



Fabel Arkitekter
Dronningensgate 13
0272 Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
	2023/3483-4	89/272/0/0	09.05.2024

Delegasjonssak 109/24

89/272 Påverud gårdsvei 6 - Godkjent midlertidig dispensasjon for krav om opparbeidelse av parkeringsplass og krav om etablering av nedgravde avfallsbeholdere og rammetillatelse - Allaktivitetshus, driftsgarasje og avfallshus

Vi viser til søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak mottatt 06.11.2023, og supplerende dokumentasjon mottatt 08.03.2023, 03.05.2024 og 06.05.2024. Søknaden var komplett ved siste innsendelse av dokumentasjon datert 06.05.2024.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av allaktivitetshus og driftsbygning godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. De tiltak som omfattes av tillatelsen fremgår av dette brevet med vedlegg. Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Anleggstrafikk

- **Anleggstrafikk inn til området skal benytte Dikemarkveien som ferdselsåre, slik at det ikke oppstår konflikt med skolebarn og myke trafikanter ellers i boligområdet.**
- **Frisikt i kryss mellom Påverud gårdsvei og Grobråtenveien skal opprettholdes.**
- **Byggeplassen skal sikres, og det skal skiltes om at det er pågående arbeider på stedet.**

2. Naturkartlegging

- **Det kan ikke foretas inngrep i marksjiktet før det er foretatt naturkartlegging.**
- **Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon sendes inn:**
 - **Dokumentasjon på gjennomført naturkartlegging som utføres av fagkyndig.**
 - **Dokumentasjon på hvor forekomster er registrert.**
 - **Dokumentasjon på om tiltaket, herunder anleggsarbeider vil berøre svartlistede arter.**

- Detaljert plan for hvordan registrerte arter skal håndteres.
 - Dokumentasjon på rutiner for rengjøring av maskinelt utstyr slik at ikke svartelistede arter spres.
 - Dokumentasjon på hvordan løsmasser for gjenbruk skal lagres.
 - Dokumentasjon på hvordan transport av løsmasser skal foregå
- Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal det sendes inn en plan for hvordan svartelistede arter innenfor de arealene som DIF disponerer er tenkt håndtert.

3. Sikring av vannmiljøet

- Sikring av vannmiljøet skal utføre i henhold til fremlagt dokumentasjon, og skal utføres i to trinn med infiltrering og fordrøyning.
- Før tillatelse til igangsetting kan gis skal det dokumenteres at valgt løsning for infiltrering og fordrøyning er tilstrekkelig for å sikre at det ikke renner overflatevann fra byggeplassen dirkete ned i nærmeste vann. For håndtering av overvann mot Ulvenvatnet skal det etableres renskonteinere. Overflatevann skal ikke renne dirkete ut i nærmeste vannforekomster.
- Før arbeidene igangsettes skal det sendes inn dokumentasjon på at det er foretatt vannprøver av Påverudkanalen.
- Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på at det er sendt inn vannprøver etter at arbeidene er blitt utført.

4. Sikring av trær

- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det sendes inn dokumentasjon på at det er satt opp sikring av trær som skal bevares.

5. Gummigranulat

- Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det gjennomføres tiltak og opprettes en driftsplan for å sikre planområdet og kalksjøene mot utslipp av gummigranulat fra eksisterende kunstgressbaner, jf. pkt. 7.1.1. i reguleringsplanen.

6. Plan for teknisk infrastruktur

- Før igangsettingstillatelse kan gis må det sendes inn en plan for teknisk infrastruktur, jf. pkt. 3.1.8 i reguleringsplanen.

7. Høyspent anlegg

- Før arbeider som omfattes av pkt. 5.1.1. i reguleringsplanen for høyspentanlegg igangsettes, må ledningseier Elvia og Bane NOR energi varsles, og eventuelle samtykker må innhentes.

8. Vann, avløp og slokkevann

- Før det kan gis igangsettingstillatelse må søknad om sanitærabonnement være godkjent av kommunens avdeling for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Det må sendes inn dokumentasjon på at det er tilstrekkelig med kapasitet for slokkevann, og at avstand til brannkum er ivaretatt.

9. Gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett

- Før igangsettingstillatelse kan gis må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett.

10. Sluttrapport for avfall

- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis skal det sendes inn sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra pkt. 4.2.8 i reguleringsplan for Dikemark idrettspark for krav om at renovasjonsløsning skal være av nedgravd type. Det gis tillatelse til å midlertidig kunne ta i bruk en renovasjonsløsning bestående av tradisjonelle avfallsbeholdere som står på bakkeplan. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Det gis midlertidig dispensasjon for 5 år fra midlertidig brukstillatelse for allaktivitetshuset med driftsbygning er gitt.
2. Før ferdigattest kan gis må det etableres en nedgravd avfallsøsning i tråd med reguleringsplanen. Eventuelle permanente fravik fra reguleringsplanen må vurderes enten gjennom en planendring eller en ny dispensasjonsbehandling.
3. Det må sikres at det er tilstrekkelig med avfallsbeholdere. Kommunen kan ikke tilby annen tømmefrekvens enn det som følger av tømmerutinen for området.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra pkt. 7.2.1 i reguleringsplan for Dikemark idrettspark vedrørende krav om at parkeringsareal i felt o_SPA1 må være ferdig opparbeidet med fast dekke før allaktivitetshuset kan tas i bruk, jf. pkt. 4.2.5 i reguleringsplanen. Midlertidig dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Krav til opparbeidelse av parkeringsareal kan utsettes for inntil 5 år fra midlertidig brukstillatelse for allaktivitetshuset er gitt.
2. Før ferdigattest kan gis skal parkeringsplassen opparbeides i samsvar med de krav som er fastsatt i reguleringsplanen.
3. Deler av parkeringsplassen vil brukt som riggområde under byggefase. Parkeringsplassen skal holdes ryddig, og det skal tilrettelegges for at flest mulige parkeringsplasser skal kunne være i bruk under byggefasen.
4. Frisikt i kryss mellom Påverud gårdsvei og Grobråtenveien skal opprettholdes.
5. Det må tilrettelegges slik at flest mulige biler kan benytte parkeringsarealet. Tilrettelegging skal ikke skje utenfor regulert arealformål for parkering.
6. Ved store støvmengder må vurderes om det skal foretas støvbindende tiltak. Type tiltak må avklares med kommunen.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#) (PlanID: 3203_2020100), vedtatt 13.06.2023.
- [Reguleringsplan for Dikemark idrettspark](#) (PlanID: 3203_02202017010), vedtatt 14.06.2022.

De aktuelle arealene som berøres av tiltaket er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, friområde og vei. I reguleringsplanen er arealene regulert til grønnstruktur, herunder «angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900) Friområde / Idrettsanlegg. Felt GAA». Tiltaket skal plasseres innenfor felt GAA1.

De berørte arealene på eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner:

- H370_1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler). Hensynssonen er fastsatt i både reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.
- H570_1 Bevaring kulturmiljø (fastsatt i kommuneplanens arealdel).

