealer og parkering, samt å ivareta hensynet til offentlighet og medvirkning fra naboer og berørte interesser.

Området er bebygget, men det er fortsatt mulig å fortette ytterligere med någjeldende plangrunnlag. Av 30 eiendommer som sogner til den innerste delen av Ødegårdslia er det en tomt som er større en 4000m², fire som er større enn 2000m², fem som er over 1400m² og 18 som er over 700m². Det er med andre ord et betydelig fortettingspotensial. Dersom viktige forhold ikke er avklart i plan kan det medføre at forhold som bomiljø, trafikk, teknisk og sosial infrastruktur ikke blir vurdert helhetlig og i sammenheng med videre utvikling.

Området har blant annet kun en opparbeidet lekeplass innenfor planen, og kapasiteten på veien er sprengt. Dette er forhold som både naboer, offentligheten og offentlige myndigheter har behov for å uttale seg om og som er av stor betydning for bomiljøet og trafikksikkerhet.».

Kommunedirektøren fastholder at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon heller ikke her er oppfylt. Ulempene ved en dispensasjon er først og fremst at det godkjennes en enebolig på tomten uten at det foreligger tomteinndelings- og bebyggelsesplan. Det er et stort fortettingspotensial og det er derfor behov for å vurdere området, og denne tomten, mer helhetlig i plansammenheng. Videre er det en ulempe at en dispensasjon ikke legger opp til samme medvirkningsprosess som en planbehandling gjør.

Fordelen ved en dispensasjon er først og fremst at utbygger slipper en ressurskrevende planprosess. En dispensasjon vil kunne spare både tiltakshaver, og kommunen, for ressurser i form av både tid og penger. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at denne fordelen er tilstrekkelig tungtveiende til å veie opp for ulempene ved en dispensasjon.

Klagen er i hovedsak begrunnet med at det foreligger urimelig forskjellsbehandling fra sak fra Ødegårdslia 40, som ble behandlet i utvalget 15. juni 2022 i sak 71/22. Klageren hevder at disse sakene må vurderes som to like prosjekter. Kommunedirektøren har stor forståelse for klagerens synspunkter, men anser likevel ikke at resultatet i en konkret sak kan overføres til en annen. Det er i tillegg enkelte forskjeller mellom sakene, som at Ødegårdslia 40 tidligere har vært bebygget (bebyggelsen revet i 2017). Den eiendommen ligger også lenger ut i veien. Ødegårdslia 67 ligger så og si helt innerst i veien. Sakene kan derfor ikke sammenlignes direkte på den måten som klageren mener. Etter kommunens syn er det saklig grunn til å behandle de to sakene forskjellig, men kommunedirektøren har forståelse for at tiltakshaver kan oppfatte dette som urimelig.

Ytterligere fortetting i planområdet må vurderes mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling i den enkelte sak. Kommunen kan ikke se at det er noen «fast» praksis for dispensasjon innenfor planområdet. Hvert tilfelle må vurderes konkret, og det er dermed ikke relevant å sammenligne med andre saker som også skiller seg fra denne. I den grad klageren mener at det foreligger usaklig forskjellsbehandling viser kommunen til Sivilombudsmannens uttalelse av 30. november. 2017, der det fremgår at en slik anførsel ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2, andre avsnitt er oppfylt. For øvrig er det heller ikke noe galt i å behandle to ulike saker forskjellig. Som nevnt ovenfor kan ikke sakene i Ødegårdslia 67 og 40 sammenlignes fullt ut.

Kommunedirektøren fastholder derfor at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt i denne saken.

6.2 Vurdering av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 6.26

Utvalget behandlet, og avslo, i vedtaket også søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 6.26 i tidligere Røyken kommune.

Denne bestemmelsen lyder slik:

«Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veganlegg»

Kommunedirektøren anser at saken her er behandlet feil. Det følger av vei- og gatenormen at reguleringsplanen gjelder foran de generelle kravene i normen. I dette tilfellet er det dermed reguleringsplanen som gjelder, og ikke vei- og gatenormen. Hensynet til trafikksikkerhet vil for øvrig også bli ivarettatt i utarbeidingen av detaljplan. Siden vei- og gatenormen ikke gjelder direkte i denne klagesaken anser kommunedirektøren det som mest korrekt å oppheve den delen av vedtaket som omhandler dispensasjon fra veg- og gatenorm i tidligere Røyken kommune. Kommunedirektøren anbefaler derfor utvalget å oppheve denne delen av vedtaket.

Avslaget på selve byggesøknaden blir stående uendret, siden denne er i strid med kravet til detaljplan i reguleringsbestemmelsene § 2.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket om avslag på dispensasjon fra plankrav og søknad om tiltak. Avslaget på søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 6.26 bør oppheves.

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

vedtak 20.09.2022
klage 05.10.2022
søknad
vedtak Ødegårdslia 40
planBestemmelser



Saksprotokoll

Arivsak
22/22766

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
9/23

Klage på avslag på søknad om nybygg enebolig, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 9/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 20. september 2022, om avslag på søknad om tiltak og dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelser for Ødegårdsmarka § 2. Det fremkommer ikke tilstrekkelige nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre denne delen av vedtaket. Saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.
2. Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene i tidligere Røyken kommune § 6.26 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd.



Saksframlegg

Arkivsak
22/22769-1

Saksbehandler
Anita Kotte Syversen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Klage på avslag på dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, 275/124, Allegodtveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 12.09.22 om avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for terrengendringer og murer på eiendommen gbnr. 275/124 i Allegodtveien, Hyggen.

Det fremkommer ingen nye momenter i klagen datert 22.09.22 som gir grunnlag for å endre vedtaket. Saken oversendes statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Oversiktskart

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder behandling av klage på avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei for oppføring av atkomstvei, støttemurer og terrenginngrep på eiendommen gbnr. 275/124, Allegodtveien. Terrenginngrepet og murene er tenkt for å muliggjøre atkomst til parkeringskjeller under tomannsbolig med sekundærleiligheter.

Saken har en forhistorie fra Røyken kommune, der bygningsrådet i 2015 vedtok å gi dispensasjon fra byggegrense for tilnærmet samme tiltak. Saken har av ulike årsaker blitt forsinket og revidert søknad fra 2018 ble sendt i kopi den 05.08.2022. Det ble nå søkt om to dispensasjoner, avstand til vassdrag samt regulert byggegrense for atkomstvei, terrenginngrep og mur.

Kommunen avslo søknaden i vedtak av 12.09.22, delegasjonssak 22/1706. Avslaget ble begrunnet med at ulempene ved dispensasjon ble vurdert større enn fordelene jf. pbl § 19-2. Det ble i hovedsak vist til at et unødvendig stort areal av tomten går bort i nedkjøringen til parkeringskjelleren, og at det ville vært mulig å løse parkeringsarealer og minste uteoppholdsareal på terreng ved en lavere utnyttelse på eiendommen. Man ville da unngått dispensasjonen og de høye støttemurene. Det ble videre vist til Asker kommunes dispensasjonspraksis vedrørende regulerte byggegrenser er strengere enn Røyken kommunes praksis var.

Avslaget ble påklaget i brev av 22.09.22. I klagen er det i hovedsak anført at utsettelsen av saken som de har vært uten skyld i, har slått svært uheldig ut for byggesaken, siden kommunen i mellomtiden har endret syn på dispensasjon. Uheldig presedensvirkninger er ikke påregnelig, da dette gjelder senking av terreng utenfor byggegrense. Innkjøring til parkering er plassert i en skråning som ikke er anvendelig i bruk, og alternativ parkering på terreng gir ikke en bedre løsning av utearealene. Klager har også anført at murene og terrengendringene ligger i god avstand fra eiendomsgrensen, og ikke er til hinder for sikt.

