



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	30.11.2022 kl. 18:00	Asker rådhus

Merknad

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

Befaring 28.11.2022 kl. 14.30.
Storsandveien 2
Bispen, Tofte
Åstadveien 10 og 12 (denne gjennomføres som en digital befaring).

Sakskart

Saker til behandling

105/22	22/20635-1	Godkjenning av protokoll
106/22	21/05399-5	Reguleringsplan Billingstadsletta 17 - Sluttbehandling
107/22	22/06384-4	Reguleringsplan for fortau i Østskogveien - sluttbehandling
108/22	22/02058-3	Reguleringsplan for boliger på Bispen, Tofte, gbnr. 336/773 mfl. – 1. gangs behandling

109/22	22/09453-1	Reguleringsplan for Åstadveien 10 og 12 - 1. gangsbehandling
110/22	20/34168-6	Prinsippsak for overgangsbru over Slemmestadveien, gbnr. 338/176 med flere
111/22	22/09755-3	Klage på avslag på søknad om nybygg tre eneboliger, gbnr. 240/153 Ødegårdslia 67
112/22	22/17890-1	Klage på avslag for oppføring av garasje, renovasjonsbinge og terrengendringer, Leangveien 46B, gbnr. 48/207
113/22	22/18208-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon utnyttelse - 205/47 Kunnskapsveien 43-73
114/22	22/20195-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde, etasjeantall og takform for tomannsbolig
115/22	22/18606-1	Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 353/13 Storsandveien 2
Referatsaker		
13/22	22/21067-1	Referatsaker til utvalg for plan og byggesak 30.11.2022

Asker, 17.11.2022
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Saksframlegg

Arkivsak
22/20635-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

Godkjenning av protokoll

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 2.11.2022 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag og konklusjon

Vedlagt følger protokoll fra møte 2.11.2022.

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 2.11.2022

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 02.11.2022



Saksframlegg

Arkivsak
21/05399-5

Saksbehandler
Gry Vibeke Eide

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
30.11.2022
06.12.2022
13.12.2022

Reguleringsplan Billingstadsletta 17 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Detaljregulering for Billingstadsletta 17 med plankart og tilhørende bestemmelser datert 24.10.2022 (og andre juridisk bindende dokumenter) vedtas iht. plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av to boligblokker med tilhørende anlegg bak Budstikkagården inn mot skråningen i Billingstadsletta 17. Det er i Kommunedelplan for Holmen - Slependen åpnet for muligheten for slik fortetting gjennom en planprosess.

Planforslaget er justert iht. vedtak ved 1. gangs behandlingen og nødvendige hensyn kommet frem ved offentlig ettersyn, bl.a. innsigelse fra NVE. Innsigelsen er trukket. Planprosessen har avklart og definert mulighetsrommet vedr. trafikkforhold/adkomst, støy og fareforhold knyttet til bratt skråning i bakkant, skala på bebyggelsen, rommelighet rundt byggene, terrengtilpasning og tilrettelegging av felles uteoppholdsarealer etc.

Kommunedirektøren kan anbefale reguleringsplanen vedtatt slik den nå foreligger til sluttbehandling.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Kalklindeskogen As fremmer v/ plankonsulent PI arkitekter as planforslaget, hvor det tilrettelegges for fortetting med boligbebyggelse i 2 blokker i prioritert vekstområde med svært god kollektivdekning. Planen er således i tråd med overordnede planer.

Boligblokkene er nå på 4 etasjer med 33 boenheter med størrelse fra 36-84m². det er også avsatt areal til deling i sameiet for ulike formål som de fremtidige eiernes har råderett over.

Byggene er planlagt oppført i tegl som mange bygg i nabolaget, fargesatt for å tilpasse seg disse. Se forslagsstillers planbeskrivelse vedlegg 3 og vedlegg 10.

Det ble vedtatt at forslagsstiller skulle gjøre noen endringer i prosjektet det tilrettelegges for før sluttbehandlingen. Se politisk vedtak v/ 1. gangs behandling (kapittel 4 / vedlegg 18).

Endringene går i hovedsak ut på å redusere bebyggelsen for å bedre ta hensyn til omgivelsene og tomtens kapasitet, og det er vurdert at endringene ikke utløser behov for ny høring.

3. Tidligere behandling

Formannskapet har 1. gangs behandlet saken i møtet 04.05.2021 sak 96/21.

<https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?i=200307547#result>

Etter at forslag fra MDG falt, ble flg. vedtatt enstemmig (protokoll - vedlegg 18):

Vedtak

1. Asker Kommune vedtar forslag til detaljregulering for Billingstadsletta 17, med plankart og bestemmelser datert 23.03.2021, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl. § 12-10).

2. Følgende forutsettes gjort før 2. gangs behandlingen:

a) Prosjektet omprosjekteres for å sikre romsligere forhold rundt og en lavere fjellskjæring bak den vestre boligblokken. Toppetasjen tas av på begge blokkene. Samtidig bør man se på muligheten for å sikre vanlig avstand (minimum 8 meter) til næringsbebyggelsen syd for det vestre boligbygget.

b) Parkeringsdekningen gis en ny vurdering iht. P-norm i ny arealdel av kommuneplanen.

c) Fortau legges inn på adkomst / internveis nordside, for ytterligere å sikre myke trafikanter iht. avtale med avd. samferdsel.

d) Krav om fossilfri / utslippsfri anleggsplass vurderes i lys av ny kommuneplanbestemmelse.

3. Før annengangsbehandling utfordres utbygger til:

- Å komme tilbake med en plan for uteoppholdsarealet/lek som utfordrer barn i ulike aldersgrupper (Stier, sittemøbler og solforhold er en naturlig del av en slik plan.)
- Å opparbeide uteoppholdsareal/lek med ulikt fokus som utfordrer barn i ulike aldersgrupper.

- Å utrede solforhold tiltenkt uteoppholds- og lekeplasser
 - Å tilrettelegge for ulike former for elektrisk mobilitet, for eksempel lading.
 - Å legge alt av tekniske rom under bakken
4. Før annen gangs behandling skal det redegjøres for miljøkonsekvenser ved riving av eksisterende bygningsmasse. Som en del av Kommunens oppfølging av bærekraftsmålene bør det blant annet vurderes gjenbruk av materialer, avfallsminimering, forsvarlig håndtering av farlig avfall, samt transportminimering og avfallsregnskap.

5. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

5.1. Medvirkningsprosess

Planen er varslet og kunngjort på vanlig måte ved oppstart (se vedleggene 4 i politisk sak v/ 1. gangs behandlingen) og ved offentlig ettersyn (vedlegg 16 og 17).

5.2. Innkomne merknader/ Innsigelse

Det inkom 6 merknader ved off. ettersyn. Disse var fra Statsforvalteren, Viken fylkeskommune, NVE, Billingstadsletta 17 AS, Billingstadsletta Grunneierforening og nabo/grunneier til Gbnr. 39/80.

NVE la inn innsigelse grunnet et utløpsområde for ras til planområdet.

I tillegg til kravet om ytterligere å utrede faren for ras var de øvrige tema i merknadene bl.a. Stasforvalterens støtte til vedtaket v/ 1. gangs behandlingen som konkluderte med at utnyttelsen ble ansett for høy med for trange forhold, anmodning om en bedre utredning av hensyn til naturforekomst (utvalgt naturtype), innspill til støy- og overvannsprosjekteringen, Vikens innspill til byggegrense mot vei, at hensyn til barn og unge må vektlegges, at en streng praktisering av parkeringsnormen bør legges til grunn (særlig for næringsformålet), Billingstadsletta 17 AS sin bekymring for en for sterk reduksjon av parkering for sin næring, Billingstadsletta Grunneierforening mener utnyttelsen er for lav og nabos bekymring for mulighet til adkomst for egen og nabos eiendom til naturområdet nord for Lundekroken og planområdet. Se de originale merknadene i vedlegg 16, og kommunedirektørens kommentar til disse i vedlegg 17 og forslagsstillers kommentarer i vedlegg 3 – kap. 4.4.

Endringer som konsekvens av merknader mottatt v/ off. ettersyn

Utnyttelse, avstand næringsbygg, høyde på fjellskjæring og fellesarealer inne og ute. Byggene er redusert med 1 etasje, hevet 1 meter, gjort smalere og trukket lenger mot syd. Avstand til næringsbygget som er regulert videreført, er nå mer enn 8m, noe som sikrer en bedret rommelighet rundt byggene og fjellskjæringen fremstår lavere. Antall leiligheter i prosjektet er redusert til 33 stk. derav 4 små leiligheter i 2.

etasjene. I tillegg er det etablert fellesarealer inne i boligblokk A (mot vest), for ulik bruk av beboerne.

Fellesarealene ute er tilpasset ulike aldersgrupper. Private felles uteoppholdsarealer vender mot syd har god soltilgang.

Rasfare -Innsigelse

Faren for ras er ytterligere utredet i en skredfarevurdering. Utredningen har vært underlagt uavhengig kontroll. Avbøtende tiltak er beskrevet. Se vedlegg 12. Det skal settes opp sikringsgjerde langs hele eiendommens nordre grense. Tiltakene er sikret i plankart og bestemmelser.

Naturmangfold

Hensynssone H560 er utvidet siden off. høring fra 428 m² til nå å omfatte 663m². Andelen av forekomsten (den utvalgte naturtypen kalklindeskog / kalkedellauvskog) som berøres av tiltaket, er redusert fra 900 m² til 570 m². Lokaltiteten i Lilleåsen er på 23,8 daa, noe som utgjør ca. 4,5 % av all kalklindeskog i Asker kommune, og ca. 1 % av all kalklindeskog i Norge. Totalt beslaglegger tiltaket ca. 570 m² av lokaliteten i Lilleåsen. Dette utgjør ca. 0,1 % av all kalklindeskog i Asker kommune, og ca. 0,03 % av all kalklindeskog i Norge. Området som berøres inngår ikke i de viktigste delene av lokaliteten, men har verdi som buffersone. Det opplyses at arealet som berøres ikke har treslaget lind, og at det dermed er utelukket at det medfører tap av markboende sopp eller vedlevende insekter som er strengt tilknyttet dette treslaget. Se hele utredningen i vedlegg 6.

Forurensning – Lyd, grunn

Planområdet ligger i prioritert vekstområde. Det planlegges bygget i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor det kan tillates bygging av støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres i støyfaglig utredning at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.



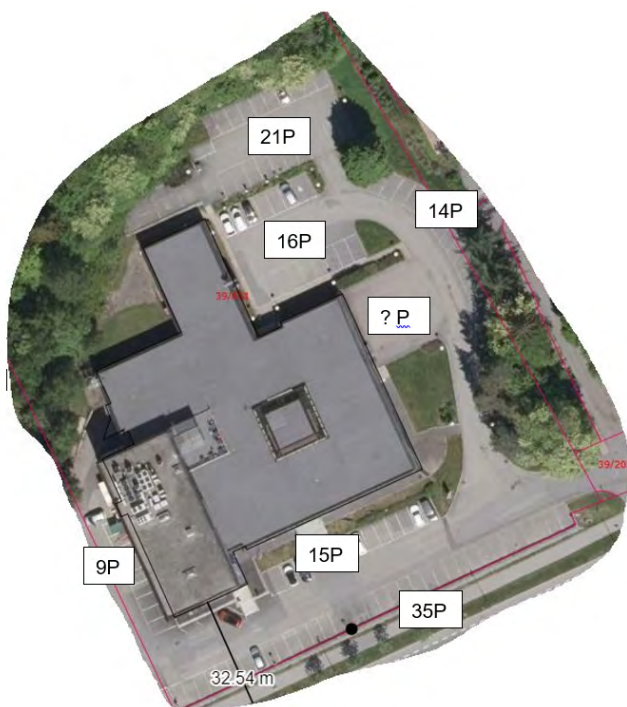
Ettersom illustrasjonsprosjektet til planforslaget er endret, er støyutredningen revidert (27.04.2022) før sluttbehandlingen, og avbøtende tiltak beskrevet (vedlegg 8).

På privat felles uteområder sikrer støyskjerm støyforhold iht. normkravet. Dette gjelder også for 1. og 2. etasje inne. I 3. og 4. etasje fordres avbøtende tiltak på noen balkonger for å sikre gode støyforhold inne. Støykonsulent konkluderer som følger: «Den nye utformingen av boligprosjektet sikrer at alle soverom har fasade med støy som ikke overskrider grensen for gul støysone. En del av stuene får støy over grensen for gul støysone, men alle disse stuene ligger i direkte tilknytning til soverom slik at det også kan luftes gjennom soverom om ønskelig. Vår vurdering er at den nye utformingen ivaretar støy på bedre måte enn tidligere, og at kvalitetskriteriene i T-1442/2021 er fulgt opp på en god måte i utformingen av prosjektet».

Oppfølging av evt. forurenset grunn ivaretas i miljøoppfølgingen iht. planforslaget.

Restriktiv P-dekning – særlig for næring

Det er opplyst til saken at planområdet pr. i dag har 117 P-plasser på terreng for næringsbebyggelsen.



P-plasser på areal som berøres av ny bebyggelse og vei, faller bort når planforslaget realiseres. Det gjenstår 48 P-plasser på terreng når også sykkel-parkering etc. har fått plass i vest i næringsområdet (se illustrasjonsplan i vedlegg 10). Totalt reduseres følgelig P-dekningen med 69 P-plasser på terreng, men noe av bortfallet erstattes ved at næringen tillates å disponere 18 P-plasser i ny garasjekjeller under terreng. Til sammen får næring 66 P-plasser iht planforslaget. Dette er en reduksjon på 56% for næringen, og således i tråd med innspill om reduksjon fra overordnet myndighet.

I tillegg til over nevnte P-plasser får boligblokkene 33 P-plasser i garasjeanlegg. Hele planområdet får dermed 99 P-plasser iht planforslaget. (Av disse er 51 plasser i garasjekjeller under terreng.) Reduksjonen i hele planområdet blir dermed på vel 15% i forhold til opplyst kapasitet pr. i dag.

I tillegg sikrer bestemmelsene at nærings-P i garasje kan sambrukes med boligsameiet som gjesteplasser på kveldstid. 20% av P-plassene til boligene skal frigjøres fra leilighetessalget for å sikre nye beboere mulighet til å kjøpe leilighet uten garasje, gitt den kollektivnære beliggenheten. En garasjeplass kan koste så mye som 5-600 000 kr, så dette vil åpne for mulighet til anskaffelse av rimeligere boliger. De frigitte P-plassene skal inngå i felleseiet og kan brukes til f.eks. gjeste parkering, hvorav en bør avsettes til hjemmesykepleien.

Sykkelp-P er lagt i P-kjeller og også på terreng i vest for næringsdelen. Bestemmelsene sikrer at det skal etableres rom for vedlikehold av sykler. Det skal i næringsbygget tilrettelegges for fasiliteter som støtter opp om sykkelbruk (vedlikeholdsmuligheter (reparasjon, dekkskift), dusj- og garderobefasiliteter etc.).

Overvann

Det er utarbeidet et fagnotat som redegjør for hvordan overvann skal ivaretas på egen grunn (se vedlegg 13).

5.3. Oppfølging av politisk behandling

Endringer utløst av vedtakspunktene v/ 1. gangs behandling

Vedtaks punkt 2a). Bygget er gjort smalere, og trukket noe fremover/sydover og lenger vekk fra fjellskjæringen. I tillegg er begge byggene løftet 1m til hhv k+15 og 14. Til sammen medvirker dette til en noe lavere skjæring, særlig mot øst og bedre rommelighet på fremsiden (>8m). Inngangene er også flyttet til byggenes fremside. Byggene er redusert med en etasje.

Vedtaks punkt 2b). Parkeringsdekningen er gjennomgått og anses iht. både gjeldende og ny KPs P-norm. Se løsning beskrevet over og i bestemmelsenes pkt. 3.1.1 og 3.1.2 i kapitlene Parkering.

Vedtaks punkt 2c). Det er lagt inn fortau på adkomst / internveis nordside, for ytterligere å sikre myke trafikanter.

Vedtaks punkt 2d) Det er utarbeidet Miljøprogram som angir miljømål til plansaken. Miljøprogrammet er gjort retningsgivende gjennom henvisning til dette i bestemmelsene. I dette sies det i pkt. 5.3.4: «I videre arbeid skal det vurderes bruk av fossilfri byggeplass for å ivareta kommuneplanens ambisjoner rundt dette.»

Vedtaks punkt 3. Til politikernes utfordringer anfører forslagsstiller følgende:

- Første kulepunkt: Planforslaget er forbedret med tanke på plan for uteoppholdsarealet/lek som utfordrer barn i ulike aldersgrupper (Stier, sittemøbler

og solforhold er en naturlig del av en slik plan.) Se forholdene ytterligere detaljert i illustrasjonsplanen (retningsgivende i bestemmelsene) i vedlegg 10.

- Andre kulepunkt: Syd for blokkene finner man lekearealer som tilrettelegger for ulike typer aktiviteter. Her finner man tradisjonell sandkasse, klatrestativ og plenarealer. Sentralt ligger et torg med harde flater som oppfordrer til ball lek. Det er også flere «lune» områder hvor man kan oppholde seg, samt at benker, bord og sittekanter tilrettelegger for områder der større barn liker «å henge». En av disse er omkranset av dyrkekasser hvor beboere selv kan plante og alle følge med på plantenes utvikling. Alle områdene er solfylte og ligger slik at beboerne må passere disse på vei til/fra hovedinngangen til blokkene. Plasseringen skaper liv i området og bidrar til sosial trygghet for alle.
- Tredje kulepunkt: Forslagsstillers illustrasjon i vedlegg 10 viser at private felles uteoppholdsarealer tiltenkt uteoppholds- og lekeplasser har gode solforhold.

21 mars vårjevndøgn



09:00



12:00



15:00



18:00

Det opplyses at studie av solforhold på balkong også viser 3 timers soltilgang ved vår og høstjevndøgn.

- Fjerde kulepunkt: Alle garasjeplassene skal forberedes for el-lading.
- Femte kulepunkt: Forslagsstiller har lagt tekniske rom inn i byggets kjeller. Kun oppbygg for heis, trapp og ventilasjonslyrer o.l. tillates med høyde på 1,7m over gesims-/mønehøyde på maks 10% av underliggende etasjes areal. Takoppbygg skal være inntrukket på tak.

Vedtaks punkt 4. Det er utarbeidet miljøprogram med miljømål og prosjektspesifikke føringer (se vedlegg 11). Dette er bundet opp i bestemmelsene som retningsgivende

for videre prosjektering. I pkt. 5.3.4 beskrives mål for avfallshåndtering ved bl.a. riving. Det skal i byggesaken vurderes gjenbruk av bygningsmaterialer, og dette skal innarbeides i miljøoppfølgingsplan som er krevd.

5.4. Endringer i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med utredninger

Plankartet og bestemmelsene er oppdatert iht. til de endringer som er gjort. Etter dialog med NVE og som resultat av uavhengig kontroll av skredfarerapporten er det gjort endringer på plankartet, slik at dette nå viser hele det rasutsatte området med en sikringssone og planlagt sikringstiltak/-gjerde som skal forhindre ras inn i byggeområdet og dermed trygge dette.

Det er også lagt inn fortau og bestemmelsesområde som sikrer adgang til naturområdet nord for planområdet.

Planbeskrivelsen og utredninger er revidert/oppdatert iht. vedleggslisten (se under).

6. Kommunedirektørens vurdering

Utnyttelse, boligpolitisk profil, rommelighet

Forslagsstiller har som beskrevet endret planforslaget siden 1. gangs behandling i mai 2021. Toppetasjen er fjernet og antallet boenheter er redusert fra 40 til 33 boliger. I antallet er det valgt å innarbeide 4 små leiligheter for å sikre en bedre boligsosial profil. Det er i bakkant av bygg A's 1. etasje hvor lysforholdene er begrenset for boligutnyttelse fordi bygget er lagt inn i terrenget, lagt inn delearealer for beboere i sameiet hvor man kan ha sosiale tilstelninger etc. At 20% av P-plassene til boligene skal frigjøres fra leilighetssalget bidrar ytterligere til den boligsosiale profilen idet man kan kjøpe bolig uten garasjeplass noe som vil åpne for en redusert inngangspris.

De endrete byggene som nå i større grad spiller videre på strukturen i Lundekroken, er gjort smalere. Dette har etter kommunedirektørens syn resultert i et prosjekt som er bedre dimensjonert for tomten. Blokkene er trukket noe bort fra fjellskjæring i bakkant, og oppnår bedre avstand til næringsbygget enn tidligere foreslått.

Rasfare, overvann

Det er gjort tiltak for å sikre mot steinsprang og avbøtende tiltak mot støy er tilpasset nye bygg. Den utvalgte naturtypen er sikret gjennom plankart (hensynssoner) og bestemmelser (anleggsperiode, drift og fjerning av invaderende vekster). Innsigelsen vedr. rasfare lagt inn av NVE v/ offentlig ettersyn, er trukket.

Overvann er utredet og notatet (vedlegg 13) er retningsgivende sammen med illustrasjonsplanen m.fl. (se siste pkt. i bestemmelsene i vedlegg 2), for den videre prosjekteringen.

Parkering

P-kjeller i underetasjen har P-plasser både for boligeiendommen + 18 P-plasser for videreført næringsbygg (Budstikka-gården). I tillegg er det god plass for sykkelparkering og stell av sykler i eget rom og tekniske rom og boder.

6.1. Miljø

Iht. Utredning av biologisk mangfold (vedlegg 6) er arealet som nedbygges av naturforekomsten redusert fra 900 m² til 570 m². Området er i dag regulert til næring, og utgjør ikke den viktigste delen av forekomsten, men er viktig som buffersone. Arealet er også hardt invadert av svartlistede arter, som det skal ryddes opp i ved realiseringen av planen. Utredningen har forslag til skadereduserende tiltak, som følges opp i bestemmelsene.

I Utredningen sies flg. Vedr. Naturmangfoldloven §§ 8-12:

«Området er befart flere ganger av kompetente naturkartleggere fra ulike firma, og man må derfor gå ut fra at kunnskapsgrunnlaget om naturtypelokaliteten er utfyllende jf. § 8. Når det gjelder arter er det som nevnt over ennå ikke gjort registreringer av markboende sopp i en god sesong, men føre var-prinsippet i § 9 er lagt til grunn i vurderingene for å fange opp dette.

Tiltaket medfører et bortfall på ca. 570 m² av en rødlistet og utvalgt naturtypelokalitet. Det vurderes at arealene som beslaglegges er små og ikke blant de med høyest kvalitet. Jf. § 10 om samlet belastning er det likevel viktig å se tiltaket i sammenheng med den bit for bit-nedbyggingen som foregår, og som er særlig relevant i kalkrike, sommervarme områder som både har gode forekomster av mange ulike, sjeldne naturtyper, og høyt press fra befolkningsvekst og tilhørende utbygging. De skadereduserende tiltakene som foreslås er vesentlige å følge opp.