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Rive eksisterende klubbhus og garasje
- Oppføre nytt allaktivitetshus
- Oppføre ny driftsgarasje
- Oppføre nytt avfallshus

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Pkt. 4.2.8 i reguleringsplanen vedrørende krav om nedgravde avfallsbeholdere.
- Pkt. 7.2.1 i reguleringsplanen vedrørende rekkefølgekrav til opparbeidelse av parkeringsplass.

Det er søkt om å rive eksisterende klubbhus (byggningsnr. 23083868) og driftsgarasje (byggningsnr. 149912584), for å erstatte dette med et nytt allaktivitetshus og driftsgarasje. Deler av utomhusarealene vil også bli opparbeidet med gårdsplass, sykkelparkering, HC-parkering, tribune utearealer tilhørende kiosksalg og uteareal med terrasse/pergola for sittegrupper.

Reguleringsplanen fordrer at parkeringsplasser opparbeides med fast dekke før tiltaket kan tas i bruk. Det er søkt om dispensasjon fra dette rekkefølgekravet. Tiltaket omfatter altså ikke opparbeidelse av parkeringsplass.

Arealgrunnlag

Tillatt arealgrunnlag fremkommer av pkt. 4.3.3.1 i reguleringsplanen. Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse (festetomt)		2427,5 m ²
Utnyttelse allaktivitetshus, jf. pkt. 1)		
BRA Bebyggelse	Allaktivitetshus	553 m ²
	Driftsgarasje	108 m ²
BRA overdekket uteareal	Inngangspartier	73 m ²
	Terrasse	39 m ²
BRA nytt (samlet)		773 m ²
Utnyttelse mindre byggverk og overbygd areal, jf. pkt. 2		
BRA	Miljøstasjon	14 m ²
	Sykkelparkering	90 m ²
	Pergola	49 m ²
	Tribune	29 m ²
	Kiosk (utendørsareal)	10 m ²
Eksisterende bebyggelse		
BRA Rives	Klubbhus	120 m ²
	Garasje	36 m ²

Uttalelser fra andre myndigheter

Kapittel 7 i reguleringsplanen angir rekkefølgekrav, hvor det i pkt. 7.2 fremkommer at parkeringsanlegg (felt o_SPA1) skal være ferdigstilt før allaktivitetshus lovlig kan tas i bruk. Det er søkt om midlertidig dispensasjon for 5 år fra rekkefølgekravet. Det fremkommer av dispensasjonsveilederen utarbeidet av Statsforvalteren i Viken og Viken fylkeskommune at dispensasjoner som fraviker rekkefølgekrav i plan knyttet til infrastruktur skal oversendes fylkeskommunen for en uttalelse.

På bakgrunn av tiltakets karakter vurderte kommunen det til at omsøkt dispensasjon ikke vil berøre fylkeskommunens sine interesser. Kommunen sendte imidlertid en henvendelse til Akershus fylkeskomme, hvor det ble gitt en redegjørelse for tiltaket og dispensasjonsforholdet. Kommunen mottok 19.01.2024 en tilbakemelding på at Samferdselsavdelingen i Akershus ikke hadde noen merknader til tiltaket, da dette ikke ville berøre fylkesveien.

Eiendommen hvor tiltaket er tenkt oppført ligger innenfor hensynssone kulturmiljø fastsatt i kommuneplanens areadel. I dispensasjonsveilederen fremkommer det at dispensasjoner som berører hensynssonen skal oversendes for en uttalelse, «etter en viss skjønnsmessig vurdering/utvelgelse av kommunen.» På bakgrunn av at reguleringsplanen ble vedtatt i 2022, og omsøkte dispensasjoner ikke medfører noen overskridelse av rammene fastsatt i reguleringsplanen hva gjelder, høyde, plassering, utforming eller utnyttelse, så har kommunen vurdert det til at omsøkte dispensasjoner ikke berører de interesser som fylkeskommunen er satt til å ivareta. Kommunen har derfor kommet frem til at det ikke var nødvendig å sende søknaden på høring, men vi har valgt å sette fylkeskommunen på kopi, slik at de er orientert om vedtaket.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra naboene i GBnr. 92/272 (adr. Grobråtenveien 94).

Kommunen har valgt å sette Asker Elveforum og Asker Helsesportslag på kopi på dette vedtaket, da dette er organisasjoner som har interesser innenfor planområdet.

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 92/272

1. *Det er allerede stor trafikal belastning på boligområdet. Mange biler og høy fart gjør området uoversiktlig og utrygt. Innkjøring til parkeringsområdet bør legges mot øst, for å gjøre det mer trafikksikkert og unngå stor trafikk inn i boligområdet.*
2. *Sånn som situasjonen er i dag, er parkeringsplassen ikke stor nok til anlegget. Dette fører til store parkeringsutfordringer i gatene i området. Forbud mot gateparkering nord for parkeringsplassen (Grobråtenveien) er nødvendig for å øke sikkerheten for alle i området, samt at utrykningskjøretøy kan ha uhindret tilgang til boligene omkring parkeringsplassen.*
3. *Parkeringsplassen og idrettsområdet er allerede til sjenanse for nærmeste naboer. Skjerming av boligområdet nord for parkeringsplassen er nødvendig, i form av støyskjerm, hekk eller annen tett vegetasjon, som både skjerner mot støy, støv og lys fra idrettsområdet.*

Søkers svar på merknad

«Tiltaket er i samsvar med Reguleringsplan ID 2017010 vedtatt av Asker kommune 14.06.2022. Flerbrukshuset er planlagt som et nærmiljøsentrum – klubbhus for DIF og grendehus for Engelsrud vel og vil i seg selv ikke generere stor trafikkøkning utover dagens situasjon. Merknadene er imidlertid relevante og må hensyntas ved utviklingen av idrettsparken. I høringsrunden til reguleringsplanen ble tilsvarende merknader innsendt av Ruter, Asker Elveforum, Naturvernforbundet i Asker og Engelsrud vel. I forhåndskonferansen for tiltaket med Asker kommune ble det av tiltakshaver vist forslag til endret adkomst og økt parkeringsdekning. Forholdet mellom parkering, naturvern og trafikkavvikling er vurdert i reguleringsplanen og endringer i vedtatt reguleringsplan krever en omregulering. De påpekte forhold som ivaretas av planen er en maksimering av antall parkeringsplasser og krav om fast dekke med oppmerkede plasser. Det skal også inngå en skiltplan for regulering av kjøremønster og parkering i området. Illustrasjoner for tiltaket angir at det etableres et skjermingsbelte mot nord med lav vegetasjon.»

Kommunens vurderinger av innsendte merknader fremkommer under punktet *Kommunaldirektørens vurdering*.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med:

- Pkt. 4.2.8 i reguleringsplanen vedrørende krav om etablering av nedgravde avfallsbeholdere.
- Pkt. 7.2.1 i reguleringsplanen vedrørende rekkefølgekrav til opparbeidelse av parkeringsplass.

og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt for at kommunen skal kunne innvilge en søknad om dispensasjon:

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

Vurdering av søknad om dispensasjon fra krav om etablering av nedgravde avfallsbeholdere

I pkt. 4.2.8 i reguleringsplanen står det:

«Renovasjonsløsning skal være nedgravd type. Spezialkontainer for grill/brennbart skal etableres. Snumulighet for hentebil må sikres.»

