



**Helle Serine Kleivi Sjøvåg**  
**Mølleveien 4**

**3440 RØYKEN**

Deres ref.:

Vår ref.:  
JTORP  
S20/3197

Arkivnr:  
GBNR 282/178  
L25344/20

Dato:  
21.09.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/3197.

**Delegasjonssak:** 20/1920

**282/178 - Godkjent dispensasjon og rammetillatelse. Tilbygg og ballbane ROS arena**  
**Ovnerudveien 1**  
**Tiltakshaver: Idrettslaget ROS**

Vi viser til søknad om tilbygg, kunstgressbane og sandbaner mottatt 20.04.2020, og revidert dokumentasjon mottatt 05.07.2020.

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra:**

- **Kommuneplanens § 3 – Plankrav**
- **Plan- og bygningsloven § 29-4 – Gesimshøyde**
- **Regulert byggegrense mot vei**

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

**Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:**

- **Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av Kommunalteknisk avdeling, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.**
- **Ledningsanlegg skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slokkevann.**
- **Plan for bortledning av overvann/drensvann (tilknytning til spillvannsledning er ikke tillatt), jfr. TEK § 15-8.**
- **Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.**

**Vilkår for å kunne gi brukstillatelse/ferdigattest:**

- **Eiendom 282/178 og 282/187 skal slås sammen før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.**

Tillatelsen er gyldig i 3 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

### **Ansvar**

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven, og at byggeteknisk forskrift følges.

### **Beskrivelse av søknaden**

Søknaden omhandler tilbygg til idrettshall på 1700 m<sup>2</sup>, nytt kunstgressdekke på eksisterende dekke samt etablering av 2 mindre kunstgressbaner og sandbaner til håndball. Søknaden inneholder også ny parkeringsplass, ballnett og belysning til kunstgressbane samt «støyvoll» mot vei.

### **Nabovarsel/merknad**

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt en rekke merknader til tiltakene og som følge av dette har kommunen foretatt en felles vurdering av merknadene. Samtlige mottatte merknader er vedlagt vedtaket og kopi av kommunens vedtak sendes til alle involverte parter.

Merknadene knytter seg i all hovedsak til omsøkt dispensasjon fra plankrav, dispensasjon for gesimshøyde og den generelle utvidelsen av anlegget. Forhold som er direkte knyttet mot dispensasjoner er en del av dispensasjonsvurderingen.

Andre forhold som kommenteres er:

- Fjerning av bjørkelund og akebakke
- Ballnett
- Lys og støy
- Adkomstvei
- Utvidelse av hall

Merknader knyttet til omsøkte dispensasjoner er vurdert sammen med dispensasjonen.

Omsøkte tiltak er i seg selv er ikke vesentlige, men samlet sett medfører de en endring av ROS arena. Kommunens rolle blir dermed er å vurdere om tiltakene er av slik karakter at naboenes merknader bør tas til følge.

### Bjørkelund og akebakke

Utdrag fra merknader:

*«Bjørkelunden som skal ofres er også i bruk av lokalsamfunnet hele sommeren, hundeeiere, lokale fiskeforeningen har fluekasterkurs, trimgruppe samles der, småbarnsfamilier møtes der»*

Utdrag av svar fra søker:

*«IL ROS ønsker å ivareta et åpent anlegg og de aktivitetene som naboene har nevnt. Det er fortsatt mulig å gjennomføre fluefiskekurs flere steder på anlegget og gå tur med hund. Etablering av gangveier/stier vil øke bruksnyttan for alle i nærmiljøet.»*

Kommunens vurdering:

ROS arena har som følge av nabomerknadene trukket ut sandvolleyballbaner mot øst fra søknaden for å beholde en større del av parken. Fjerning av de resterende bjørketrærne er nødvendig for å frigjøre plass til etablering av håndballbanene da samlokalisering av aktiviteter er et av kommunens satsingsområder.

### Ballnett

Utdrag fra merknader:

«...sette opp lysmastert og 6 meter høye nettinggjerdar vil forurense boligområdet med støy, lys og plast.»

Utdrag av svar fra søker:

«Ballfangernett er en ekstra kostnad for IL ROS, og dette var beregnet inn for å skåne naboer. Det viser seg at en del naboer ønsker ikke ballfangernett mot eiendommene sine, og dette vil selvfølgelig bli vurdert i dialog med de aktuelle naboene. IL ROS ønsker i likhet med naboene et åpent og tilgjengelig anlegg.»