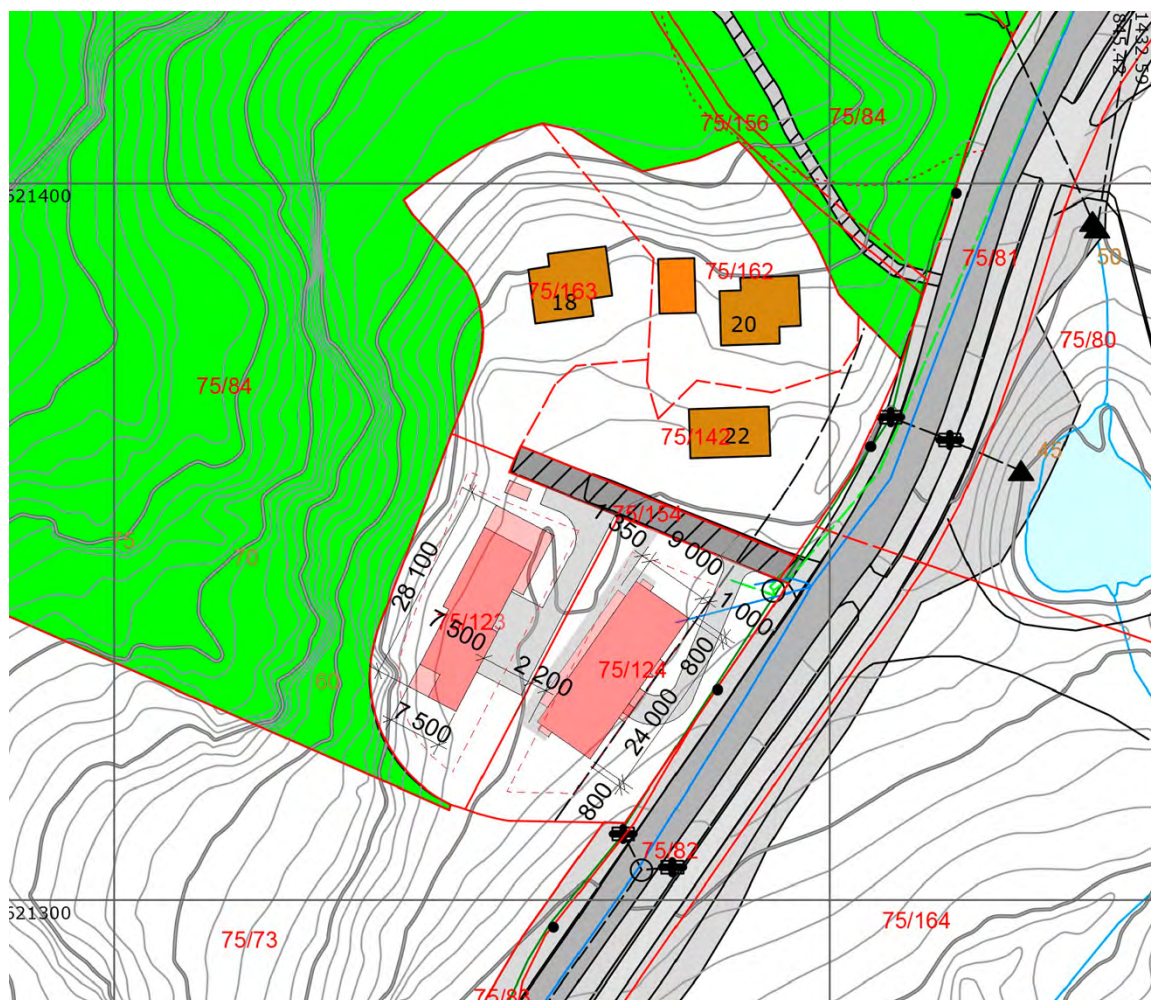
Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen til følge. Fordelene ved at parkeringsløsningen frigjør uteoppholdsarealer på eiendommen, er relevante fordeler i vurderingen etter pbl § 19-2. Fordelene vurderes likevel ikke å overstige ulempene ved dispensasjon ved at det anlegges tiltak i en sone langs veien der det er vedtatt at skal være fri for tiltak. Det er registrert svært få dispensasjoner fra byggegrensen for andre eiendommer innenfor planområdet siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2005, og en dispensasjon vil bryte med praktiseringen av reguleringsplanen. En dispensasjon vil endre på det visuelle inntrykket i området ved at det er relativt god avstand mellom veien og tiltak på eiendommene.

Dersom utvalget ønsker å ta klagen til følge, må saken sendes tilbake til byggesak for videre behandling av søknad om dispensasjon fra vassdrag, samt innhenting av uttalelse fra kommunens samferdselsavdeling.

2.1 Planstatus

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for Røyken, vedtatt 01.10.2015, og ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Det fremgår av bestemmelsene pkt. 6.28 at for sidevassdrag er minste byggeavstand til elvekant på 50 meter.

Tiltakene er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens grense på 50 meter til sidevassdrag, da avstanden til vassdrag er på 48 meter.



Situasjonskart fra søknaden, som viser omsøkte tiltak. Stiplet linje er regulert byggegrense

2.2. Sakens forhistorie i Røyken kommune

Saken har en forhistorie fra Røyken kommune. Det har vært prosjektert flere ulike byggetiltak på eiendommen som har nødvendiggjort flere ulike dispensasjoner. I 2014 vedtok daværende bygningsråd i Røyken kommune å gi dispensasjon fra avstand til sidevassdrag. I 2015 vedtok bygningsrådet å gi dispensasjon for terrenginngrep og regulert byggegrense for oppføring av tomannsbolig. I samme vedtak ble omsøkt dispensasjon fra tillatt tomtestørrelse avslått.

Dispensasjonsvedtak har en varighet på 3 år, og i 2018 ble det på nytt innsendt revidert søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av tomannsbolig med sekundærleiligheter. Saken har av ulike årsaker blitt forsinket og revidert søknad fra 2018 ble sendt i kopi til kommunen den 05.08.22. På grunn av grensejustering var det ikke lenger nødvendig med dispensasjon fra krav om tillatt tomtestørrelse. Det ble nå søkt om to dispensasjoner, avstand til vassdrag samt regulert byggegrense. På grunn av varsel om avslag fra kommunens side, ble dispensasjonssøknaden utdypet i søkers brev av 29.08.22.

2.3. Nærmere om tiltaket og søkers begrunnelse

Dispensasjon fra byggegrense

Tiltaket gjelder terrengendringer som går ned i terrenget og som avgrenses av to murer med høyde mellom henholdsvis 0 - 2,3 m og 0 - 1,3 m. Ingen bygninger vil bli oppført over byggegrensen, det er utelukkende tiltak i form av terrengendringene og murene. Byggegrensen er i dette tilfellet cirka 10 m fra veikant. Tiltaket er omsøkt med en atkomstvei omkring 3-5 m fra veikant og med de største terrengendringene omkring 8 - 10 m fra veikant.



Illustrasjon fra søknaden

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at hensikten med byggegrense mot vei er å ivareta hensyn til trafikksikkerhet og veivedlikehold og å sikre åpenhet mot veien. Terrengendringene som kun går ut på å fjerne terreng vil ikke tilsidesette denne hensikten. I forhold til naboeiendommene som har fylt opp terrenget mot veien

er senking av terrenget en mye bedre løsning med tanke på trafiksikkerhet og omgivelser. Fordelene ved løsningen er at parkering kan legges under bakken. Innkjøring til parkering legges på et område av tomten som ikke er egnet til uteoppholdsareal, og man får dermed frigjort de mer egnede delene av eiendommen til uteoppholdsarealer. Å senke terrenget til samme nivå som veien er en naturlig løsning som ikke vil oppfattes som en terrengendring etter at det er ferdigstilt og ikke vil være til sjenanse for omgivelsene på noen måte.

Søker mener videre at kommunen også må ta hensyn til forhistorien fra Røyken kommune. Det ble i 2015 søkt dispensasjon uten byggesak for å avklare rammebetingelser før detaljert prosjektering, og da ble dispensasjon for terrengendringer utenfor byggegrensen gitt. Søker mener at det må kunne forventes en viss forutsigbarhet og at tillatelse til dispensasjon for senking av terreng utenfor byggegrensen opprettholdes også etter kommunesammenslåingen.

Dispensasjon fra minsteavstand på 50 meter til vassdrag

Søker viser til at tomten er regulert til boligbebyggelse både i reguleringsplan og kommuneplan. Avstanden til vassdrag er på 48 meter. Ny bebyggelse vil ikke ha noen påvirkning på vassdraget eller arealet mellom vei og vassdrag. Ved plassering av bebyggelse så nær vassdraget som byggegrensene tillater ville avstanden blitt ca 43 m. Nylig godkjente bygg på naboeiendommer ligger mye nærmere vassdraget enn omsøkt bebyggelse.

3. Tidligere behandling

Kommunen fattet den 12.09.22 som delegasjonssak 22/1706 følgende vedtak:

Søknaden avslås med hjemmel i regulert byggegrense, reg.best § 3.5.

- Dispensasjon for terrengendringer og oppføring av murer utenfor regulert byggegrense kan ikke gis.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 6.28 minsteavstand til sidevassdrag. Da søknaden avslås på grunn av andre forhold er ikke denne dispensasjonssøknaden vurdert nærmere i dette vedtaket.

Avslaget fra regulert byggegrense ble i hovedsak begrunnet med at ulempene ved dispensasjon ble vurdert større enn fordelene, jf. pbl § 19-2. Det ble vist til at et unødvendig stort areal av tomten går bort i nedkjøringen til parkeringskjelleren, og at ville vært mulig å løse parkeringsarealer og minste uteoppholdsareal på terreng ved en lavere utnyttelse på eiendommen. Man ville da unngått dispensasjonen og de høye støttemurene.

Det ble videre vist til at Asker kommunes dispensasjonspraksis vedrørende regulerte byggegrenser er strengere enn Røyken kommunes praksis var. Hensynet til presedens for tilsvarende saker bør da veie tyngre enn forutsigbarheten for den enkelte tiltakshaver.

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget i brev av 22.09.22. I klagen er det i hovedsak vist til følgende:

- Byggesøknaden ble sendt inn i 2018, og saken har blitt forsinket av flere grunner, men hovedsakelig pga. pumpehus som er plassert uten godkjenning på eiendommen. Pumpehuset er plassert av de som bygde ut naboeiendommene, og tiltakshaver har ikke vært involvert i dette. Pumpehuset ble etter en lang prosess ettergodkjent nå i sommer og først etter det kunne byggesaken behandles. I løpet av denne tiden har kommunen endret syn på dispensasjon, og det slår svært uheldig ut for byggesaken på eiendommen.
- Det foreligger en overvekt av fordeler for dispensasjon. Klager påpeker at utnyttelse av en eiendom innenfor tillatt utnyttelsesgrad er ikke en ulempe, men en fordel. Den andre ulempen som kommunen viser til, med spørsmålsteget etter, er om lavere utnyttelse og en omdisponering av tomtens areal ville gitt bedre utomhusarealer. Klager påpeker at boligene har gode private utearealer med sol og utsikt i direkte tilknytning til stue/kjøkken og i tillegg felles arealer.
- Innkjøring til parkering er plassert i en skråning som ikke er så anvendelig i bruk. Den delen av tomten som ligger innenfor byggegrensene og kan bebygges er smal. Med parkering på bakkeplan ville bebyggelsen måtte skyves lenger mot syd og dermed brukt mer av det mest attraktive utearealet. Private utearealer måtte løses på annen måte, og det er ikke innlysende at det ville bli bedre.
- Det er ikke grunn til å frykte presedensvirkninger. Selv om det skulle komme flere saker med senking av terreng og mur utenfor byggegrense, vil det uansett være flere fordeler enn ulemper og dermed bør dispensasjon kunne gis.
- Terrengendringene er ikke til hinder for sikt, tvert imot. Murene og terrengendringene ligger langt fra eiendomsgrensen og veikanten, og klager viser sammenligningsvis til at det i SAK § 4-1 er det unntatt søknadsplikt for forstøtningsmurer beliggende 4 meter fra nabogrense.