Det legges til grunn at utbygger forholder seg til bestemmelsene gitt i §§ 11 og 12 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Disse prinsippene legges til grunn for utforming av miljøoppfølgingsplan og sameievedtekter i prosjektet».

Kommunedirektøren mener hensynet til naturforekomsten nå på en god måte er ivaretatt i saken. Den delen av arealet som nedbygges har vært regulert til næring fra før bestemmelsene om utvalgt naturtype ble vedtatt i 2011. Kommunedelplan for Holmen – Slependen vedtatt i 2013 endret ikke på dette forholdet.

I miljøprogrammet gis det føringer for at det skal legges til rette for en miljømessig gunstig energiforsyningsløsning, og en vurdering av bruk av fossilfri byggeplass og gjenbruk av bygningsmaterialer v/ riving.

6.2. Samfunn

Barn og unge

Uteoppholdsarealet er bearbeidet i tråd med henstillingene i vedtakspunkt 3 ved 1. gangs behandlingen, slik at det på en bedre måte tilrettelegges for barn i ulike aldersgrupper på lokket over P-anlegget mellom husene. Overdekningen med minimum 0,5 m jord på garasjetaket, skal i flg. LARK til prosjektet (se vedlegg 14) muliggjøre opparbeidelse av uteoppholdsarealene iht. illustrasjonsplanen på en måte som hindrer at den preges av å ligge på et lokk av betong, men at hagen på toppen får trær (økt jordsmonn til dem sikres ved at det lages større og mindre koller) og beplantning som er romdannende og deler hagen inn i soner, skjermer, og bryter siktelinjer i gårdsrommet.

Universell utforming

Kommunedirektøren forutsetter at man i planforslaget forholder seg til gjeldende regler for universell utforming og tilgjengelighet for boliger med heis, næringsarealer (publikumsbygg) og utearealer iht. TEK 17.

Skolekapasitet

Kapasiteten i Billingstad skolekrets er i dag presset og det er en forventet vekst i elevtallet. Uten at det gjøres endringer i kretsene i området eller endringer ved skolebygget vil det ikke være kapasitet til den planlagte utbyggingen.

Det kan bare sikres skolekapasitet til reguleringsforslag Billingstadsletta 17, gnr/bnr. 39/661, under betingelse av at det gjøres endringer i skolekretser mellom Hvalstad, Mellom-Nes og Billingstad barneskoler. Eller at det settes av midler til å gjøre utbedringer ved Billingstad skole for å øke elevkapasiteten. Det er ikke skolekapasitet for utbyggingen Billingstadsletta 17, før disse forholdene er avklart. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om dokumentert skole- og barnehagekapasitet før ramme- tillatelse kan gis.

Estetikk.

Byggene skal utføres i tegl iht. retningsgivende illustrasjoner vist i vedlegg 10. Utearealene skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplan og beskrivelse.

Boligsosiale perspektiver

Forslagsstiller sier at leilighetene vil bli nøkternt priset, grunnet lokalisering og grep tatt i planen.

6.3. Økonomi

Det er tilrettelagt for leiligheter fra 36-84m² som vil bli nøkternt priset, dog ikke låst til 10% under markedsverdi som definert som «rimelige boliger» i boligpolitisk strategi. Det er lagt inn 4 små leiligheter for å sikre bredde i tilbudet. Det skal være mulig å kjøpe bolig uten P-plass dersom man ikke har bil, noe som ytterligere sikrer at boligene kan bli rimeligere.

Det er avsatt 80 m² felles dele-areal i 1. etasje i blokk A. Sameiet skal selv styre hvordan dette benyttes til f.eks. rom for felles el. private arrangementer, gjesterom, treningsrom, hjemmekontor-muligheter etc.

Det er ikke avtalt inngåelse av utbyggingsavtale.

7. Konklusjon

I tillegg til å sikre prosjektet mot ras iht. føringer gitt av NVE i innsigelsen og på en best mulig måte hensynta naturforekomsten, går endringene av prosjektet i hovedsak ut på å redusere bebyggelsen for å skape en bedre rommelighet tilpasset omgivelsene og tomtens kapasitet, og det er vurdert at endringene ikke utløser behov for ny høring.

Planforslaget har gjennomgått endringer utløst av politisk vedtak og merknader mottatt i off. ettersyn og konklusjoner i nye og reviderte undersøkelser er lagt inn.

Planforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering anbefales vedtatt.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Komplett vedleggsliste v/ plansakens sluttbehandling:

Dokumenter fra 1. gangs behandlingen (FSK 4. mai 2021) er vist i grått der disse er uendret og fortsatt gjelder. Disse kan ses i den politiske saken. Nye eller reviderte dokumenter til sluttbehandling er listet med sort skrift:**Vedlegg:**

02202018007_3-Forslagsstillers planbeskrivelse_040922

02202018007_5-Risiko- og sårbarhetsanalyse_260422

02202018007_6-Utredning av Biologisk mangfold - rev 220422

02202018007_8-Utredning Veitrafikkstøy_270422

02202018007_14-LARK Notat regulering-260422

02202018007_12-Samlet skredfarevurdering med UKS

02202018007_16-Merknader offentlig ettersyn_250621

02202018007_13-Fagnotat Overvann_Rev 1_080722

02202018007_10-Illustrasjonshefte-rev A_090822

02202018007_18-Protokoll FSK-1-g-210504

02202018007_11-Miljøprogram Kalklindeskogen_rev 1-3-211022

02202018007_15-NVE trekker innsigelse-Billingstadsletta 17 -061022

02202018007_1-Plankart Billingstadsletta 17_NIVÅ1_241022

02202018007_1-Plankart Billingstadsletta 17_NIVÅ2_241022

02202018007_2-Reguleringsbestemmelser_ 241022

02202018007_17-Kommunedirektørens kommentar merknader off ettersyn

Vedl.nr.	Dokumentbenevnelse	Status
1	02202018007_1-Plankart nivå 1_241022	NY
1	02202018007_1-Plankart nivå 2_241022	Revidert
2	02202018007_2-Reguleringsbestemmelser_ 241022	Revidert
3	02202018007_3-Forslagsstillers Planbeskrivelse 040922	Revidert
4a	AnnONSE / Varslingsbrev v / oppstart	Uendret
4b	Uttalelser v oppstart (samlet)	Uendret
4c	Statens vegvesen – forhåndsuttalelse vedr. venstresving	Uendret
4d	Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene v/ oppstart	Uendret
5	02202018007_5-ROS-analyse_260422	Revidert
6	02202018007_6-Utredning av Biologisk mangfold-rev 220422	Revidert
7	7- V10_ Trafikkanalyse Norsam 09.04.2019	Uendret
8	02202018007_8-Utredning Veitrafikkstøy _270422	Revidert
9	9 - V11_ Geotekniske vurderinger (Løvlien), rev. 04 datert 13.10.20	Uendret
10	02202018007-10-Illustrasjonshefte-rev A_090822	Revidert
11	02202018007_11-Miljøprogram rev 1-3_211022	NY
12	02202018007_12-Samlet skredfarevurdering med UKS- 090922	NY
13	02202018007-13-Fagnotat Overvann_Rev 1_080722	NY
14	02202018007_14-LARK Notat regulering-260422	NY
15	02202018007_15-NVE trekker innsigelse- Billingstadsletta 17-061022	NY
16	02202018007_16-Merknader offentlig ettersyn_250621	NY
17	02202018007_17-Kommunedirektørens kommentar merknader off. ettersyn	NY
18	02202018007_18-Protokoll FSK-1-g-040521	NY



Saksframlegg

Arkivsak
22/06384-4

Saksbehandler
Rune Rian

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
30.11.2022
06.12.2022
13.12.2022

Detaljregulering for fortau i Østskogveien - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune vedtar forslag til detaljregulering for fortau i Østskogveien, som vist på plankart og bestemmelser datert 15.11.2022 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljregulering for fortau i Østskogveien fremmet av Rambøll Norge AS på vegne av Asker kommune ved avdeling for Prosjekt og Utvikling (PRU).

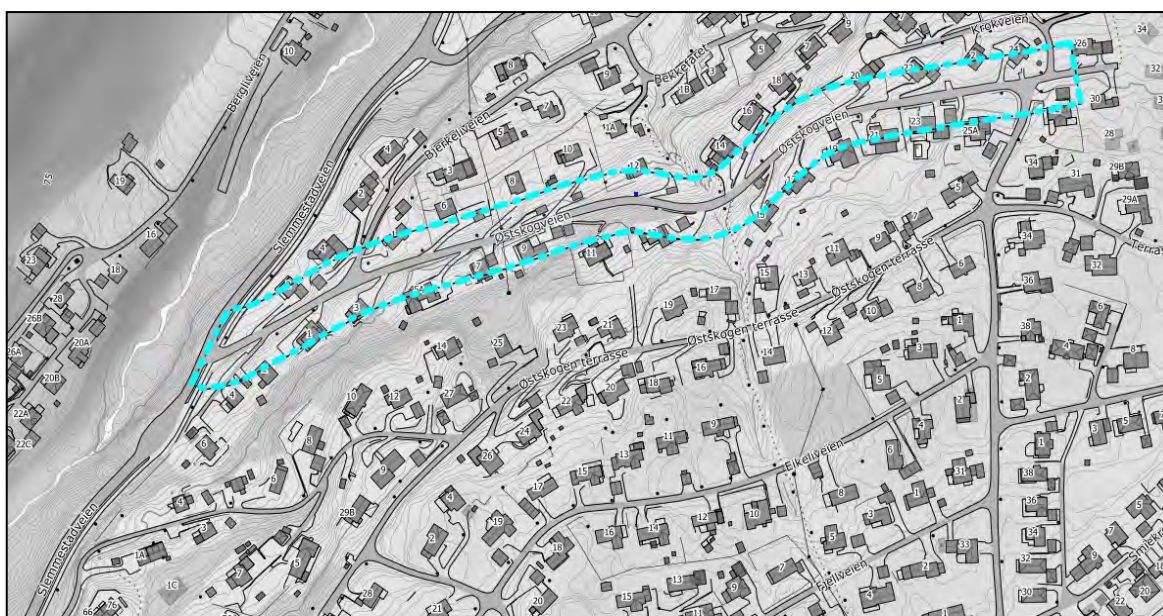
Planforslaget er en oppfølging av vedtak fattet av formannskapet i tidligere Røyken kommune 22.01.2019.

Planområdet er lokalisert i et boligfelt øst for fv. 165 Slemmestadveien like nord for Bødalen, og noen kilometer sør for Slemmestad. Torvbråten skole ligger sørøst for Østskogveien.



Figur 1: Oversikt planområde

Planområdet omfatter Østskogveien fra fv. 165 Slemmestadveien i vest, opp mot kryssområdet ved Krokveien i øst, der planen tilpasses eksisterende Østskogveien med fortau. Planområdet omfatter i tillegg en buffersone på hver side av Østskogveien hvor fortau og grøftearealer kan etableres. Størrelsen på planområdet er ca. 17 daa, og veistrekningen er ca. 600 meter lang. Flere private bygninger er innenfor planavgrensningen.



Figur 2: Planområdet

Hensikten med tiltaket er i første rekke å oppnå økt trafikksikkerhet for barn som ferdes til og fra Torvbråten skole ved å etablere en sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter på hele strekningen mellom fv. 165 Slemmestadveien og Torvbråten skole. Tiltaket vil spesielt ha positive konsekvenser for barn og unge.

Det er ikke avsatt midler til gjennomføring av prosjektet i Handlingsprogram 2022-2025.

Følgende endringer er lagt inn etter 1. gangs behandling:

- Rekkefølgebestemmelse under «§6.2 Før igangsettingstillatelse»: Før igangsettingstillatelse gis skal alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, ha byggeplan som er godkjent av fylkeskommunen og en gjennomføringsavtale basert på denne.
- Det er ingen nye arealformål, men det er lagt inn et nytt bestemmelsesområde for felles renovasjonsanlegg i tilknytning til ny felles adkomstvei.

Kommunedirektøren mener forslag til detaljregulering følger opp vedtaket fra 1. gangs behandling på en tilfredsstillende måte. Vedtakets punkt 2 «*Utvalg for plan og byggesak ber administrasjonen etablere en god kommunikasjon med berørte grunneiere, og er behjelpelige med å sette den enkelte grunneier inn i detaljene som berører den enkelte eiendom*» ble fulgt opp i et eget informasjonsmøte avholdt 15.06.2022 på Torvbråten skole.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Asker kommune ønsker å etablere fortau langs Østskogveien som er en samlevei med krav til gang- og sykkelvei i henhold til kommunens vei og gatenorm. Østskogveien er koblingspunktet mellom fv. 165 Slemmestadveien og Østskogveien som leder til Torvbråten skole.

Hovedhensikten med reguleringsforslaget er å forbedre trafikksikkerheten langs Østskogveien ved å etablere fortau på veiens sørside. Reguleringsplanen inngår som en del av trafikksikkerhetstiltaket tilknyttet utvidelsen av Torvbråten skole. Reguleringsplanen er dermed med på å etablere en sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter fra Slemmestadveien, gjennom Østskogveien, frem til Torvbråten skole. I tillegg til etablering av fortau tilrettelegger planen for en kjørevei med forbedret horisontalkurvatur og som i større grad samsvarer med anbefalt bredde i kommunens vei- og gatenorm.

2.1 Beskrivelse av planforslaget

I kommuneplanen for Røyken 2015 – 2027 er planområdet avsatt til følgende formål:

- Boligbebyggelse – nåværende
- Samlevei – på bakken – nåværende
- Friområde – nåværende
- Turtrase – fremtidig

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

- G/S veg Rv 165, PlanID – 62755016
- Østskogen, PlanID – 62755001
- Detaljregulering for sikker gangvei til Torvbråten, PlanID – 2018001

I tidligere Røyken kommune sin «sykkelstrategi med handlingsplan 2018-2020» er Torvbråten utpekt som en krets hvor gang- og sykkelveiforbindelsene er gode, men ikke tilstrekkelige når det kommer til sikkerhet. Sykkelstrategien fokuserer spesielt på å sikre gode og trygge veier for barn og unge mot viktige målpunkter, herunder skole.

I forslag til ny kommuneplan krysser traseen hensynssone for høyspenningsanlegg og hensynssone for bevaring av naturmiljø. Eksisterende bekk har arealformål blå/grønnstruktur.

2.1.1 Eksisterende situasjon

I dagens situasjon har Østskogveien en årsdøgntrafikk (ÅDT) på opp imot 1500. Veien er ca. 4,5 m bred og er ikke tilrettelagt for gående eller syklende. I henhold til kommunes vei- og gatenorm bør samleveier ha kjørebane på 6 m med gang- og sykkelvei.

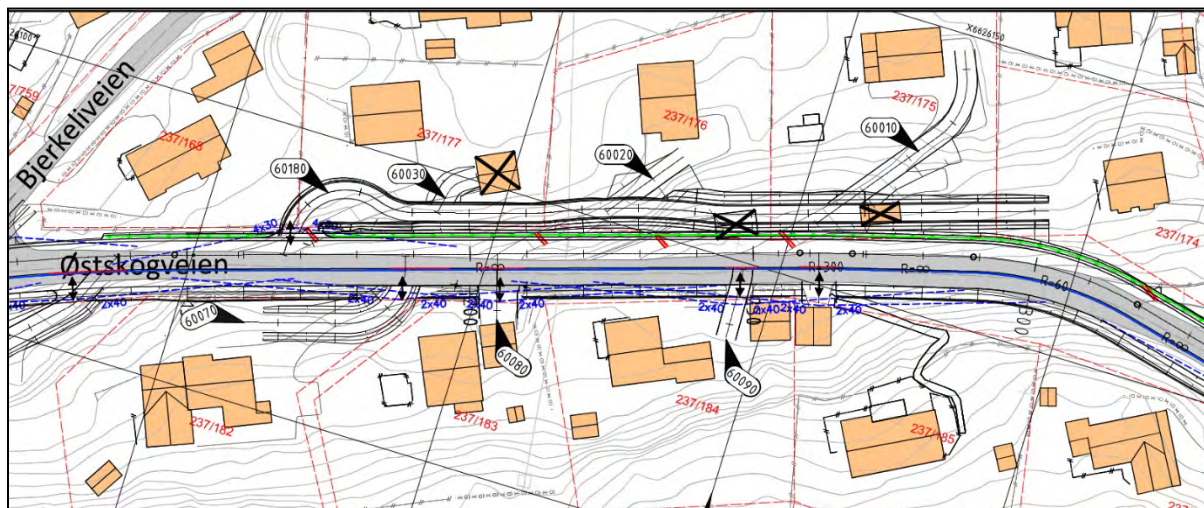
Terrenget rundt Østskogveien er utfordrende. Og stigningsforholdene i veien gjør det vanskelig å få til en universell utforming med stigning på 1:10 eller mindre. For å få til kravene i kommunens normer og for å ivareta kravene til maksimal stigning ville det kreves svært store inngrep i området.

2.1.2 Faglige vurderinger og løsninger

Veiløstau- og adkomstløsninger

Det er gjort en vurdering av hvilken side av Østskogveien fortauet bør plasseres. De trafikale konsekvensene for begge sider er relativt like. På begge sider ville et fortau krysse ca. 10 avkjørsler til boliger. Det er noen færre avkjørsler på sørsiden, og i nord ville fortauet krysse Bjerkeliveien som fører til et større antall boliger enn noen av atkomstvegene i sør. Det er derfor valgt å anlegge fortau langs hele søndre del av vegen med forskyving av eksisterende kjørebane nordover.

Eksisterende avkjørsler til gnr/bnr. 237/174, 237/175, 237/176 og 237/177 stenges og eiendommene får ny felles avkjørsel via gnr/bnr. 237/177. Avkjørselen vil ligge parallelt med Østskogveien. Eiendommene 237/175 og 237/176 (kanskje også 237/177) får garasjene revet, så videre plassering av avkjørsler til de enkelte eiendommene vil skje i forbindelse med relokalisering av garasjer.



Figur 3: Utsnitt fra C-tegning som viser ny felles avkjørsel

Det er utarbeidet forslag til hensiktsmessig plassering av avkjøring til de enkelte eiendommene mht. kurvatur og stigning, men nye garasjers plassering bør vurderes før avkjørslene låses til gitt plassering.

Vann, avløp og overvann

Det anbefales at eksisterende VA-ledninger fra 1965 skiftes ut i forbindelse med tiltaket. Nye VA-ledninger dimensjoneres i forhold til dagens VA-norm, og fellesledninger separeres i spillvannsledning (SP) og overvannsledning (OV). Stikkledninger til private boliger må separeres, slik at husdrenering ledes i overvannsledning og kloakk i spillvannsledning. Takvann skal ikke ledes til kommunal overvannsledning, men kobles ut til terreng og infiltreres eller fordrøyes på privat grunn på tomten til den enkelte huseier. Innløpskonstruksjonen for bekk byttes ut og sprutskjerm anlegges slik at ikke vann spruter ut i veibanen og fortauet. Stikkrenna må også byttes ut med en større dimensjon, trolig 2000 mm og ny konstruksjon med plastring/erosjonssikring på utløpssiden må utføres.

El-anlegg

Flere av de eksisterende tremastene er i konflikt med opparbeidelse av nytt fortau. Disse må flyttes eller fjernes, og erstattes med kabelanlegg i grøft. Resterende tremaster bør også fjernes og luftstrekking legges ned i bakken som kabelanlegg i grøft for hele strekningen. Omfanget er noe usikkert og forslag til felles kabelgrøft for kabeletater må vurderes og prosjekteres i detaljeringsfasen. Planforslaget legger opp til at eksisterende eldre belysning i tremaster byttes ut med nye stålmaster med LED-belysning. Den nye belysningen har bedre fargegjengivelse, og vil dermed bidra til å høyne trafikksikkerheten spesielt for fotgjengere og syklister.

Støy

Det er gjort støyberegninger for Østskogveien. Beregningene viser at ingen av boligene får en økning i lydnivå på mer enn 3 dB. Det er Slemmestadveien som forårsaker støyproblematikken i området. Etableringen av fortau langs Østskogveien vil ikke forverre dette. Dermed vil ikke prosjektet inneholde støyutbedrende tiltak.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, men ikke innenfor eller i utløpssone for kartlagte aktsomhetsområder for kvikkleireskred (NVE, 2019). Kvantærgeologisk kart viser marine avsetninger i nærheten av tiltaket. Bergblotninger og utførte grunnundersøkelser langs store deler av strekningen indikerer liten løsmassemekthet. Løsmassene består generelt av faste friksjonsmasser. Lengst i vest er det registrert et lag av middels fast leire. Basert på resultater fra grunnundersøkelser vurderes det at tiltaket ikke kan utløse et områdeskred.

Arealbeslag

Planen medfører at flere grunneiere må avstå grunn til tiltaket, både midlertidig og permanent. Det er kommunens intensjon at man skal komme til enighet med de enkelte grunneierne dette gjelder. Hovedfokuset har vært å bevare eksisterende eneboliger, dernest avkjørslar og øvrige konstruksjoner.

2.1.3 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser dermed ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn ut fra omfang, utforming eller arealbruk. Planområdet er på ca. 17 daa, og et langt mindre areal vil fysisk berøres av tiltaket. Etablering av fortau langs med en

allerede eksisterende kjørebane er heller ikke et omfattende tiltak med tanke på arealendring.

Tiltaket vil heller ikke komme i konflikt med verneområder, verdifull natur, kulturminner eller kulturmiljøer. Tiltaket er ikke i strid med statlige retningslinjer.

2.1.4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Det er vurdert fem aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø. Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområde på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Planen vil i et bærekraftperspektiv bedre trafikksituasjonen for gående, syklende og kjørende i Østskogveien. Etablering av fortau legger til rette for en trafikksikker løsning for gående og syklende, og vil dermed være en oppfordring til å benytte gange og sykkel på strekningen Torvbråten skole – Slemmestadveien. Planforslaget legger opp til at eksisterende eldre belysning i tremaster byttes ut med nye stålmaster med LED-belysning. Den nye belysningen er energieffektiv og har en bedre fargegjengivelse. Dette vil også bidra til å høyne trafikksikkerheten, spesielt for fotgjengere og syklister.

4. Tidligere behandling

Utvalg for plan og byggesak behandlet saken i møte 27.04.2022, [sak 0046/22](#). Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet behandlet forslag til detaljregulering for fortau i Østskogveien i møte 03.05.2022, [sak 0106/22](#). Planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

5. Medvirkning

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 er arrangert informasjonsmøte på Torvbråten skole i høringsperioden for å presentere planforslaget og svare på spørsmål.

6. Innkomne merknader

Høringsperioden var fra 12.05.2022 til 30.06.2022. Det er ikke mottatt innsigelse til planforslaget, men det er kommet inn 10 merknader. Merknadene ligger vedlagt med kommentarer fra forslagsstiller.