Det er søkt om midlertidig dispensasjon for 5 år fra bestemmelsen.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

Søkers begrunnelse ligger i sin helhet som et vedlegg til dette vedtaket.

Søker har forklart at dagens renovasjonsløsning består av en kontainer hvor det samles inn restavfall. Denne løsningen ønskes erstattet med 360l beholdere med 5 fraksjoner (restavfall, matavfall, papir, glass/metall og plast). Plassering av brannsikre kontainer vil bli vurdert med hensyn til nærhet til badeplassen, som er den største brukergruppen.

Før søknaden ble sendt inn til kommunen, ble det 9. oktober 2023 avholdt et møte mellom kommunen v/avdeling for Miljø og samferdsel. I dette møtet kom det frem at det var lite data/dokumentasjon med tanke på hvilket behov som gjør seg gjeldende for utforming og dimensjonering av avfallsbeholdere, og at renovasjonsløsning planlegges for å betjene flere funksjonsområder i tillegg til brukere av allaktivitetshuset.

I det følgende gis en punktvis oppsummering av fordelene og ulempene som er trukket frem.

Fordeler:

- Realisering av en flerbrukshall innenfor prosjektets økonomiske rammer.
- En prøveperiode vil kunne gi et bedre grunnlag for å vurdere behovet for type og dimensjonering av avfallsbeholdere.
- Dikemark idrettspark ligger i nær tilknytning til et etablert boligområde, hvor avfallshenting baserer seg på innsamling av kildesorterte fragmenter. Ønsket løsning baserer seg på bruk av samme henterutine.
- Det er knyttet større ressursbruk for å kunne betjene og tømme avfallsbeholderne vinterstid.

Ulemper:

- Nedgravde avfallsbeholdere bidrar til å redusere luktproblemer.

- Nedgravde avfallsbeholdere er mindre synlige.
- Nedgravde avfallsbeholdere kan dimensjoneres med store containere med lengre henteintervaller.

Hensynene bak krav om nedgravd avfallsbeholder

I planens formålsbestemmelse fremkommer det at hensikten med reguleringsplanen blant annet er å legge til rette for «*en attraktiv idrettspark for både organisert idrett og uorganisert friluftsliv.*»

Nedgravde avfallsbeholdere tar mindre plass på bakkenivå, og vurderes som en ryddig og estetisk god løsning, da det kun er innkassenheten som er synlig. Beholderne kan utformes i ulike dimensjoner med romslige dimensjoner. Problematikk tilknyttet lukt og skadedyr er også på generelt grunnlag mindre, da beholderne ligger nedgravd i bakken i jevnt lave temperaturer.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

I reguleringsplanen står det at renovasjonsløsningen skal være nedgravd. Det er ikke angitt noen nærmere bestemmelse om hvilke typer fraksjoner som skal etableres, størrelse eller plassering, jf. pkt. 4.2.8 i reguleringsplanen og illustrasjonsplan datert 16.03.2022. Bestemmelsen gir heller ingen føringer for om det kan legges opp til en kombinert løsning med nedgravde avfallsbeholdere og tradisjonelle avfallsbeholdere/søppelbøtter.

Nedgravde avfallsbeholdere etableres som oftest i tilknytning til områder med konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse eller i andre områder med tett bebyggelse eller større anlegg/næringsvirksomhet hvor det generes større mengder med avfall. Da vil plassbehovet for avfallsbeholdere være stort. Det å etablere nedgravde beholdere vil da kunne gi en estetisk bedre løsning, samt i større grad ivareta plassbehov, frisikt ol.

I forbindelse oppføring av nytt allaktivitetshus, er det usikkert hvor stor kapasitet som er nødvendig for å dekke behovet som gjør seg gjeldende. Men ut ifra den informasjonen kommunen har fått, er det trolig kun behov for 5-7 dunker. Dunkene er tenkt plassert inne i et avfallshus på 14 m². Avfallshuset er utformet slik at det skal passe inn med den øvrige bebyggelsen inne på festetomten, og vil ikke fremstå som et sjenerende element. Siden beholderne er tenkt plassert inne i et avfallshus, vil problemer tilknyttet lukt være noe redusert, da de står i skyggen på varme sommerdager.

På innsendte tegninger er det vist at det er etablert tilstrekkelig med snuareal for søppelbil for å kunne ta seg frem til avfallsbeholderne. Hensynet til frisikt er ivaretatt.

Kommunen er også enig i at avfallsbeholdere for grill/brennbart ikke i seg selv er tilknyttet etableringa av aktivitetshuset, men i større grad gjør seg gjeldende for badegjester og andre brukere av parken.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon vurderer kommunen det til at omsøkt løsningen ikke vil fremstå sjenerende, samt at hensynet til kapasitet og luktproblematikk er tilstrekkelig ivaretatt. På bakgrunn av dette vurderer kommunen det til at det foreligger omstendigheter som taler for at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å gi negative konsekvenser med tanke på miljø og samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming.

Vurdering av fordeler og ulemper

«Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Individuelle hensyn, hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og som ikke er en objektiv fordel ved eiendommen, er i utgangspunktet ikke relevante hensyn», jf. Sivilombudets uttalelse datert 13.02.2015 (sak 2014/2104).

Det å etablere nedgravde avfallsbeholdere er kostbart, men det at tiltaket vil ha betydning for tiltakshavers personlige økonomi, er ikke et forhold som kan tilleggs vekt i vurderingen av om en dispensasjon kan innvilges. Omsøkte dispensasjon har imidlertid en samfunnsøkonomisk og miljømessig side, ved at foreslått løsning baserer seg på å bruke eksisterende henterutiner i området. En løsning med nedgravde avfallsbeholdere innebærer at det må komme en egen renovasjonsbil for å hente avfallet inne på dette området.

Alternativet til å søke om dispensasjon fra kravet om bruk av nedgravde avfallsbeholdere, er at spørsmålet vurderes i forbindelse med en planendring. Dette er en mer omfattende og ressurskrevende prosess. I saksmappene (saknr. 20/1563 og 16/9752) tilknyttet detaljreguleringen er det lite dokumentasjon tilknyttet vurderingene om kravet om nedgravde avfallsbeholdere. Med tanke på at datagrunnlaget for hvilken kapasitet som er nødvendig på området fremstår som uklart, så vurderer kommunen det til at en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet vil kunne være en fordel, slik at man får et tilstrekkelig datagrunnlag for vurderingen av behovet for nedgravde avfallsbeholdere.

Nedgravde avfallsbeholdere kan fremstå som mindre sjenerende enn bruk av tradisjonelle avfallsbeholdere, men de opptar et areal under bakken, og fordrer derfor terrenginngrep. Dersom man skal legge til rette for kildesortering av de ulike fraksjonene, vil dette kunne medføre store terrenginngrep. Massene fra terrenginngrepet må trolig transportes bort og behandles andre steder. Det å kunne foreta nærmere undersøkelser for behovet for nedgravde avfallsbeholdere, vurderes som en fordel.

