



Fylkesmannen i Oslo og Akershus
cc: Asker Kommune

Asker, 23.06.17

Deres ref: 2017/9624-11 FM-J

Kommentarer til Fylkesmannens vedtak – Asker kommune – Semsveien 51-55, gbnr 15/18 og 15/44

Asker Elveforum kommenter vedtaket fordi vi mener at saksdokumenter er misforstått. Vi ber om at Fylkesmannen gjennomgår våre kommentarer og selv vurderer om en omgjøring er relevant.

Terskelen for omgjøring antar vi er relativ høy – men vi mener at det å kommentere misforståelser og etter vår mening mangler i saksbehandlingen er nødvendig for å sikre en bedre behandling i fremtidige saker.

Asker Elveforums forslag til løsning var i hovedtrekk å fjerne det sørligste bygget med 6 leiligheter og forlenge det midterste bygget med 4 leiligheter for å begrense fraviket.

Fylkesmannen bruker 2 sider på en gjentakelse av kommunens argumenter og 5 linjer på Asker Elveforums argumenter fra brev 20.10.16 og 13.02.17. Det er vår oppfatning at Fylkesmannen ikke har utfordret kommunens utsagn men viser tiltro til utsagnene og ikke vil overprøve lokalpolitisk skjønn.

Fylkesmannens begrunnelse for at Vannressursloven § 11 ikke brytes er påstanden om at nåværende kantsone øker og viser ellers til BioFokus rapporten og Rådmannens vurdering. Men rapportens uttalelser støtter vårt syn. Asker Elveforum har påpekt at Rådmannen ikke har begrunnet hvorfor Vannressursloven § 11 ikke brytes. Fylkesmannen har derfor ikke begrunnet.

Vår oppfatning er at klageretten blir illusorisk. Asker Elveforums styre består av senior, erfarne, høyt utdannede, seriøse fagpersoner med lokalkunnskap som er opptatt av å kommentere områdeplaner og reguleringsplaner i forhold til lovverket og kommunale planer – på vegne av de blågrønne strukturene i tettbygde strøk. Vannressursloven §11 mener vi er et svært viktig verktøy for å sikre ivaretagelse av de blågrønne strukturene, ref vårt vedlagte brev til Fylkesmannen 18.04.17.

Nedenfor i vedlegg kommenterer vi enkeltutsagn i Fylkesmannens redegjørelse.

Saken har prinsipiell betydning og vi er urolig for en ytterligere redusert respekt for høringskommentarer som kan føre til brudd på Plan - og Bygningsloven og Miljøinformasjons loven §20 om medvirkning og reell påvirknings muligheter for å beskytte vassdrag.

Vennlig hilsen
Asker Elveforum

Elektronisk signert

Unn Orstein, siv.ing.
Leder

Vedlegg – konkrete kommentarer til utsagn i Fylkesmannens brev

Vedlegg – skisse, bilde, kart av forholdene ved det minste bygget med 6 leiligheter

Vedlegg – Separat elektronisk fil – Asker Elveforums brev til Fylkesmannen om Vannressurloven §11

Vedlegg – konkrete kommentarer til utsagn i Fylkesmannens brev

Fylkesmannen sier i sin innledning at det må foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Vårt svar: Brede planmessige vurderinger er ikke synliggjort som støtter behovet for det minste bygget med 6 leiligheter. Grunneier har fremmet planer som presser inn et lite bygg mellom fylkesvei og Askerelven som er av stor nasjonal betydning. Asker Elveforum har påpekt at samme antall boenheter kan oppnås ved en meget enkel justering av planen.

«Denne avgjørelsen bør baseres på lokalkunnskap og vil være av skjønnsmessig art. «

Vi mener at når det gjelder Vannressursloven §11 og Naturmangfoldsloven, så må fravik begrunnes med vesentlig samfunnsnytte. Noen få ekstra leiligheter kan ikke være begrunnelsen.

Vi kommenterer noen av kommunens uttalelser som er kopiert inn i Fylkesmannens brev på side 2-4:

- Kommunen referer til de positive bestemmelsene i reguleringsplanen (som Bygningsrådet/Kommunestyret fikk lagt inn i planen umiddelbart før vedtak) og sier « Hensynet til kantsonen må derfor anses tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen.» Men når tilgjengelig kantsoner er svært smal – da blir bestemmelsene illusoriske.
- Kommunen skriver at Vannressursloven §11 ikke fravikes, men har ikke framlagt begrunnelse.
- Kommunen viser til at Utomhusplanen skal vise den detaljerte utformingen i henhold til reguleringsbestemmelsene. Men vi klager fordi Utomhusplanen (tilgjengelig tidlig 2017) har tydelig vist at det ikke er mulig å forholde seg til Reguleringsbestemmelsene fordi det ikke er plass til bygget som er presset inn mellom Semsveien og elven (som har gravd seg inn i området og redusert arealet i forhold til kartet), se vedlegg.
- Kommunens sitater fra BioFokus inneholder ikke relevant informasjon for klagesaken. Manglende rødlistede arter er irrelevant. Klagen gjelder om planen vil gi et naturlig vegetasjonsbelte som levested for planter og dyr og motvirke avrenning slik som Vannressursloven § 11 krever.
- Kommunen sier at byggegrensen i reguleringsplanen samsvarer med byggeforbudsgrensen mot vassdrag i kommuneplanen. Vårt svar er at det ikke er tilfelle. Her er det anlegg av et inngangsplatå på en nær 2 m høy fylling, atskilt fra kantsonen med en mur eller spuntvegg ca 2 m fra Askerelva ved 1 års flom slik som elveløpet er idag. Bygg- og anleggsforbudszone i kommuneplanen er 10 m.
- Kommunen referer til BioFokus uttalelser om at tiltaket vil kunne utføres med små negative konsekvenser. Vårt svar er at BioFokus tar forbehold om at de ikke har sett tegninger om hvor byggene skal plasseres.