- **Statsforvalteren i Oslo og Viken:** Har ingen innvendinger mot planforslaget, men anmoder kommunen om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før eventuelt vedtak av planforslaget.
- **Viken fylkeskommune:** Uttalelse ble først sendt uten innspill fra rådsmøte samferdsel. De fikk utsatt høringsfrist med 14 dager og ettersendte krav om utarbeidelse av egne tekniske tegninger for kryssområdet fv. 165 Slemmestadveien og Østskogveien før planen kan vedtas. De ber videre om at rekkefølgebestemmelse for godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale legges inn under §6.2.
- **Viken Fiber AS:** Er positiv til planen, og ønsker å delta med nye rør for fiber samtidig som det etableres nytt fortau.
- **Østskogen Vel:** Er positiv til planen og tilslutter seg valgt løsning med fortau. De kommer med flere merknader som gjelder eksisterende situasjon. Disse merknadene er tilsendt kommunens driftsavdeling for oppfølging. De er opptatt av å få en god og ryddig dialog med berørte grunneiere i forbindelse med grunnverv og i byggefasen. Videre er de opptatt av trafikkikkerhet, både i anleggsfasen og for permanent løsning. Velforeningen er bekymret for nabosituasjonen for de 4 eiendommene som får felles privat adkomstvei. Asker kommune vil dekke kostnadene for opparbeidelsen av fellesveien, inkl. avkjørsler fra fellesveien og nye gårdsplasser. Tiltaket vil gi en betydelig bedre atkomstsituasjon sammenlignet med dagens situasjon. Drift av veien må imidlertid bekostes på deling mellom de fire aktuelle grunneierne.
- **Merknader fra grunneiere:** Flere grunneiere har kommet med merknader som gjelder grunnverv, erstatning og ønsker om løsninger for egen eiendom, tilsvarende innspill fra Østskogen Vel. Det har også kommet opplysninger som gjelder eksisterende tekniske anlegg som må hensyntas i videre planlegging. Flere av grunneierne som får en ny felles adkomst er bekymret for drift og vedlikehold av denne. Se oppsummering av merknader fra Østskogen Vel.

7. Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Følgende endringer er lagt inn etter 1. gangs behandling:

Rekkefølgebestemmelse under «§6.2 Før igangsettingstillatelse»:

- Før igangsettingstillatelse gis skal alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, ha byggeplan som er godkjent av fylkeskommunen og en gjennomføringsavtale basert på denne.
- Det er ingen nye arealformål, men det er lagt inn et nytt bestemmelsesområde for felles renovasjonsanlegg i tilknytning til ny felles adkomstvei.

8. Kommunedirektørens vurdering

Planen har blitt formidlet til berørte parter og allmenheten i henhold til plan- og bygningsloven. Det har vært gjennomført en god og grundig medvirkning hvor naboer og velforening har vært invitert til informasjonsmøte.

Reguleringsplanen er med på å etablere en sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter fra Slemmestadveien, gjennom Østskogveien, frem til Torvbråten skole.

En løsning med gang- og sykkelvei ville vært den beste løsningen. Men på grunn av terrenget og arealknapphet vurderes dette som uaktuelt. Etablering av fortau vil fortsatt føre til en vesentlig forbedring for de gående på denne strekningen. Barn som i dag sykler i veien, kan sannsynligvis også benytte seg av fortauet uten større problemer. Sykling i kjørebanelen vil være et godt nok tilbud for voksne syklistene som ikke velger å sykle på fortauet på de gåenes premisser.

Flere eksisterende avkjørsler stenges og noen av eiendommene får ny felles avkjørsel som vil ligge parallelt med Østskogveien. Det er utarbeidet forslag til hensiktsmessig plassering av avkjøring til de enkelte eiendommene mht. kurvatur og stigning, men nye garasjers plassering bør vurderes før avkjørslene låses til gitt plassering. Kommunedirektøren er fornøyd med at alle eksisterende bolighus bevares.

Kommunedirektøren er godt fornøyd med satsing på økt trafiksikkerhet, spesielt for myke trafikanter og barn/unge. Prosjektet fremmer miljøvennlige transportformer og legger til rette for mer sykkel og gange. Kommunedirektøren støtter foreslått løsning med etablering av fortau. En løsning som oppfyller kravene til stigning og med gang- og sykkelvei ville ført til store kostnader og tiltak som vurderes som urimelige i forhold til kost-nytte.

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp vedtaket fra 1. gangs behandling og anbefaler planforslaget vedtatt.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart, datert 15.11.2022

Planbestemmelser, datert 15.11.2022

Planbeskrivelse, datert 15.11.2022

Høringsuttalelser samlet

Høringsuttalelser med forslagstillers og kommunedirektørens kommentarer

Ingeniørgeologisk vurdering

Konsekvenser for enkelteierdommer

Miljøprogram

ROS-analyse

Samlet forprosjektrapport

Tegningshefte

Temanotat akustikk

Temanotat elektro og belysning

Temanotat grunnnerv

Temanotat grunnforhold

Temanotat trafikk

Temanotat VA - Vann og avløp

Temanotat veg

Saksframlegg FSK Detaljregulering for fortau i Østskogveien - 1. gangs behandling

Saksprotokoll FSK, 03052022, Detaljregulering for fortau i Østskogveien

Saksprotokoll PB, 27042022, Detaljregulering for fortau i Østskogveien - 1. gangs behandling



Saksframlegg

Arkivsak
22/02058-3

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.11.2022
06.12.2022

Detaljregulering for 336/773 m. fl. Boliger på Bispen, Tofte – 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker Kommune vedtar detaljregulering for 336/773 m. fl. Boliger på Bispen, plankart og bestemmelser datert 27.10.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn (Pbl § 12-10).

1. Sammendrag og konklusjon

Planforslaget er i tråd med gjeldene kommuneplan, og er tilpasset sentrale føringer i ny kommuneplan for Asker.

Planen omfatter et areal på ca. 60 dekar øst for Tofte. Majoriteten av planområdet reguleres til naturområde, med hensynsoner rundt viktige naturtyper. Sentralt i planene ligger det et automatisk fredet kulturminne som er båndlagt med egen hensynsone.

Det legges til rette for konsentrert boligbebyggelse med relativt høy utnyttelse. Dette er vurdert som en fordel siden en kompakt utbygging beslaglegger minimalt med verdifullt areal tett på fjorden. Plassering av bebyggelsen er tilpasset terrenget. Høyde på boligene er tilsvarende den på eksisterende boliger i området. Vegetasjon og terreng er brukt for å begrense synligheten fra sjøen. Bygg og anlegg i kupert terreng tett på fjorden må tegnes slik at hensyn til landskap og naturverdier ivaretas. Planen legger tydelige føringer som sikrer overordnet hensyn, men dette må følges tett opp også senere i prosessen.

Forslagstiller har ambisjoner om å lage et hyggelig nabolag med boliger av nøktern størrelse. Det planlegges for lokal energiproduksjon med solceller på tak og fasader. Planen viser en naturlig utvikling av boligområdet, og sikrer et viktig naturområde mot industriområdet i sydvest, samt ned mot fjorden.

Planen har tidligere blitt behandlet i utvalget for plan- og byggesaker den 16.02.2022. Den ble da sendt tilbake for ytterligere bearbeiding av en rekke punkter. Planforslaget som fremmes nå har innarbeidet punktene fra utvalgsmøte 16.02.2022.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Bakgrunn for saken

Planforslaget legger til rette for bygging av konsentrert boligbebyggelse, (omtrent 20 boenheter), med tilhørende uteareal, lekeplasser, teknisk infrastruktur og veier på Bispen, øst for Tofte. Planen sikrer et stort naturområde med kyststi i strandsonen mellom industriområdet syd og de foreslåtte boligene på Bispen.

Södra Tofte AS startet planarbeidet i 2018. Planforslaget ble lagt frem for plan- og byggesaksutvalget 16.02.2022. Utvalget sendte da saken i retur til administrasjonen med vedtak om at planen skulle bearbeides ytterligere. Våren 2022 kjøpte Statskraft AS eiendommene 336/306, 336/518, 336/617, 336/634, 336/773 på Bispen av Södra Tofte AS. Eiendommen 336/610, Asplundveien 1, som også inngår i planen er ikke eid av Statskraft. Statskraft har videreført planforslaget Södra Tofte begynte på i 2018.

2.2 Planstatus

Området er ikke tidligere detaljregulert. I kommuneplan for Hurum er området gitt formålet boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål. I forslag til ny kommuneplan for Asker er formålene fra planforslaget innarbeidet. Planene er en feltutbygging (TO2) som inngår i boligbyggeprogrammet. Planområdet ligger utenfor definert vekstområde. Planforslaget er utformet i henhold til gjeldene kommuneplan, og forslag til ny kommuneplan for Asker.

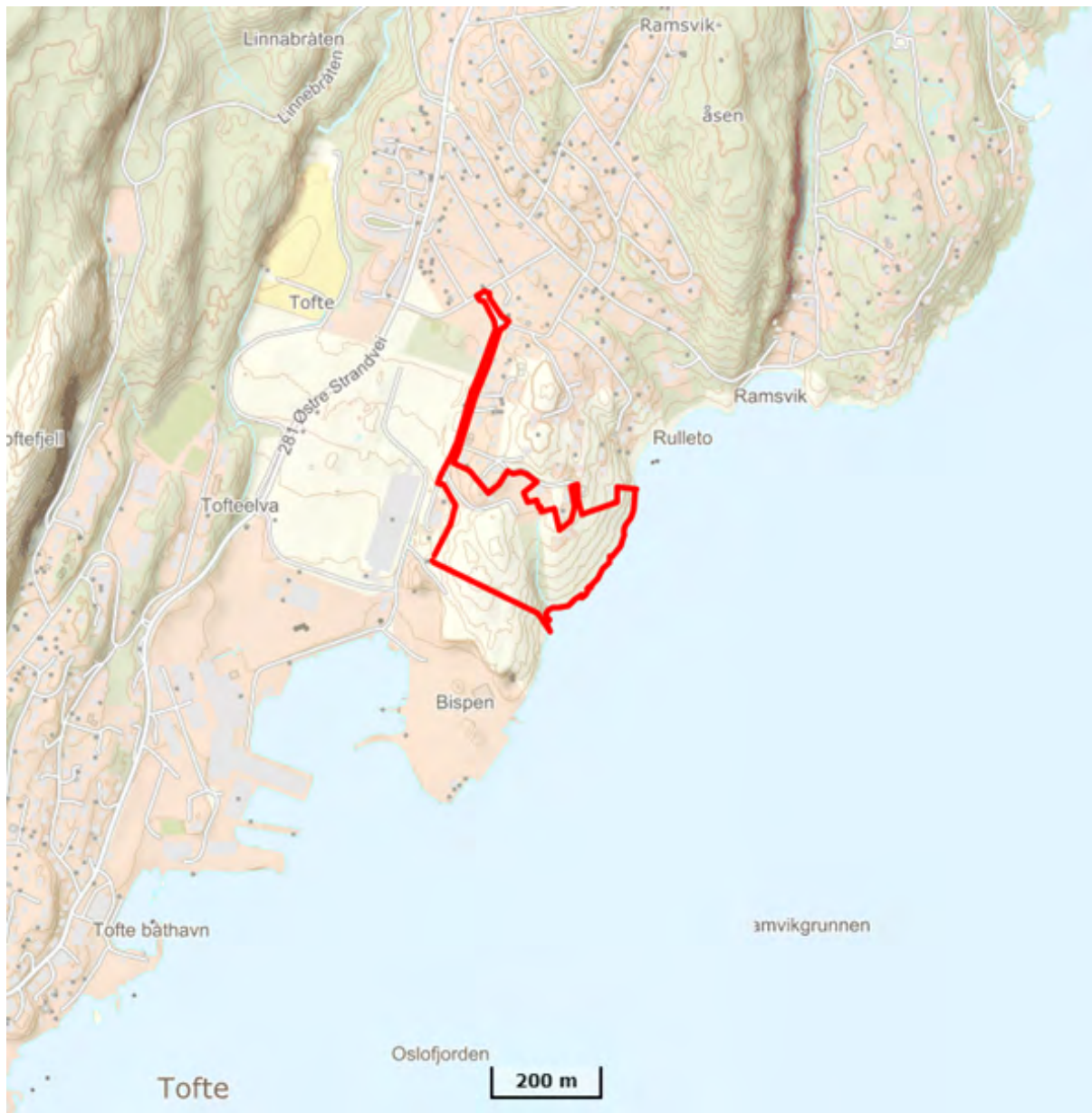
Andre overordnede planer som er relevante:

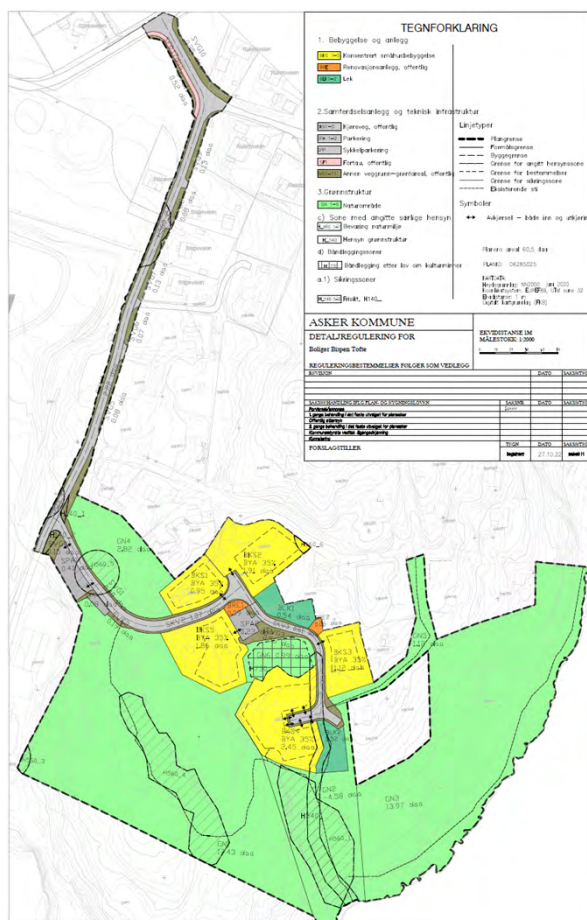
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 28.05.2021

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.08.2014
- Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, mars 2021.

2.3 Beskrivelse av planområdet

Bispen ligger rett øst for Tofte, på nordøstsiden av industriområdet til Statskraft. Planområdet ligger i enden en blindvei, og vender ut mot fjorden. Det ligger småhus og hytter rundt på svabergene ved Bispen. Området er en blanding av knauser og flate partier med stedvis tett vegetasjon. Sentralt i planområdet har det tidligere stått flere hus. Disse ble revet for noen år tilbake, men restene av hagen og noen murer er fremdeles synlig.





2.4 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av arealer for konsentrert boligbebyggelse i to etasjer med mulighet for takterrasse. Illustrasjonsplanen viser 20 boenheter, men antallet enheter er ikke fastlagt i planens bestemmelser. Boligene i planen kan ha ulik takform. Maks høyde på gesims (tak kant) er begrenset til 7 meter fra gjennomsnitt ferdig terreng, mønet på saltak maks 10m fra gjennomsnitt terreng. Fasadene skal ikke på noe punkt være høyere enn 10m fra ferdig terreng rundt boligene. Plassering av boligene er definert av byggegrenser i plankartet.

Det er satt av utearealareal som er egnet for lek i planområdet. Planen ligger i direkte tilknytting til svært attraktive naturområder som egner seg godt for rekreasjon og aktivitet. Planen legger til rette for at alle skal kunne ferdes gjennom boligområdet og oppholde seg i naturområdet som omkranser planen.

Adkomst til planområdet er fra Østre strandvei, via Bispeveien og inn i planområdet på Aspelundveien. Aspelundveien utbedres i henhold til kommunens veinormal og forlenges mot fjorden for å serve boligene syd i planen. Tofte ungdomsskole ligger 1,6 kilometer unna, og barneskole ligger 2,4 kilometer unna. Det er fortau og gangvei på majoriteten av strekningen.

Planen omfatter et automatisk fredet kulturminne og flere naturtyper av stor verdi. Kulturminnet er båndlagt med egen hensynsone i henhold til fylkeskommunens instruks. Naturtypene ligger i naturformål og er beskyttet med egne hensynsoner.

Planen legger til rette for lokal kraftproduksjon med solceller og ladepunkt for el-bil ved hver bolig. Før det kan gis rammetillatelse skal kommunen godkjenne teknisk plan, miljøoppfølgingsprogram og vurdering av alternative energiløsninger med anbefaling om mest kostnadseffektive løsning.

Se forslagsstillers planbeskrivelse for mer detaljer.

2.5 Merknader til varsel om planoppstart/ medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet 29.11.2018. Det kom totalt 10 merknader til planen, der 8 var fra øvrige myndigheter, organisasjoner eller firma og 2 brev fra privatpersoner i området. Et av brevene er underskrevet av flere grunneiere i og rundt planområdet.

Uttalelsene fra øvrige myndigheter er av generell art. Tema som løftes frem av er: Samordnet areal og transportplanlegging, sikring av naturverdier i strandsonen og utredning av farer som ras og flom. Fylkeskommunen peker på at det er sannsynlig med forekomster av automatisk fredet kulturminner i området. Mistanken ble senere bekreftet gjennom arkeologiske undersøkelser.

Lokal strøm- og vannleverandør viser begge til at det er begrenset kapasitet og behov for utvikling av teknisk infrastruktur for å sikre både vann og elektrisitet i planområdet.

Naboene i området er i utgangspunktet negative til utvikling tett på sjøen i det som er et åpent grøntområde i dag. Eierne av hyttene i området ønsker at dagens adkomstløsninger med stier opprettholdes og mener at dagens løsninger for vann og avløp er tilstrekkelig for den eksisterende bebyggelsen.

Forslagstiller sier at de har vært i kontakt med naboer og forsøkt å komme opp med løsninger i planen som reflekterer innspill, bekymringer og merknader fra nærmiljøet.

Det har ikke vært gjennomført egen medvirkning for barn og unge i planarbeidet. Det er ikke kjent at barn og unge har særskilte interesser utover normale friluftinteresser i planområdet.

3. Tidligere behandling

Planforslaget har vært til behandling i Utvalget for plan og bygg 16.02.2022. Planen ble sendt i retur for ytterligere bearbeiding. Utvalget vektla at kommunedirektøren

hadde anbefalt vilkår om endringer som skulle innarbeides før andregangsbehandling. Utvalget ønsket at planforslaget skal være mest mulig ferdig før det sendes til offentlig ettersyn. Vedtaket var ikke enstemmig.

Se saksprotokoll for utvalgsmøte 16.02.2022, sak 22/02058 for detaljene i vedtaket.

<https://innsyn3.asker.kommune.no/application/getMoteDokument?dokid=200839494>

3.1 Endringer etter tidligere behandling

Vedtaket fra utvalgsmøtet 16.02.2022 er fulgt opp i planforslaget. Endringene omfatter:

1. Bebyggelsens høyder og plassering er nærmere vurdert og justert slik at boligene blir mindre synlige fra sjøen. Se vedlegg 11 med illustrasjoner av planforslaget. Det er tegnet inn byggegrenser for som sikrer at bebyggelsen plasseres innenfor de rammene som er vist i illustrasjonen. Byggegrensen ligger 100m fra fjorden.
2. Ny bestemmelse 5.7 Massebalanse sikrer at det tilstrebes massebalanse og at tilførte masser skal være frie for fremmede arter.
3. Ny bestemmelse 6.4 sikrer at det opparbeides ladepunkt for elbil for hver bolig.
4. Ny bestemmelse 6.11 sikrer størrelse og kvalitet for uteoppholdsareal på bakkeplan.
5. Bestemmelse som åpnet for mindre tiltak i strandsonen er strøket.
6. Illustrasjonsplan er vedlagt saken (vedlegg 15). Illustrasjonsplanen viser hvordan universell utforming kan ivaretas i planen med høyde anvisninger, opparbeiding av utearealer m.m. Illustrasjonsplanen har blitt lagt til grunn for en økt detaljeringen i plankartet.
7. Det er vedlagt miljøprogram (vedlegg 16) i planforslaget.

I tillegg til de omtalte endringene har planforslaget blitt supplert med VA-rammeplan og veitegninger er justert i henhold til kommunens vei- og renovasjonstekniske normer. Planforslaget har blitt tilpasset ny kommuneplan for Asker. Liste over ytterligere endringer finnes i vedlegg 20 - Brev.

4. Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er komplett og klart for politisk behandling. Planprosessen har pågått over lang tid, og det har vært gjort betydelige justeringer av planens innhold og omfang etter oppstart i 2018. Planens forhold til strandsonen, med viktige natur og friluftverdier har vært sentral i planarbeidet. Kommuneplan for Hurum åpner for utvikling betydelig nærmere fjorden enn det som legges til

grunn i ny kommuneplan for Asker. Forslagstiller har bearbeidet planforslaget slik at bebyggelsen ligger 100 meter fra fjorden.

Antallet boliger i Bispeveien tilsier at det kunne vært behov for fortau langs Bispeveien. Bygging av fortau er svært utfordrende her. Det ligger viktige og sårbare naturtyper på vestsiden, og private eiendomsinteresser tett på østsiden av veien. Det er begrenset trafikk i veien, som er en blindvei. På bakgrunn av dette er det vurdert som forsvarlig å avvike fra kommunens veinormal når det gjelder krav om fortau. Veien er stedvis bratt i dag, veien skal slakes ut for å ivareta trafikksikkeradkomst for renovasjon inn Asplundveien.

Planområdet er stedvis bratt og har en del eksponert svaberg. Plassering og utforming av bebyggelsen skal sikre at utbyggingen er minst mulig synlig fra sjøsiden. Nye planer bør føre til minimalt med terrengbearbeiding. Hvis man legger til rette for å bygge i det eksisterende terrenget vil det ivareta stedets karakter, bevare etablert vegetasjon og minimere klimaavtrykket gjennom lavere utslipp fra massehåndtering. Illustrasjonsplanen viser at boligene som ligger nærmest fjorden (BKS4) vil ha behov for en del terrengbearbeiding for å kunne etablere brukbare utearealer og sikre adkomst med bil. Spesielt mot syd der kyststien kommer opp viser illustrasjonsplanen at man kan få høye støttemurer på nedsiden av husenes uteareal.

Avløp fra alle husene må pumpes opp til kommunal avløpsledning ved Bispeveien. Pumpen må plasseres lavere enn det laveste huset, noe som bidrar til ytterligere terrenginngrep. Det er usikkerhet knyttet til kapasiteten på avløpsnett nedstrøms for pumpen i Bispeveien. Dokumentasjon av at det er god nok kapasitet for avløp fra planen skal foreligge før det kan gis rammetillatelser til boligene.