En ulempe ved å gi en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet er at planområdet vil kunne få et noe annet preg enn det som planen har tiltenkt. Kommunen vurderer ulempene i dette tilfellet til å være noe mindre da det kun er snakk om en begrenset periode, og at alternativ løsning har forsøkt å ivareta hensynet til estetikk ved at det har tilpasset avfallshuet til omsøkt bygningsmasse.

En annen ulempe ved å innvilge en dispensasjon er dersom omsøkt alternativ ikke er dekkende for den kapasiteten som er nødvendig. Søker/tiltakshaver har imidlertid gjort rede for den bruken som har vært på eiendommen, og har sannsynliggjort at det ikke er nødvendig med flere beholdere. Det stilles uansett vilkår om at det må være tilstrekkelig med avfallsbeholdere, og at dersom det er behov for mer kapasitet, så må kommunen varsles slik at man får satt ut et tilstrekkelig antall med avfallsdunker. I og med at det kun er snakk om en tidsbegrenset dispensasjon, så vurderes ulempene knyttet til dette forholdet som mindre.

Ved å vekte fordelene mot ulempene har kommunen kommet frem til at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Kommunen har etter dette kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Kommunen «kan» derfor innvilge dispensasjon.

Etter kommunens skjønn foreligger det ingen holdepunkter for å ikke innvilge. Selv om reguleringsplanen er ny, så vurderer kommunen det til at det er en fordel med et bedre datagrunnlag for å vurdere kapasitetsbehovet, før en endelig beslutning foretas.

Konklusjon

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om midlertidig dispensasjon fra pkt. 4.2.8 i reguleringsplanen for Dikemark idrettspark *innvilges* for 5 år fra midlertidig brukstillatelse for allaktivitetshuset er gitt.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav for opparbeidelse av parkeringsplass

I pkt. 7.2.1 i reguleringsplanen står det:

«Før allaktivitetshus lovlig tas i bruk skal følgende anlegg være ferdigstilt

- *Parkeringsanlegg o_SPA1»*

I pkt. 4.2.5 står det følgende om krav til opparbeidelse av parkeringsplassen i felt SPA1:

«Formålene skal nyttes som parkeringsanlegg for idrettsanlegget med allaktivitetshus.

Det skal opparbeides minimum 70 p-plasser. Det skal avsettes minimum 4 HC-plasser på planområdet.

Parkeringsplassene skal oppmerkes.»

Det er søkt om midlertidig dispensasjon for 5 år fra pkt. 7.2.1 om at parkeringsplassen må være ferdig opparbeidet før allaktivitetshuset kan tas i bruk.

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse ligger i sin helhet som et vedlegg til dette vedtaket.

I innsendt dispensasjonssøknad fremkommer det at «hensikten bak bestemmelsene er å sikre en attraktiv idrettspark for både organisert idrett og uorganisert friluftsliv. En midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene vil ikke i vesentlig grad tilsidesette hensikten bak bestemmelsene. En grovopparbeidelse av parkeringsarealet med utvidet kapasitet vil ivareta funksjonsbehovet for en periode på 5 år.»

Videre i søknaden er det gjort rede for følgende fordeler og ulemper.

Fordeler:

- Realisering av flerbrukshus innenfor budsjettammene

- Registrering av verdifull eksisterende stedlig vegetasjon blir ivaretatt
- Det gis tid for avklaring av kommunens ansvar for finansiering og budsjettering av SPA1.

Ulemper:

- Parkeringsregler med grus vil støve mer, enn om fast dekke blir lagt. Dette vil kunne være til sjenanse for naboer.
- Vintervedlikehold vil kunne bli noe mer vanskeliggjort som følge av at parkeringsplassen ikke er fullt opparbeidet.
- Parkeringsarealene vil ikke bli oppmerket.

Hensynene bak rekkefølgekravet om opparbeidelse av parkeringsareal

Formålet med rekkefølgekravet i pkt. 7.2.1 er å sikre at nødvendig infrastruktur blir opparbeidet før allaktivitetshuset tas i bruk. I reguleringsplanen fremkommer det at det er nødvendig å kunne dekke behovet for 70 parkeringsplasser, og at denne skal opparbeides med fast dekke.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

For at dispensasjon skal kunne innvilges må vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd være oppfylt. I det følgende skal kommunen vurdere om hensynene bak rekkefølgekravet om opparbeidelse av parkeringsareal eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt dispensasjon. Ordlyden «vesentlig» tilsidesatt tilsier at det skal noe til for at lovens vilkår ikke anses oppfylt. Det følger av Ot.pr.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at «ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

I forbindelse med detaljreguleringen av Dikemark idrettspark ble det utarbeidet en trafikkanalyse. På side 34 i rapporten fremkommer det at «den økte trafikken til og fra Dikemark idrettspark er anslått å være beskjeden unntatt ved arrangementer.» I forbindelse med reguleringsprosessen er det vurdert til at det ikke vil «være behov for endring av kryss og trafikkøkningen inn til idrettsparken vil ikke gi støybelastninger», jf. side 17 og 18 i planbeskrivelsen.

På side 30 i trafikkanalysen beskrives parkeringssituasjonen slik:

Eksisterende parkeringsplasser ved idrettsparken er trolig tilstrekkelig for å dekke behovet i normalsituasjonen på vinterstid, dvs. for treningsaktivitet/bruk av området når det ikke er spesielle arrangementer. På sommerstid vil imidlertid parkeringskapasiteten kunne bli for liten dersom mange aktiviteter pågår samtidig. Det er trolig at behovet for parkering kan være større enn det som her er angitt på vinterstid da sykkelandelen erfaringsmessig er lav og flere kjører eller blir kjørt.

*Asker kommunes parkeringsnorm for idrettsanlegg legger opp til minst 0,3 bilparkeringsplasser per tilskuer/seter/samtidige brukere, men sier samtidig at behovet kan vurderes nærmere i hvert tilfelle. Ut fra beregningen over med anslag på samtidige brukere på sommeren tilsier det at det bør være **ca. 70 parkeringsplasser**. Reelt antall besøkende og samtidige aktiviteter må imidlertid vurderes nærmere.*

På bakgrunn av den informasjonen som er lagt frem i trafikkrapporten har kommunen lagt til grunn at 70 parkeringsplasser vil være dekkende for behovet som gjør seg gjeldende. Videre er det lagt til grunn at «i hverdagssituasjon er det sjelden alle aktivitetene foregår samtidig, og det vil være mindre behov. Ved store arrangementer vil det kunne være vesentlig større behov. Det vurderes ikke hensiktsmessig å opparbeide et større parkeringsareal som skal dekke både hverdagsbehov og spesielle arrangementer. Dikemark idrettsanlegg skal være et nærmiljøanlegg, og en stor andel parkeringsplasser vil kunne motvirke Asker kommunes nullvekstmål for personbiltransport», jf. side 12 i planbeskrivelsen. Den økte kapasiteten skal hovedsakelig sikres gjennom oppmerking av parkeringsplasser, jf. side 13 og 14 i planbeskrivelsen.

