**Billingstad, 20. mars 2022**

**Gottlieb Paludan Ark. v/Irene Norberg**

**ino@gottliebpaludan.com**

**Asker kommune**

**post@asker.kommune****.no**

**Saksnr.: 21/4374 Gnr./Bnr. 39/454, 39/491 med flere**

**Innspill og merknader til «Detaljregulering for Billingstadsletta 31»**

Vi viser til kunngjøring i Budstikka 28.02.2022. Våre innspill og merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringen har vi listet opp nedenfor:

1. OVERORDNET PLANGRUNNLAG OG TIDLIGERE BYGGESAKER
* I referat fra oppstartsmøte, datert 31.01.2021, viser Asker kommune blant annet til Kommunedelplan for Holmen og Slependen (vedtatt 29.01.2013). Vi bemerker at kommunedelplanen forutsetter at felt 0.NF5 kan bebygges «inntil» 5 etasjer og at 30 % av netto tomteareal skal avsettes som grøntareal. En økning til 6 etasjer, med takterrasse, er i strid med kommunedelplanens forutsetninger. Vi kan videre vanskelig se at man skal klare å ivareta kravet om grøntareal på 30 % av nettotomt og regner med at utbygger i det videre arbeidet med detaljreguleringen må redegjøre for hvor store deler av egen eiendom som faktisk kan avsettes til grøntareal. Vi kan allerede nå nevne at deler av arealene som er angitt som grøntområder på illustrasjonene, tilhører vår eiendom – Gnr./Bnr. 38/777.
* Tiltakseiendommen har allerede en utnyttelse som langt overstiger tillatt utnyttelse i gjeldende reguleringsplan. Det antas at det er derfor kommunen har bedt om ny detaljregulering dersom nye tiltak skal kunne vurderes. Slik vi ser det er utnyttelsen av tomten på Billingstadsletta 31 allerede betydelig større enn det som er forsvarlig i forhold til den bruk eiendommen har. Bilforretning og møbelvarehus trekker i perioder så mange kunder at trafikkforholdene blir vanskelige. Vi mener derfor Asker kommune ikke kan tillate ytterligere påbygging.

Videre kan det ikke være slik at de forutsetninger som har ligget til grunn i tidligere plangrunnlag og tidligere byggesaker fullstendig fravikes gjennom ny detaljregulering. Vi vil her anmode kommunen og tiltakshaver om å respektere de vilkår som er stilt i tidligere byggesaker, men som ikke har blitt etterkommet.

Det regulerte isolasjonsbeltet på eiendommen, en ti meter bred stripe langs eiendomsgrensen, er ikke lenger med i forslaget til ny detaljregulering. I forbindelse med ny utbygging på eiendommen for noen år siden, ble det ved byggetillatelse i 2016 lovet å reetablere isolasjonsbeltet på taket av det nye bygget med planting av trær som naturlig vokser seg svært store. Isolasjonsbeltet som da ble fjernet, og som vi fortsatt krever at skal reetableres, bestod mest av gran, bjørk og noen edleløvtrær. Ved tillatelse til å bygge på med nok en etasje i 2018, ble dette ytterligere forsterket. Asker kommune satte da reetableringen av isolasjonsbeltet/vegetasjonsbeltet som en forutsetning for tillatelsen og utvidelsen. Det ble i tillegg forlangt at det skulle plantes edelløvskog langs tomtegrensen der en anså at forholdene lå best til rette for vekst av svært store trær. Tiltakshaver ble videre anmodet om å gå i dialog med oss om dette, hvilket ikke har skjedd.

I en eventuell ny detaljregulering må derfor isolasjonsbeltet på taket over tredje etasje på bygget opprettholdes. Å hevde at isolasjonsbeltet reetableres ved at det legges en liten stripe gress på taket aksepteres ikke. Ei heller delvis parkmessig opparbeidelse rundt bygget når det som skal erstattes opprinnelig var naturtomt med skog.