Kulturminnet som ligger sentralt i planen blir omkranset av boliger. Kulturminnet er en boplass fra steinalderen, på den tiden lå strandlinjen høyere enn den gjør i dag. Når kulturminnet omringes av ny bebyggelse, mister det sin relasjon til fjorden og landskapet. Dette vurderes som uheldig. Forslagstiller ønsker å få kulturminnet frigitt slik at arealet kan benyttes til kvartalslekeplass.

For å sikre adkomst og snuplass i BKS4 må Asplundveien gå langs- og over tørrbekken som ligger der i dag. Tørrbekken skal ikke legges i rør, men føres over veien i rennestein. Kommunedirektøren har vurdert dette til å være en tilfredsstillende løsning.

Sett i lys av terrenget, kulturminnet, overvann, synlighet fra sjøen og fremføring av vann/avløp vurderer vi boligene i feltet nærmest fjorden (BKS4) som de mest utfordrende i planen. Forslagstiller har trukket husene vekk fra fjorden, redusert høyden og åpnet for flere stier gjennom området. Vi vurderer dette som gode

tiltak, men utforming og tilpassing av bebyggelse/utearealer må følges tett opp i byggesak for å ivareta hensyn til natur- og friluftverdier.

Boligene som foreslås i planen er nøkterne og egnede for små familier. Ved utbygging tett på strandsonen er det gunstig å legge til rette for en høy tetthet, slik som det er gjort i planforslaget (BYA 35%). En høy tetthet gir mulighet for en økonomisk bærekraftig utbygging med et lite fotavtrykk. Planen viser et nabolag med gode kvaliteter, et attraktivt sted for de som ønsker å etablere seg tett på Tofte.

Merknadene fra øvrige myndigheter er blitt tatt til etterretning og innarbeidet i planforslaget. Innspill fra naboer har også i stor grad blitt tatt til følge.

Miljø

Det har blitt gjennomført naturtypekartlegging av planområdet. Kartleggingen er fulgt opp med hensynsoner og bestemmelser som beskytter sårbare og verdifulle naturtyper i planområdet.

I 2021 gjennomførte Rambøll på vegne av Miljødirektoratet en kartlegging av naturtyper syd rundt Filtvet og Tofte. I denne kartleggingen ble det registrert naturtype lokaliteter som ikke ble fanget opp i kartleggingen fra 2019. Naturverdiene ligger i areal som allerede var foreslått til naturområdet i planforslaget, med unntak av en hul eik som har trekrone over veien inn i planområdet. De nye naturverdiene er lagt inn i plankartet med hensynsoner. Naturmangfoldloven §§8-12 vurderes som oppfylt.

Automatisk fredet kulturminne i planområdet er båndlagt etter kulturminneloven. Bebyggelsen i planen vil omkranse kulturminnet og dermed svekke relasjonen mellom kulturminnet og landskapet/fjorden.

Planen sikrer et betydelig grøntområde i strandsonen med bestemmelser som ivaretar allmenhetens interesser.

Samfunn

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. Forslagstiller ønsker å avvike fra kommuneplan når det gjelder krav til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen var opprinnelig tenkt plassert der kulturminne ligger. Kommunen har gitt aksept for å avvike fra kravet om kvartalslekeplass siden det er umiddelbar tilgang på friarealer av høy kvalitet i planen. Det skal etableres to mindre lekeplasser som dekker kravet om nærlekeplass.

Planen har bestemmelser som sikrer at utearealer utformes i henhold til normer for universell utforming.

Tofte barneskole og Tofte ungdomsskole har god kapasitet.

Økonomi

Planen har ingen direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for kommunen.

5. Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er i henhold til gjeldene kommuneplan for Hurum, planen er også tilpasset en rekke relevante føringer fra ny kommuneplan for Asker. Boligene på Bispen vil ligge litt for langt fra Tofte sentrum til at det er praktisk å gå dit, men sykkel vurderes som et godt alternativ. Boligene i planen ligger i ytterkant av et etablert boligfelt og sikrer en grønn buffer mot industriområdet i syd og vest. Planen legger til rette for allmenn ferdsel i et attraktivt naturområde langs fjorden med regulert fremføring av kyststi, hensynsoner og naturområde. Reguleringsplanen anses som en naturlig utvikling av dagens boligområde.

Hensyn til natur- og kulturverdier har blitt diskutert i utarbeidelsen av planen. Forslagstiller har fulgt opp kommunens innspill med konkrete endringer og tilpasninger i planens dokumentasjon, kart og bestemmelser. Vi ser at boligene lengst syd i planen kan ha uheldig innvirkning på opplevelsen av naturområdet og kulturminnet. Forslagstiller har bearbeidet byggegrenser og høyder slik at synligheten fra fjorden er sterkt redusert fra tidligere forslag, byggegrensen ligger nå 100m fra strandlinjen. Plasseringen av lekeplassen i syddøst vil bidra til at de som kommer fra kyststien opplever området som mer offentlig enn privat. Det er behovet for terreng tilpasninger i form av skjæringer og fyllinger/støttemurer som vil påvirke opplevelsen av boligene fra sjøen. Planen omfatter bestemmelser for terrengbearbeiding som er i tråd med kommuneplanen. Det er viktig at plassering og tilpasning til terrenget blir nøye fulgt opp i prosjekteringen av alle boligene i planen, men spesielt der boligene ligger opp mot naturområdet.

Planen har ambisjoner om lokal kraftproduksjon med solceller på tak og fasader. Dette er omtalt i bestemmelsene og anses som et bra tiltak. Planens høye tetthet og kompakte utforming gir en effektiv utnyttelse av verdifulle arealer tett på fjorden. Boligene i plan vil være et godt tilskudd til boligmassen mellom Tofte og Filtvet.

Planforslaget har fulgt opp punktene fra utvalgsbehandlingen 16.02.2022. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1 Plan kart - Reguleringsplan for boliger på Bispen 27.10.22
- 2 Reguleringsbestemmelser - Reguleringsplan for boliger på Bispen 27.10.2022
- 3 Planbeskrivelse - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 4 Arkeologisk rapport - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 5 Følg brev til arkeologisk rapport Viken - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 6 E-post korrespondanse med Viken 25.02.21 - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 7 Naturmiljø rapport - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 8 Statskraft - Støy fra fliskutter vurdering av innbyggingstiltak - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 9 ROS-analyse - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 10 Veiplaner, plan, lengde- og tverrprofil - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 11 Mulighetsstudie. Snitt. Perspektiv - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 12 Merknader etter kunngjøring - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 13 Søknad om frigiving av kulturminne - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 14 Vurdering av områdeskredfare - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 15 Illustrasjonsplan - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 16 Miljøprogram - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 17 Varslings annonse - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 18 Kommunens merknadsbehandling - Reguleringsplan for boliger på Bispen
- 19 VA-rammeplan med vedlegg - Reguleringsplan for boliger på Bispen, Tofte
- 20 Brev - Reguleringsplan for boliger på Bispen, Tofte



Saksframlegg

Arkivsak
22/09453-1

Saksbehandler
Kari Stuvøy Hjermann

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.11.2022
06.12.2022

Reguleringsplan for Åstadveien 10 og 12 - 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar forslag til reguleringsplan for Åstadveien 10 og 12, som vist på plankart og bestemmelser datert 17.09.2022, sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

1. Sammendrag og konklusjon

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for økt fortetting innenfor Åstadveien 10 og 12. Planområdet ligger 350 meter fra Billingstad stasjon og innenfor prioritert vekstområde i kommuneplanen hvor det åpnes for fortetting. Innsendt planforslag viser 20 boenheter med leiligheter på mellom 46 og 155 m².

Det har kommet inn mange merknader til varslingen; flere naboer hadde likelydende merknad, der en mener området ikke bør planlegges før ny kommuneplan er vedtatt. I saken er støy fra jernbanen og overvann de største faglige utfordringene; ROS analysen konkluderer imidlertid med at dette kan løses på en tilfredsstillende måte, forutsatt at visse tiltak gjennomføres..

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

gode uteområde og vil således bidra til god livskvalitet. Kommunedirektøren anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Forslagsstiller er Åstadveien 10 og 12 AS og planfaglig konsulent er Fjord Arkitekter, Dronninga Landskap, VA Visjon AS og Stener Sørensen AS.

Bakgrunn for plansaken er ønsker om fortetting av eiendommene Åstadveien 10 og 12. I dag står det en enebolig (fra 1966) og et lite uthus (trolig fra 1939) på tomten. Hele tomtens areal er ca. 2 800 m². Planforslaget tilrettelegger for 20 boenheter med boligstørrelsene fra 46 m² til 155 m². Det er i det innsendte planforslaget vist lavblokker i 2-3 etasjer, hovedsakelig med saltak, men også med noe flate tak. Bebygd areal (BYA) er 28,5 % og bruksareal (BRA) 1700 m².

Boligbebyggelsen utgjør en tunløsning/u-form som åpner seg mot syd og der boligområdets uteoppholdsareal er foreslått. Syd-vest på tomten er en liten kolle med noen større trær som er foreslått regulert til grønnstruktur - naturområde. Verdifulle trær er avmerket i plankartet og det vil ikke være tillatt å hugge disse.

Adkomst er fra Åstadveien nordøst på tomten og ned til parkeringskjeller under bakken. Planen tilrettelegger for fortau på sydsiden av Åstadveien i lengde ca. 100 meter frem til eksisterende fortau i Åstadveien 6.

Av ROS analysen fremgår det at det er fare for flom/overvann ved ekstremvær/store nedbørsmengder. Dette har sammenheng med at tomten ligger i et lavpunkt i terrenget. For å håndtere og forbedre dagens situasjon, er det planlagt å etablere underjordiske fordrøyningsmagasiner øst på tomten. I tillegg kreves tilstrekkelig fall og høydeforskjell fra nordøstsiden av tomten slik at vann blir ledet bort fra innganger og rampe til P-kjeller.

For å håndtere støy fra jernbanen må følgende avbøtende tiltak være gjennomført (anbefalte tiltak i T-1442, kapittel 3.2.2):

- Alle boenheter får tilgang til stille side med Lden ≤ 58 dBA.
- Minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom ligger mot stille side.
- Felles uteoppholdsareal på bakkeplan har støyverdier under Lden 55 dB.
- Balansert ventilasjon installeres.

Med disse tiltakene vil Miljødirektoratets 3 kvalitetskriterier for bygging i støysone (støynivå innendørs, egnet uteoppholdsareal og stille side) kunne oppfylles for alle boenhetene.

Det er ikke funnet sprøbruddleire eller kvikkleire i grunnen og det er heller ikke fare for at skred fra høyereliggende terreng vil trenge inn i planområdet. (Kilde: ROS-analyse datert 11. april 2022).

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Denne saken vil bidra til å oppfylle bærekraftmålet om utvikling av *bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Planområdet ligger innenfor et prioritert vekstområde. Det ligger 350 meter fra Billingstad stasjon med lett og flat vei bort til stasjonen, slik at også de som er «dårlig til beins» vil kunne bo her og klare seg uten bil. Mer aktivitet vil gi positiv helsegevinst og planforslaget vil således kunne bidra til å oppfylle bærekraftmålet om *god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder*.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med bærekraftmålet: *Livet på land - Stanse tap av artsmangfold*. Sydvest på tomten står flere større trær. De som har bevaringsverdi i henhold til naturmiljølovens er: To asketrær, fem spisslønn og en stor eik. Disse trærne har verdi i seg selv og dersom løvtrærne får utvikle seg, har de også potensiale som habitat for flere rødlistede arter (lav, sopp og moser). I planforslaget er et område sydvest på tomten foreslått avsatt til grønnstruktur – naturområde. De bevaringsverdige trærne, i tillegg til enkelte andre stor trær (som ikke er bevaringsverdige iht. naturmangfoldsloven) er avmerket på plankartet som «Eksisterende tre som skal bevares». I tillegg er det i reguleringsbestemmelse (pkt. 7.2) foreslått en tekst som sikrer trærne og deres røtter i anleggsfasen.



Bildet viser treklyngen sydøst på tomten (her oppe til høyre) inn mot jernbanen. Foto: VA Visjon AS Overvannsrapport.



Venstre bilde: Forekomst av eldre løvtrær med ask, spisslønn og eik som representerer et potensielt viktig miljø for lav, mose og sopp. Høyre bilde: Hul spisslønn med potensielt viktig habitat for vedboende sopp. Foto hentet fra BioFokus-rapport.

Store deler av planområdet består av hage og mye av hagen vil bygges ned; i henhold til BioFokus-rapport (datert 21. mai 2021) regnes dette likevel ikke som noe

betydningsfullt tap, siden kollen med de verdifulle artene bevarer. Dette området er foreslått regulert til grønnstruktur – naturområde.

Alle bygninger er planlagt med grønne tak, tre i fasademateriale og med lavkarbonbetong der det er mulig. Det er også planer om passivhusstandard, og en vil arbeide for gjenbruk av eksisterende materialer. Dette settes ikke som krav i reguleringsplanen, men målsettingene er viktige å få frem. Dersom disse målsettingene blir fulgt opp vil det bidra til å oppfylle bærekraftmålet om *Stopp klimaendringene*, der mindre utslipp av CO² vil være det viktigste bidraget. Det vil uansett være krav om klimagassregnskap i bestemmelsene.

4. Tidligere behandling

Saken er ikke tidligere politisk behandlet.

5. Kommunedirektørens vurdering

Ved varslingen av plansaken kom det inn svært mange uttalelser, de aller fleste (36 likelydende) uttalte: *Reguleringsplanen bør sees i sammenheng med forslag til ny kommuneplan og behandling bør utsettes til etter at kommuneplanen er vedtatt.*

De sterke innvendingene mot planforslaget i varslingsrunden har trolig sammenheng med at høringsinstansene mener planforslaget ikke er i samsvar med ny (foreslått) kommuneplan som åpner for fortetting. Kommunedirektøren er ikke enig i dette; Området ligger innenfor kategori B i boligkartet hvor det faktisk åpnes for fortetting og konsentrert småhusbebyggelse.

Denne reguleringsplanen tilrettelegger for konsentrert småhusbebyggelse i 3 etasjer. I henhold til gjeldende og ny kommuneplan er definisjon av konsentrert småhusbebyggelse «Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng» (s. 48 i gjeldende kommuneplanbestemmelser).



Illustrasjon, sett fra Åstadveien. III.: Fjord Arkitekter

Planområdet ligger også innenfor prioriterte vekstområder og 350 meter fra Billingstad stasjon (dvs. 5 min. gange). Området er dermed å regne som et kollektivnært område iht. ny kommuneplan.

En annen innvending til planforslaget er at utbyggingen bryter med eksisterende småhusbebyggelse. Kommunedirektøren er ikke enig i dette. Illustrasjoner av planforslaget (under) viser lavblokker (som er definert som konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen), med takform og materiale tilsvarende det en finner i nærområdet - nemlig saltak og tre. I Åstadveien dominerer i dag eneboliger, men her er også tomannsboliger og blokkbebyggelse (Åstadveien 6B). Dersom en skal tilrettelegge for fortetting i kollektivnære områder og prioriterte vekstområder, mener kommunedirektøren at innsendt forslag er en god og akseptabel tilpasning som samtidig oppfyller ønske om økt utnyttning rundt lokalsentra.



Modellbilde 4: Sett langs Åstadveien



Åstadveien 10 og 12 sett fra øst. III: Fjord Ark.

Til varslingen kom det inn merknad om trafiksikkerhet; 20 boenheter er for mange og vil sprengje trafikkapasiteten i Åstadveien. Kommunedirektøren mener trafiksituasjonen ikke vil bli dårligere, til tross for en estimert økning i antall bilturer på 70 bilturer pr. dag (totalt ÅDT på 312 kj.t./d). Veistandarden oppgraderes, Åstadveien utvides og det skal etableres fortau frem til Billingstad stasjon. Slik sett vil trafiksituasjonen bli klart tryggere for fotgjengere. Det vil bli tilrettelagt for bildeleordning i feltet og erfaringsmessig gir dette mindre bilbruk sammenliknet med felt uten et slikt tilbud. Kommunedirektøren mener en utbygging basert på ovennevnte forutsetninger sikrer god trafiksikkerhet i området.

Bokvalitet:

Det er ikke mottatt merknader om bokvalitet til varslingen. Det er imidlertid i kommuneplanen gitt flere føringer med hensyn til bokvalitet - og kommunedirektøren mener disse er fulgt opp på en tilfredsstillende måte. Det er avsatt tilstrekkelig areal til uteopphold, lagt på tomtens mest solrike område mot syd. Problemet her er at det er støy fra jernbanen (deler av hagen ligger i rød sone). I reguleringen er det krav om støyverdier under 55 dB for uteoppholdsarealer. Dette oppnås med oppføring av støyskjerm. Planen åpner for støyskjerm med høyde inntil 5 meter. Dette er forholdsvis høyt - også med tanke på naboer. Skjermen ligger i syd og sydvest, dvs. i hovedsak langs jernbanen, og den vil trolig ikke virke sjenerende for naboer. Den vil kunne bedre støyforhold også for nærmeste nabolomt.

Dette er tomtens fineste område, og med flere større trær kan det bli et fint lekeområde for barn. Dette området har, som nevnt over, også stor verdi med hensyn til biologisk mangfold. Kommunedirektøren er tilfreds med at dette området blir bevart.

Bebyggelsens plassering i en u-form mener kommunedirektøren er et godt plangrep. Det gir et trygt og oversiktig uteområde for barn. Samtlige leiligheter har sin uteplass vendt inn mot det sentrale fellesarealet. Dette gir en liten privat plass foran egen bolig, men vil også kunne bidra til et godt og sosialt nabolag.



Utomhusplan 17.09.2022. Illustrasjon Dronninga Landskap.

Konklusjon

Åstadveien 10 og 12 ligger innenfor prioritert vekstområde i kommuneplanen, tomten har sentral beliggenhet med nærhet til Billingstad stasjon, barneskole og forretninger. Det tilrettelegges for et boligområde som kommunedirektøren mener er tilpasset nabobebyggelsen, og det tilrettelegges for variert leilighetsstørrelse og gode uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren vil derfor anbefale planen lagt ut til offentlig ettersyn.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 17.09.2022
2. Plankart, nivå 1, 17.09.22
3. Reguleringsbestemmelser, datert 17.09.2022
4. Planbeskrivelse
5. Landskapsanalyse

6. Naturmangfold, Biofokus mai 2021
7. ROS analyse, 11.04.2022
8. Støyrapport, 16.03.2022
9. Trafikkanalyse. 29.04.2022
10. Overvann VA
11. Minste uteoppholdsareal (MUA)
12. Utomhusplan
13. Illustrasjonsprosjekt
14. Illustrasjonsprosjekt
15. Varslingsbrev
16. Kopi av innkomne merknader ved varsling
15. Forslagsstillers kommentarer til merknader



Saksframlegg

Arkivsak
20/34168-6

Saksbehandler
Mathilde Høglund

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Formannskapet

Møtedato
30.11.2022
06.12.2022

338/176 med flere - Prinsippsak for planskilt kryssing av Slemmestadveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Fotgjengerkryssing av Slemmestadveien i plan med lysregulering innarbeides i pågående detaljregulering for infrastrukturtiltak ved Rortunet før saken sendes til 1. gangsbehandling

Alternativt forslag a

Bruløsning som skissert innarbeides i pågående detaljregulering for infrastrukturtiltak ved Rortunet før saken sendes til 1. gangsbehandling.

Alternativt forslag b

Bruløsning og rampe som skissert innarbeides i pågående detaljregulering for infrastrukturtiltak ved Rortunet før saken sendes til 1. gangsbehandling

1. Sammendrag og konklusjon

Det er utarbeidet et skisseprosjekt der muligheten for planskilt overgangsbru ved Rortunet vurderes. Dette legges fram som en prinsippsak for å avklare om overgangsbro skal innarbeides i reguleringsplanen eller ikke.

Behov for frihøyde under brua, rampeløsning og tilgang på kjøpesentersiden mv har gitt utfordringer. For å klare å få til en løsning som kan gjennomføres er bruforslaget prosjektert med jevn stigning på 10% fra utgangspunktet på sentret opp til bruas endepunkt på vestsiden av Slemmestadveien. Gangveitraseen krysser Slemmestadveien skjevt, og det medfører at bruspenet over veien blir 36,6 m.

langt. Stigning er brattere enn anbefalt og ikke universelt utformet. I tillegg er det behov for å senke Slemmestadveien under for å tilrettelegge for en frihøyde under brua.

Viken fylkeskommune fastholder at lysregulert kryssing i plan i krysset Slemmestadveien X Skolebakken er den viktigste løsningen og må opprettholdes for å sikre trafiksikkerheten. Viken er også negativ til en rampe ned fra mesanin på kjøpesenteret sørover mot Sundbyveien.

Trafikksikker kryssing av Slemmestadveien er det viktigste for en god og bærekraftig løsning. Kommunedirektøren vurderer derfor at fotgjengerkryssing i plan med lysregulering vil være den beste løsningen. Det er kommunen som vil måtte stå for de økonomiske kostnadene for opparbeidelse av planskilt kryssing. Kommunedirektøren vurderer at nytten av en planskilt overgang i bru ikke veier opp for de økonomiske konsekvensene dette innebærer.



Løsning for kryssing av Slemmestadveien er presentert som tre alternativer:

- Kun kryssing i plan med lysregulering
- Bro over Slemmestadveien og kryssing i plan med lysregulering
- Bru over Slemmestadveien og rampe ned mot Sundbyveien og kryssing i plan med lysregulering

I forslag til vedtak er det satt opp alternative vedtak for hvert av alternativene.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Årsaken til at saken kommer opp

I forbindelse med Rortunet har det i flere omganger vært vurderinger knyttet til mulighet for planskilt kryssing. Det har tidligere vært vurdert planskilt undergang for kryssing av Slemmestadveien som man i august 2021 gikk bort fra. I den politiske behandlingen ble det fattet vedtak om at

2. *Planfri krysning legges fortsatt til grunn som løsning for det videre planarbeidet om fremtidig krysning av Slemmestadveien ved Rortunet.*
3. *Utbygger skal igangsette regulering av planskilt kryssing av Slemmestadveien med overgangsbros. Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen må det foreligge et forprosjekt for overgangsbros med kostnadsoverslag*

Dette arbeidet er nå gjennomført og presenteres i denne saken.

2.2 Tidligere alternativer

Det er tidligere vurdert at mangelen på et tilbud for kryssing i plan vil kunne forårsake farlige forsøk på å krysse veien når det ikke tilrettelegges en egen løsning for dette. En bruløsning vil dermed ikke erstatte, men komme i tillegg til kryssing i plan over Slemmestadveien.