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 fra byggegrensen mot vei.

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.

Kommunedirektøren har vurdert klagers anførsler, og anbefaler utvalg for plan og byggesak om å ikke ta klagen av 22.09.22 til følge. Vurderingen av at en dispensasjon ikke vil *vesentlig* tilsidesette hensynet bak byggegrensen, opprettholdes. Det andre dispensasjonsvilkåret om at fordelene ved dispensasjon skal være klart større enn ulempene, anses imidlertid ikke å være oppfylt.

Byggegrensen mot vei angir en begrensning for hvor nært veien det er lov til å iverksette søknadspliktige tiltak. Byggegrensen skal for det første ivareta hensynet til trafiksikkerhet og siktforhold, noe som i denne saken vurderes å ikke by på utfordringer tatt i betraktning tiltakenes art og avstand til vei. Men det er også andre forhold som ligger til grunn for byggegrense mot vei, der vedlikehold av veien og arealbehov ved en eventuell fremtidig veiutvidelse har betydning. Byggegrensen er også satt for å ivareta miljøet på eiendommene langs veien, og det visuelle preget ved at fortetting av eiendommene skal skje i samme avstand fra veien.

Ved å innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak, vil det bryte med en ensartet utbygging av planområdet som ivaretar intensjonene som lå bak den vedtatte byggegrensen mot vei. Den regulerte byggegrense gjelder for alle byggeområdene i reguleringsplanen for Hyggen vest, og det er i planarkivet kun registrert én dispensasjon fra byggegrensen for andre eiendommer innenfor planområdet siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2005. Dette er dispensasjon for oppført pumpehus på samme eiendom.

Fordelene ved dispensasjon er at parkeringsløsningen frigjør uteoppholdsarealer på eiendommen, og at atkomsten blir lagt i et område som i utgangspunktet ikke er spesielt godt egnet som uteoppholdsareal. Dette er relevante fordeler i vurderingen etter pbl § 19-2. Fordelene vurderes likevel ikke å overstige ulempene ved at en dispensasjon for omsøkte terrengendring og murer vil bryte med fortettingsmønsteret i området, miljøet på eiendommene langs Allegodtveien og det visuelle aspektet ved at det er relativt god avstand mellom veien og tiltak på eiendommene.

Kommunedirektøren har forståelse for klagers frustrasjon for at Røyken kommunes vedtak fra 2015 ikke lenger kan legges til grunn. Det er likevel slik at en søknad om dispensasjon skal vurderes på vedtakstidspunktet, og Asker kommune har etter

kommunesammenslåingen hatt en streng praktisering av dispensasjon fra vedtatte byggegrenser for hele kommunen. Videre bemerker kommunedirektøren at oppført pumpehus utenfor byggegrensen som ble en del av byggesaken i 2019, og videre prosess rundt dette, heller ikke er kommunens skyld og at dette var noe som måtte ordnes opp i.

Når det gjelder mulige presedensvirkninger for fremtidige saker, skal dette ikke vektlegges som en ulempe i dispensasjonsvurderingen. Hensynet til presedens for fremtidige, lignende saker kan imidlertid legges vekt på i vurderingen av om kommunen ønsker å gi dispensasjon, jf. «kan»-skjønnets i pbl § 19-2, 1. ledd. I dette tilfelle anses vilkårene for dispensasjon uansett ikke å være oppfylt, slik at det ikke vil være nødvendig å ta stilling til om kommunen uansett ikke ønsker å innvilge dispensasjon.

Dersom utvalget ønsker å ta klagen til følge, må saken sendes tilbake til byggesak for videre behandling av søknad om dispensasjon fra vassdrag, samt innhenting av uttalelse fra samferdselsavdelingen.

6. Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over, anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslag av 12.09.22 om dispensasjon fra regulert byggegrense, og at klagen sendes til statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

- Avslag av 12.09.22
- Klage av 22.09.22
- Søknad av 11.05.2020
- Varsel om avslag av 05.06.2020
- E-post av 05.07.22
- Vedlegg til e-post av 05.07.22 – Kartverket
- Dispensasjonssøknad av 05.08.22
- Vedlegg til disp.søknad - redegjørelse
- Vedlegg til disp.søknad - situasjonskart
- Vedlegg til disp.søknad – nye fasader
- Vedlegg til disp.søknad- tegning til ny plan
- Vedlegg til disp.søknad - utomhusplan
- Varsel om avslag av 17.08.22

- Brev av 29.08.22 med merknader til varsel
- E-post med oversendelse av brev av 29.08.22 med merknader til varsel
- Allegodtveien - saksfremlegg fra 2015
- Allegodtveien - saksprotokoll fra 2015



Saksprotokoll

Arivsak
22/22769

Saksbehandler
Anita Torill Kotte Syversen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
10/23

Klage på avslag på dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, Allegodtveien, gbnr. 275/124

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 10/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023

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

1. Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon for omsøkt tiltak utenfor byggegrensen.
2. Utvalget viser til vedtak i Røyken kommune i 2015. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 anses for å være oppfylt. Hensynet bak regulert byggegrense vurderes ikke vesentlig tilsidesatt, og det vises til kommunedirektørens vurdering. I tillegg anses fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene. En dispensasjon vil ikke være til hinder for hverken vedlikehold, siktforhold eller trafikkikkerhet. Tiltaket sørger for å utnytte arealer som uansett er lite egnet til uteopphold, og som gir større og mer hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Dette vil gi økt bokvalitet.
3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging

Forslag fra Wear ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.
Alternativt forslag fremmet av Wear ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas til følge. Utvalg for plan og byggesak gir dispensasjon for omsøkt tiltak utenfor byggegrensen
2. Utvalget viser til vedtak i Røyken kommune i 2015. Begge vilkårene i pbl. § 19-2 anses for å være oppfylt. Hensynet bak regulert byggegrense vurderes ikke vesentlig tilsidesatt, og det vises til kommunedirektørens vurdering. I tillegg anses fordelene ved dispensasjon å være klart større enn ulempene. En dispensasjon vil ikke være til hinder for hverken vedlikehold, siktforhold eller trafiksikkerhet. Tiltaket sørger for å utnytte arealer som uansett er lite egnet til uteopphold, og som gir større og mer hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Dette vil gi økt bokvalitet.
3. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre oppfølging



Saksframlegg

Arkivsak
22/22951-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

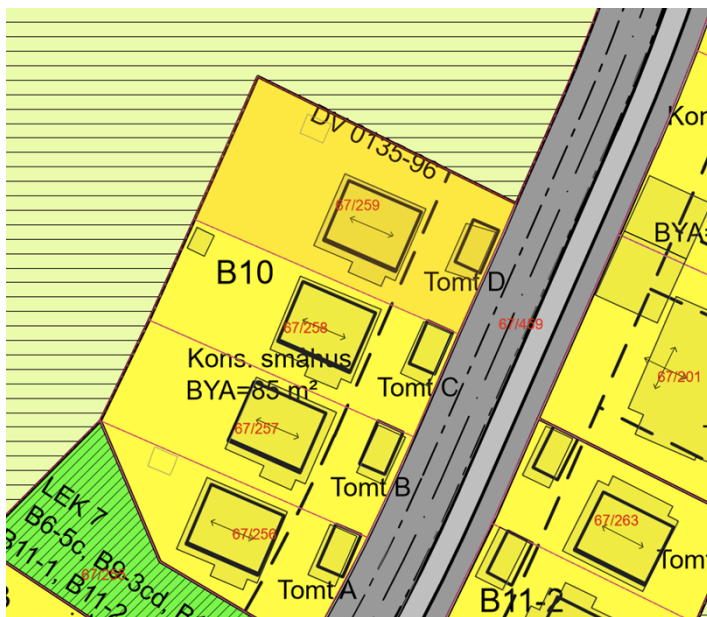
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Klage på vedtak om avslag på deler av byggesøknad for tilbygg og påbygg enebolig, 67/259 Torpfjellet 98

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknad.

Tiltakshaver søkte om tilbygg, påbygg og fasadeendringer på både boligen og garasjen. Deler av tiltaket ble godkjent i eget vedtak av 24.06.2022, men kommunen godkjente ikke utvidelse av veranda og innbygging av carport, større vindusfelt og skyvedør i 2 etasje i front av huset. Klagesaken gjelder tiltakene som ikke ble godkjent.

Kommunen mener de avslåtte tiltakene er avhengig av dispensasjoner for

- Overskridelse av maksimal tillatt utnyttelse (BYA) på 85 m², vist på bebyggelsesplan 160F1 fra 26.6.1990.
- Overskridelse av regulert byggegrensen mot vei, jf. reguleringsplanen og bebyggelsesplanen.
- Kommuneplanens 2018-2030 punkt § 20.7 vedrørende fasadeendringer i et kategori A område.

Søknaden ble avslått med grunnlag i at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Kommunedirektøren mener hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt om det innvilges dispensasjoner.

Klager har søkt om nødvendige dispensasjoner. Det er i klagen ikke anført ytterligere grunner for dispensasjonene, men klager anfører at godkjente originale tegninger viser at veranda og garasje er bygget sammen. Klager mener derfor at tiltaket i henhold til klagen hverken øker bebygd areal (BYA) eller endrer noe i forhold til byggegrensen.