Som det fremkommer av overstående redegjørelse, vurderes dagens parkeringssituasjon til å kunne være dekkende for det parkeringsbehovet som gjør seg gjeldende i normalsituasjoner. Det er i de tilfellene hvor det foregår større arrangementer, flere arrangementer samtidig, varme sommerdager ol. at dagens parkeringssituasjon ikke er tilstrekkelig. Som det fremkommer av planbeskrivelsen, er det imidlertid ikke ønskelig å foreta noen større utvidelse av parkeringsanlegget.

I planbeskrivelsen er det imidlertid lagt til grunn at kapasitetsbehovet også skal dekkes inn ved at plassene er oppmerket, slik at bilene står tettere, enn om plassene ikke er oppmerket. Søker har gjort rede for kan det gjøres noe grovt grunnarbeid innenfor regulert parkeringsområde, for å øke kapasiteten noe mer enn dagens situasjon, slik at kapasitetsbehovet skal kunne dekkes inn.

I trafikkanalysen fremkommer det også at «alle veier og parkeringen bør ha et fast dekke, slik at biltrafikk i området i minst mulig grad gir sjenanse for nabolaget mht. støv og støy», jf. side 28. Ved å ta i bruk allaktivitetshuset før parkeringsplassen er ferdig opparbeidet, vil det kunne gå på bekostning av hensynet til naboer. Som søker har pekt på bør det legges grusdekke tilsvarende dagens dekke for å redusere ulemper tilknyttet støv og støy. Kommunen vurderer det til at det også kan være nødvendig med andre tiltak for støvbinding, for å redusere ulempene knyttet til støv.

I dag er det ikke noen egne oppmerkede plasser for besøkende med nedsatt bevegelsesevne. Ved opparbeidelse av parkeringsplassen vil det bli avsatt to HC-plasser, inne på parkeringsplassen, samt at det vil bli satt av to HC-plasser for bil og en for HC-scooter rett ved allaktivitetshuset. Disse plassene vil bli opparbeidet samtidig med allaktivitetshuset. Det at det blir et redusert tilbud om parkering, enn det planen legger opp til, er ikke ideelt. Men ved etableringen av allaktivitetshuset blir tilbudet bedre enn det er i dag.

På bakgrunn av overstående vurdering har kommunen kommet frem til at det foreligger forhold som tilsier at hensynet bak bestemmelsen til en viss grad tilsesettes, men det ikke er snakk om en *vesentlig* tilsesettelse. Det å gjøre en mindre utvidelse av eksisterende parkeringsplass, med en grov opparbeidelse, vil kunne øke kapasiteten noe. Ved å sikre at det er et grusdekke, og eventuelt foreta støvbindende tiltak, vil kan kunne redusere problematikken knyttet til støv og støy. Kommunen legger også vekt på at det kun er snakk om en midlertidig dispensasjon. Parkeringsplassen skal opparbeides, men det er søkt om å kunne ta i bruk allaktivitetshuset for en periode før parkeringsplassen er ferdig opparbeidet. Slik det er blitt pekt på i trafikkanalysen og planbeskrivelsen vil et nytt aktivitetshus i seg selv trolig heller ikke øke trafikkmengden inn til området. En midlertidig dispensasjon vil

ikke bidra til å gi en forverret situasjon, enn dagens løsning. Dersom man i større grad legger til rette for en noe utvidelse av dagens parkeringsplass vil det kunne lette situasjonen noe.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det neste vi vil vurdere er om det foreligger klare fordeler ved å innvilge en dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Dagens klubbhus ble omsøkt i 1965. Søker har i sin redegjørelse forklart at bygningsmassen er slitt, og at det er behov for et nytt og mer funksjonelt bygg. Dikemark idrettspark er en viktig grønn lunge, som er mye brukt av de som bor i området. Et nytt allaktivitetshus vil være et viktig samlingspunkt for beboerne i lokalmiljøet, særlig barn og unge. Det å få et nytt bygg som kan betjene det mye brukte idrettsanlegget, vurderes som positivt. Alternativet er at det går en lengre periode uten at nærområdet kan ta i bruk et nytt og mer funksjonelt bygg, som vil kunne gi et bedre tilbud. Et nytt bygg vil også gi bedre toalett- og sanitærfasiliteter på et tidligere tidspunkt.

Ulempene ved å innvilge en dispensasjon vil være at parkeringsbehovet ikke blir tilstrekkelig dekt for den perioden parkeringsplassen ikke er ferdig opparbeidet. Dette vil kunne føre til gateparkering, som vil kunne skape en uryddig situasjon. Naboer vil også kunne oppleve mer støy og forutsetning som følge av at parkeringsplassen ikke opparbeides med fast dekke. Kommunen vurderer det imidlertid at disse ulempene kan bøtes på ved å gjøre en grov opparbeidelse for å sikre kapasiteten, sikre tilstrekkelig med grusdekke og eventuelt foreta tiltak for støvbinding. Kommunen legger også vekt på at det kun er snakk om en midlertidig dispensasjon.

Ved å vekte fordelene mot ulempene ved å innvilge en midlertidig dispensasjon, vurderer kommunen det til at fordelene er klart større enn ulempene. Det å kunne ta i bruk bygget på et tidligere tidspunkt, for å sikre brukerne et godt tilbud, vurderer vi som en klar fordel. Det er heller ikke snakk om at parkeringsplassen ikke skal opparbeides, men at bygget kan tas i bruk for en periode før parkeringsplassen opparbeides. Alternativet er at brukerne får et dårligere tilbud.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Kommunen har etter dette kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Kommunen «kan» derfor innvilge dispensasjon.

Etter kommunens skjønn foreligger det ingen holdepunkter for å ikke innvilge. Selv om reguleringsplanen er ny, så vil det å få oppført et nytt klubbhus være første steg i å få realisert reguleringsplanen. Aktivitetshuset vil være et viktig samlingspunkt i lokalmiljøet, og det å sikre et godt tilbud er viktig for å opprettholde bruken og legge til rette for at frivillige organisasjoner kan gi et fortsatt godt tilbud. Kommunen vurderer det til at det er sannsynliggjort at man får til en brukbar parkeringsløsning i den perioden parkeringsplassen ikke er opparbeidet med fast dekke. I skrivende stund jobber kommunen med å sikre midler til opparbeidelsen av parkeringsplassen, og kommunen understreker at det ikke gis noen permanent dispensasjon fra opparbeidelseskravet.

Konklusjon

Plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, og søknad om midlertidig dispensasjon fra pkt. 7.2.1 i reguleringsplanen *innvilges* for 5 år fra midlertidig brukstillatelse for allaktivitetshuset er gitt.

Dokumentasjonskrav

I kapittel 3 i reguleringsplanen inneholder bestemmelser som dokumentasjonskrav som må være oppfylt før en rammetillatelse kan gis. I det følgende gis det en redegjørelse for de dokumentasjonskravene som har vært relevant for saken:

3.1.1. Utomhusplan

Det er utarbeidet og sendt inn utomhusplan og kart i henhold til kravene fastsatt i reguleringsplanen.

3.1.2 Anleggsarbeid

«Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av kommunen.»