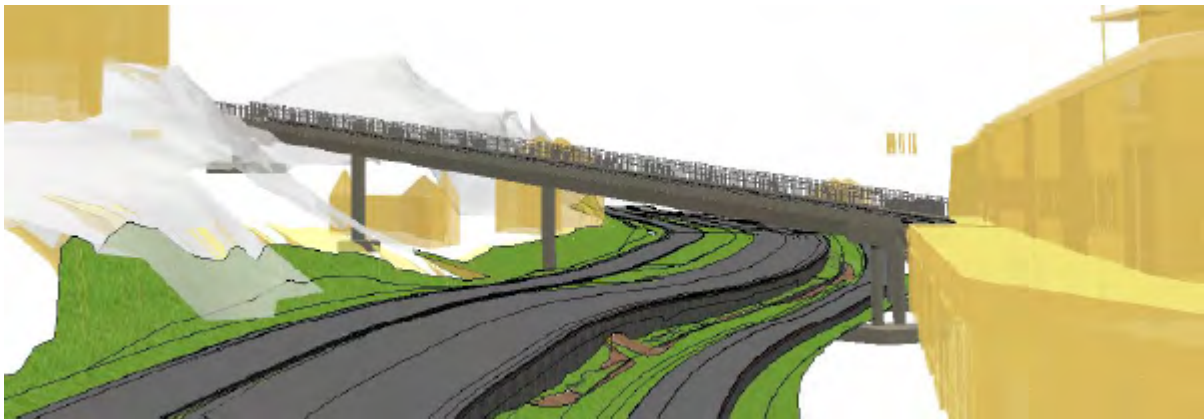
Tre ulike plasseringer av planskilt kryssing er vurdert tidligere. Dette er ved krysset Slemmestadveien x Skolebakken, midt på Rortunet og ved krysset Slemmestadveien x Sundbyveien. Alternativet ved Skolebakken og Sundbyveien er forkastet. Alternativet midt på Rortunet har man nå gått videre med og sett på i detalj og vurdert kostnadene av.

Bakgrunnen for at alternativet ved Skolebakken ble forkastet, var at det vil være nødvendig med trappetårn og/eller heis på begge sider av veien for å realisere en slik løsning. Dette kan oppleves som en forsinkelse for de reisende og ikke godt tilrettelagt for syklistene. Dette kan igjen medføre at kryssing i plan blir en mer attraktiv løsning. Arealet til bru ved Skolebakken vil også komme i konflikt med løsning for en framtidig bussterminal.

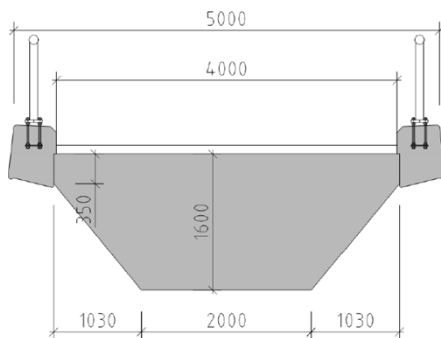
Alternativet ved Sundbyveien ved sørenden av kjøpesenteret ble vurdert å være lite attraktivt da løsningen ikke vil ta opp de største gangstrømmene. Dette fordi flere kollektivreisende skal nordover mot bussholdeplass og mot Slemmestad slik at denne løsningen dermed vil bli benyttet av svært få.

2.3 Nylig prosjektert overgangsbru

Løsningen for overgangsbruen som er tatt med videre og er prosjektert, strekker seg fra mesaninen på Rortunet skrått over Slemmestadveien og ender opp på idrettsplassen. Den har en jevn stigning på 10% fra sentret. Gangveitraseen krysser Slemmestadveien skjevt, og det medfører at bruspennet over veien blir 36,6 m. Brua i sin helhet er 86 meter lang.



Det er vurdert 5 ulike brutyper hvor fire av disse er forkastet se *Skisseprosjekt for GS-bru over Slemmestadveien* for mer utfyllende informasjon. Bruløsningen som anses å være mest aktuell er en spennarmet plasstøpt betong bjelke/platebru. Denne har bæring på undersiden. Det er nødvendig å senke Slemmestadveien 60 cm for å oppnå full frihøyde på 4,9 meter.



Bruløsning er vist med og uten rampe sørover mot Sundbyveien. Rampe kan bygges universell utformet og uten stigning på over 5%. Rampen er 86 meter lang og ender ved Sundbyveien. Det anbefales at den bygges som en lett stålkonstruksjon med dekke av gitterrister slik at det ikke vil være nødvendig å dimensjonere for brøyting.



2.4 Økonomiske konsekvenser

Det er gjort beregninger på hva overgangsbru vil koste. Kostnadene regnes som entreprenørkostnader ekskl. MVA pr. juni 2022.

Gangbru

Lengde	86,1 m
Bredde	5 m
Antall m ² bruflate	430,5 m ²
Pris pr. m ²	35 000 kr
Pris	15 067 500 kr
Pris inkl. 30% tillegg	19 588 000 kr

Kostnader for å senke Slemmestadveien under brua for å oppnå full frihøyde på 4,9 meter er ikke inkludert i prisoverslaget.

Gangrampe:

Lengde	86 m
Bredde	2,1 m
Pris	4 811 000 kr
Pris inkl. 30% tillegg	6 022 000 kr.

Rortunet er ikke ansvarlig for finansiering av tiltaket. Viken fylkeskommune har vært klare på at de ikke ønsker å bidra økonomisk til å realisere overgangsbrua. Dermed blir det opp til kommunen å finansiere og drifte en eventuell overgangsbru.

2.5 Uttalelse fra Viken fylkeskommune

Det viktigste for Viken fylkeskommune er at det sikres en god løsning med fotgjengerstyrt lysregulering i krysset Skolebakken X Slemmestadveien, eventuelt med en bussprioritering i tillegg. Dette blir den viktigste veien til bussholdeplassen rett nord for Rortunet, og antagelig veien flest vil bruke for å krysse Slemmestadveien - med eller uten gangbro.

De skriver videre at hvis man ønsker å gå videre med en broløsning *i tillegg* til dette, mener vi alternativ A er det beste. Alle broløsninger har en innvirkning på veien den krysser, og det er en forutsetning at en bro kan konstrueres på en måte som ikke er til hinder for drift og vedlikehold av fylkesveien.

Fylket anser løsning med rampe ned mot Sundbyveien som bratt og lite trafikksikker. Bakgrunnen for denne vurderingen er at syklister vil kunne få høy fart ned rampen og ende med høy fart ut i et område med begrenset frisikt i bunnen av rampen. Viken fylkeskommune fraråder å gå videre med dette alternativet.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Miljømessig bærekraft

En overgangsbru bedrer mulighetene for myke trafikanter til å bevege seg rundt i Slemmestad, og kan på den måten være et positivt grep på folkehelsen. Brua vil knytte skolen og kjøpesenteret sammen, men vil ha lite å si for de som skal til og fra bussen som ligger på nordsiden av krysset Skolebakken x Slemmestadveien og ellers de som skal i motsatt retning, mot nord. En konstruksjon og et tiltak som foreslått vil kreve betong og stålkonstruksjoner, masseforflytning mv. og vil ha et miljøfotavtrykk.

Økonomisk bærekraft

Tiltaket er kostbart, og det er vanskelig å finne gode argumenter for at nytten veier opp for dette. For skoleelever som benytter kollektivtransport vil alternativ 2 antagelig ikke være noe alternativ ved skolestart/skoleslutt idet begge holdeplassene ligger nord for Skolebakken.

Sosial bærekraft

Det er ikke mulig å få til en universelt utformet bru på grunn av høydeforskjellen mellom øst- og vestsiden av veien. Uten rampe i sørover vil heller ikke brua være tilgjengelig for andre enn de som kan benytte seg av trappene.

4. Tidligere behandling

Det har vært flere formannskapsmøter og kommunestyremøter i denne saken. Under nevnes vedtak fra fire kommunestyrebehandlinger, samt to formannskap: KS 17.12.2015, KS 25.02.2016, KS 17.04.2018, KS 13.11.2018, FSK 19.12.2018 og FSK 17.11.2020.

17.12.2015 (KS Møtesak nr. 103/15) Vedtak av detaljregulering for Rortunet: 6/7 Planen vedtas med krysset FV165 – Kirkealléen/Skolebakken løsning fra plankart Alt. 1.

25.02.2016 (KS Møtesak nr. 3/16) Klagebehandling:

Klage tas til følge. Reguleringsplan for Rortunet vedtas med lyskryss i kryssene Slemmestadveien/Kirkealleen og Slemmestadveien/Sundbyveien.

Kommunestyret forutsetter at forslagsstillers planer om bro/planfri kryssing over Slemmestadveien slik det ble redegjort for i Formannskapsmøtet 18.02.16 innarbeides i planen og fullføres.

17.04.2018 (KS Møtesak nr. 23/18) Orienteringssak om videre prosess for eventuell planfri kryssing ved Rortunet senter:

Rådmannen foreslår at utbygger gjennomfører et forprosjekt/mulighetsstudie før oppstart og igangsetting av planarbeid for å avklare muligheter og utfordringer ved regulering og gjennomføring av planfri kryss.

13.11.2018 (KS Møtesak nr. 108/18) Administrasjonen ber om avklaring om det skal igangsettes planarbeid med planskilt kryssing.

Saken utsettes.

19.12.2018 (FSK Møtesak nr. 159/18) Søknad om Rammetillatelse Rortunet kjøpesenter

Rammetillatelse gis med vilkår om at utbygger skal igangsette regulering av planskilt kryssing av Slemmestadveien. Planskilt kryssing skal gjennomføres samtidig med oppgradering av Slemmestad veien i tråd med reguleringsplan for Rortunet.

17.11.2020 (FSK Møtesak nr. 236/20) Prinsippsak for planskilt kryssing av Slemmestadveien

1. Utbygger skal igangsette regulering av planskilt kryssing av Slemmestadveien med overgangsbros. Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen må det foreligge et forprosjekt for overgangsbros med kostnadsoverslag
2. Det er fremsatt et forslag om etablering av en bussterminal i området. Det anbefales en rask avklaring av dette forslaget med overordnet myndighet slik at eventuell bussterminal kan legges inn i reguleringsplanen for planskilt kryssing.
3. Veganlegget kan bygges i to trinn. Vilkåret i rammetillatelsen for Rortunet om samtidig etablering av planskilt kryssing med utvidelse og oppgradering av Slemmestadveien frafalles.
4. Gjennomføring må avklares med utbygger i kommende utbyggingsavtale.

18.08.2021 (UPB Møtesak 72/21) Prinsippsak om kulvert som planfri krysning under Slemmestadveien ved Rortunet - 338/176 m.fl.

1. Kulvert under Slemmestadveien ved Rortunet legges ikke til grunn som løsning for planfri krysning i det videre planarbeidet.
2. Planfri krysning legges fortsatt til grunn som løsning for det videre planarbeidet om fremtidig krysning av Slemmestadveien ved Rortunet.
3. Utbygger skal igangsette regulering av planskilt kryssing av Slemmestadveien med overgangsbros. Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplanen må det foreligge et forprosjekt for overgangsbros med kostnadsoverslag
4. Administrasjonen bes se på en løsning for planskilt kryssing (bro) i forbindelse med regulering av bussterminal, og vurdere om disse kan dele eller kombinere infrastruktur (servicebygg, heis, etc.)

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer gangbrua som lite samfunnsnyttig og med store økonomiske kostnader for kommunen. Løsningen er ikke universelt utformet og kommunedirektøren mener det er uheldig å realisere et tiltak som er kostbart, benyttes av få, samtidig som det ikke er tilgjengelig for alle.

Kommunedirektøren er enig med Viken fylkeskommune om at en bruløsning for myke trafikanter ikke vil fjerne behovet for krysning i plan med Slemmestadveien, men må komme i tillegg. Kryssing i plan vil for de fleste oppleves som den raskeste veien og dermed bli mest benyttet. Som et tillegg til en nødvendig kryssing i plan vurderes en bru å være et kostbart tilleggstiltak som ikke vil få stor samfunnsmessig nytte.

Rampen mot Sundbyveien anses ikke som trafikksikker da man kan få stor fart på sykkel, samtidig som det er begrenset frisikt nederst. Kommunedirektøren er enig med Viken i at dette er en lite trafikksikker og god løsning.

Det er vanskelig å vite hva det vil koste og hvilke utfordringer det kan medføre å senke Slemmestadveien under brua. Det ligger infrastruktur i bakken, slik som hovedvannledning fra Glitre. Dette sammen med andre utfordringer kan medføre tilleggskostnader som vi nå ikke har oversikt over. Høyden på krysset Slemmestadveien x Skolebakken ligger fast og dette kan skape utfordringer.

Kommunedirektøren registrerer at det er en politisk vilje til å få en overgangsbros overs Slemmestadveien. Det er derfor i denne saken satt opp tre alternative vedtak for den videre innarbeidelsen av brualternativet i detaljregulering for Rortunet.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Skisseprosjekt GS-bru over Slemmestadveien

PRINSIPPSAK 29.08.22

Trafikknotat - Planfri krysning over Slemmestadveien

Uttalelse Viken



Saksframlegg

Arkivsak
22/09755-3

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder sitt eget vedtak av 15. juni 2022, sak 70/22, om avslag på søknad om tiltak og dispensasjon fra krav om tomtedelings- og bebyggelsesplan, jf. reguleringsbestemmelser for Ødegårdsmarka § 2. Det fremkommer ingen 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 truffet av utvalg for plan og byggesak i møte 15. juni 2022 i sak 70/22. I vedtaket kom utvalget frem til å avslå søknad om dispensasjon fra krav til detaljregulering i reguleringsplan for Ødegårdsmarka § 2. Likeså avslo utvalget 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 30. juni 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 sitt tidligere vedtak.

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. Det er med andre ord en omfattende beslutningsprosess hvor resultatet er et oversiktlig og presist styringsdokument som skaper forutberegnelighet når utbygging skal gjennomføres.

Bakgrunnen for avslaget er at hensynene bak kravet om detaljregulering blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Det vil medføre store 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 forskjellsbehandling fra sak fra Ødegårdslia 40, som ble behandlet i samme møte i sak 71/22. Den prinsipielle avklaringen i saken fra nr. 40 må etter klagers syn også legges til grunn i nærværende klagesak. Kommunedirektøren er ikke enig med klageren i dette. Saken fra Ødegårdslia 40 gjaldt kun en enebolig og den eiendommen har også tidligere vært bebygget. Sakene kan derfor ikke sammenlignes på den måten som klageren mener.

Ytterligere fortetting i planområdet, og da særlig oppføring av tre eneboliger som her, må vurderes mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling i den enkelte sak.

Utvalget 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 sitt tidligere vedtak av 15. juni 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.

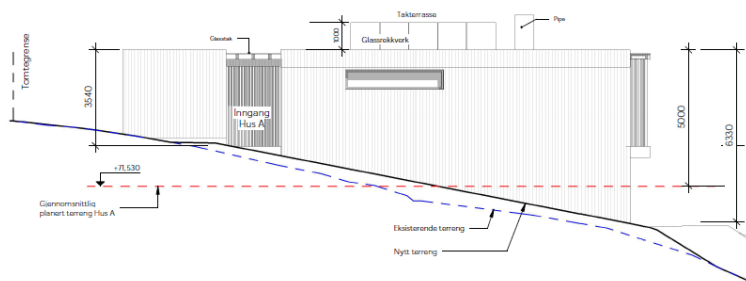
2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Søknaden

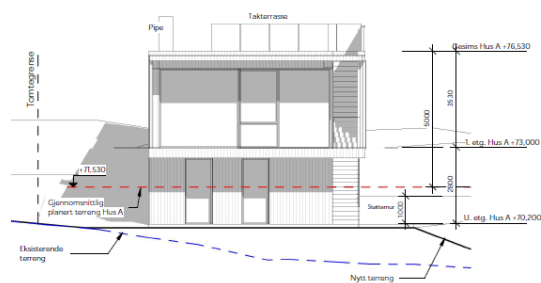
Det er søkt om oppføring av tre eneboliger over to etasjer med tilhørende garasje på ovennevnte eiendom.

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 Nordost



Fasade Nordvest

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 tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljplanlegges samlet.

Delings- og bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, 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 i fra 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

15. juni 2022 fattet utvalg for plan og byggesak følgende vedtak i sak 70/22:

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

- *§ 2 - Krav til detaljregulering, reguleringsplan for Ødegårdsmarka*

Hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfellet er det ikke påvist klare fordeler og det er lagt vekt på ulempene det vil

medføre å tillates ytterligere fortetting uten en helhetlig plan for området.

- § 6.26 – Veg-og gatenorm, kommuneplan for Røyken

Hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å innvilge dispensasjon anses å ikke være klart større enn ulempene. Selv med avbøtende tiltak som to fartsdumper og snuhammer vil trafikksikkerheten være en stor utfordring i tillegg til at veikapasiteten i området er sprengt.

Søknaden avslås, jf. Plan og bygningsloven § 20-2

Saken sendes tilbake til administrasjonen for endelig ferdigstillelse».

5. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Det foreligger forskjellsbehandling i forhold til byggesaken i Ødegårdslia 40
- Ødegårdslia 40 er en prinsippsak og denne må gjelde også for Ødegårdslia 67
- Det er ingen reelle ulemper ved å gi dispensasjon
- Tomten er sentrumsnær, har store rekreasjonsområder og oppfyller alle krav i Asker kommune

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 tre eneboliger med garasjer 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 saksfremlegget sist saken var til behandling i utvalget:

«I foreliggende sak er det tale om å bygge tre eneboliger 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. At det har store virkninger og at planområdet har behov for å bli hørt understrekes av mange nabomerknader til saken».

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 tre eneboliger på en og samme tomt uten at det foreligger tomteinndelings- og bebyggelsesplan. Det er et stort fortettpotensial 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 forskjellsbehandling fra sak fra Ødegårdslia 40, som ble behandlet i samme møte i sak 71/22. Den prinsipielle avklaringen i saken fra nr. 40 må også legges til grunn i nærværende klagesak. Kommunedirektøren er ikke enig med klageren i dette. Saken fra Ødegårdslia 40 gjaldt kun en enebolig og den eiendommen har også tidligere vært bebygget. Sakene kan derfor ikke sammenlignes på den måten som klageren mener.

Ytterligere fortetting i planområdet, og da særlig oppføring av tre eneboliger som her, må vurderes mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling i den enkelte sak. Dersom det skal åpnes opp for tre eneboliger på en tomt som denne, anser kommunedirektøren at dette må vurderes mer helhetlig i plansammenheng der tomter, type bebyggelse, bebyggelsesstruktur, terreng og byggegrenser mot vei vurderes i en større sammenheng.

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.

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 avslø, 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 ivaretatt 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 15.06.2022
saksfremlegg pbu 15.06.2022
klage
Dispensasjonssøknad plankrav
Avkjørselsplan
Situasjonsplan
Illustrasjoner

Nabokommentarer og svar på kommentarer
planBestemmelser



Saksframlegg

Arkivsak
22/17890-1

Saksbehandler
Siri Margrethe Nilsen

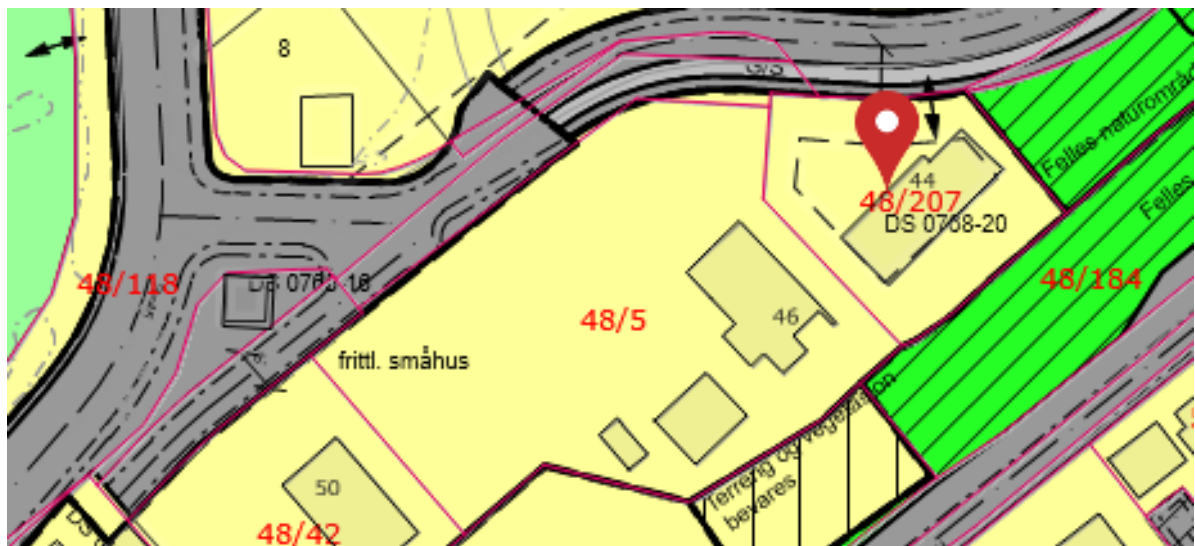
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

48/207 Leangveien 46B - Klage på avslag for oppføring av garasje, renovasjonsbinge og terrengendringer

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.04.2022 i DS 22/587. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig vedtak.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage over avslag på søknad om ettergodkjenning med dispensasjoner for oppføring av bod/garasje med takterrasse samt renovasjonsbinge og terrengendringer. Saken er en videre oppfølging av en sak som tidligere har vært delvis behandlet av utvalget.

Kommunen traff 03.02.2021 vedtak om avslag for å oppføre bod/garasje, renovasjonsbinge og terrengendringer basert på at tiltaket var i strid med den tillatte utnyttelsesgraden på eiendommen. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev mottatt 22.02.2021.

Klagen på avslaget ble behandlet i utvalg for plan og byggesak 20.10.2021. Der ble den delvis tatt til følge, samtidig som utvalget stilte vilkår om at terreng fylles opp og at høyden på rekkverk reduseres. Utnyttelsesgraden ble dermed tatt stilling til i utvalgets behandling og vilkårene vil også gjøre at tiltaket blir så lavt at det ikke krever dispensasjon fra høydebestemmelsene i kommuneplanen likevel. Dermed utgjør ikke disse to forholdene avslagshjemmel for tiltaket lenger.

Det er likevel behov for dispensasjon for plassering over byggegrense, da tiltaket står plassert delvis utenfor regulert byggegrense mot vei og nabo. Dette er det ikke gitt dispensasjon for og tiltaket er heller ikke omprosjektert til en plassering innenfor byggegrensen.

I etterkant av utvalgets behandling har kommunedirektøren forsøkt å få tiltakshaver til å sende inn søknad om dispensasjon for plassering over byggegrense. Tiltakshaver har ikke sendt inn noen ny dispensasjonssøknad for overskridelse av den regulerte byggegrensen. Dette med henvisning til at han anser at han allerede har en tillatelse til tiltaket. Tiltakshaver har vist til at han har fått en godkjenning til tiltaket fra utvalget, og dermed ikke behøver å sende inn noe mer.