Problemstillingen i saken er om ovennevnte dispensasjoner er nødvendig, og deretter 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

Kommunen mottok søknad om dispensasjon og rammetillatelse 30.09.2021. Etter varsel om mulig avslag 29.11.2021, ble reviderte tegninger mottatt 01.02.2022. Ny vurdering ble foretatt og varsel om avslag med informasjon ble sendt tiltakshaver 05.04.2022. Tiltakshaver kom med ytterligere informasjon og noe endret søknad 11.04.2022. Kommunen sendte ut brev med informasjon om manglende dispensasjonssøknader 06.05.2022. Nye dispensasjonssøknader ble mottatt 19.05.2022. Saken var komplett etter sist mottatte sending.

Tiltakshaver har søkt om utvidelse av veranda/carport med 4,9 m², innbygging/oppføring av garasje under eksisterende veranda, samt fasadeendringer i form av større balkongdører og vindusfelt både foran og bak på huset, et takoppløft/ark (påbygg) og to nye takvinduer.

Kommunen har i eget vedtak godkjent større vindusflate og balkongdør i 2. etasje på husets bakside mot vest, takoppløft på nordvendt takflate, og to nye takvinduer på sørvendt takflate. I forbindelse med godkjennelse ble det gitt dispensasjon fra kommuneplan 2018-2030 § 20.7 om fasadeendringer.

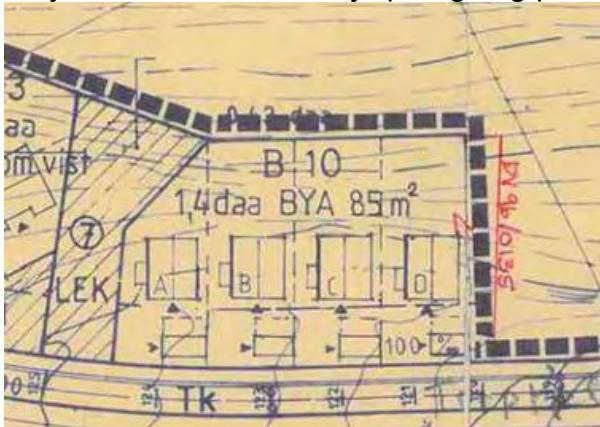
Kommunen avslo søknaden for utvidelse av veranda og innbygging av carport, større vindusfelt og skyvedør i 2 etasje i front av huset. Det vises til vedtaket om avslag.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen ligger i Kommuneplanen for Asker 2018-30 i homogent område kategori A.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan (udetaljert) Torp Høymyr 160F fra 7.3.1990. I planen er det i område A på felt B10, hvor eiendommen ligger, angitt maksimal utnyttelse på 35 %-BYA, jf. reguleringsbestemmelse § 2.1, alt medregnet.

Eiendommen er også omfattet av Bebyggelsesplan 160F1 av 26.6.1990. Planen er av nyere dato og utfyller reguleringsplanen. Bebyggelsesplanen har angitt maksimal utnyttelse til BYA 85 m² jf. påtegning på bebyggelsesplankartet:



Merk: Bebyggelsesplanen overstyrer reguleringsplanen med bakgrunn i at den er nyere og er mer detaljert. Reguleringsplanen er en unyansert «flateregulering».

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Utnyttelse utover maksimal bebygd areal vil ha negativ virkning på miljøet for beboere ved tap av lys, rom og åpenhet i området.

4. Tidligere behandling

Kommunen fattet vedtak 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknaden:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det ikke dispensasjon for ytterligere overskredet utnyttelse ifm. utvidelse av veranda og innebygging av carporten jf. bebyggelsesplan 160F1 av 26.6.1990 som sier at BYA maksimalt kan være 85 m2 på tomten.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det ikke dispensasjon fra overskridelse av regulert byggegrensen ut mot vei.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det ikke dispensasjon fra Asker kommuneplan 2018-30 § 20.7 vedrørende fasadeendringer i kategori A område. Dette gjelder større vindusfelt og skyvedør i 2. etasje i front av huset, og innebygging av carporten. «

Samtidig med vedtaket om avslag på deler av søknaden ble det fattet vedtak om godkjenning for resten av søknaden. Det ble godkjent dispensasjon fra KPA § 20.7 vedrørende fasadeendringer i et kategori A område.

Begge vedtakene ble fattet og sendt ut samtidig 24.06.2022.

5. Klagen

Tiltakshaver anfører i hovedsak

- Tiltaket øker ikke BYA
 - Originale byggetegninger viser allerede tak mellom terrasse og garasje
 - Innbygging av garasjen uten å utvide i bakkant øker ikke BYA
- Tiltaket endrer ikke utstrekningen av byggverket utover byggegrensen
- Garasjen er lite brukbar slik den er i dag og kan medføre parkering på gårdsplass som hindrer snuareal. Kan skape farlig situasjoner
- Det har ikke vært nabomerknader til tiltaket
- Boligen blir mer brukervennlig uten at tiltakene synes fra gaten
- Originale godkjente tegninger viser at garasje og boligen allerede er sammenbygget

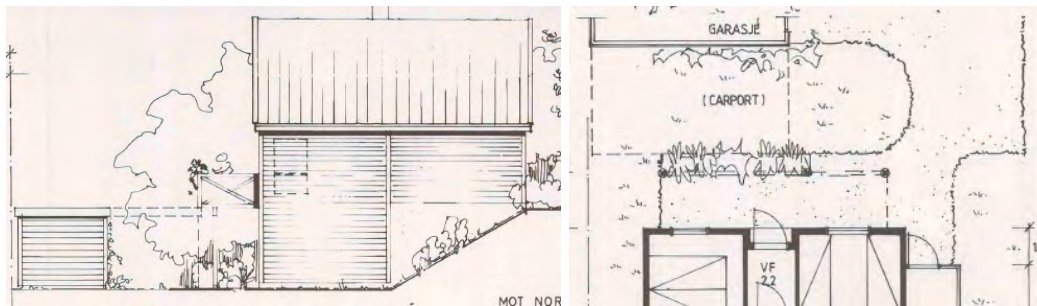
6. Kommunedirektørens vurdering

Vedtaket er av 24.06.2022. Kommunen fikk tilbakemelding fra klager 13.07.2022 med anførsler mot vedtaket. Tilbakemeldingen var ikke nevnt som klage, men omhandlet samme forhold, som i formell klage mottatt 31.08.2022. Kommunen anser således at det er innkommet klage som er innkommet rettidig jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

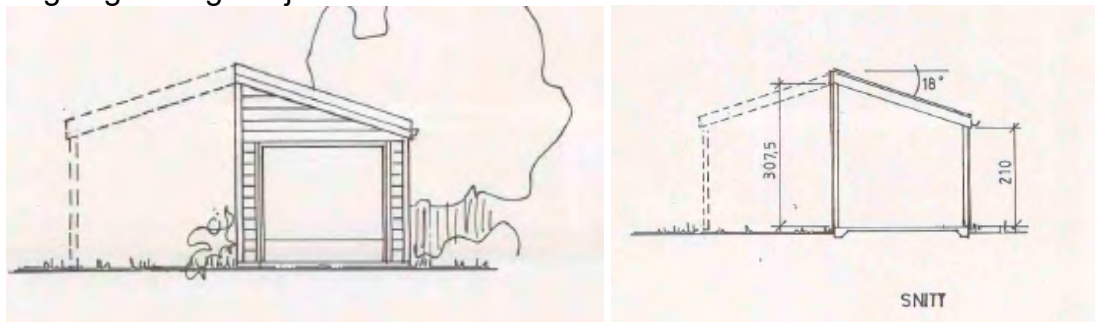
6.1 Godkjente originale byggetegninger

Det er i klagen anført at originale byggetegninger allerede viser at terrasse og garasje/carport er godkjent bygget sammen. Byggetegningene er vedlagt klagen.

Utdrag byggetegninger for boligen med garasje datert **20.06.1990**:



Tegninger for garasje datert **30.10.90**:



Kommunedirektøren er ikke enig med klager i at godkjente originale tegninger viser at garasje og terrasse (og boligen) er bygget sammen.

Byggetegningene for boligen og garasje er opprinnelig datert 20.06.1991.

Reguleringssjefen uttalte seg 07.08.1990 om tiltaket/byggemeldingen (her utdrag):

Gruppe 8, Hus 54-59, Gruppe 9, Hus 72-75, Gruppe 11, Hus 76-79, Gruppe 12
Hus 80-91, Gruppe 13, Hus 92-94, Gruppe 14, Hus 95-102, Gruppe 15,
Hus 103-106, Gruppe 16.

REGKK37:TEKST

Arkiv 3.67/4. Enebolig og garasje på gnr. 67, bnr. 4,
Gruppe 2-5, 7-9 og 11-16, Torp-Høymyr.
Byggherre: Olav Johnsen Eiendom A/S.

Byggemeldingen viser frittliggende garasje med flatt tak og påbyggingsmulighet for carport med tilsvarende takløsning i tilknytning til hus nr. 7-14, 19-32, 48-59, 72-85 og 100-102 innen gruppe 2-5, 8-9, 11-13 og 15.

Reguleringsplanens bestemmelser forutsetter skråtak, jfr. § 2.3. Etter reguleringssjefens skjønn kan dette planprinsippet ikke tillates fraveket i dette tilfellet. Det vises her spesielt til garasjenes framtrædende plassering på den enkelte tomt og relativt sett store størrelse i forhold til bolig-husene, som medfører at utformingen vil bli svært avgjørende for helhetsinntrykket av bebyggelsen.

Det vises videre garasje med flatt tak, sammenbygd med boligene i plan med husets underste etasje, i tilknytning til hus nr. 15-18, 33-34, 92-94 og 103-106 innen gruppe 3, 5, 14 og 16. Plankravet om skråtak kan heller ikke her tillates fraveket. Garasjens takløsning kan enkelt tilpasses bolig-husets takform, alternativt endres til terrasse der situasjonen kan synes å ligge spesielt godt til rette for det (hus nr. 15-18).