Vedlagt søknaden ble det sendt inn en riggplan. Denne er blitt forelagt avdeling for samferdsel for en vurdering. I oversendelsen ble det påpekt at det var knyttet bekymring til trafiksikkerhet for skoleveien. Riggplan er godkjent, og følgende tilbakemelding fra avdeling for Samferdsel ble gitt:

«Når det gjelder skolevei så kan vi ikke se at prosjektet skal påvirke dagens skolevei i særlig grad. Det antas at skolebarna vil bevege seg nordover vekk fra anleggsområdet og ikke bruke Dikemarkveien, men de interne boligveien som i dag. Anleggstrafikken bør henvises til å bruke Dikemarkveien mellom Drammensveien og anleggsområdet, slik at det ikke oppstår konflikt med skolebarn og myke trafikanter ellers i boligområdet.»

På bakgrunn av de tilbakemeldingene som er gitt, er det stilt vilkår for tillatelsen at frisikt i krysset mellom Påverud gårdsvei og Grobråtenveien opprettholdes gjennom byggefase, at det skiltes om at det er pågående anleggsarbeid og at trafikken inn til området går gjennom Dikemarkveien.

3.1.3 Miljøoppfølgingsplan

Søker har sendt inn en miljøoppfølgingsplan. Kommunen har vurdert det til at punktene som er listet opp i reguleringsplanen er besvart tilfredsstillende, og godkjenner planen. Av bestemmelsen fremkommer det at miljøoppfølgingsplanen blant annet skal dokumentere følgende forhold:

Dokumentasjonskrav i reguleringsplanen	Dokumentasjon	Merknad fra kommunen
Redegjørelse for massebalanse og massetransport og tiltak for bekjempelse av	I søknaden er det gjort rede for at det er kort vei til fjell, og at eksisterende masse som ikke inneholder fremmede arter er tenkt brukt på stedet i	Kommunen har vurdert det til at overordnet plan er dekkende for å kunne si at dokumentasjonskravet er oppfylt. For å kunne være

<p>fremmede/svarteliste de arter iht. registrerte forekomster og deres lokalisering.</p>	<p>forbindelse med arrondering av tomten.</p> <p>Det er også lagt ved en overordnet plan for hvordan fremmede arter er tenkt behandlet.</p>	<p>sikker på at forholdene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, herunder forskrift om fremmede arter (FOR-2015-06-19-716), er tilstrekkelig ivaretatt, så har kommunens tiltak krav om ytterligere dokumentasjon som må være på plass før en igangsettelsestillatelse kan gis. Se også punktet om naturmangfold i kommunedirektørens vurdering.</p>
<p>Plan for håndtering av lensevann fra byggegrop i forbindelse med anleggsperioden.</p>	<p>Lensevann skal håndteres lokalt ved at det opprettes filtreringsgrøft med sandfang. Dersom det ikke er tilstrekkelig vil det settes opp en sedimenteringskontainer for borttransport av finpartikler.</p>	<p>Dette punktet henger også sammen med plan for sikring av vannmiljøet. Se punktet sikring av vannmiljøet under kommunaldirektørens vurdering.</p>
<p><i>Hvordan omgivelsene skal sikres mot bruk av helse- og miljøfarlige stoffer, prosesser i byggearbeidet og produkter/materialer som anlegget vil bestå av.</i></p>	<p>I punkt 3 i innsendt miljøoppfølgingsplan er det gjort rede for at det skal benyttes bærekraftige og miljøvennlige materialer. Materialer som er svanemerket eller miljømerket skal prioriteres. Materialene som skal brukes skal være lavemitterende og generere minimalt med støv i løpet av levetiden, og det skal ikke brukes materialer og materialsammenstillinger som bidrar til sykdomsfremkallende eller sjenerende inneklime.</p> <p>Det skal ikke spres betong med høy pH til nærområdene, og stein til bæring skal inneholde lite partikler, og være nitrogenfattige og ikke inneholde tungmetaller.</p>	<p>Kommunen forutsetter at tiltakshaver/prosjekterende/utførende forholder seg til regelverk tilknyttet regulerte og forbudte stoffer, jf. produktforskriften og REACH-forskriften. Det forutsettes også at byggevarene skal ha forsvarlige egenskaper, jf. TEK17 § 3-1.</p> <p>Det vurderes som positivt at det skal tilstrebes å benytte materialer som er miljømerkede, og at det skal følge prioritetslisten gitt i TEK17 § 9-2. I miljøoppfølgingsplanene er det også vist at de er kjent med produktkontrollloven § 3a.</p>
<p><i>Plan for hvordan gummigranulater på eksisterende fotballbaner skal håndteres i drift og v/sanering.</i></p>	<p>Det er lagt ved et skriv for dagens rutiner for håndtering av gummigranulat. Tiltakshaver viser til at det var foretatt undersøkelser i 2022 knyttet til utslipp av</p>	<p>Tiltaket vil ikke omfatte eksisterende fotballbane. Utslipp av gummigranulat omfattes av forurensingsforskriften kapittel 23 A, som stiller</p>

	gummigranulat. Tiltakshaverne fikk der dokumentert at det ikke var utslipp fra banen. Det er ikke etablert kummer i tilknytning til banen, og banen er drenert slik at det ikke kommer utslipp fra banen ved store nedbørsmengder. Det er heller ikke vinterbrøyting av banen.	krav til utforming og drift av idrettsbaner. Kommunen forutsetter at tiltakshaver forholder seg til dette. Kommunen vurderer det til at innsendt skriv viser at det er et bevist forhold til utslipp av gummigranulat, og tiltakshaver har vist til at det er lite utslipp fra banen i forbindelse med dagens bruk. Dokumentasjonskravet vurderes til å være ivaretatt.
<i>Plan for sikring av vannmiljøet</i>	Overvann fra byggeplassen er tenkt håndtert lokalt ved bruk av fordrøyning og infiltrering i to trinn.	Plan for sikring av vannmiljøet er sendt inn og vurdert av kommunen ved avdeling for vann og vannmiljø. Kommunens merknader og vurderinger fremkommer av punktet om sikring av vannmiljøet under kommunedirektørens vurdering.
<i>Plan for overvåking av vannet i Ulvenvannet og Poverudkanalen ifm. mulige utslipp til vannene.</i>	I miljøoppfølgingsplanen tas det utgangspunkt i at dette utføres i samråd med kommunen.	For vurderingen av dette kravet, se punktet om sikring av vannmiljøet i kommunedirektørens vurdering.
<i>Plan for riving av eksisterende bygg.</i>	Omsøkt tiltak omfatter rivning av eksisterende klubbhus og garasje	Kravet vurderes derfor til å være i varetatt.

3.1.4 Geoteknisk rapport

Før rammetillatelse for søknadspliktige tiltak gis skal det foreligge utredning av grunnforhold som skal samordnes med detaljert plan for teknisk infrastruktur m. fl. Det skal dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Ved behov skal det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Det skal også dokumenteres og vurderes hvordan tiltak påvirker grunnvannet og om tiltak kan føre til endring av tilførsler til myrområdene. [...].

Søker har vist til geoteknisk notat utarbeidet 06.09.2018 hvor det konkluderes med følgende i den geotekniske vurderingen:

- Områdestabilitet: «Det er berg i dagen i området, samt med tynt lag av havavsetning; silt, sand og siltig leir. Disse massene kan inneholde

sprøbruddmaterial, men vi vurderer ikke til høy risiko fordi laget er tynt. I henhold til boringene og planlagt arbeid er stabilitet ikke et problem.»