Grunnet manglende innsendelse av dispensasjonssøknad for plassering over byggegrense, fattet byggesak vedtak om avslag for tiltakets plassering den 01.04.2022. Dette som følge av at tiltaket fortsatt er i strid med plangrunnlaget og dermed ikke kan godkjennes etter pbl. § 20-2. Det er dette vedtaket som nå er påklaget fra tiltakshavers side.

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om tiltakets plassering er i strid med den regulerte byggegrensen, og om avslaget dermed skal opprettholdes.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtak om avslag opprettholdes. Tiltaket krever dispensasjon og det er ikke søkt om dette.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

2.1 Kort om sakshistorikken og forholdet til tidligere innvilget tillatelse

Tiltakshaver fikk den 05.05.2020 innvilget tillatelse med dispensasjon fra regulert byggegrense til å oppføre bod/garasje plassert under terreng og renovasjonsbinge samtidig som det ble krevd tilbakeføring til opprinnelig terreng mot naboeiendommen.

I etterkant av godkjenningen viste det seg at tiltakshaver hadde oppført et tiltak som ikke samsvarte med opplysningene i søknaden. Den oppførte bygningen var synlig over bakken, fremfor å være en garasje under terreng som omsøkt. Videre var det plattning på taket som ble brukt til uteoppholdsareal. I tillegg var bygningen høyere og hadde høyere utnyttelsesgrad (BYA) enn angitt. Tiltaket var også plassert noe nærmere nabogrensen og lengre over byggegrensen enn omsøkt.

Avdeling for byggesak ga derfor tiltakshaver anledning til å søke om ettergodkjenning for tiltaket slik det var oppført. Tiltaket krevde da dispensasjon for plassering over regulert byggegrense, overskridelse av den regulerte utnyttelsesgraden og overskridelse av høydebestemmelsene i kommuneplanen for å kunne godkjennes.

Den 03.02.2021 fattet kommunen vedtak om avslag på denne søknaden om ettergodkjenning, begrunnet i at vilkårene for dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden ikke var oppfylt.

I behandlingen av klagen på avslaget fattet utvalget for plan og byggesak følgende vedtak:

Klagen tas delvis til følge og sendes tilbake til administrasjonen.

- a) Rekkverk på toppen av bod/garasje reduseres med 20 cm.
- b) I tillegg bør tiltakshaver fylle på masse slik at høyde over bakkeplan ikke overskrider 50 cm.
- c) I tillegg henstilles tiltakshaver om å beplante grense mot nabo for å begrense innsyn. Tiltaket vil i tillegg være støydempende.

Som følge av at ikke alle dispensasjoner ble avklart ved utvalgets vedtak, har kommunedirektøren forsøkt å få tiltakshaver til å sende inn dispensasjonssøknad for plassering over byggegrense for å komplettere saken. Dette for å kunne fatte vedtak om hvorvidt dispensasjonen kan innvilges, slik at det kan gis tillatelse til tiltaket.

Kommunedirektøren forstår tiltakshaver som at han ønsker å omprosjekttere tiltaket slik at det innfrir vilkårene satt i vedtaket. Når plasseringen ikke er endret eller søkt om dispensasjon for, er tiltaket imidlertid fortsatt i strid med plangrunnlaget og kan ikke godkjennes.

2.2 Søknaden jf. siste innsendt søknadsdokumentasjon

Det er ikke sendt inn ny søknadsdokumentasjon siden forrige utvalgsbehandling. Søknaden i denne saken er dermed fortsatt en søknad om ettergodkjenning av bod/garasje på 69 m² med takterrasse, samt renovasjonsbinge og terrengendringer.

Tiltaket gjør at eiendommen får en utnyttelsesgrad på 27,8 % BYA (mot maksimalt tillatt 20 %). Siste innsendt tegningsmateriale viser ikke høyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng, men høyde på gesims fra ferdig planert terreng overskrider de tillatte 3,5m med 0,2m jf. kommuneplan for Asker pkt. 20.8 bokstav D.

2.3 Saksgang etter utvalgets vedtak 20.10.2021

Slik kommunedirektøren forstår tiltakshaver ønsker han å rette seg etter vilkårene stilt i vedtaket. En omprosjektering i tråd med utvalgets vilkår vil gjøre at både forholdet til overskridelsen av BYA og høyde er avklart, og ikke lenger er aktuelle avslagshjemler. Plasseringen endres imidlertid ikke av vedtaket, og dispensasjon for overskridelse av byggegrensen er dermed fortsatt nødvendig for å kunne gi en tillatelse til tiltaket.

2.4 Planstatus

Eiendommen er i kommuneplan for Asker avsatt til boligbebyggelse, boligkategori B. Videre omfattes den av reguleringsplan for Øvre Båstad, vedtatt 14.03.1923. Nærmere bestemmelser og byggegrense for den aktuelle eiendommen ble vedtatt i mindre vesentlig reguleringsendring av 15.09.97, DS 97/0658.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

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

Utover dette er ikke denne saken konkret knyttet til bærekraftsdimensjonene.

4. Tidligere behandling

Kommunedirektøren traff 05.05.2020 følgende vedtak i sak DS 20/768:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon for oppsetting av garasje, renovasjonsbinge og støttemur utenfor regulert byggegrense.

Søknaden godkjennes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Kommunedirektøren traff 03.02.2021 følgende vedtak i sak DS 20/2570 etter søknad om ettergodkjenning for tiltaket som oppført:

Søknaden avslås, jamfør kommuneplanens § 20.8 for overskridelse fra utnyttelsesgraden på 20%.

I utvalg for plan og byggesak 20.10.2021 ble følgende vedtak truffet i klagesak PS 95/21:

Klagen tas delvis til følge og sendes tilbake til administrasjonen.
a) Rekkverk på toppen av bod/garasje reduseres med 20 cm.
b) I tillegg bør tiltakshaver fylle på masse slik at høyde over bakkeplan ikke overskrider 50 cm.
c) I tillegg henstilles tiltakshaver om å beplante grense mot nabo for å begrense innsyn. Tiltaket vil i tillegg være støydempende.

Kommunedirektøren traff deretter 01.04.2022 følgende vedtak i sak DS 22/587:

Søknad om oppføring av garasje avslås jf. pbl. § 20-2 første ledd andre setning, da tiltaket er i strid med plangrunnlaget. Det er ikke søkt om eller innvilget nødvendig dispensasjon fra plassering over regulert byggegrense.

5. Klagens innhold

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

Klager anfører i hovedsak:

- Saken er allerede godkjent i utvalg for plan og byggesak, og det behøves derfor ikke søknad.
- Tillatelsen knytter seg til at fremre del av boden er ansett som BYA. Resterende del er ikke høyere enn 0,5 meter over bakken og er derfor ikke søknadspliktig etter TEK17 § 5-2.
- Resterende tiltak for etablering av uteareal er ikke søknadspliktig, dette med henvisning til SAK10.

Kort om brev mottatt på vegne av nabo

Det bemerkes at det i etterkant av avslagsvedtaket også er mottatt et brev med tittelen «klage på ulovlig tiltak» fra advokat Toril Løkken på vegne av nabo Odd Henry Gulbrandsen. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at dette brevet angir noe ønske om endring av vedtaket som er påklaget, og kan dermed ikke anses som en klage på vedtaket. Kommunedirektøren anser brevet som en melding om nabos

ulempen med tiltaket, slik som også har kommet frem i tidligere merknader i forbindelse med byggesaken.

6. Kommunedirektørens vurdering

Saken er allerede godkjent i utvalg for plan og byggesak

Kommunedirektøren og tiltakshaver har ulik forståelse av vedtaket fattet av utvalg for plan og byggesak den 20.10.2021. Kommunedirektøren tolker tiltakshavers anførsler som at han mener at utvalgets vedtak medfører en tillatelse til hele tiltaket, og at det ikke kreves flere vedtak eller dispensasjoner for at det oppførte tiltaket skal være lovlig.

Etter kommunedirektørens oppfatning tok utvalget stilling til én av dispensasjonene, og det kom tydelig frem at de resterende dispensasjonene som var nødvendige måtte vurderes i etterkant for at det skulle kunne fattes en endelig avgjørelse om tiltakene. Dette på grunn av at det kun var dispensasjonen for overskridelse av utnyttelsesgraden som var avgjort i vedtaket som var påklaget. Videre sto følgende om de resterende dispensasjonene i saksfremlegget:

«Avslutningsvis bemerkes det at dersom utvalget ønsker å innvilge dispensasjonen fra BYA, må saken tilbake til administrasjonen for vurdering av de to resterende dispensasjonene.»

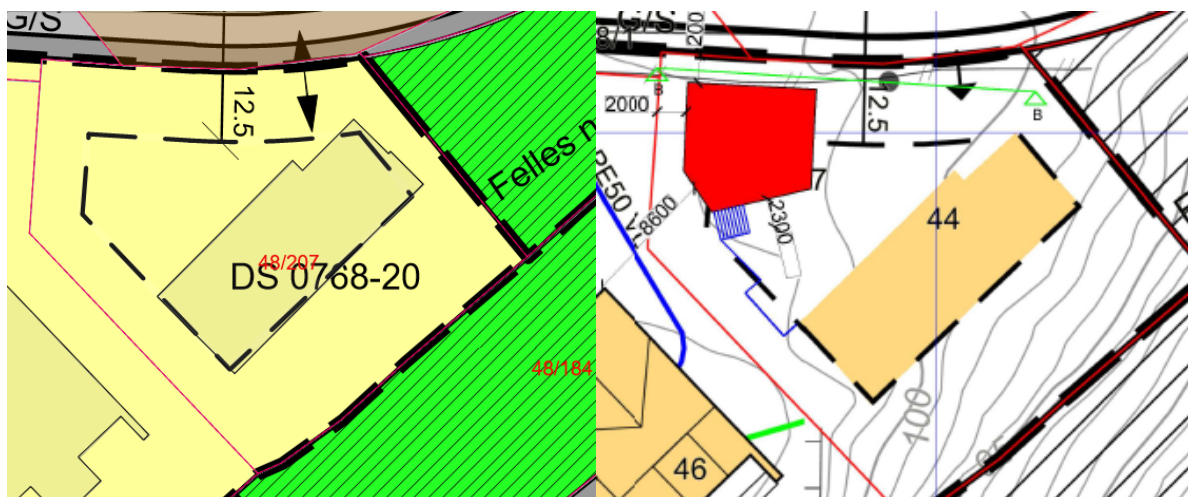
At utvalget mente å sende saken tilbake til administrasjonen for videre behandling av resten av saken, og resterende dispensasjoner, kan man også utlede av vedtakets første setning (kommunedirektørens utheving):

«Klagen tas delvis til følge og sendes tilbake til administrasjonen.»

I utvalgets vedtak ble det heller ikke tatt stilling til plasseringen, oppstilt noen vilkår til plasseringen av tiltaket eller innvilget noen dispensasjon fra plassering over byggegrensen. Kommunedirektøren anser det dermed som klart at utvalgets vedtak ikke førte til en tillatelse til hele tiltaket som sådan, og at det ikke på nåværende tidspunkt foreligger en tillatelse til tiltaket slik det er oppført.

Resterende tiltak er ikke søknadspliktig

Tiltakshaver har gjentatte ganger vist til unntakene fra søknadsplikten i SAK10, til inntekt for at tiltakene ikke krever dispensasjon. Det er riktig at en rekke tiltak er unntatt fra kravet om søknadsplikt etter SAK, men det gjelder bare så lenge tiltaket ikke på andre måter strider med plangrunnlaget. I denne saken er det ikke omtvistet at tiltaket er plassert over og delvis utenfor den regulerte byggegrensen:



T.v.: byggegrensen vist i reguleringsplanen. T.h.: situasjonskart som viser plassering av tiltakene i relasjon til byggegrensen.

Dermed er ikke tiltaket å anse som unntatt fra søknadsplikt, og krever dispensasjon for å kunne godkjennes.

Kommunedirektøren viser til tidligere vurdering av behovet for dispensasjon fra saksfremlegget til utvalg for plan og byggesak:

«Tiltakshaver mener at tiltakene ikke krever dispensasjon fra noen av planbestemmelsene. Slik kommunedirektøren forstår det, begrunner han dette med at tiltakene er unntatt søknadsplikt samt at beregningsreglene og plasseringen delvis under terreng gjør at bygningen ikke får så høy BYA som tidligere angitt (69m²). Kommunedirektøren er ikke enig i dette resonnementet. Unntakene fra søknadsplikten gjelder kun dersom tiltakene for øvrig ikke er i strid med planbestemmelser eller plan- og bygningsloven ellers jf. SAK10 § 4-1 første ledd:

«(...) følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk (...))»

I dette tilfellet er det ikke tvilsomt at tiltakene er plassert over den innregulerte byggegrensen. Det er derfor ikke av betydning om tiltakene ville vært unntatt søknadsplikt ellers. Så lenge tiltakene er i strid med plangrunnlaget, vil tiltakene kreve både søknad og dispensasjon for å kunne godkjennes. »

Da det ikke er søkt om eller innvilget dispensasjon fra plassering over regulert byggegrense og tiltaket heller ikke er omprosjektert hva gjelder plassering, mangler det en dispensasjon for at tiltaket skal kunne godkjennes. Søker ønsker ikke å sende

inn denne, eller å få en slik søknad behandlet. Følgelig foreligger det ikke adgang til å innvilge tillatelse til tiltaket jf. pbl. § 20-2. Kommunedirektøren anbefaler dermed at avslaget opprettholdes.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtak av 01.04.2022 i DS 22/587. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og viken for endelig vedtak.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Avslag av 01.04.2022
2. Klage på søknad og avslag
3. Klage fra nabo
4. Svar på krav om søknad om dispensasjon
5. Varsel om pålegg
6. Brev- ber om innsendelse av dispensasjon
7. Protokoll fra utvalg for plan og byggesak
8. Plankart reguleringsplan for Øvre Båstad
9. Reguleringsendring



Saksframlegg

Arkivsak
22/18208-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

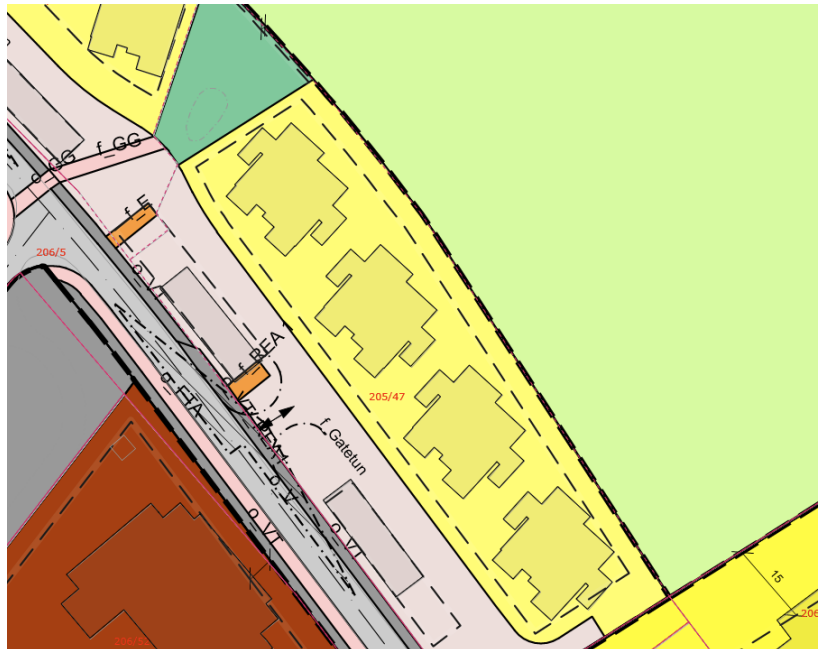
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

Klage på vedtak om avslag dispensasjon utnyttelse, 205/47 Kunnskapsveien 43-73

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 18.05.2022 om avslag dispensasjon fra utnyttelsesgrad – Nybygg uteboder. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 18.05.2022 om avslag dispensasjon fra 35 % utnyttelsesgrad. Tiltakshaver er Rud Vest II boligsameie.

Sameiet søkte 25.11.2021 om tillatelse til oppsetting av 8 uteboder. Tiltaket medfører en utnyttelse av eiendommen på 38,12 % bebygd areal (BYA). Bestemmelser i detaljreguleringsplanen, og Kommuneplanen for Røyken kommune 2015-2027, angir tillatt utnyttelse av eiendommen til 35 % BYA. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra bestemmelsene jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Kommunen avslo søknaden om dispensasjon med det grunnlag at bestemmelsene om maksimal tillatt utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt jf. pbl § 19-2 jf. kommuneplanens bestemmelser § 7.11.1. Vedtaket er påklaget av sameiet som mener vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

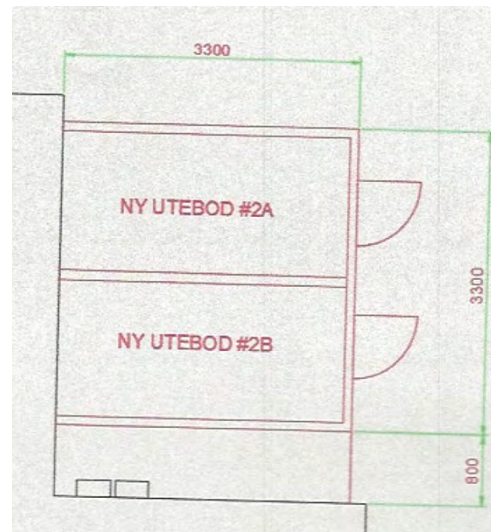
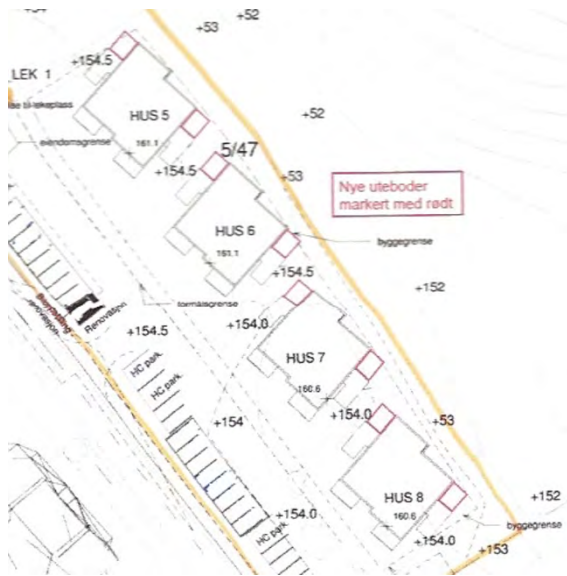
Sameiet anfører at bodene blir plassert godt, boligene blir mer praktiske, og at arealet ikke har kvalitet som uteoppholdsareal. Kommunedirektøren vurderer det likevel at tettheten mellom bygningene blir større og at noe lys, luft og åpenheten blir borte.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Fakta / saksopplysninger

2.1 Søknaden og planstatus

Rud Vest II boligsameie søkte 25.11.2021 om dispensasjon fra reglene om maksimal utnyttelsesgrad på 35 % bebygd areal (BYA) for å bygge 8 uteboder. Bygging av bodene vil medføre at bebygd areal utgjør 38,12 % BYA gjennomført. Under fremgår illustrasjon av omsøkte tiltak:



Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan Spikkestad Nord del av Rud vest gbnr. 5/1, gjeldende fra 05.09.2013 (planid 062720120265, datert 28.05.2013). Gjeldende kommuneplan for eiendommen er Kommuneplan for Røyken kommune 2015-2017. Begge planer angir utnyttelse av eiendommen med 35 % BYA jf. reguleringsplanens § 4.1.4 og kommuneplanens § 7.11.1 (boligkategori B3). Reguleringsplanens § 4.1.4 ordlyd: «*Grad av utnyttning fastsatt til: %BYA=35%*» Kommuneplanens § 7.11.1 ordlyd: «*Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.*»

Det går frem av tiltaket at 2 av bodene er plassert utenfor byggegrensen.

2.2 Krav til dispensasjon

I det tiltaket overstiger bestemmelsene om maksimal tillatt utnyttelse for eiendommen, så må kommunen gi dispensasjon fra bestemmelsene for at tiltaket skal tillates jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket krever også dispensasjon fra regulert byggegrensen for 2 av bodene, med dette er ikke en del av vedtaket (grunnet avslag på annet grunnlag).

Klagesaken gjelder kun dispensasjon fra bestemmelsene om maksimal utnyttelse, og ikke dispensasjon fra byggegrense.

Kommunen avslø søknaden om dispensasjon med den begrunnelse at hensynene bak bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt. Avslaget begrunnes også med at hensynet bak formålsbestemmelsen i loven blir vesentlig tilsidesatt.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Tiltaket kan ha en positiv side relatert til miljømessig bærekraft. Låsbare egne ekstra boder på bakkeplan kan medvirke til økt bruk av sykkel/el-sykkel til/fra jobb og fritidsaktiviteter. Bodene vil påvirke sosial bærekraft ved å gi mer praktiske leiligheter, tilpasset flere brukere, og fremme bedre bomiljø. Samtidig vil området miste åpenhet, lys og luft som vil virke negativt.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak om avslag på dispensasjon 18.05.2022:

Søknaden om dispensasjon fra maksimalt tillatt utnyttelse på eiendommen avslås i medhold av pbl. § 19-2, jf. KP § 7.11.1.

Kommunen anbefaler en mindre arealkrevende løsning.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense, men dette dispensasjonsforholdet blir ikke nærmere vurdert i avslaget.

Avslaget ble gjort med grunnlag i at hensynet bak bestemmelsen om maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen blir vesentlig tilsidesatt jf. KP § 7.11.1 jf. pbl. § 19-2.

Redegjørelsen for at hensynet blir vesentlig tilsidesatt går frem av vedtaket:

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Oppføring av boder på terreng vil føre til at MUA beslaglegges, og at tettheten av bygninger øker innenfor planområdet. Utnyttelsen vil øke med 3,12 % BYA dersom kommunen godkjenner dispensasjonssøknaden. Dette er en vesentlig økning, og vil føre til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

En dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil dessuten føre til presedens i tilsvarende saker, og kan dermed sies å ha negative konsekvenser for miljø og samfunn.

På dette grunnlaget vurderes også formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven til å bli vesentlig tilsidesatt, som følge av dette tiltaket.

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

En mindre arealkrevende løsning anbefales.

Det går frem av vedtaket at tiltaket ikke er nabovarslet. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense ble ikke vurdert nærmere i vedtaket.

5. Klagens innhold

Sameiet har i klagen anført at

-Tiltaket er ikke i strid mot intensjoner i vedtatte planer eller plan- og bygningsloven.