Reguleringssjefen skriver at byggemeldingen viser «*frittliggende garasje*» med flatt tak og «*påbyggingsmulighet*» for carport. Kommunedirektøren mener de stiplede linjene på tegningen kun viser påbyggingsmuligheter. Terrassen på boligen viser også at den ikke er bygget ut over carporten.

Reguleringssjefen skriver videre at reguleringsbestemmelsene forutsetter skråtak jf. § 2.3 og at planprinsippet «*ikke tillates fraveket i dette tilfellet*».

Det ble derfor utarbeidet reviderte tegninger for garasjen 30.10.1990. Garasjen er i reviderte tegninger 30.10.1990 vist med skråtak og fortsatt kun med «*påbyggingsmulighet*» til carport med skråtak. Skråtak på carporten viser også at denne ikke kan være sammenbygget med terrassen (opprinnelig flatt tak inn mot balkong, se byggetegningen), som først vist ved påbyggingsmulighet i byggemeldingen.

Det kommer videre frem av approbasjonen datert 20.02.1991 i **punkt 4**:

«For garasjen er reviderte tegninger datert innkommet 30.10.90, lagt til grunn for godkjennelsen».

Kommunedirektøren mener garasjen (med påbyggingsmulighet for carport) kun er godkjent iht. tegningen av 30.10.1990, som frittliggende, og ikke godkjent bygget sammen med terrassen.

Approbasjon og reguleringssjefens uttalelse er vedlagt i saken.

Påbygging/innbygging av garasjen/carport medfører endring i BYA og forhold til byggegrensen. Kommunedirektøren mener at tiltaket er avhengig av dispensasjoner som forutsatt i vedtaket.

6.2 Dispensasjoner

Kommunen «*kan*» fravike bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. §19-2 første ledd. Kommunen har stor frihet til å velge om dispensasjonssøknad skal innvilges (forutsatt at vilkårene i andre ledd er oppfylt) eller avslås da «*kan*»-vurderingen etter første ledd er såkalt «fritt skjønn». Kommunens vurdering må likevel holde seg innenfor visse rettslige rammer og må ikke stride mot usaklig forskjellsbehandling m.m. (læren om myndighetsmisbruk).

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

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

Det er to vilkår som må vurderes for å kunne gi dispensasjon

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

Vilkårene må vurderes for hver enkelt dispensasjon.

Det er tre dispensasjoner som må vurderes i saken:

- a. Overskridelse av maksimal tillatt utnyttelse (BYA) på 85 m², vist på bebyggelsesplan 160F1 fra 26.6.1990.
- b. Overskridelse av regulert byggegrensen mot vei, jf. reguleringsplanen og bebyggelsesplanen.
- c. KPA § 20.7 vedrørende fasadeendringer i et kategori A område.

6.2.1 Blir hensynene bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak bestemmelsene

Kommunedirektørene viser til vedtaket hvor det går frem:

«Hensynene bak bestemmelsene

Utnyttelse/maks BYA: Skal begrense byggets ytre volum i forhold til tomten, sikre areal for uteopphold og lek, sikre åpenhet/avstand mellom bygningene, samt åpenhet i området som sådan.

Byggegrense: Å skape åpenhet/avstand mellom bygninger og til vei, sikre areal mot vernesoner og areal for uteopphold og lek, og ivareta bebyggelsesstrukturen i området.

Kategori A områder: Hensynet bak bestemmelsen om kategori A/homogene områder er å ivareta områder med spesielle kvaliteter. De ses derfor som bebyggelsesmessig ferdig utbygget. Man ønsker å ivareta områdekarakteren (arkitektur, fasadeuttrykk, bebyggelsesstruktur etc.).»

Vurdering av hensynene blir tilsidesatt

Kommunedirektøren viser til vedtaket hvor det går frem:

«Om overskredet maks tillatt BYA

Om en utvidet og innebygget carport slås sammen med dagens garasje, kan det av tegninger se ut som den nye dobbelgarasje vil framstå svært stor sett i forhold til det relativt lille huset. BYA for ny dobbelgarasje vil være omtrent 50 % av husets BYA, og med et fasadeliv som er økt med rundt 50 % vil garasjen framstå mer massiv, sett ifht huset. Dagens åpenhet på tomten blir vesentlig forringet dersom carporten bygges inn, et hensyn maks utnyttelse er ment å skulle ivareta.

Per i dag er det allerede en stor overskridelse av tillatt utnyttelse på tomten (se kommunedirektørens vurdering her over). Dette går på bekostning av luft og åpenhet rundt huset. Spørsmålet blir om det skal tillates ytterligere overskridelse av dette selv om overskridelsen i m2 kan synes liten. Det vil på et tidspunkt være spørsmål om å sette en grense for hvor stor den totale overskridelsen av tillatt utnyttelse kan være. Vi anser dette punktet for nådd.

Vi mener at hensynene bak maks. tillatt BYA vil bli vesentlig tilsidesatt om det skulle innvilges dispensasjon.

Om overskredet byggegrense

Å bygge inn carporten vil påvirke dagens åpenhet ut mot veien. Carporten slik den framstår i dag er en «luftig» konstruksjon, uten vegger i front eller på baksiden. Å bygge den inn vil gjøre den mer massiv.

Innebygging av carporten vil også endre byggestrukturen i området i og med ingen andre har fått tillatt dette.

Vi mener at hensynene bak byggegrensen vil bli vesentlig tilsidesatt om det skulle innvilges dispensasjon.

Om kategori A område

Fasadeendringene med bakgrunn i innebygget carport og utvidete vindusfelter og ny skyvedør i 2. etasje anses klart å stride mot hensynet om å bevare det eksisterende fasadeuttrykk og arkitektur. Vi vurderer disse fasadeendringene som så vesentlige at de vil ha en negativ effekt med hensyn på å skulle bevare områdets iboende kvaliteter. Hensikten bak bestemmelsen er forsøke å ivareta områdekarakteren (arkitektur, fasadeuttrykk, bebyggelsesstruktur etc.), og dette tiltaket vil ikke bidra til det.

Vi mener at hensynene bak kategori A område vil bli vesentlig tilsidesatt om det skulle innvilges dispensasjon.»

Kommunedirektøren bemerker at det allerede er gitt en dispensasjon i vedtak med godkjenning for deler av tiltaket. Når et tiltak er avhengig av en rekke dispensasjoner for å kunne gjennomføres vil dette være skjerpene for vurderingen. Selv om dispensasjonene isolert sett kan være av mindre omfang, så må også dispensasjonenes samlet virkning vurderes. Kommunedirektøren vurderer det slik at bebyggelsen, som vil både overskride bestemmelsene om maks BYA 85 m2 og overskride regulert byggegrense mot vei, vil fremstå som stort, hindre åpenhet ved fasaden mot vei, samt endre godkjent bebyggelsesstruktur i området.

Kommunedirektøren mener hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt om det innvilges dispensasjoner. Det vises ellers til vedtaket i saken.

6.2.2 Er fordelene klart større enn ulempene

I vedtaket er det ikke vurdert om fordelene er klart større enn ulempene da første vilkåret ikke er oppfylt jf. punkt 6.2.1 over. Kommunedirektøren ser at det er enkelte fordeler ved tiltaket med bedre parkeringsforhold og at det blir mindre behov for parkering på gårdsplassen. Overbygging med terrasse over garasjen vil også gi bedre og større uteplass for boligen. Ulempene ved tiltaket er tap av åpenhet, luft og endring av byggestrukturen i området. Boligen og garasjen vil fremstå som massiv i forhold til tomten og området. Boligen har for øvrig allerede gode uteplasser. Kommunedirektøren mener at fordelene ved tiltaket *ikke* klart overstiger ulempene.

For det tilfellet at utvalg for plan- og byggesak kommer til annet resultat under punkt 6.2.1, må det også vurderes om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det vises til søknaden med endringer, samt vedtaket.

6.2.3 Kommunens «kan»-vurdering jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Dersom utvalg for plan- og byggesaker kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt, så må utvalget ta stilling til om dispensasjon skal gis jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Kommunedirektøren bemerker at eiendommen ligger i KPA kategori A område/homogent område og viser til KPAs vedlegg 1 side 38 hvor retningslinjen for boliger i kategori A kommer frem:

«Innen disse boligområdene åpnes det ikke for fortetting ut over gjeldende plan. Dette er i hovedsak begrunnet med behov for å ivareta områdenes karakter (kulturhistoriske verdier, arkitektur, bebyggelsesstruktur, m.m.). Hovedtyngden av disse boligområdene er for øvrig ferdig utbygd, og er av den grunn heller ikke aktuelle for fortetting.».

Kommunedirektøren mener dispensasjoner i saken vil medføre at tiltaket i seg selv vil forringe det homogene området, men også ved at det kan gi presedensvirkning. Ved godkjenning av dispensasjon vil eiendommen og området bli bebygget betydelig mer enn forutsatt ved reguleringen.

Det er noe uklart om det i klagen også fremsettes endringssøknad (reduert tiltak) i forhold til tidligere behandling, men tiltaket vil uansett være avhengig av dispensasjoner.

7. Konklusjon – Klagen tas ikke til følge

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

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Klagen
Vedtak om avslag
Kommuneplan 2018 - 2030 bestemmelser
Reguleringsbestemmelser 160F_bestemmelser
Reguleringsplankart 160F
Bebyggelsesplan 160F1_plankart
Søknad med vedlegg
Reviderte tegninger etter varsel om avslag
Dispensasjonssøknader med vedlegg
Ytterligere informasjon fra søker
Vurdering av tiltaket og informasjon
Vedtak godkjent dispensasjon og rammetillatelse for deler av tiltaket
Approbasjon og reguleringssjefens uttalelse
Øvrig saksbehandling kvitteringsbrev og utsatt frist mm



Saksprotokoll

Arivsak
22/22951

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
11/23

Klage på vedtak om avslag dispensasjon for deler av byggesøknad tilbygg og påbygg, 67/259 Torpfjellet 98

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 11/23

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 24.06.2022 om avslag på deler av byggesøknad. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Møtedato
18.01.2023

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for tidligere Røyken kommune § 3.1. Det omsøkte tiltaket er oppføring av nybygg enebolig og garasje.