Kommunens vurdering:

Ballnettet vurderes av kommunen som et nødvendig tiltak for å hindre uønskede hendelser/skader på eiendom forårsaket av baller på avveie.

### Støy og lys

Utdrag fra merknader:

«Det er planlagt mange lyspunkter, og det er ingen tvil om at disse vil representere uheldig lysforurensing mot naboene.»

«Vi får da en helårsaktivitet på flere baner som ligger tett inntil flere boligeiendommer og svært nær et større etablert boligområde. Slik aktivitet fører til mye støy, og selv om mye av dette er støynaboer tilet idrettsanlegg i utgangspunktet bør tåle, så er det i rammesøknaden lagt til rette for en aktivitet som i det minste bør utløse krav om en faganalyse som dokumenterer støynivå og omfang ved en slik utbygging.»

Utdrag av svar fra søker:

«Her har IL ROS foreslått å etablere jordvoller og beplantning som støyreducerende tiltak ved sandbanene for håndball. Dersom naboene ønsker det, kan det bygges støyskjerm i nabogrensen.»

«Med Phillips Perfect Play Ledlys reduseres strølys til et minimum for å unngå ulemper for naboene. Perfect Play Ledlys dimmes ned til 50 % styrke under treninger, noe som tilsvarer ca 70 % av brukstiden. Effektiv lysstyring via en app på telefonen sikrer også at banen kun er lyssatt når det er organisert aktivitet på banen»

Kommunens vurdering:

Selv med dagens moderne lysanlegg vil etableringen gi økt lysforurensing for tilstøtende eiendommer. Støyforurensingen vil også øke som følge av økt bruk i vintermånedene. Kommunen mener allikevel ikke at disse forholdene er av slik karakter at en tillatelse ikke kan gis. Etableringen av kunstgressdekke og flombelysning vurderes som en nødvendighet for å kunne opprettholde et tilfredsstillende treningstilbud hele året.

### Adkomstvei

Utdrag fra merknader:

«Ovnerudveien er tilkomstvei til både idrettsanlegget og skolen. Veien er belastet med tungtrafikk fra Bjertnæs & Hoel (ny vei tilknyttet Overudveien i 2018) og fra steinbruddet, i tillegg til økt trafikk fra ny boligbygging i område»

«Etter vår vurdering burde veien opprustes med gang og sykkelvei for å sikre tilkomst.»

Utdrag av svar fra søker:

«Det er laget et trafikknotat som følger søknaden, og her beskrives det at trafikkvekst som følge av tilbygg og nye baner er begrenset, og endringene i forhold til eksisterende veinett med god kapasitet blir små. Den økte trafikkmengden vil ikke gi kapasitetsproblemer for de nærmeste kryssene.»

Kommunens vurdering:

Økningen av trafikk som følge av omsøkte tiltak er vurdert av vegmyndighet Asker kommune små. Dagens situasjon i Ovnerudveien vurderes som tilfredsstillende og med tilstrekkelig kapasitet.

Utvidelse av hall

Utdrag fra merknader:

«Blir en utvidelse av hallen bygget, vil solnedgangen inntreffe enda tidligere om kvelden, frem til solen går høyt nok til at lyset når oss over hallen. Den nye delen er planlagt være noe lavere enn den gamle delen, men den er også planlagt nærmere Ovnerudveien»

Utdrag av svar fra søker:

«Det er laget soldiagrammer som viser skyggevirkningene fra eksisterende hall og omsøkt tilbygg. Etter merknad fra en nabo er det laget en side til i soldiagrammet med klokkeslett og dato tilsvarende bilder han har fra 12.mai kl 20. Skyggene stemmer overens i diagram og naboens bilde. 12. mai kl 20 vil ikke tilbygget kaste skygge lenger enn til og med veien – ikke inn i hagene til naboene.»

Kommunens vurdering:

Utvidelsen av hallen vil etter kommunens vurdering vil ikke tilbygget påføre naboer vesentlige ulemper i form av tap av sol eller utsyn av slik karakter at det gir grunn til å kunne avslå det omsøkte tilbygget.