Fylkesmannens konklusjoner starter nederst på side 4 og fortsetter på side 5 og vi har følgende kommentarer:

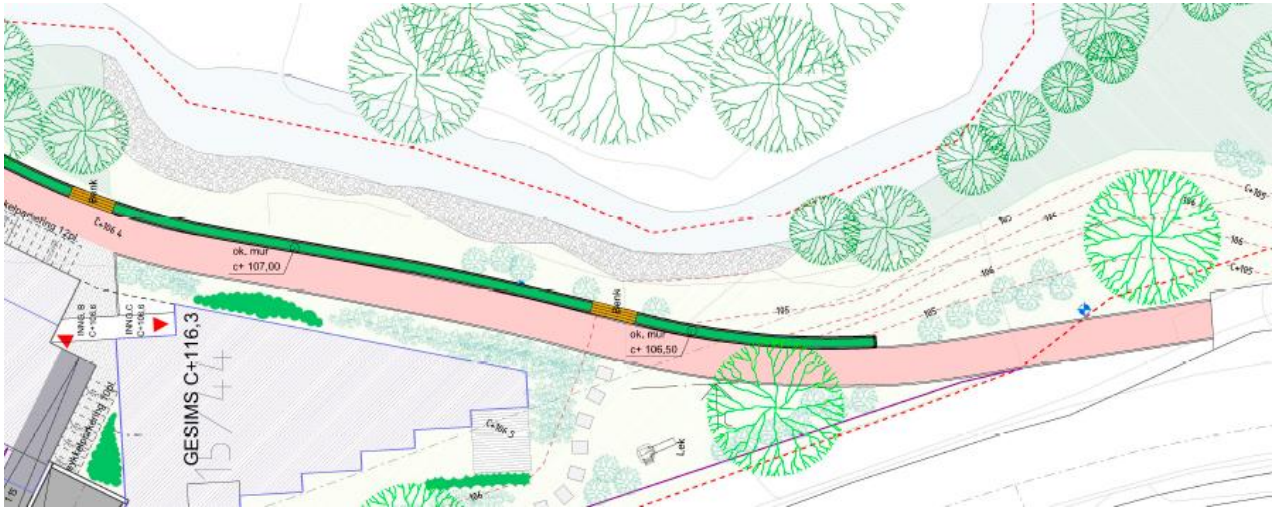
- Fylkesmannen mener at det er utført en bred planmessig vurdering – men der er ingen dokumentasjon i sakspapirene som tilsier det.

- Fylkesmannen sier at det er kommunens ansvar at det skjer på en faglig og formelt riktig måte, etter lovens bestemmelser og i tråd med nasjonale føringer. Vi mener at lovens bestemmelser og de nasjonale føringer ikke er oppfylt. Etter å ha fulgt saken i flere år er vi kritisk til kommunens faglige oppfølging i denne saken som har ført til vår klage.
- Fylkesmannen viser spesielt til at det fra kommunens side er foretatt justeringer i planbestemmelsene. Vi svarer at politikerne innførte disse bestemmelsene da planen ble vedtatt i Kommunestyret – men forandret ikke på plassering av bygg og det 5 m brede inngangsplatået. Derfor kan ikke planbestemmelsene oppfylles i det området som vi har påklaget (bygg med 6 leiligheter – og som kan løses ved en justering av de to andre byggene og gi tilsvarende boenheter).
- Fylkesmannen sier «... det kan ikke være en uforsvarlig vurdering at kommunen åpner for at det gjøres tiltak som vil øke bredden og kvaliteten fra dagens situasjon.» Vi mener at dette utsagn ikke kan brukes i et tilsvaret til vår klage. Den tidligere reguleringsplanen var misligholdt og ved ny reguleringsplan må gjeldene lover og nasjonale føringer benyttes.
- Fylkesmannens argumentasjon for at det er ingen strid med Vannressursloven §11, Naturmangfoldsloven og Vanddirektivet, er fraværende – men viser til at nåværende kantsone økes og vurderingene fra BioFokus og Rådmannen. Se våre kommentarer ovenfor.
- Fylkesmannen sier at reguleringsplaner beror på lokalpolitisk skjønn som klageinstansen skal være varsom med å overprøve. Vårt svar er at administrasjonen og politikerne bør forholde seg til eksisterende lovverk og Kommuneplans juridisk bindende bestemmelser om 10 m bygg og anleggforbudsone. Grunneierne må utfordres til å finne løsninger som ligger innenfor loven, kommuneplanen, opprinnelige og nye bestemmelser. Avvik må begrunnes og begrunnelsene bør være vesentlige.