Klager kan ikke gis medhold i at unntak fra plankravet i kommuneplanen § 3.2.2 kommer til anvendelse. Anførsel om at vedtaket er ugyldig pga. usaklig forskjellsbehandling kan heller ikke føre frem. Eiendommen gbnr. 276/78 er i motsetning til de omkringliggende eiendommene det er vist til, avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Dette er et arealformål som forutsetter detaljregulering.

Kommunedirektøren vil tilføye at både denne eiendommen og naboeiendommen gbnr. 276/6 er foreslått avsatt til LNF formål i ny kommuneplan. Om det fremsettes privat forslag til detaljregulering vil kommunen kunne ta endelig stilling til hva som er ønsket arealbruk i dette området.

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje.

Området er åpent og eksponert mot Drammensfjorden og er utsatt for støy fra Grimsrudveien. En videre utbygging av områder avsatt til fremtidig bebyggelse vil kunne påvirke landskapsbildet. For eventuell videre utbygging er detaljregulering ønskelig for å fastlegge nærmere ny bebyggelses karakter, størrelse og form, avbøtende støytiltak, samt for å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse. Tiltaket bør derfor ikke sees isolert, men i sammenheng med eventuell videre utvikling av området.

Om det skulle gis dispensasjon fra plankravet vil tiltaket uansett forutsette dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, jf. kommuneplanen § 6.27.1 og kystsoneplanen § 2. Samt dispensasjon fra krav om avstand til sidevassdrag (tørrbekk), jf. kommuneplanen § 6.28. At tiltaket vil forutsette flere dispensasjoner tilsier også at det ikke bør gis dispensasjon fra plankravet.

Statsforvalteren, fylkeskommunen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har alle frarådet at det gis dispensasjon fra plankravet. Kommunen skal være tilbakeholden med å gi dispensasjon dersom statlige og fylkeskommunale fagmyndigheter har uttalt seg negativt til søknaden.

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

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

Det søkes om oppføring av en enebolig med tilhørende garasje. Eneboligen er i en etasje og ønskes oppført på areal avsatt til boligformål (framtidig) gjennom

kommuneplanen for Røyken. Nytt bebygd areal (BYA) er oppgitt til 238m². Grad av utnyttning er BYA=24,84%.

Grad av utnyttning er beregnet av det areal som er avsatt til nåværende og fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, jf. TEK § 5-8.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen gbnr 276/72 er omfattet av kommuneplan for tidligere Røyken kommune, 2015-2027. Eiendommen er dels avsatt til LNF formål (2763m²) og dels til nåværende (316 m²) og fremtidig (642 m²) boligbebyggelse. Tiltaket er omsøkt oppført innenfor den del som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Eiendommen er uregulert.

Kommuneplanen § 3 første ledd lyder slik:

§ 3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 3.1 Krav om reguleringsplan Innenfor kommuneplanens arealdel kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Det er i kommuneplanen § 3.2.2 gitt følgende unntak fra plankrav for områder avsatt til boligbebyggelse:

3.2.2 Boligbebyggelse Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er følgende unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at bestemmelsene i §§ 6 og 7 overholdes:

- tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 på tomter mindre enn 2 000 m² for inntil 4 boenheter*
- grensejustering*

3. Tidligere behandling

Avdeling for byggesak traff 2.6.2022 følgende vedtak i sak 22/1035:

Søknaden avslås med hjemmel i kommuneplanen § 3.1 Plankrav.

Dispensasjonen kan ikke gis.

Søknaden er i tillegg avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. kystsoneplanen § 2 og fra kommuneplanen § 6.28 Vassdrag.

Ettersom det ikke kan gis dispensasjon fra plankravet blir ikke disse dispensasjonene vurdert nærmere i dette vedtaket

4. Klagens innhold

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, ved Tyr advokater, i brev datert 22.8.2022. Klagefristen anses avbrutt ved e-post fra ansvarlig søker mottatt 23.6.2022.

- Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 3.1. Tiltaket går inn under unntaksregelen i kommuneplanens § 3.2.2.
- Dersom man legger til grunn at man er avhengig av dispensasjon, er vedtaket ugyldig som følge av usaklig forskjellsbehandling, feil faktum og vilkårlige begrunnelse.
- Det er tidligere gitt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Et slikt vedtak er ikke gjenstand for foreldelse.
- Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanen § 6.28, om forbud mot tiltak innenfor avmerkede hensynssoner mot vassdrag uten at dette er avklart i plan.
- Tiltaket forutsetter ikke dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen § 3.1.
- Det dreier seg om et tiltak på tomt mindre enn 2000 m², som er omfattet av unntak fra plankravet i kommuneplanen § 3.2.2.
- Uansett gjøres det gjeldende at vedtaket om avslag på dispensasjon fra plankravet er ugyldig.
- Det er ingen fare for presedens, fordi det er ikke andre tomter i naboområdet som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og som er aktuelle å bebygge før ny kommuneplan trer i kraft.
- Basert på våre undersøkelser ser det ut til at en eller flere av disse naboeiendommene som har fått innvilget sine søknader etter gjeldende kommuneplan. I tilfelle blir forskjellsbehandlingen ganske åpenbar, og det finnes ingen begrunnelse for forskjellsbehandlingen.

Det vises for øvrig til klagen som følger som vedlegg.

5. Kommunedirektørens vurderinger

Klagefristen er avbrutt ved e-post av 23.6.2022. Utfyllende klage er mottatt 22.8.2022. Klagen anses innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Det er i det påklagede vedtak av 2.6.2022 gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for tidligere Røyken kommune § 3.1 for oppføring av nybygg enebolig og garasje. Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 6.27 om byggeforbud i strandsonen og § 6.28 om forbud mm. mot tiltak langs vassdrag. Det er i vedtak av 2.6.2022 kun tatt stilling til søknaden om dispensasjon fra plankravet. Dersom det gis dispensasjon fra plankrav må søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 6.27 og 6.28 behandles, jf. også kommunedelplan for kystsonen § 2.

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.

Søknad om dispensasjon fra plankravet er begrunnet med henvisning til tidligere Røyken kommunes vedtak av 15.5.2015, og den begrunnelse kommunen der ga for dispensasjon. Det ble i dette vedtaket gitt dispensasjon fra både plankrav, byggeforbud langs fjord og vassdrag, samt LNF formål for fradeling av to boligparseller i den del av gbnr. 267/72 som er avsatt til LNF formål i kommuneplanen. Dette vedtaket ble etter naboklage omgjort til avslag ved fylkesmannens vedtak av 29.4.2016.

Det som nå er omsøkt er enebolig med garasje innenfor areal avsatt til boligformål. Tiltaket skiller seg dermed vesentlig fra søknaden om opprettelse av to nye boligeiendommer i LNF området, som tidligere Røyken kommune tok stilling til i 2015. Det er imidlertid ikke i søknaden gitt en ny begrunnelse for dispensasjon, som er tilpasset det tiltaket som nå er omsøkt.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet begrunnet slik:

Hensynene bak bestemmelsen om plankrav

Hensynet bak plankravet er å sørge for at søknadspliktige tiltak etter pbl kap. 20 utføres etter de gjennomtenkte vurderinger en reguleringsplan gir. Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl § 12-1, 1. ledd.

Bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser omfatter bl.a. grad av utnytting, type bebyggelse, arkitektur, friområder, plassering, atkomst og det øvrige ytre miljø. Reguleringsplaner blir til gjennom helhetlige, overordnede og planmessige vurderinger og prosesser, og vedtas av kommunestyret.

Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er ivaretatt gjennom bestemmelsene om høring og utlegging til offentlig ettersyn.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Fare for presedens

Eiendommen ligger ved etablerte boliger på en fjellskjæring og tomten avgrenses av Grimsrudveien i sør. Søker ønsker likebehandling og peker på at det tidligere er godkjent andre boliger i Bakkekroken. Dette ser imidlertid ut til å ha vært gjort før gjeldende kommuneplan ble vedtatt. Det er fortsatt en stor ubebygget tomt mot øst (gbnr 276/6) og en dispensasjon fra plankravet i vår sak vil med stor sannsynlighet føre til presedens og videre utbygging. Dette er et hensyn som må veie tungt.

Flere forhold som bør avklares gjennom en planprosess

Området inngår i gul støysone – og byggegrensen fastsatt i kommuneplanen tyder på at det ikke er tiltenkt boliger i dette området.

I tillegg kan nevnes at i fremtidig kommuneplan er det aktuelle området avsatt til LNFR. Dette taler også for at man ikke ønsker flere boliger her, i strandsonen.

Viken Fylkeskommune peker på at en dispensasjon fra plankravet vil bidra til et spredt utbyggingsmønster, noe som er i strid med statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

I tillegg fraråder NVE å gi dispensasjon fra plankravet fordi skredfare, fare for erosjon og allmenne interesser i vassdraget ikke er tilstrekkelig avklart.

Det finnes med andre ord en rekke forhold som bør avklares nærmere gjennom en planprosess. Kommunedirektøren støtter Statsforvalteren i at en eventuell utbygging bør skje etter en samlet plan og ikke etter enkeltvis dispensasjoner. På bakgrunn av ovenstående konkluderer kommunedirektøren med at hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven blir også vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til å ha negative konsekvenser med hensyn til miljø og samfunn.