- Skjæringsstabilitet: Nytt allaktivitetshus vil bli plassert ved boringene T-06 og P-03; (T-07); T-08 og P-02, hvor det konkluderes med følgende:

«I skjæringsområdet, ble to totalsonderinger med naverboringer utført. I vestdelen av området, midt i bakken nord for fotballbanen, ble boringene (T-06 og P-03) møtt med fjell på dybde 1-1,5 m. Løsmasser består av ca. 0,5 m av sandig silt over ren, tett sand ned til fjell. Dette materialet er sannsynligvis fyllmaterial. I østdelen av skjæringsområdet møtte boringene (T-08 og P-02) på fjell på en dybde av 2,1-2,3 m. Løsmasser består av 1,5 m av løs til middelstett silt over tett silt med sand og grus ned til fjell. Boringen ved toppen av bakken (T-07), viser like egenskaper og de andre boringer. Boringen møtte med fjell på dybde av 1,5 m og har tette masser innen 1 m dybde.»

- Kvikkleire: Det ble ikke oppdaget kvikkleire i forbindelse med grunnundersøkelsene.
- Fundamentering: *«Boringresultatene og visuell undersøkelse indikerer der hvor bygninger, broer og båtanlegga er planlagte, er fjell eller kompakt jordlag i dagen eller i hvert fall på kort dybde. Det er godt tegn på at det burde ikke være vanskeligheter ved å fundamenterer planlagte strukturer.»*

Den geotekniske rapporten ble lagt til grunn i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Dokumentasjonskravet i reguleringsplanen krever imidlertid at det foretas en ytterligere vurdering utover det at områdestabiliteten er sikret. På nåværende tidspunkt er det er ikke den tekniske infrastrukturen tenkt opparbeidet utover parkeringsplassen, slik at dette kravet faller ut.

I geoteknisk notat datert 03.05.2024 står det følgende: «grunnet relativ faste løsmasser og små dybder til fjell vurderes risiko for skadelige setninger som ubefintlig.» Om grunnvannsstand kommenteres det følgende: «Stedlige masser er dårlig egnet for infiltrasjon og kan ikke brukes for fordrøyingsmagasin. Dersom grunnvannstand er dypere enn kota fundamentering vil tiltak med bygg ikke å påvirke grunnvannstand i område.» Søker har bekreftet at tiltak for sikring av vannmiljøet i forbindelse med håndtering av overvann fra byggegrop er utformet med tanke på de massene som er på stedet. Kommunen vurderer det imidlertid at det er nødvendig med en fagkyndig vurdering, hvor det dokumenteres at valgt løsning er tilstrekkelig. For å sikre infiltrering og fordrøyning mot Ulvenvatnet, må det etableres renskonteinere.

Pkt. 3.1.5 Rammeplan for VA

Søker har gjort rede for krav til VA-rammeplan. Denne er godkjent av kommunen ved avdeling for vann og vannmiljø. Det må søkes som sanitærmelding.

Kommunedirektørens vurdering

Sikring av vannmiljøet

I forbindelse med plan for sikring av vannmiljøet har det vært dialog mellom søker/tiltakshaver og kommunen v/vann og vannmiljø. Møte ble avholdt 05.02.2024. Kommunen har identifisert følgende risikofaktorer tilknyttet tiltaket:

- Utslipp av nitrogen og nitrogenstoffer grunnet sprengning og bruk av sprengstein som fyllmasser.
- Utslipp av partikkelholdig vann som følge av gravearbeider kan føre til nedslamming av gyte og leveområder for fisk og annet akvatisk liv
- Utslipp av vann med høy pH som følge av arbeid med betong
- Utslipp av miljøskadelige stoffer, som oljeprodukter i forbindelse med anleggsmaskineri o.l.

På bakgrunn av den informasjonen som søker/tiltakshaver har gitt til kommunen, har kommunen v/vann og vannmiljø kommet med følgende vurderinger:

- Det skal ikke sprenges i området, og bruk av sprengstein i fyllmasser vil være minimal slik at det er lite sannsynlig at tiltaket vil gi betydelige utslipp av nitrogen/nitrogenstoffer.
- For å forhindre at partikkelrikt vann når ut til vannforekomst/resipient (Dikemarksvannene) vil det benyttes fordrøyning og infiltrering av overflatevann i to ledd. Rundt anleggsområdet vil det etableres en sandfangsgrøft som utgjør første skanse. Deretter vil det benyttes to naturlige forsenkninger i terrenget, en på hver side av anleggsområdet. Overflatevann som renner ut fra området vil, etter å ha passert gjennom sandfangsgrøft ledes ut i disse forsenkningene som vil fungere som fangdammer. Kombinert med at anleggsområdet befinner seg et stykke fra nærmeste vannforekomst (ca. 150 m) og at området består av vegetasjonsrikt, relativt flatt terreng gjør dette at sannsynligheten for at partikkelpåvirkede vannmasser vil nå ut til vannforekomsten er å anse som liten. Dersom ett av disse tiltakene viser seg å ikke være gjennomførbare eller tilstrekkelige vil det også kunne benyttes kontainerbasert fordrøyningsløsning. Her må det gjøres en vurdering av fagkyndige om hva som er mest hensiktsmessig med tanke på gjennomførbarhet og effekt. Hovedprinsippet bør være at vann skal fordrøyes og infiltreres via to trinn.
- Betongarbeid vil utføres med generell forsiktighet, og det vil etterstrebtes å arbeide under tørre forhold, enten ved å unngå arbeid i kraftig nedbør, og/eller ved å dekke til arbeidsområdet for å hindre at vann som har vært i kontakt med fersk betong slipper ut i vannforekomsten. Avstanden mellom anleggsområdet og vannforekomst/resipient samt etablering av fordrøyningsgrøfter og dammer vil, gjennom fortynning, også bidra til å redusere faren for at denne typen utslipp blir et problem.
- Utslipp av miljøskadelige stoffer, som oljesøl og annet skadelig avfall skal umiddelbart tas hånd om og deponeres på en forsvarlig måte.

Dersom de nevnte prinsippene følges har kommunen vurdert det til at sannsynligheten for at det oppstår forurensing i vannet som følge av tiltaket er lavt. På bakgrunn av dette vurderes dokumentasjonskravet til sikring av vannmiljøet som oppfylt.

Av reguleringsplanen følger det at det skal utarbeides en plan for overvåking av Ulvenvannet og Påverudkanalen. Kommunen foretar egne tilstandsregistreringer for overvåking av Ulvenvannet. DIF skal bestille en egen prøve for Påverudkanalen. I

miljøoppfølgingsplanen fremkommer det at det skal ta prøve både før arbeidene igangsettes og etter at arbeidene er ferdig. På bakgrunn av at avrenning fra byggearbeidene vurderes som lave, så har kommunen vurdert det til at det ikke er nødvendig med en kontinuerlig overvåking av vannene.