Sameiet viser til at det foreslåtte arealet det ønskes bygget på aldri har vært brukt til lek eller opphold. Det er ingen ferdsel på arealet og er uegnet for blomster eller annen form for dyrking. En mindre arealkrevende løsning kan være aktuelt for sameiet.

-Tillatelse av tiltaket vil ikke skape presedens.

Sameiet viser til at saken er spesiell og bodene plasseres i skyggefullt og nordvendt område. Arealet har ikke noen som helst kvaliteter som uteareal og viser til at det er arealet på fremsiden av huset som brukes til ferdsel, lek og opphold. Egen lekeplass brukes og vinterstid brukes tilstøtende landbruksareal. Aktiviteter vil ikke ha ulempe av at det bygges boder. Sameiet viser også til at det er store utearealer i nærområde, og kan vanskelig forstå at et avslag på dispensasjon kan begrunnes i at minste uteoppholdsareal påvirkes (MUA). Tiltakets virkning på naboer i Kunnskapsveien er minimal.

-Fordelene med tiltakene overstiger ulempene.

Sameiet viser til at beboere enten er seniorer eller småbarnsfamilier, men at husene ikke har heis. Bod på bakkeplan vil gjøre bo mulighetene vesentlig enklere. Sameiet viser til at det ytre miljø og estetikk vil bli bedre ved at utstyr og skrot blir bort og plassert i boder. Sikkerheten vil bli bedre for beboeres ting ved låsbare boder.

I vedtaket vises det til sameiets begrunnelse for dispensasjon i søknaden:

«RUD Vest II ble innflyttet i februar og april 2017. Hver av de 16 leilighetene har utebod på 5-6m² som ligger i tilknytning til leilighetene, henholdsvis i første og andre etasje.

*Erfaringene tilsier at bodarealet for de fleste, spesielt barnefamilier er for lite, og at leilighetene i 2.etasje heller ikke har en egnet utebod, fordi alt som skal inn i/ ut av boden må bæres opp/ ned trappen. Det er ikke heis i leilighetene.»
Det ønskes å tilrettelegge for boder på bakkeplan av følgende årsaker:
Vanskelig tilgjengelighet til boder i andre etasje for lagring av for eksempel.
Sykler (el-sykler)*

*De siste årene har antall sykkeltyverier øket mye ifølge forsikringsselskapene, ikke minst el-sykler
Plassen der de nye bodene er tenkt bygget blir i dag, av enkelte beboere, brukt som oppbevaringsplass for ting som heller burde vært plassert i en låsbar bod.
Åpen carport løsning reduserer bruken som lagerplass
Gunstig plassering av nye uteboder i forhold til de enkelte husene
Bodene vil få samme takvinkel over taket over inngangene, samme panel og farge som husene.»*

Det vises ellers til klagens innhold.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagefristen ble forlenget etter tiltakshavers ønske og satt til 22.06.2022. Klagen ble mottatt 20.06.2022. Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig jf. forvaltningsloven § 29.

Kommunen kan gi dispensasjoner med hjemmel i pbl. §19-2 første ledd, men det er begrensninger i dispensasjonsadgangen jf. pbl. § 19-2 annet ledd:

«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

I vedtaket er kun det første vilkåret vurdert, men kommunedirektøren ser det mest hensiktsmessig subsidiært også å vurdere vilkår nr. 2.

Blir hensynene bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt?

I vedtaket er dispensasjon vurdert mot bestemmelsen § 7.11.1 i kommuneplanen. Ifølge kommuneplanens § 2.2 annet ledd så går detaljreguleringsplan vedtatt etter 01.12.2011 foran kommuneplanen ved motstrid. Kommunedirektøren vurderer det slik at det ikke er noen motstrid i bestemmelsene. Bestemmelsene utgjør ingen realitetsforskjell i utnyttelse, men hensynene og vurderingene bak detaljreguleringen må tas i betraktning.

Hensyn bak bestemmelsen om grad av utnyttelse av eiendommen

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, noe som i detaljreguleringsplanen blir spesifikt for området.

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

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Kommunen er restriktiv når det gjelder å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttning. I denne saken så er tillatt utnyttelse i utgangspunktet satt høyt med 35 %

BYA og økningen på 3,12 % til 38,12 % gir nesten 10% økning. Kommunedirektøren mener dette er en betydelig økning, relatert til en allerede høyt utnyttet eiendom.

Omsøkte boder er planlagt plassert på terreng, og vil dermed beslaglegge minste uteoppholdsareal (MUA). Selv om overskridelsen i BYA er begrenset oppgitt i prosent, kan tiltakets effekt likevel være betydelig når tomten er liten relatert til bebyggelsen. Det er søkt oppført åtte boder, fordelt på fire bygg. Tomten har begrenset med grøntområder, og kommunedirektøren vurderer at omsøkt tiltak vil ha en ikke ubetydelig effekt på eiendommens MUA.

Det går frem av vedtaket at *«En dispensasjon fra tillatt utnyttelse vil dessuten 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. Når det gjelder detaljreguleringsplanen, så er det liten eller ingen presedens, da den kun gjelder denne eiendommen og naboeiendommen.

Sameiet viser til at bodene blir plassert i skyggefullt og nordvendtområde og at arealet ikke har kvalitet som uteoppholdsareal. Kommunedirektøren ser at plasseringene av bodene er hensiktsmessige og gode, men vurderer det likevel at tettheten mellom bygningene blir større og at noe lys, luft og åpenheten blir borte. Kommunedirektøren mener utearealet i seg selv har en iboende funksjon ved å ikke være bebygd.

Vedtaket viser til *«På dette grunnlag vurderes også formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven til å bli vesentlig tilsidesatt, som følge av dette tiltaket.»*.

Kommunedirektøren vurderer det slik at reguleringsplanen for området er av nyere dato, og må antas å fortsatt gi uttrykk for gjeldende ønsker for området og eiendommen. Bak reguleringsplaner ligger det politiske prosesser som er fremforhandlet nettopp for å sikre 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. Innstramningen 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 mener at planene angir grad av utnyttelse som kommunen som reguleringsmyndighet nylig har tatt stilling til, og som må følges. Eiendommen ble bygget ut år 2016/2017 og maksimal utnyttelse ble brukt. Det ville virke mot hensyn og bestemmelser i planer hvis maksimal utbygging av eiendommer gjøres med blikk på mest mulig boligareal for så å søke dispensasjon for ekstra bygging av boder i ettertid med begrunnelse at det er for lite bodareal. Dersom etterfølgende utnyttelse tillates så vil det vil det svekke detaljreguleringsplanen og kommuneplanens funksjon og bestemmelser. Dette gjelder særlig ved nyere planer.

Kommunedirektøren vurderer, dog under noe tvil, at omsøkt tiltak medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene.

Er fordelene ved dispensasjon 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.

Sameiet har sendt inn bilder som illustrer hvordan berørt areal benyttes i dag. Sameiet anfører at området allerede er brukt til oppbevaring av gjenstander og skrot, noe som også forringer bomiljøet. Kommunedirektøren har forståelse for at det er et ønske om opprydding, og behov for oppbevaringsplass for sykler og andre gjenstander som kan fremstå som sjenerende for allmennheten. Kommunen mener man likevel ikke må undervurdere betydningen av omgivelser med grøntaler i et slikt fortettet område, som sikrer både lys og luft mellom byggene.

Sameiet anfører at det omsøkte området for plassering av bodene, ikke har vært brukt til lek, opphold eller ferdsel. Kommunedirektøren ser at bodene er plassert godt inntil bygningene og at dette ikke er et primærområde for aktivitet. Kommunedirektøren legger likevel til grunn at det er en viss ferdsel og aktivitet mellom husene i tilknytning til tilstøtende aktivitetsområder, som underbygger viktigheten av rom og åpen sikt mellom byggene.

Sameiet har også vist til at leilighetene i andre etasje ikke har egnet bod og viser til at boder på bakkeplan vil være en fordel. Sameiet viser til at bokvaliteten vil bli enklere, bedre og muligheter for de med rullator å bo i andre etasje.

Vurderingen til kommunen i vedtaket er

«Kommunen har forståelse for at beboerne ønsker bodareal med tilgang fra terreng/1.etasje. Det forutsettes i denne konkrete saken at boenheter med krav om tilgjengelighet har trinnfri atkomst til oppbevaringsplass, slik TEK 10 § 12-10 (2)

stiller krav om. (For disse boenhetene skal nødvendig oppbevaringsplass være tilgjengelig ved bruk av rullestol).»

Kommunedirektøren er enig med sameiet at det er fordeler i bokvalitet ved å bygge ekstra bod på bakkeplan. Kommunedirektøren er også enig i at bygging av bodene ikke forringer lekeplass i nevneverdig grad da egne lekeplasser er etablert.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på at bygging av bodene medfører ulemper i form av tetthet rundt bygningen, tap av MUA, mindre lys og åpenhet. Kommunedirektøren viser også til at boligene allerede har boder.

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

Klager har valgt å opprettholde søknaden slik den er.

Det vises til at kommunen har varslet klager om mulig avslag i saken, og har i dialog med klager anbefalt en mindre arealkrevende løsning som ikke beslaglegger minste uteoppholdsareal (MUA). Kommunens vurderinger kommer frem i tilbakemeldingen på søknad om dispensasjon av 03.03.2022 (mangelbrev): *«I denne konkrete saken har dere nok bodareal etter gjeldende forskrifter, og vi vurderer det derfor som lite sannsynlig at en dispensasjon vil kunne gis. Dersom dere finner fram til en mindre arealkrevende, felles løsning på bodarealet vil vi ta saken opp til ny vurdering.»* Kommunens vurdering vises også i vedtaket *«En mindre arealkrevende løsning anbefales»*.

Klager har valgt å opprettholde søknaden slik den er.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon for grad av utnytting ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren bemerker at klagesaken kun omhandler dispensasjon fra bestemmelsene om maksimal utnyttelse jf. kommuneplanens § 7.11.1 jf. reguleringsplanens § 4.1.1, jf. pbl. § 19-2. Dersom utvalget skulle komme til det motsatt resultat, så må fullstendig behandling av søknaden/tiltaket foretas. Naboer må varsles og søknad om dispensasjon fra byggegrense må også behandles.

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, 20 juni 2022

Bilder til klage

Epost med oversendelse klage

Vedtak med avslag disp.

Epost med søknad dispensasjon

Søknad bilder

Søknad dispensasjon

Foreløpig tilbakemelding søknad

Svar fra tiltakshaver på mangelbrev

Varsel om avslag

Tilbakemelding fra tiltakshaver på varsel avslag

Ny frist for tilbakemelding

Tiltakshavers ønske om utsatt klagefrist

Utsatt klagefrist på vedtak



Saksframlegg

Arkivsak
22/20195-1

Saksbehandler
Frode Torvik

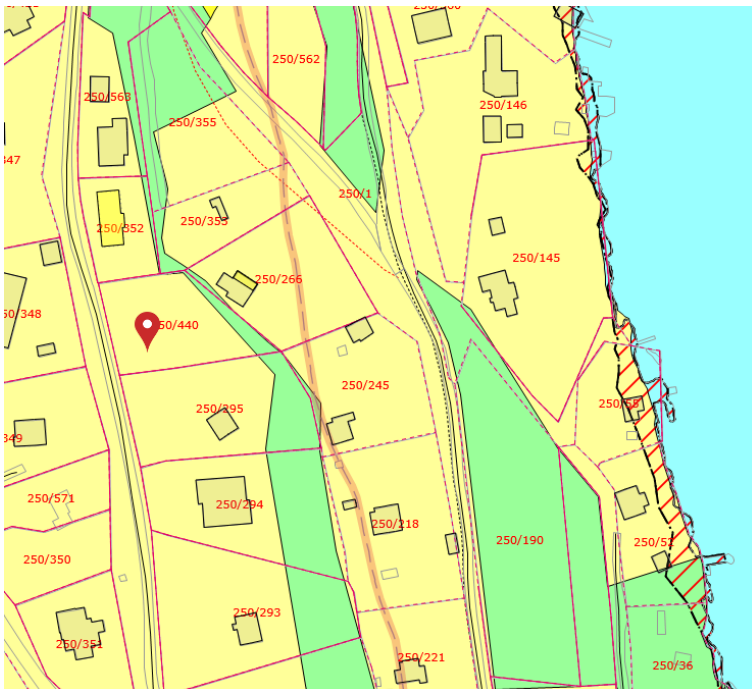
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

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. Sammendrag 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.

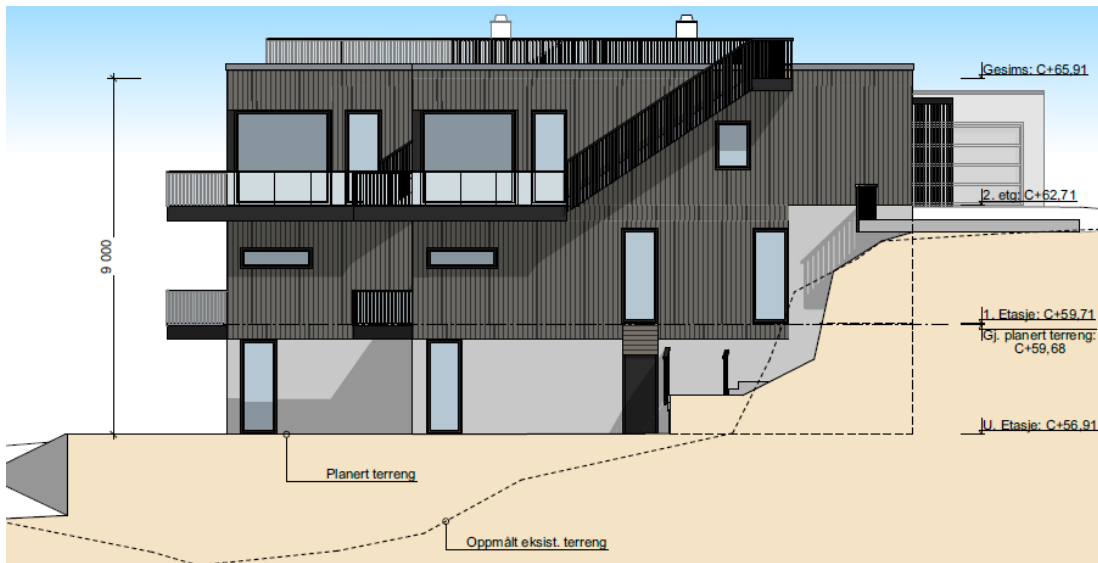
5. Kommunedirektørens vurderinger

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 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 skjønnet 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



Saksframlegg

Arkivsak
22/18606-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

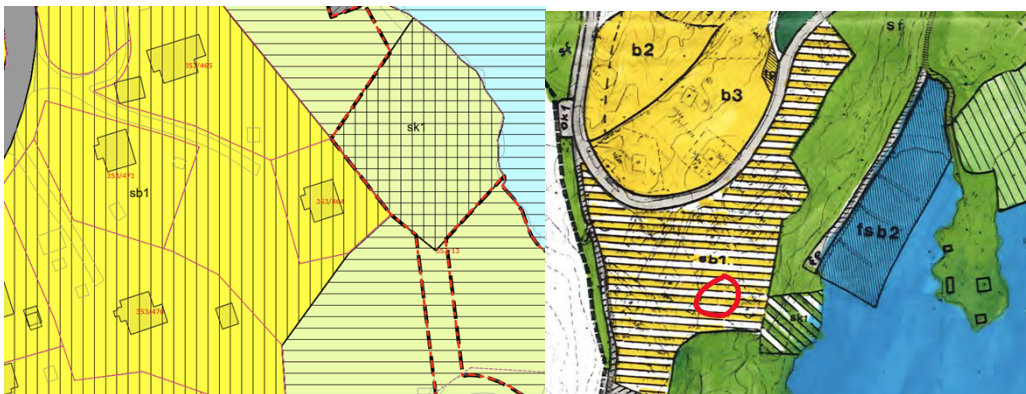
Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
30.11.2022

Klage på vedtak om avslag dispensasjon og opprettelse ny grunneiendom, 353/13 Storsandveien 2

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 31.05.2022 om avslag på søknad med dispensasjon og opprettelse av ny eiendom. Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder klage på vedtak av 31.05.2022 om avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom.

Tiltakshaver søkte 04.02.2021 om utskillelse av ny tomt, ca. 1000 kvm, fra gbnr. 353/13. Arealet som søkes fradelt ligger innenfor 100 metersbeltet langs sjøen

og i et område som er regulert til spesialområde - bevaringsverdig bygningsmiljø.

Første søknad inneholdt ikke søknad om dispensasjoner, men kommunen mente det var nødvendig. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene og fra plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag). Kommunen avslø søknaden 31.05.2022 med begrunnelsen at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt. I vedtaket vises det hovedsakelig til at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Tiltakshaver påklaget vedtaket 21.06.2022 og anfører at dispensasjoner ikke er nødvendig, at kommunens vurderinger av fordeler og ulemper er feil, samt at vurderinger av reguleringsbestemmelser ikke er korrekt. Det anføres også usaklig forskjellsbehandling.

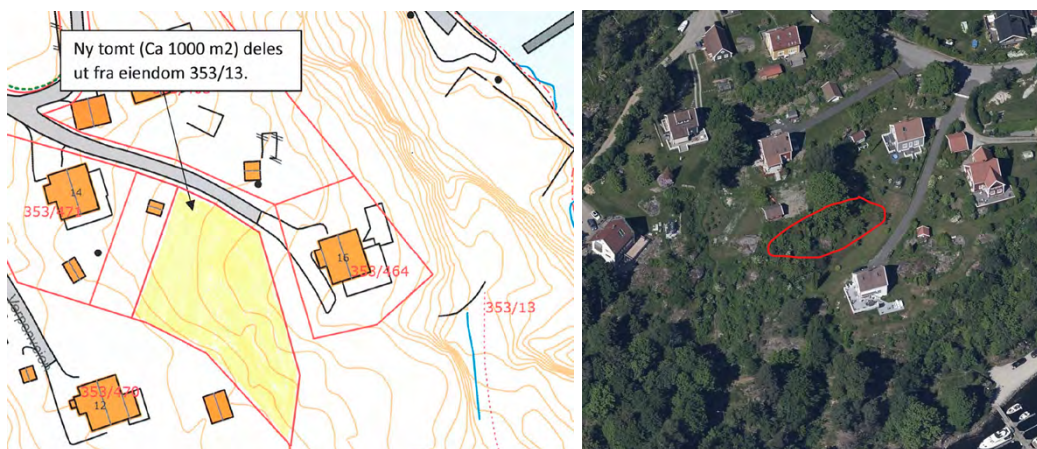
Det er omtvistet i saken om dispensasjoner er nødvendig eller ikke, og om eventuelt vilkårene får å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Utvalget må konkret vurdere om fradeling av arealet kan godkjennes sett mot reguleringsformålet og reguleringsbestemmelsene, og uten tomtedelingsplan.

Kommunedirektøren er ikke enig i alle anførselene i klagen og vurderer det slik at dispensasjoner er nødvendig i saken. Kommunedirektøren mener, uavhengig av om dispensasjon er nødvendig, at fradeling ikke er ønskelig og ikke kan godkjennes. Kommunedirektøren anbefaler at klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

2. Fakta og saksopplysninger

2.1 Søknaden og prosessen

Kommunen mottok 04.02.2021 søknad om fradeling av tomt fra gbnr. 353/13. Tomten som ønskes fradelt og opprettet som ny grunneiendom er ca. 1000 m² og ligger i kulturmiljø, inne blant 6 tidligere arbeiderboliger fra år 1916.



Den søkte fradelingen har en forhistorie tilbake til 2014 hvor det ble opprettet en delingssak. Saken ble fulgt opp i 2017, og 06.06.2018 skrev kommunen brev til tiltakshaver hvor kommunen ba om ny søknad med tomtedelingsplan. Brevet av 06.06.2018 er vedlagt saken.

Kommunen fulgte opp søknaden fra 04.02.2021 med kvitterings-/mangelbrev 03.03.2021. I brevet viste kommunen til at søknaden er mangelfull og at det før saken kunne behandles måtte det foreligge «*Søknad om dispensasjon, alternativt søknad om reguleringsendring*». I brevet ble det i hovedsak vist til reguleringsbestemmelsene om at godkjent tomtedelingsplan måtte foreligge før tomtedeling. Etter utsatt frist for tilbakemeldinger og etterfølgende epostkorrespondanse, besvarte tiltakshaver mangelbrevet 27.05.2021 med supplerende dokumentasjon og viste til at det ikke var nødvendig med dispensasjon i saken.

Kommunen anså saken fortsatt som mangelfull, noe som kom frem i ny tilbakemelding til tiltakshaver i brev 15.12.2021. I brevet ble det også fremsatt behov for dispensasjon fra pbl. § 1-8. Kommunen anbefalte i brevet at søknaden ble avsluttet uten realitetsbehandling.

Tiltakshaver sendte inn søknad om dispensasjoner 03.02.2022.

Etter korrespondanse med avklaring av avløpsløsning og kommunens spørsmål om søknaden skulle endres, så opprettholdt tiltakshaver søknaden ved epost 03.03.2022.

Viken fylkeskommune, og Statsforvalteren i Oslo og Viken, har begge uttalt seg i saken 31.03.2022 og begge har konkludert med å fraråde dispensasjon og fradeling.

Kommunen fattet vedtak i saken 31.05.2022 med avslag på søknad om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom. Tiltakshaver påklaget vedtaket 21.06.2022.

2.2 Plangrunnlag

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Verpen, plan id 06282109, vedtatt 27.01.1998. Arealet som ønskes fradelt til ny grunneiendom ligger innenfor regulert spesialområde, markert sb1, jf. punkt 7 flg. i reguleringsbestemmelsene og plankartet. Arealet inngår i bevaringsverdig bygningsmiljø jf. punkt 7.3 og friluftsområde, sjø jf. punkt 7.2.

Reguleringsbestemmelsene under arealformålet «Spesialområdet» i punkt 7.3 angir at bestående bygninger i området skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake

til et mer opprinnelig utseende. Bestemmelsen inneholder videre enkelte muligheter for mindre tilleggsbygninger og føringer for tiltakene.

Gjeldende kommuneplan er Hurum kommuneplan arealdel 2019-2030 (KPA). Arealet ligger innenfor arealkategorien nåværende boligbebyggelse – med hensynssone 570 – Bevaring kulturmiljø. I KPA under punkt 7 hensynssoner kommer det frem i punkt 7.3 Kulturmiljø (K) at stedets egenart og særpregede kulturmiljø opprettholdes. Deling av eiendommer skal normalt ikke godkjennes, da eiendomsstrukturen er en del av strøkets egenart.