Anførsel om at unntak fra plankravet kommer til anvendelse

Det er i klagen anført at ettersom tiltaket er omsøkt plassert innenfor areal avsatt til boligformål, og tomten er mindre enn 2000 m², så gjelder ikke plankravet. Det er anført at unntak fra plankravet i kommuneplanen § 3.2.2 kommer til anvendelse. Det fremgår av § 3.2.2 at innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er enebolig med garasje unntatt fra krav om reguleringsplan på tomter mindre enn 2.000 m². Det er i klagen anført at det arealet av gbnr. 276/72 som er avsatt til boligformål kun utgjør 958 m², slik at tomten er mindre enn 2.000 m².

Denne anførselen kan etter kommunedirektørens vurdering ikke føre frem. Eiendommen gbnr. 276/72 utgjør 3.721 m². Den er dermed vesentlig større enn de tomter inntil 2.000 m² som kommuneplanen § 3.2.2 gjør unntak for. Det kan ikke legges til grunn at det med «tomt» i kommuneplanen § 3.2.2 menes noe annet enn en eiendom med gårds og bruksnummer. Kommuneplanen for tidligere Røyken kommune benytter gjennomgående begrepet «tomt» istedenfor «eiendom» jf. bl.a. § 7.9.1 om krav til «tomtestørrelse» for «eneboligtomter.» Med begrepene tomt og eiendom menes i kommuneplanen det samme. Eiendommen gbnr. 276/2 må dermed i sin helhet regnes som en «tomt», selv om den største delen av eiendommen er avsatt til LNF formål.

Klagers anførsel om at unntaket fra plankravet i kommuneplanen § 3.2.2 kommer til anvendelse kan derfor ikke føre frem.

Anførsel om usaklig forskjellsbehandling

Det er i klagen videre anført at vedtaket om avslå dispensasjon fra plankravet er ugyldig pga. usaklig forskjellsbehandling. Det er konkret vist til at det tidligere er gitt dispensasjon fra plankravet for naboeiendommene. Det er riktig at tidligere Røyken kommune har gitt dispensasjon fra plankravet. De øvrige fire tomtene i Bakkekroken 3 A – 3D, samt Bakkekroken 5, er alle oppført med dispensasjon fra plankravet i tidligere kommuneplan. Disse vedtakene ble truffet for en tid tilbake, i perioden 1996 til 2014.

Disse tidligere dispensasjoner fra plankravet tilsier ikke at kommunen er bundet til å gi dispensasjon fra plankravet også for det tiltaket som nå er omsøkt. I dispensasjonssaker står man overfor et rettsanvendelsesskjønn, med fastsatte vilkår gitt i lov. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil i utgangspunktet ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt. Klagers påberopelse av likebehandlingshensyn/at det foreligger usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke være tungtveiende argumenter for at dispensasjon skal innvilges. Hvis dispensasjon skal innvilges, må vilkårene i loven være oppfylt i den konkrete saken, uavhengig av om andre i nabolaget har fått tillatelse tidligere. Tilsvarende gjelder også for de presedenshensyn som er vektlagt i vedtaket. Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 annet ledd er det generelt ikke relevant å legge vekt på at den aktuelle dispensasjonen

som er til behandling kan påvirke fremtidige dispensasjonsvurderinger, jf. uttalelse fra Sivilombudet av 25.10.2022.

Anførsel om at vedtaket er ugyldig pga. usaklig forskjellsbehandling kan derfor ikke føre frem.

Nærmere om dispensasjonsvurderingen

Etter kommunedirektørens vurdering vil hensynet bak plankravet bli vesentlig satt til side om det gis dispensasjon fra plankravet for omsøkte enebolig med garasje.

Eiendommen gbnr. 276/78 er i motsetning til de omkringliggende tomtene i Bakkekroken 3 A – 3D, samt Bakkekroken 5A, avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Dette er et arealformål som ikke uten videre gir en byggerett, men som forutsetter detaljregulering. En detaljregulering bør omfatte naboeiendommen gbnr 276/6, som også er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, eventuelt også tilliggende arealer avsatt til fremtidig boligbebyggelse i øst og nord. Omfanget må imidlertid vurderes nærmere i en plansak.

Kommunedirektøren vil tilføye at både denne eiendommen og naboeiendommen gbnr 276/6 er foreslått avsatt til LNF formål i ny kommuneplan. Om det fremsettes privat forslag til detaljregulering vil kommunen kunne ta endelig stilling til hva som er ønsket arealbruk i dette området.

Området er åpent og eksponert mot Drammensfjorden og er utsatt for støy fra Grimsrudveien. En videre utbygging av områder avsatt til fremtidig bebyggelse vil kunne påvirke landskapsbildet. For eventuell videre utbygging er detaljregulering ønskelig for å fastlegge nærmere ny bebyggelses karakter, størrelse og form, avbøtende støytiltak, samt for å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse. Tiltaket bør derfor ikke sees isolert, men i sammenheng med eventuell videre utvikling av området.

Om det skulle gis dispensasjon fra plankravet vil tiltaket uansett forutsette dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, jf. kommuneplanen § 6.27.1 og kystsonen § 2. Samt dispensasjon fra krav om avstand til sidevassdrag (tørrbekk), jf. kommuneplanen § 6.28. At tiltaket vil forutsette flere dispensasjoner tilsier også at det ikke bør gis dispensasjon fra plankravet.

Statsforvalteren, fylkeskommunen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har alle frarådet at det gis dispensasjon fra plankravet. Jf. pbl. § 19-1, hvor det fremgår at regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og byggeforbudet i strandsonen.

NVE uttaler i brev av 5.4.2022 blant annet:

NVE kan ikke se at skredfare, fare for erosjon og allmenne interesser i vassdrag er tilstrekkelig avklart. Det må bli gjort faglige vurderinger, og tilstrekkelig sikkerhet må ivaretas, før kommunen gir tillatelse til gjennomføring av tiltaket.

..

Mulig fare for kvikkleireskred

NVEs kartbasert veiledning nr. 13 viser at tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Før kommunen gir vedtak om bygging, må reell fare være avklart. Tiltakshaver eller en konsulent må gjøre en konkret vurdering av om det er fare for kvikkleireskred. jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

..

Mulig fare for flom og erosjon

Kommunen antar at eneboligen ligger ca. 5 meter fra en bekk. Arealet rundt bekken er ikke vist som flomutsatt på NVEs aktsomhetskart. Det bør likevel gjøres en enkel vurdering av om det er potensiell fare for flom eller erosjon lokalt, og om avstandskravene i byggeteknisk forskrift TEK17 § 7-2 fjerde ledd er oppfylt. Historiske data og bilder kan være et godt utgangspunkt for en slik vurdering.

Flom og erosjon kan føre til redusert stabilitet over tid dersom det fins kvikkleire i grunnen. Denne faren må vurderes som del av i den konkrete vurderingen av fare for kvikkleireskred nevnt ovenfor.

Kommunen skal være tilbakeholden med å gi dispensasjon dersom statlige og fylkeskommunale fagmyndigheter har uttalt seg negativt til søknaden. De forhold NVE peker på i sin uttalelse vil kunne avklares nærmere i en planprosess. Dette tilsier at det ikke bør gis dispensasjon fra plankravet.

7. Konklusjon

Som konklusjon, og under henvisning til det overstående anbefaler kommunedirektøren utvalg for plan-og byggesak å opprettholde vedtak av 2.6.2022 i sak 22/1035. Klagen oversendes statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Klage, datert 220822
2. Vedtak om avslag, datert 020622
3. Uttalelser fra regionale og statlige myndigheter
4. Korrespondanse i saken
5. Søknad, med vedlegg
5. Vedtak fra Fylkesmannen, datert 290416
6. Kommuneplan - plankart
7. Kommuneplan - Bestemmelser
8. Kommunedelplan - plankart
9. Kommunedelplan - Bestemmelser



Saksprotokoll

Arivsak
22/22978

Saksbehandler
Frode Torvik

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
12/23

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav, Solfjell, Hyggen gbnr. 276/72

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 12/23

Behandling

Utvalget befarte eiendommen 16.01.2023.

Røed (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt 2:

Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Røed ble vedtatt mot 4 (MDG, A) stemmer.

Vedtak

1. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 2.6.2022 i sak 22/1035. Klagen oversendes Statsforvalter i Oslo og Viken for endelig behandling.
2. Utvalg for plan og byggesak stiller seg positiv til en reguleringsplan for eiendommen



Saksframlegg

Arkivsak
22/23458-1

Saksbehandler
Frode Torvik

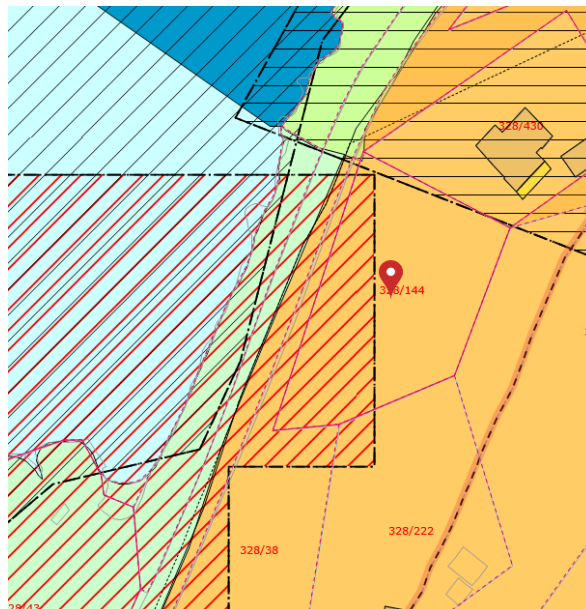
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

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 beskjedne. 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.