Naturmangfold

I forbindelse med detaljreguleringen ble det foretatt en naturkartlegging av området. I rapporten fremkommer det at «det ble ikke kartlagt noen nye naturtyper eller registrert noen rødlistede arter som gir større konsekvenser for det planlagte tiltaket under feltarbeidet.» Videre fremkommer det at teigen ved parkeringsplassen og nord for fotballbanen er registrert som «et fragment av en gråor-heggeskog med relativt storvokst gran, gråor, bjørk og noe ask [...]. Skogen har et svært stort innslag av fremmede arter som hybridlirekne (SE – svært høy risiko) [...], hagerips (SE), rødhyll (HI – høy risiko), en ubestemt Spirea og honningknoppurt (HI). Mye tyder på av skogen blir brukt som tømmeplass for hageavfall. Forekomster av fremmede arter som hagelupin (SE), russekål (HI), vinbergsnegl (HI), parkslirekne (SE), høstberberis (SE) og valurt (HI) finnes ellers spredt i store deler av planområdet.»

Det er sendt inn en overordnet plan for hvordan svartlistede arter er tenkt håndtert. For å kunne være sikker på at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er ivaretatt, så stilles det krav til en detaljert utredelse av svartlistede arter og håndtering av svartlistede arter før en igangsettingstillatelse kan innvilges.

Ulvenvatnet, Nordvannet, Verkensvanent og Påverudkanalen er registrert som Kalksjøer, som er en utvalgt naturtype. I og med at det er gjort rede for at det er lite sannsynlig med utslipp til vannet fordi overvannet skal filtreres via to trinn, slik at disse vurderes til å ikke være berørt av tiltaket.

Nabomerknader

1. I nabomerknaden er de bedt om at innkjøringen til idrettsparken legges om, slik at innkjøringen er på østsiden av tomten. Det å legge om atkomsten vil være i konflikt med arealformålet, slik at dersom dette skal gjøres må det foretas en planendring. I forbindelse med reguleringsendringen ble det vurdert til at det ikke var aktuelt å legge om atkomsten, og at det ikke var behov for å opparbeide nytt kryss.
2. Det er vist til at det er utfordringer knyttet til gateparkering, og at det er et behov for å skite om at gateparkering er forbudt. Dette forholdet faller utenom de forhold som plan- og bygningsloven regulerer, og vurderes derfor ikke noe nærmere i dette vedtaket.
3. Det pekes på at parkeringsplassen og idrettsområdet er til sjenanse for nærmeste naboer/gjenboere, og at det er behov for høye støyskjermer/vegetasjon for å skjerme mot støy, støv og lys. Det er lagt opp til at ekserserende vegetasjon på området i størst mulig grad skal bevares. Slik søker har kommentert på er det i landkapsplanen som ble vedtatt i forbindelse med reguleringen lagt opp til et lavt vegetasjonsbelte mot nord. På grunn av sikringssonen mot høyspentanlegget er det ikke tillatt med høytvoksende vegetasjon på nordsiden av parkeringsplassen, jf. pkt. 5.1.1.

Plassering

I punkt 8 fremkommer det at «illustrasjonsplan/landskapsplan, datert 16.03.22, legges til grunn når aktivitetsparken utvikles. Endret plassering og dimensjonering og valg av type idrettsanlegg / tiltak, kan godkjennes innenfor avsatte reguleringsformål.»

Nytt allaktivitetshus er tenkt plassert på samme sted som dagens klubbhus er plassert. Denne plasseringen avviker fra den som er vist i landskapsplanen. Kommunen har vurdert at omsøkt plassering kan godkjennes. Bygget er tenkt plassert innenfor regulerte byggegrenser, og at en eventuell rulleskiløype kan legges om. Avfallshus er plassert delvis utenfor regulert byggegrense, men da dette er et mindre tiltak åpner reguleringsplanen opp for dette.

Estetikk

Ved oppføring av tiltaket vil det innebære at noe vegetasjon må tas bort. Oktober 2023 var kommunen ved avdeling for natur på befaring på tomten sammen med søker/tiltakshaver. I vedlagt referat fra befaring ble det avklart hvilke trær som skulle bevares, hvilke som kunne felles og hvilke tær det måtte fortas en nærmere vurdering rundt. I søknaden er det vist at det kun er tenkt foretatt mindre terrengendringer. Tomtens naturpreg er søkt bevart, og arealene vil fremstå som grønne og frodige.

Byggverket er utmerket med en etasje, og kledningen er i tre. Allaktivitetshuset, driftsbygningen og avfallshuset er utformet slik at byggene harmonerer, og byggene fremstår som lave i landskapet.

Plasseringen og utformingen av byggene er utarbeidet i samsvar med reguleringsplanbestemmelsene. På side 36 i planbeskrivelsen står det at: «Planarbeidet må ivareta hensynet til kulturlandskapet. Fylkeskommunen mener planbestemmelsene ivaretar dette og ber om at det også legges inn at det skal tas visuelle hensyn i forhold til kulturminnene på «Solberg» og «Skrangla».» Tiltaket ligger tett innpå Skrangla, men nytt bygg vil ha samme plassering som eksisterende bygg og ligge lavt i landskapet, slik at hensynet til kulturmiljøet er vurdert til å være ivaretatt.

Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser. Pkt. 3.3.1 i reguleringsplanen og pbl. § 29-2 vurderes til å være oppfylt.

Høytaleranlegg

I allaktivitetshuset legges det til rette for at det skal kunne etableres et speakerrom. Tiltakshaver har imidlertid opplyst om at det ikke skal etableres noen desentralisert høytaleranlegg. Tiltakshaver har opplyst om at det høytaleranlegg kun brukes to dager i året i forbindelse med skistevne, og at dette kun består av et bærbart PA anlegg. Krav om rapport/utredning som viser anleggets påvirkning på naboer og dyreliv i området samt avbøtende tiltak vurderes til å ikke være relevant for saken.

Konklusjon

Kommunen har vurdert det til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden om rammetillatelse og midlertidig dispensasjon for krav om etablering av nedgravde avfallsbeholdere og rekkefølgekrav for etablering av parkingsplass.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes med saksnummer 2023/3483. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Inger Hagby
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 Søknad om midlertidig dispensasjon fra Reguleringsplan 2017010 B-2
- 2 Søknad om midlertidig dispensasjon fra Reguleringsplan 2017010 B-1
- 3 Vedlegg F-3 Engelsrud Flerbrukshus - Vegetasjonsvern okt 2023
- 4 EF-A60 010-BTA - Bygg og svalgang 08.03.24
- 5 D-1 Situasjonkart
- 6 D-3 Festetomt
- 7 E-8 Fasade øst vest
- 8 E-7 Fasade nord sør
- 9 E-11 VA situasjonsplan
- 10 E-3 Plan 01
- 11 E-2 Utomhusplan
- 12 E-5 Snitt A + B
- 13 E-6 Snitt C + D
- 14 E-4 Situasjonssnitt
- 15 Gebyr

Til

Fabel Arkitekter

Kopi til

DIKEMARK IDRETTSFORENING
RUNE TJØRNAGER
TONJE ØRBECK-NILSSEN
ASKER HELSESPORTLAG
ASKER ELVEFORUM
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE