

Vidar Skovli  
Billingstadlia 4, 1396 Billingstad  
Mobil: 913 75 869  
E-post: vidar.skovli@outlook.com

Billingstad, 29.04.2024

Asker kommune  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

Sak: 21/4374

## Gbnr. 39/454 - Billingstadsletta 31 – høringskommentarer

### Innledning

Kommunedelplan for Holmen – Slepdenområdet § 17 fastslår at naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur. Ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon skal det tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger. Plankartet viser en sammenhengende grønnstruktur (G) som strekker seg langs hele Neselvas løp fra utløpet ved Holmen med sammenhengende overgang i retning mot Billingstadsletta, langs Lilleåsen, bare avbrutt på en strekning på knapt 100 m langs denne aktuelle byggetomten. Gjeldende reguleringsplan (73e) fyller dette «tomrommet» ved at det er definert et «isolasjonsbelte» (i 10m bredde) som skal sikre at det avsettes tilstrekkelig grøntområde. Dermed kan det slås fast at hele isolasjonsbeltet skal inngå i et sammenhengende grøntområde både visuelt og praktisk som et leveområde for vegetasjon, fauna og mennesker som lever og virker her, nå og i fremtiden.

### Historikk

29.4.2016 ble det avholdt forhåndskonferanse mellom forslagstiller og Asker kommune om byggeplanene for Billingstadsletta 31. På dette tidspunkt var Kommunedelplan for Holmen-Slepden området av 29. januar 2013, allerede tredd i kraft. Planområdet ligger innenfor område 0.NF5. Referatet fra forhåndskonferansen viser at den da framlagte skisse sannsynligvis ville kreve omregulering, Forslagstiller valgte derfor å fremme en byggesøknad med begrenset omfang basert på eksisterende reguleringsplan (73e), mot at det bare var aktuelt å søke dispensasjon for å gå inn i isolasjonsbeltet på en slik måte at store deler av bygget ville ligge under terrengnivå der det slutter mot tomtegrensen. Omsøkte rammetillatelse for et næringsbygg i 2 etasjer med en mindre paviljong på taket ble godkjent av Asker kommune 10.10.2016 hvor en av i alt 3 dispensasjoner gjaldt overskridelse av regulert byggenrese mot «isolasjonsbeltet». Byggrensen ble tillatt 2 m fra eiendomsgrense mot GBnr 38/777, naboen i nord, sameiene i Billingstadlia, så nær eiendomsgrensen som teknisk mulig. Søkers begrunnelse for dispensasjon var,

*«grøntdraget vil oppleves som større enn i dag og svært lite av nybygget vil være synlig fra boligområdet i nord. .... Med det nye tiltaket vil gjerdet i tomtegrensen kunne bli fjernet og området vil fremstå som større, lysere og mer ryddig».*

Sameiene i Billingstadlia anså planene som troverdige særlig etter at ansvarshavende for utomhusplanen, Bar Bakke Landskapsarkitekter AS la fram «Notat for rammesøknad om målsetting, oppbygging av profil og revegetering, etter krav fra kommunens byggesaksbehandler. Sameiene ga samtykke til foreslått rammesøknad, samtykke for tilkomst dog tidsavgrenset under perioden med

boring og sprengning langs eiendomsgrense, samt samtykke for oppsetting av byggegjerde under sprengningsarbeidet. Sameienes motivasjon var å få raskest mulig framdrift, minst mulig støv- og støyplager for ikke å ødelegge sommersesongen. Byggestart på ettersommer 2017 med god framdrift utover høsten. Vilkår vi ga i samtykkene var opphør av tilkomst og flytting av byggegjerde tilbake til eiendomsgrense så snart sprengningsarbeidene var avsluttet. I dag, mai 2024 står fortsatt byggegjerdet langt inne på sameienes eiendom til hinder for daglig drift og beredskapsmessig adkomst. Heller finnes ingen vilje til å bøte på de skader som er forvoldt, heller ikke gjenplantning av trær felt uten tillatelse, som faktisk er tatt med som pålegg og vilkår gitt av kommunen i flere av følgende byggefasetillatelsene. Utover Rammetillatelse er det senere blitt omsøkt utvidelser og tillatelser til bruksendringer, og nye dispensasjoner gitt, inntil Statsforvalteren satte ned foten og delvis opphevet flere dispensasjoner som omhandlet konflikt med isolasjonsbeltet. Så vidt vi forstår er deler av bygget tatt i bruk uten formell godkjenning og ferdigmelding (kjøreport og rampe som transportvei for kunder).

### Ny regulering igangsatt

I løpet av 2022 kastet forslagstiller kortene og ville startet forfra med omregulering av tomten slik som allerede omtalt i forhåndskonferansen 2016. Samtykkene sameiene i Billingstadlia tidligere har gitt er dermed uansett nullstilt.

Planforslaget må da forholde seg til bestemmelser gitt i Plan og bygningsloven (pbl.) § 29-4 annet ledd: «..... skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

Størst mulig avstand mellom eiendomsgrense og byggenrene (minimum 4 m) vil redusere skyggevirksomhet fra bygningskroppen og gi vesentlig bedre lysforhold til og gunst for vekstvilkårene i arealet som er avsatt til grøntområde samt for tilstøtende del av naboeiendom.