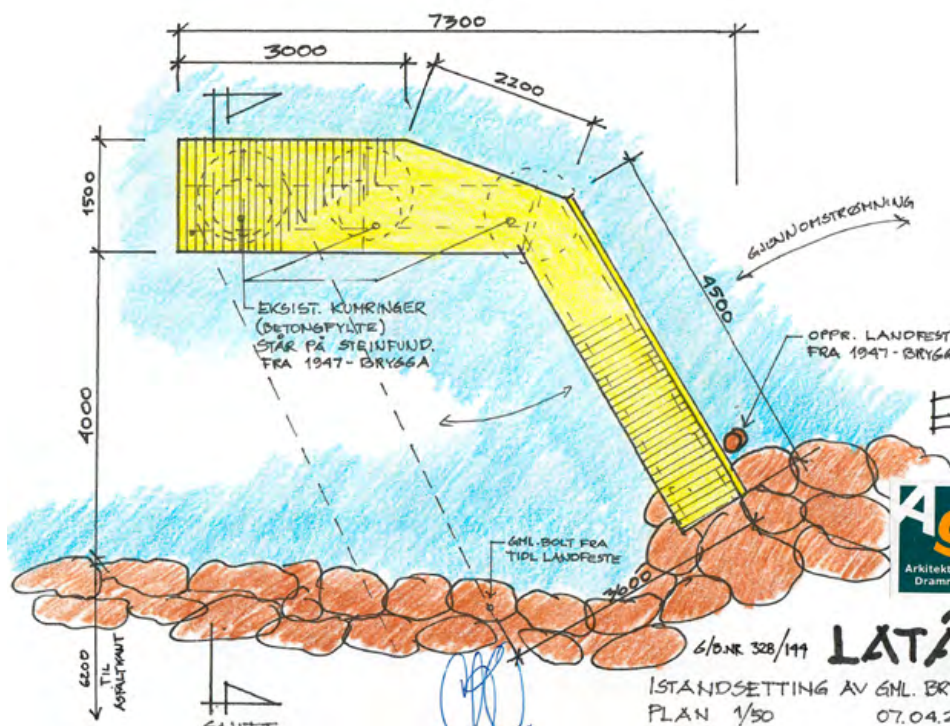


Fig.1. Plantegning omsøkt brygge.

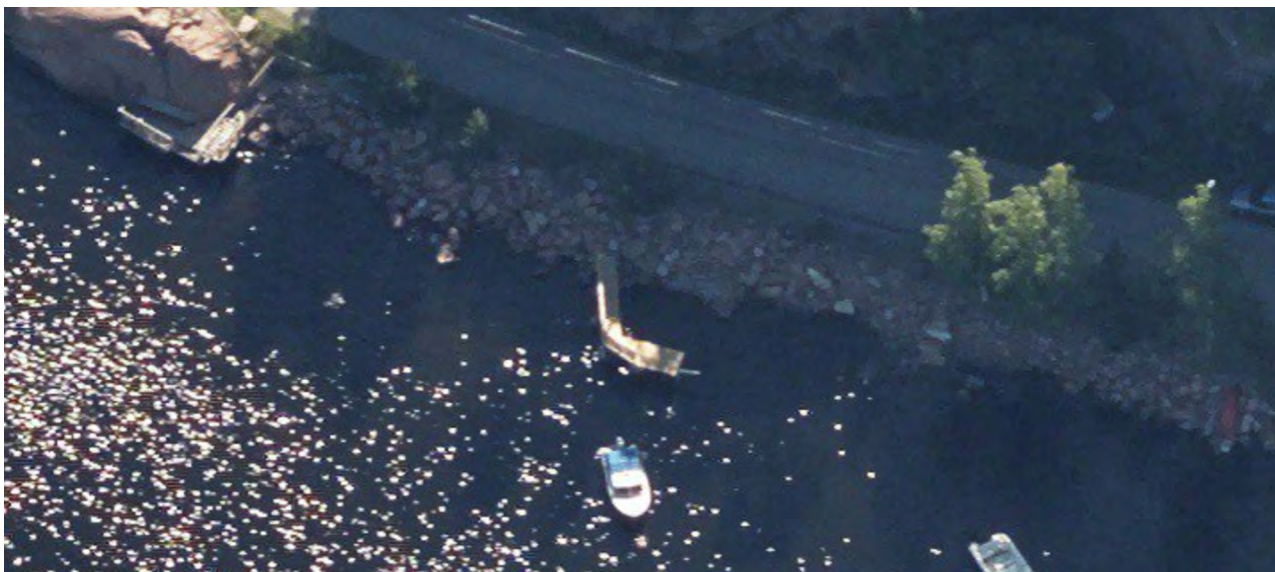


Fig.2. Flyfoto, omsøkt og allerede oppført brygge

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-, friluft-, og landbruksinteresser i området. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftinteresser. 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 strandsonearealene.

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 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.»

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 søknadspliktige 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 vegen, ikke innbyr til allmenn ferdsel. Det er lite naturlig å ta seg frem til fots på nedsiden av vegen, hvor det kun er et smalt og steinete strandareal. Hensynet til allmennhetens ferdsel kan derfor ikke anses satt vesentlig til side. Ettersom 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.

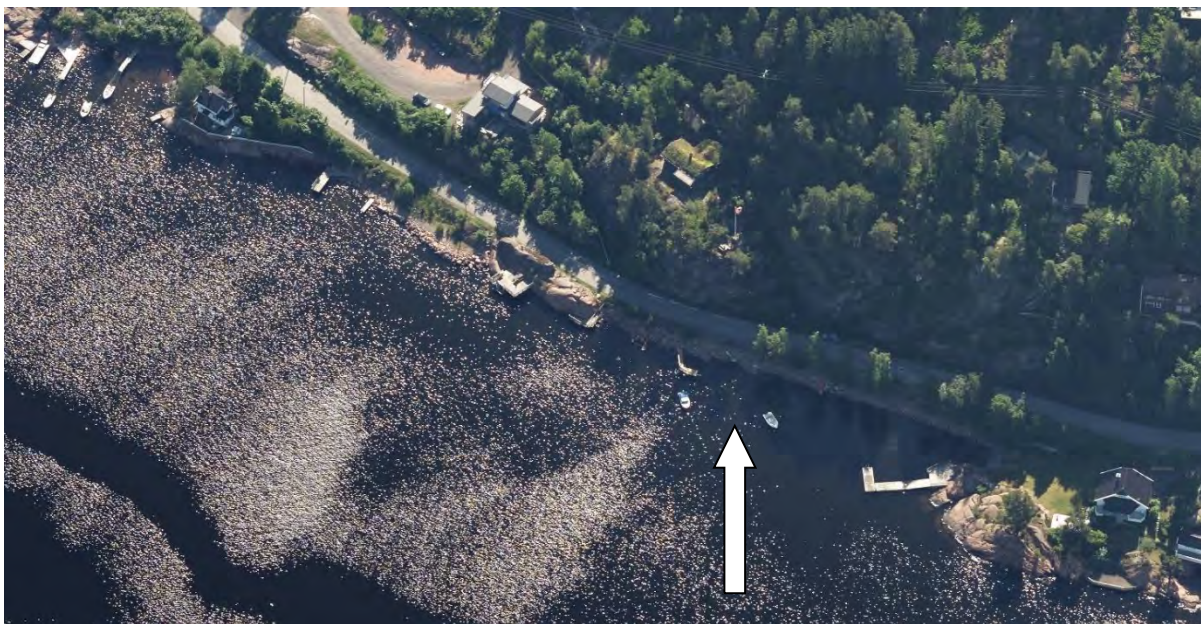


Fig. 3. Overiktsbilde. Pil angir omsøkte brygge.

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-/ulempevurderingen, 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.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
23/00286-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
05.01.2023

Referatsaker til utvalg for plan og byggesak 18.01.2023

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksframlegg

Arkivsak
23/01108-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tivoliåsen og Årosfjellet

Forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak ber kommunedirektøren iverksette en mindre reguleringsendring på reguleringsplan for Tivoliåsen og Årosfjellet (datert 16.06.1994)

Følgende skal oppdateres/endres:

Takform

Gesimshøyde

Mønehøyde

Maks høyde

Punktene endres slik at de harmoniserer med gjeldende kommuneplan for tidligere Røyken kommune (eller lik tilsvarende punkter i foreslått ny kommuneplan for Asker kommune.)

Målet er å videreføre den praksis som har vært utøvet i forhold til denne reguleringsplan uten behov for ytterligere dispensasjoner.

Saken fremlegges for politisk behandling før den legges ut på høring.

Det er mange pågående søknader innenfor planen så en hurtig behandling vil være positivt.

1. Sammendrag og konklusjon

Utvalg for plan og byggesak besluttet på sitt møte 18. januar 2023 enstemmig å sette saken på kartet, jf. Kommuneloven § 11-3 siste ledd.

Forslaget ble fremmet av Wear (H)



Saksprotokoll

Arivsak
23/01108

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
18.01.2023

Saksnr.
14/23

Mindre reguleringsendring for reguleringsplan Tivoliåsen og Årosfjellet

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.01.2023 sak 14/23

Behandling

Utvalg for plan og byggesak besluttet på sitt møte 18. januar 2023 enstemmig å sette saken på kartet, jf. kommuneloven § 11-3 siste ledd.

Leder tok opp om noen av utvalgets medlemmer motsatte seg å fatte vedtak i saken. Det var det ikke.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak ber kommunedirektøren iverksette en mindre reguleringsendring på reguleringsplan for Tivoliåsen og Årosfjellet (datert 16.06.1994)

Følgende skal oppdateres/endres:

Takform
Gesimshøyde
Mønehøyde
Maks høyde

Punktene endres slik at de harmoniserer med gjeldende kommuneplan for tidligere Røyken kommune (eller lik tilsvarende punkter i foreslått ny kommuneplan for Asker kommune.)

Målet er å videreføre den praksis som har vært utøvet i forhold til denne reguleringsplan uten behov for ytterligere dispensasjoner.

Saken fremlegges for politisk behandling før den legges ut på høring.
Det er mange pågående søknader innenfor planen så en hurtig behandling vil være positivt.