**Kommunedirektørens vurdering**

Det søkes om 3 tiltak på området ROS Arena / Spikkestad stadion, tilbygg til ROS Arena, kunstgressbane og sandbaner for håndball. Tilbygget skal inneholde en ny turnhall/basishall og en hall for boksing/kampsport. Ny kunstgressbane bygges på ca samme plass som dagens gressbane, men forskyves noe for å gi plass til tilbygget til idrettshallen. Sandbaner for håndball plasseres på hjørnet av tomten mot Ovnerudveien. Omsøkt tilbygg ligger over eiendomsgrense mellom 282/178 og 282/187. Krav om sammenføring av disse eiendommene vil bli satt som vilkår for tillatelsen.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Spikkestad idrettsanlegg. Reguleringsplanen inneholder ikke bestemmelser for byggehøyder eller utnyttelse. Gesimshøyder blir derfor bestemt av § 29-4 i plan- og bygningsloven. Parkeringsdekningen utvides med ca 55 plasser. Ca 40 av plassene vil om vinteren kunne benyttes til skøytebane.

Kommunens satsing på lokalsentrene, samlokalisering av aktiviteter er et tungtveiende hensyn i denne saken. Samlokalisering medfører i tillegg til samhold på tvers av ulike aktiviteter, store samfunnsmessige fordeler ved mindre transport til og fra anlegget og enklere kollektivtilbud.

På grunn av stor den store samfunnsnyttens som lokale idrettslag bidrar med gis det en reduksjon i byggesaksgebyr med 15 %.

### **Dispensasjonsvurdering 1 - Plankrav**

Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med kommuneplanens § 3 Plankrav.

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

#### Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

Hensikten med bestemmelsen om plankrav tilsidesettes ikke fordi vi i søknaden belyser og redegjør for de samme forhold som man ville gjort i en reguleringsprosess. Hvis det er flere forhold kommunen mener det bør redegjøres for så ser vi selvfølgelig på det. Fordelen med en dispensasjon i stedet for en ny regulering er at det kreves mindre ressurser og går raskere. I dette tilfellet er tid en viktig faktor, særlig for fotballbanene som har et akutt behov for større kapasitet.

#### Hensynene bak kommuneplanens § 3 Plankrav

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav der gjeldende reguleringsplan er eldre enn 10 år er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen av en eiendom over tid.

#### Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Da omsøkte tiltak kun er en mindre utvidelse av anlegget kan ikke kommunen se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

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

#### Vurdering av fordeler og ulemper

Kommuneplanens krav om ny regulering ved reguleringsplaner som er eldre enn 10 år skal som nevnt, sikre at utbyggingen er i tråd med planens formål og intensjon. Spørsmålet i denne saken blir om tiltakene samlet sett medfører en endring av slik grad at hovedintensjonen i planen tilsidesettes.

Etter kommunens vurdering vil ikke en ny reguleringsplan vesentlig endre situasjonen på eiendommen da kravet ikke medfører at eksisterende bebyggelse og anlegg må flyttes eller rives. Det er også lite trolig at utnyttelsen av eiendommen vil bli redusert ved en ny regulering.

Ulempene med omsøkt dispensasjon er at området blir fortsatt liggende under en lite detaljert reguleringsplan som igjen medfører lite forutsigbarhet for både IL ROS og naboer.

Det som taler for en innvilgelse i denne saken er at krav om ny plan ikke vil endre formålet eller de eksisterende anleggene og bygningene på ROS arena. Det kan også antas at en ny regulering vil legge til rette for økt utnyttelse av anlegget. Kravet om ny plan fremstår dermed i denne saken som lite hensiktsmessig og vil ha liten påvirkning på de omsøkte tiltak og eiendommen samlet sett. Fordelene ved at idrettslaget spares for en tidkrevende og kostbar reguleringsprosess er etter kommunens vurdering klart større enn ulempene.

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

### **Dispensasjonsvurdering 2 - Gesimshøyde**

Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med Plan- og bygningsloven § 29-4 vedr. gesimshøyde

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

#### Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

*Idrettshaller må ha større høyde enn 8/9m, og vil dermed alltid kreve at høyde er regulert i kommuneplan eller reguleringsplan. Formålet er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og tiltaket er et tilbygg til en nesten to meter høyere hall som ligger der i dag. Bredden er under halvparten av bredden på eksisterende hall, og avstand til vei og naboer er stor. Hensikten bak bestemmelsen tilsidesettes derfor ikke i vesentlig grad. Fordelen ved dispensasjon er økt hallkapasitet, noe som kommer allmennheten til gode, og spesielt barn og unge som utgjør hoveddelen av brukerne. Ulemper er et høyt bygg som er ruvende i forhold til mye av boligbebyggelsen i området, men det er som nevnt i beskrivelsen av tilbygget til hallen gjort flere tiltak for å dempe inntrykket av byggets høyde. Vi mener derfor at fordelene er klart større enn ulempene.*

#### Hensynene bak høydebestemmelser for bygg i § 29-4

Hensynet bak høydebestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å begrense bygningers høyde slik at forhold som lys, luft, solforhold og sikt ivaretas for omgivelsene, og at ikke noen byggverk skiller seg ut i forhold til omgivelsene uten at konsekvenser av dette er belyst i en plan.

#### Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Da omsøkte tiltak kun er en mindre utvidelse av anlegget kan ikke kommunen se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

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

#### Vurdering av fordeler og ulemper

Omsøkt tilbygg er 25 meter langt og 11,9 meter høyt. Overstigelsen av gesimshøyden er med dette ca 4 meter, Dette er etter kommunens vurdering vesentlig moment som taler imot en innvilgelse av dispensasjonen.

Vurderes tilbyggets størrelse og høyde sammen med den eksisterende hallen som er ca 62 meter lang og har en høyde på ca 14 meter blir overskridelsen mindre vesentlig. Tilbygget fremstår lavere og klart underordnet den eksisterende hallen.

Etter kommunens vurdering er Plan- og bygningslovens høydebestemmelse i § 29-4 i hovedsak rettet mot uregulerte områder og boligbebyggelse. Bestemmelsen er slikt sett lite passende på gjeldende eiendom da idrettshaller hovedsakelig vil være høyere enn bestemmelsen legger opp til. Kommunen legger også til grunn at ved en omregulering av området kan det antas at maksimalt tillatte høyder ville blitt vesentlig høyere enn bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4.

Det er også vesentlig for denne avgjørelse at tilbyggets plassering ikke er avhengig av dispensasjon, kun overskridelsen av gesimshøyde

Samlet sett er kommunens konklusjon at tilbyggets høyde ikke påfører naboeiendommen mot syd vesentlig ulemper i form av tap av sol, utsikt utover dagens situasjon.

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

### **Dispensasjonsvurdering 3 – Byggegrense mot vei**

Slik tiltaket er planlagt utført er tiltaket i strid med regulert byggegrense mot vei

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

#### Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden med følgende:

*I området ved sandbanene planlegges det også å bygge opp terrenget med jordvoller mot nabo og mot vei. Disse vil skjerme sandbanene noe mot naboer og mot vei, og fungere som enkle tribuner og som visuelle elementer i det ellers flate landskapet. Jordvollene vil komme utenfor byggegrensen mot nabo og mot vei. Høyde blir 2m på det høyeste. Foten på den ene vollen vil ligge i nabogrensen mot sydvest. Foten på den andre vollen vil ligge ca 1,5m fra eiendomsgrensen mot veien, og ca 11m fra senter av dagens vei. Hensikten med byggegrensene er å hindre at bygg og konstruksjoner kommer for nærme vei eller nabogrense. I dette tilfellet er det kun terrengendringer og en del av en sandbane med et transparent ballfangernett som kommer utenfor byggegrensen, og ikke bebyggelse.*

#### Hensynene bak regulert byggegrense mot vei

Hensynene bak regulert byggegrense mot vei er å ivareta trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vei, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

#### Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt av omsøkte terrengendring.

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

#### Vurdering av fordeler og ulemper

Kommunen kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved at det utføres terrengendringer eller at en liten del av ballnettet kommer utenfor byggegrensen. Terrengendringen eller ballnettet vil ikke redusere sikt for gående trafikanter eller forringe utsikt og utsyn for naboer.

Jordvollene i tillegg til å fremstå som enkle tribuner og som visuelle elementer skjerme naboer mot støy.

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

#### **Ferdigattest**

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

#### **Klage**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **20/3197**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse

#### **Ferdigattest**

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gis av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

#### **Klage**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer **20/3197**. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

#### **Gebyr**

Beskrivelse	Antall(M)	Beløp
§ 3.3.1 - Tilbygg 1700 m <sup>2</sup>	44 M	136 000
§ 3.7 - Dispensasjon x1	5 M	15 500
§ 3.7 - Dispensasjon x2	3 M	9 300
§ 3.7 - Dispensasjon x3	1 M	3 100
§ 1.5.1 - Rimelighet - 15%		-24 585
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>139 315</b>



Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V. Estevenin  
Avdelingsleder Byggesak

Jon Adler Torp  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen  
håndskrevet signatur.*

Helle Serine Kleivi Sjøvåg, Mølleveien 4, 3440 RØYKEN