Ifølge foreslåtte reguleringsbestemmelser (pkt. 3.3) skal overganger mellom nytt og eksisterende terreng bearbejdes og innenfor planområdet skal avsettes minst 30 % som grøntområde. Etter pkt. 3.4 skal fremmede arter bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at fremmede arter ikke spres.

Planbeskrivelsen gir lite grunnlag for å bedømme kvaliteten og omfanget på grøntarealet, men en befaring viser at det mangler arealer hvis bygget utvides

Bestemmelser angir at grøntarealet skal beregnes av netto tomteareal. Her kan det synes som en vesentlig del av naboeiendommen (sameiet eiendom som vi tilhører) samt kommunal asfaltert GS-vei er tatt med i beregningen, et areal som er regulert gjennom egen reguleringsplan (67E). Sameiets areal, FN2, er ikke del av kommunedelplanen eller område 0.NF5.

Bestemmelse for FN2 (Felles naturområde 2): «I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Alle skjøtelsinngrep skal i hht. skjøtelsplan være godkjent av kommunen».

Planforslaget legger en vesentlig del av grøntområde til nytt tak og en stor del av grøntområdet er tegnet på nabotomten som ligger på byggets skyggeside mot nord.

Ifølge Kommuneplanens tillegg 4 defineres «grøntareal» som arealer på bakkenivå dekket med vegetasjon, skog, bed eller plen. Harde flater utenom naturlig fjell kan ikke medregnes i grøntarealer. Arealer på tak kvalifiserer altså ikke som grøntarealer og det kan heller ikke framvises

noe grøntareale på egen tomt. Det er uforståelig at saksbehandlere i kommunen ikke allerede har avvist planforslaget.

Erfaring fra eksisterende bygg er mangelfull oppfyllelse av § 3.4 om bekjempelse av fremmede arter. Det ble lagt ut 10 cm vekstmasser på taket i år 2020 og arealet er gjengrodd med svartelistede Kanadagullris (*Solidago canadensis*). Først etter gjentagende klager er forekomsten slått ned, men ikke fjernet for så å blomstre opp igjen neste år.

Planforslaget er i strid med Kommunedelplanen § 5.1 område 0.NF5 ved inkludering av 6te inntrukken etasje (jfr. planbestemmelsene datert 04.01.2013).

## Konklusjon

Hvis planforslaget videreføres, må Plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 om avstand til nabogrensen til sameiene følges, minimum 4 m.

Sameiene i Billingstadlia vil ikke tillate eller akseptere tilkomst av rigg, anleggsmaskiner, eller noen form for anleggstrafikk på sitt område gjennom en ny byggeprosess.

Beboerne i Billingstadlia har vært utsatt for en altfor langtrukken byggeprosess. Manglende ferdigstillelse av byggetomt og byggegjerder som er plassert i strid med inngåtte avtaler, har påført sameiene ulemper, er til hinder i daglig drift av eiendom, i beredskap og snøbrøyting av kommunal GS-vei. Skader påført eiendom er ikke rettet og mange forhold forverres ytterligere.

Tegninger vedlagt saken er urealistiske i forhold til re-etablering av natur.

Planforslaget bør forkastes da forslaget ikke kan imøtekomme bestemmelser i Kommuneplanens arealdel §10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6) ved at planer om etablering av grøntareal på netto tomteareal er urealistisk, ikke mulig å gjenskape opprinnelig naturkvaliteter med tilgang på sollys og vegetasjon som ga vern for fauna som har opphold og passerer gjennom området. Heller ikke mulig å tilbakeføre fjernede trær, eller store trær som ble felt på naboeiendom uten tillatelse.

Dagens reguleringsplan med «isolasjonsbelte» på byggetomten vil langt på vei kunne gjenskape disse kvalitetene om utomhusplanene som er beskrevet i rammetillatelsen fra 2016 blir slutført som vedtatt.

Dagens bygg gir en god overgang til omkringliggende grønnstruktur. Vi foreslår at det også tas hensyn til eksisterende og ny bebyggelse på sørsiden av Billingstadsletta som har utsyn mot åsene mot nord. Det flotte utsynet mot Skaugumsåsen ved innkjøring fra Bærum til Asker er vel verd å ta vare på. 3 ekstra etasjer vil kraftig endre et større landskapsbilde.

Med hilsen

Per Kristian Schaathun  
Styreleder Billingstadlia Boligsameie I  
og Billingstadlia Huseierforening

Jens Eldøy  
Styreleder Billingstadlia Boligsameie III

Per Erik Løkken  
Styreleder Billingstadlia Boligsameie II

Morten Berntsen  
Styreleder Billingstadlia Huseierforening (2017-2022)

Vidar Skovli  
Styreleder Billingstadlia Huseierforening (2016)



2016 - Hvilebenk plassert på toppen av gangvei inntil gjerde. Benkplassering og benk skadet under anlegget. Viser opprinnelig vegetasjon bl.a. store trær som ble felt. Etter vedtatt gjeldende rammetillatelse skulle alt restaureres.