Ifølge KPA punkt 1.11 fremgår det at tidligere reguleringsplaner opprettholdes. Det fremgår også «*Opplysninger: I den utstrekning arealdelens bestemmelser ikke er i strid med vedtatte reguleringsplaner som opprettholdes gjelder arealdelens bestemmelser ved siden av bestemmelsene til reguleringen*».

2.3 Krav til dispensasjon

Det er omtvistet i saken om dispensasjoner er nødvendig eller ikke.

I klagen anføres det at dispensasjoner ikke er nødvendig grunnet allerede fastsatt byggegrense mot sjø i kommuneplanen og at reguleringsbestemmelsen åpner for fradeling og bygging av ny bolig. Kommunen mener det ikke kan fradeles og bygges uten dispensasjon fra regelverket og har avslått søknaden med grunnlag i at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har en relevans mot grønn struktur/miljø. Eiendommen ligger nær kysten og inngrep vil berøre kyst- og strandsone.

4. Tidligere behandling

Kommunen traff følgende vedtak om avslag på søknaden 31.05.2022:

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Verpen, plan id 06282109 avslås. Vilkåret for å gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om opprettelse av ny grunneiendom av gbnr. 353/13 avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26-1, jf. § 12-4.

I vedtaket fremsettes hensynene bak de ulike bestemmelsene det vurderes dispensasjon fra, men uklart om de vurderes å bli vesentlig tilsidesatt. I vedtaket drøfter kommunen fordeler og ulemper i saken, og kommer til at fordelene ved å gi dispensasjon *ikke* er klart større enn ulempene.

5. Klagens innhold

Ansvarlig søker er Ingeniør-tjenester AS. Tiltakshaver er i klagesaken representert ved Advokatfirmaet Doilette AS.

Første innsendte klage er av 21.06.2022, men den er supplert med utfyllende anførsler og begrunnelser i brev 17.07.2022 fra Advokatfirma Deloitte og 02.08.2022 fra Fristed arkitekter. Vi omtaler alle anførsler som *klagen* i videre fremstilling.

I klagen er det i hovedsak to anførsler

- Det er ikke krav til dispensasjoner i saken
- Dispensasjonsvilkårene er uansatt oppfylt

5.1 Ikke krav til dispensasjon i saken

Det anføres i klagen at det ikke er behov for dispensasjon i saken, hverken fra pbl. § 1-8 eller fra reguleringsplan.

Det vises til at forbudet i pbl. § 1-8 bare gjelder når det ikke er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, og at det er fastsatt slik grense i kommuneplanen.

I klagen fremgår det at «*Den aktuelle tomten er allerede regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Hurum kommune vurderte også selv i 2019 at aktuelle tomt kunne fradeles uten behov for detaljregulering, et krav som for øvrig heller ikke fremgår av planbestemmelsene*».

Det anføres at krav til tomtedelingsplan i reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 ikke er det samme som et krav til detaljreguleringsplan. Det argumenteres bla. med at Hurum kommune ikke har krevd dette i annen sak, og det vises historisk til at «*tomtedelingsplan*» kun er en utfyllende plan til reguleringsplanen. I klagen argumenteres det med «*De relevante planfaglige vurderinger ble foretatt da planen ble vedtatt og punkt 7.3 er ikke ment å innta tilsvarende krav ved en senere fradeling av tomt. Det er i planbestemmelsene kun oppstilt et krav om en tomtedelingsplan. En slik plan fremstår for øvrig mindre relevant nå som aktuelle tomt er det eneste gjenværende arealet innenfor planområdet som kan fradeles. Søknaden kan om påkrevet naturligvis suppleres med en slik tomtedelingsplan for tomten.*»

Det anføres også i klagen at «*Reguleringsbestemmelsene åpner for en tomtedeling og ny bebyggelse i felt sb1, og har spesifikt krav til utforming av ny bebyggelse i dette eksisterende boligmiljøet*», og videre «*Kommunedirektøren kan ikke på forhånd bestemme at den fremtidige bebyggelsen er i strid med reguleringsbestemmelsene.*»

Klager viser i sine anførsler til at Statsforvalteren har en ubegrunnet og feilaktig tolkning av reguleringsplanen når de uttaler «*reguleringsplanen åpner i*

utgangspunktet ikke for nye boliger eller nye tomter i området og inngår i et bevaringsverdig bygningsmiljø».

5.2 Dispensasjonsvilkårene er uansett oppfylt

Ikke tilsidesettelse av hensynet til kulturmiljø.

I klagen vises det til at fradeling av tomt ikke innebærer en tilsidesettelse av hensynet til kulturmiljø. Ny bebyggelse vil «*naturligvis skje i tråd med de føringer som følger av reguleringsplanen*». Det vises videre til at reguleringsbestemmelsen i punkt 7.3 sier «*Evt. ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasse eksisterende bebyggelse*», og at søker naturligvis må forholde seg til det kravet.

Klagen viser også til at uttalelser fra overordnede myndigheter ikke tilsier en tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene. Og det vises til at annen fradeling i samme planområde som tidligere er godkjent.

I klagen anføres det at forutsetningen i planbestemmelsen om at eksisterende bomiljø blir ivaretatt først må vurderes i en senere byggesøknad. Det går også frem av klagen at «*Uansett kan vi ikke se at det er relevant i en sak som handler om fradeling av eiendommen og forskuttere om en fremtidig søknad om bebyggelse er innenfor planbestemmelsene krav til utforming av tiltaket.*».

Fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Klager viser til at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Klager viser til at ulempen for allmenhetene er minimal, arealet er inneklemt mellom annen bebyggelse, tomten ligger i andre rekke i etablert boligområde, og ikke fremstå som et økt privatiserende element. Fordelene er bla. at tidligere veiadkomst ned til strandsonen vil reetableres.

I klagen anføres det at uttalelser fra overordnede myndigheter ikke har vurdert saken konkret og at forutsetninger for uttalelsene er uriktige.

5.3 Usaklig forskjellsbehandling

I klagen er det vist til fradeling av 353/541 fra eiendommen 353/447 og at det i den saken ikke ble oppstilt krav om tomtedelingsplan, og at det ikke den gang ble vurdert som en behovet for dispensasjon. Søknad om fradeling og bebyggelse iht. samme plan ble godkjent uten vilkår.

6. Kommunedirektørens vurdering

Klagen ble mottatt 21.06.2022, med etterfølgende anførsler, og kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig jf. forvaltningsloven § 29.

Det er en hovedproblemstilling i saken om at det er nødvendig med dispensasjoner fra pbl. § 1-8, og/eller reguleringsformål og -bestemmelser for å fradele arealet til ny tomt.

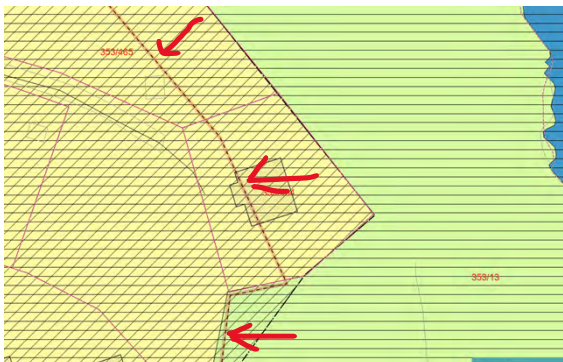
6.1 Er det nødvendig med dispensasjoner for fradeling av arealet?

6.1.1 Plan- og bygningslovens § 1-8.

Pbl. § 1-8 andre ledd lyder «*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*».

Etter bestemmelsens innhold så vil fradeling av tomten være avhengig av dispensasjon da den ligger innenfor 100-meterbeltet. Etter Pbl. § 1-8 fjerde ledd gjelder dog forbudet i andre ledd bare så langt «*(...) ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*»

Kommunedirektøren viser til at det er fastsatt en byggegrense i kommuneplanens arealdel 2018-2030 jf. punkt 1.9. Byggegrensen fremgår av plankartet



Eiendommen som søkes fradelt ligger riktignok i 100 metersbeltet, men utenfor byggegrensen. Kommunedirektøren er etter dette enig med klager om at fradeling av arealet ikke trenger dispensasjon fra pbl. § 1-8.

6.1.2 Reguleringsbestemmelsene, Spesialområdet og punkt 7.3.

Reguleringsplanen ble vedtatt 27.01.1998 med grunnlag i plan- og bygningslovens av 14.06.1985 nr 77. I loven av år 1985 er reguleringsformål angitt i § 25, og det er viktig å merke seg at «Spesialområder» er eget reguleringsformål jf. punkt 6. Reguleringsformål for byggeområder er angitt i samme paragraf, men i punkt 1.

Kommunedirektøren mener anførsler i klagen har grunnlag i feil forståelse av reguleringsplanen/-bestemmelsene. I klagen anføres det at «*Den aktuelle tomten er allerede regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.*».

Kommunedirektøren er ikke enige i dette. Arealet som søkes fradelt er regulert til «Spesialområde» jf. reguleringsbestemmelsene punkt 7 flg. og pbl. 1985 § 25 punkt 6. Arealet er ikke regulert til byggeområde for bolig, og det er derfor i utgangspunktet ikke tillatt med oppføring av nye boliger i området.

Kommunedirektøren er derfor enig med Statsforvalterens uttalelse om «Reguleringsplanen åpner i utgangspunktet ikke for nye boliger eller tomter i området og inngår i et bevaringsverdig bygningsmiljø». Det vises også til at Statsforvalteren i klagesak 2021/18325, om renseanlegg på eiendommen, har tatt samme utgangspunkt med at det ikke åpnes for bebyggelse utover det som kommer klart frem i reguleringsbestemmelsene punkt 7.3.

Reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 viser at enkelte tiltak likevel tillates i feltet sb1, eksempelvis påbygg, driftshus, uthus, garasjer. Felles for tiltakene er at det er mindre tiltak tilknyttet eksisterende boliger. Bestemmelsen sier ellers at bygninger skal bevares. Det er også lagt begrensninger i hvordan slike mindre tiltak skal utformes.

Reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 sier videre nest siste avsnitt «Gesimshøyde for eventuell ny bebyggelse skal ikke overstige (...)» og videre «*evt. ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasse eksisterende bebyggelse*». Det blir en problemstilling om avsnittet gir et unntak for reguleringsformålet og åpner for nye boliger. Dette må prøves etter en helt konkret tolkning. Det er uklart om bestemmelsen sikter til de mindre tiltak som det åpnes for i første avsnitt, eller faktisk nye boliger. I avsnittet, siste setning, går det frem «*Før tomtedeling i felt sb1 kan finne sted, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for feltet*». Dette kan tyde på at det åpnes for nye boliger for de tomter som måtte bli godkjent etter en slik enhetlig tomteplan for hele feltet. Motsetningsvis ville det ikke gi noen mening med setningen hvis fradeling og bygging uansett ikke kunne godkjennes. Fradeling og bygging vil dog være motstridende til formålet som er «Spesialområdet». I henhold til pbl. 1985 § 25 annet ledd, så er det mulig med flere formål, innenfor samme område, som utfyller hverandre.

Reguleringsbestemmelsen om tomtedelingsplan må forstås i sammenheng med pbl. 1985 hvor det i § 28-1 nr.3 som sier «*Er tomteinndeling ikke fastsatt i reguleringsplanen, kan den fastsettes av det faste utvalget for plansaker.*»

Kommunedirektøren er enig med klager i at krav til tomtedelingsplan ikke er det samme som krav til detaljregulering, men en supplerer til denne. Det er likevel viktig å merke seg at tomtedelingsplanen også skal «godkjennes» jf. reguleringsbestemmelsen punkt 7.3 nest siste avsnitt, siste setning. Det er ikke sagt noen nærmere i bestemmelsen om hvem som skal godkjenne planen, og det er naturlig å følge reglen i pbl. 1985 § 28-1 nr. 3.

I vedtaket går det frem at Kommunedirektøren forstår det slik at «*Dagens regulering har imidlertid ikke tatt stilling til hvorvidt det skal åpnes for fortetting- og lokalisering av eventuell ny bebyggelse*». Kommunedirektøren mener at sikkerheten som ligger i godkjent tomtedelingsplan utgjør at man skulle kunne ivareta reguleringsformålet og kulturmiljøet ved vurdering av en slik plan. Ved eventuell godkjenning av tomtedelingsplanen ville man måtte ta hensyn til reguleringsformålet og det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Kommunedirektøren viser til at det ikke foreligger godkjent tomtedelingsplan for feltet. Tomtedelingsplan for hele feltet kan synes unødvendig pr i dag da det er få eller ingen ytterligere tomtefradelinger som kan være aktuelle, samt at det allerede er fradelt en tomt fra gbnr. 353/447 (gbnr. 353/541). Kommunen mener at det ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsene dersom man enkeltvis vurderer fradelinger som separate «*Tomtedelingsplaner*» jf. bestemmelsene. Hensikten med tomtedelingsplan for feltet var en enhetlig utvikling og bevaring av kulturmiljøet, og at en godkjenning måtte foretas av utvalget for plansaker jf. pbl. 1985 §28-1 nr 3.

Kommunedirektøren bemerker at unntaket fra reguleringsformålet uansett måtte vært vurdert i en godkjennelse av tomtedelingsplan.

Når det nå søkes om enkeltvis fradeling mener kommunen at det må foreligge dispensasjon fra reguleringsformålet «*Spesialområde*» og reguleringsbestemmelsene punkt 7.3.

6.2 Dispensasjon

Kommunen «*kan*» fravike reguleringsformålet og reguleringsbestemmelsene punkt 7.3 ved å gi dispensasjon 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 skjøn*n». 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.

6.2.2. Reguleringsbestemmelsenes krav til tomtedelingsplan for feltet

Blir hensynene bak bestemmelsene vesentlig tilsidesatt?

Bestemmelsens krav til tomtedelingsplan skal sikre en ivaretagelse av kulturmiljøet i området og sikre at det foretas en grundig planfaglig vurdering av området før det åpnes for opprettelse av nye tomter/fortetting. En slik planfaglig vurdering vil blant annet omfatte ulike utredninger (jf. fylkeskommunens opplysning om at det er behov for nye arkeologiske registreringer) og medvirkning fra aktuelle instanser og naboer.

En tomtfordelingsplan vil måtte jf. pbl. § 1985 jf. 28-1 nr 3 bli godkjent av Utvalg for plan- og bygningsaker.

Kommunedirektøren mener hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved enkeltvis behandling av tomter så langt man tar hensyn til helheten for kulturmiljøet i saken og Utvalg for plan- og bygningsaker behandler delingen.

Om fordelene er klart større enn ulempene?

Det er en ulempe ved dispensasjon at fradelingen av arealet ikke kan sees i en konkret sammenheng med helheten på området og andre eiendommers utnyttelse. Det er en ulempe at ikke alle grunneiere/eiendommer er involvert i fradelingen, slik de ville vært ved en saksprosess for hele tomteområdet. All den tid det allerede er fradelt en tomt i området, og at det er få eller ingen andre tomter som kan fradeles, så mener likevel kommunedirektøren at fordelene ved enkeltvis behandling klart overstiger ulempene.

Kommunen mener likevel at fradelingen ikke kan godkjennes jf. nedenfor under punkt 6.3 om «kan»-vurderingen.

6.2.3 Reguleringsformålet

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Reguleringsformålet «Spesialområde» har til hensyn å ivareta kulturmiljøet. Kulturmiljøet utgjør både bygningene, hagene, og eiendomsstrukturen. Det er ikke kun bygningene som skal bevares. En fradeling og fortetting inne i bevaringsområdet vil være svært uheldig for kulturmiljøets innbyrdes sammenheng og lesbarhet.

Kommunedirektøren viser til Fylkeskommunens uttalelse i saken

«Rundt eiendommen som ønskes opprettet ligger en husgruppe med seks arbeiderboliger, «boligane» fra 1916, hvorav fem er gitt høy verdi i kulturminneplanen for Hurum. Disse fem er Verpenveien 8(a), 10, 12, 14 og 16. Den

siste av de seks – Verpenveien 18 – er den som er mest endret og har fått påbygg etter 80-tallet. Boligene er oppført i 1,5 etasje i enkel nybarokk stil med høye bratte tak, og var opprinnelig arbeiderboliger for Nitroglycerincompagniet. Dette er et enhetlig boligmiljø som vil bli oppbrutt ved at det bygges en ny bolig inne blant disse seks opprinnelige. Vi anbefaler derfor at det ikke fortettes innenfor denne husgruppen.»

Kommunedirektøren viser også til Statsforvalterens uttalelse i saken «*Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR) fastsatt ved kgl.res. 28. mai 2021. Føringerne har som mål å ivareta allmenne interesser, og unngå uheldig utbygging langs sjøen. I tilhørende retningslinjer er Oslofjordområdet skilt ut som en egen sone med stort utbyggingspress. I Oslofjordregionen skal byggeforbudet i 100-metersbeltet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.»*

Kommunedirektøren mener uttalelsen gir klar føring om en streng praksis.

Fradelingen i seg selv vil ikke påvirke uttrykket, men sammenholdt med senere bygging så mener kommunedirektøren at hensynene i reguleringsformålet vesentlig bli tilsidesatt og vilkåret er ikke oppfylt.

Om fordelene er klart større enn ulempene?

Kommunedirektøren ser det hensiktsmessig å vurdere fordeler og ulemper for det tilfellet at man kommer til det motsatte resultat for vilkår nr. 1.

Kommunedirektøren ser det som den fordel ved fradeling dersom det samtidig åpnes for allmenhetens tilgang til strandsonen ved re-etablering av en tidligere adkomst/sti som gikk helt ned til sjøen (men ikke en del av tiltaket). Kommunedirektøren viser ellers til vedtaket om at «*Kommunedirektøren kan ikke se at det her foreligger klare fordeler med å gi dispensasjon, ettersom personlige og økonomiske forhold ikke skal vektlegges*». Ulempene er derimot store ved inngripen i kulturmiljøet i området. Kommunen viser til vedtaket «*Selv om omsøkt areal vil ha en tomtestørrelse som ikke avviker vesentlig fra øvrige eiendommer, kan tomtens lokalisering, tett inn mot den bevaringsverdige bebyggelsen, være uheldig da ny bebyggelse vil bryte opp i et enhetlig boligmiljø. Det vises her til uttalelse fra Viken fylkeskommune ang nyere tids kulturminner.*»

Det vises videre til Statsforvalterens uttalelser i saken «*Sandspollen er et meget viktig utfartsområde for småbåtliv, bading fising og turmuligheter. Pollen ligger spesielt lunt til og er i tillegg omkranset av uberørt natur på sørsiden, og bærer ellers preg av liten nedbygging. Rundt Sandspollen er det flere statlig sikrede friluftsområder, og dette gjør sitt til at Sandspollen som utfartssted framstår som et*

av Oslofjordens største urørte natur- og friluftsområder. Det bør ikke tillates nye fritidseiendommer i strandsonen så tett på dette nasjonalt viktige friluftsområde.»

Og videre «En fradeling av en eiendom her med intensjon om å bygge en ny bolig eller fritidsbolig vil vesentlig tilsidesette nasjonale føringer for strandsonen og allmenhetens interesser i området. En ny bolig innebærer en vesentlig nedbygging og ytterligere privatisering av strandsonen.»

Selv om aktuelle fradeling ikke gjelder fritidseiendom slik Statsforvalteren skriver, så vil hensynene gjøre seg gjeldende.

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

6.3 Kommunens «kan»-vurdering jf. pbl § 19-2 første ledd / eventuell godkjenning av tomtedeling uten dispensasjon.

Kommunedirektøren finner grunn til å påpeke at reguleringsbestemmelsen ikke er entydig når det gjelder muligheter for nye boliger i området jf. over. For det tilfellet at man kommer til at dispensasjonsvilkårene er oppfylt, eller at det ikke er behov for dispensasjoner i saken, så mener Kommunedirektøren uansett at fradelingen ikke er ønskelig og ikke kan godkjennes. Dette begrunnes i at det ligger i strandsonen, nær sjøen, og er et kulturmiljø, samt at arealet ligger inne mellom bevaringsverdige bygninger og midt i kulturmiljøet.

Det vises til at arealet i gjeldende kommuneplan er omfattet av hensynssone om kulturmiljø, selv om byggegrensen er satt nærmere sjøen. I KPA fremkommer det også at deling av eiendommer skal normalt ikke godkjennes. Det legges også vekt på at det både fra Fylkesmannen, Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommunes uttalelser i saken.

6.4 Usaklig forskjellsbehandling

Det er fra klager anført urimelig forskjellsbehandling ved å vise til at eiendom i nærheten har fått bygge ny bolig og fradelt tomten. Kommunedirektøren er ikke enige i dette.

Kommunen viser til at eiendommen gbnr. 353/541 som ble fradelt fra 353/447, lå helt i utkanten av det bevaringsverdige området. Nærværende areal ligger midt i det kulturhistoriske miljø og imellom de bevaringsverdige bygningene. Viktigheten av forskjellen i sakene er også tydeliggjort i delingssak for gbnr. 353/541 hvor det går frem av uttalelser fra Buskerud fylkeskommune «Vi anser at fradeling i prinsippet kun kan skje i bevaringsområdets ytterkant. En fradeling og fortetting inne i bevaringsområdet vil være svært uheldig for kulturmiljøets innbyrdes sammenheng

og lesbarhet.» og videre «Det er viktig å understreke at selv om det åpnes for fradeling og nybygg i reguleringsbestemmelsene, så betyr ikke dette at det nødvendigvis gis tillatelse til fradeling alle steder innenfor bevaringsområder».

Kommunen kan ikke se at det er usaklig forskjellsbehandling.

7. Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke å gi dispensasjon i saken, og følgelig heller ikke godkjenne søknad om opprettelse av ny grunneiendom, jf. plan- og bygningslovens § 26-1. Kommunedirektøren mener, uavhengig av om dispensasjonsreglene kommer til anvendelse, at fradeling ikke kan anbefales. Kommunedirektøren mener at klagen ikke kan tas til følge.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- Klage av 21.06.2022
- Utfyllende anførsler til klagen fra Advokatfirma Deloitte
- Utfyllende anførsler til klagen fra Fristed arkitekter v/Chen
- Vedtak om avslag på søknad
- Reguleringsbestemmelser, plankart, KPA Hurum kommune (vedlegg nr. 5-7)
- Søknad om deling av eiendom med vedlegg (vedlegg 8-14)
- Nabomerknad
- Kvittring og mangelbrev
- Supplerende dokumentasjon til søknaden, søknad om dispensasjon inkl. nabomerknader, mangelbrev, korrespondanse i saken, utslippstillatelse, utsatte frister m.m. (vedlegg 17-38)
- Statsforvalterens uttalelse
- Fylkeskommunens uttalelse
- Brev fra kommunen til tiltakshaver av 06.06.2018.



Asker
kommune

Politisk tilleggsnotat

Vår referanse
22/21067-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
17.11.2022

Referatsaker til utvalg for plan og byggesak 30.11.2022

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.