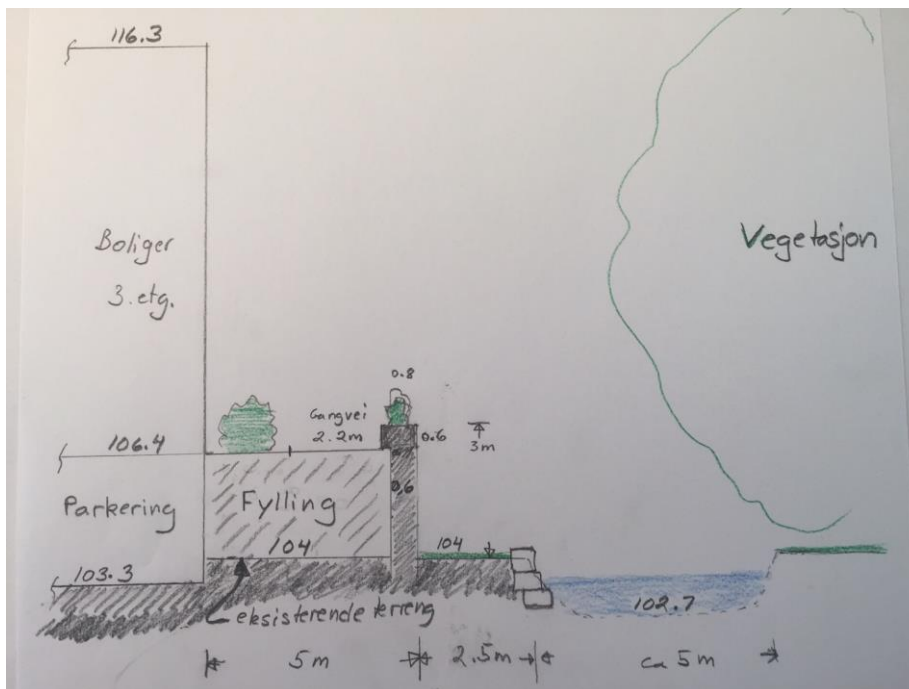
BioFokus rapporten, som er fra august 2013, underbygger Asker Elveforums argumentasjon: "Det er planlagt bebyggelse på vestsiden av elva, men det er ikke kjent i detalj hvordan bebyggelsen og infrastruktur skal plasseres. Det er ingen biologiske kvaliteter i området som er planlagt utbygd. Tilgrensende arealer har imidlertid store verdier slik at det vil være svært viktig at alt areal innenfor registrert naturtype ikke blir berørt på noen måte. En kantsone på vestsiden med naturlig tre- og buskskjikt vil være spesielt viktig som buffer mellom den planlagte bebyggelsen og den verdifulle naturen på østsiden av elva. Det er viktig at elva i anleggsperioden ikke tilslammes da det bl.a. finnes elvemuslinger lenger ned i vassdraget."

Norconsult rapporten korrigerer BioFokusen der hvor BioFokus tror at flomvullen kan revegeteres. Opprinnelig var det en plastret flomvoll og Norconsult sier at den plastrede flomvullen ikke kan revegeteres. Men etter det politiske vedtaket er flomvoll byttet ut med en mur som vil gi mulighet for en smal vegetasjonssone. Derfor er planen vesentlig bedre enn arkitektens/grunneiers forslag – men med en svært smal kantsone som er ytterligere redusert ved 6. leilighets bygget.

Vedlegg – skisse, bilde, kart av forholdene ved det minste bygget med 6 leiligheter



Utsnitt fra Utomhusplan tilgjengelig i mars som viser det sørligste bygget med 3 etg og 6 leiligheter, atkomstplatået og elven, nord til venstre. Muren med vegetasjonskasse ligger lengre vekk fra husveggen i dette området enn lengre nord. Elven har gravd og kart og tegninger stemmer ikke med terrenget. Legg merke til at her er det ikke tegnet inn trær. Se også flomvollen ved starten av gangveien.



Snitt tegnet av UO basert på Utomhusplanen og snitt tegnet av arkitekt lengre nord.



10.06.17 Askerelva går her relativt høy, men typisk skjer dette noen ganger i året. Bildet tatt ved bygget som skal rives og viser betongplattingen som er i ferd med å rase ut i elven. Kartet viser at elven ved 1-2 års flommen går minst 2 m nærmere bygget enn det som reguleringskartet viser. Vannressursloven sier i forklaringene at vegetasjonsbeltet som nevnt i loven starter ved høyeste normale vannstand. Eksisterende bygg står ca der hvor flommuren kommer – slik at det ved befaring er mulig å se at vegetasjonsbelte er illusorisk. Trær og busker i dette området er urealistisk og var heller ikke tegnet inn i Utomhusplanen.