1. REGULERING OG URETTMESSIG BRUK AV VÅR EIENDOM
* Vi ser av kartet at detaljreguleringsforslaget også omfatter del av vår eiendom Gnr./Bnr. 38/777. Ikke bare er deler av eiendommen med i planområdet, men skissene forutsetter også at deler av vår eiendom skal bebygges med støttemurer. I referatet fra oppstartsmøtet skriver kommunen eksplisitt at dette krever avtale med grunneier før det varsles oppstart av planarbeidet. Vi har aldri blitt kontaktet av forslagsstiller om dette og oppdaget tilfeldigvis at planarbeidet var igangsatt gjennom kunngjøring i avisen. Dette er ikke akseptabelt.

Vi har ingen interesse av å omregulere denne delen av vår eiendom og forlanger at den fjernes fra reguleringssaken. Vi vil i alle tilfelle ikke gi tillatelse til noen form for bebyggelse på noen del av vår eiendom. Deler av vår tomt ble sprengt bort i forbindelse med utbyggingen på eiendommen for noen år siden. Som nevnt krever vi her reetablering av terreng og vegetasjon. Det som er i igjen av trær/busker på vår eiendom nedenfor gangveien skal heller ikke ødelegges.

* Vi stiller spørsmål ved om i hvilken grad ny og eksisterende bebyggelse vil forholde seg til plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense, jf. § 29-4. Ut fra illustrasjonene av planlagt bygningsmasse fremstår det som relativt åpenbart at ikke ubetydelige deler av bygningsmassen vil ligge nærmere vår grense enn 4 meter.

Etter skisser vedlagt nabovarsel i 2016 er byggets langvegg mot boligområdet målsatt til 2 m. Ble dette målet fulgt ligger den planlagte skråveggen i glass også ca. 2 m fra eiendomsgrensen. Videre går deler av bebyggelsen under skråveggen enda lenger ut, og ligger følgelig enda nærmere – eller faktisk på, vår eiendom. Vi vil motsette oss at kommunen gjennom en plansak tillater en utbygging nærmere vår grense enn det som er lovens utgangspunkt.

* Ved en så omfattende påbygging vil entreprenøren ha behov for plass i tilknytning til bygget i byggefasen. Når bygget er fullt utleid, antas det å være begrenset med plass til dette på egen tomt langs Billingstadsletta. Vi regner med at området på baksiden av bygget, vår eiendom samt gangveien er tenkt benyttet. Referatet fra forhåndskonferansen tyder også på dette. Vi protesterer på det sterkeste på bruk av vår tomt og gangveien på denne måten.

Når vi ser nærmere på skissene og ser disse sammen med forholdene slik de er på stedet, synes det vanskelig å legge på to kontoretasjer og gi disse uavhengig adkomst gjennom eksisterende bygg. Vi ser derfor muligheten for at det senere vil bli ønske om en separat adkomst til denne kontordelen direkte fra gangveien. Dette vil i tilfelle bli direkte inn på vår eiendom, noe vi ikke vil tillate. Det må derfor heller ikke tillates nødutganger inn mot vår eiendom da disse fort kan bli brukt som «normale» innganger.

Gangveien ble i sin tid skilt ut fra vår eiendom for at Asker kommune skulle ha fremtidig ansvar for drift og vedlikehold. Vi protesterer på at Asker kommune eventuelt tillater langvarig stenging av gangveien for at den skal benyttes som riggområde ved bygging på naboeiendom.

1. ØVRIGE KONSEKVENSER OG PUNKTER
* Skråveggen er i sin helhet en glassvegg som vil skape en gedigen lysforurensning rett mot vinduene til beboere i naboblokkene i to av våre sameier. Dette er helt uakseptabelt og er direkte i motstrid til tidligere krav om og hensyn bak isolasjonsbelte mellom boligbebyggelse og industri, kontor og forretningsbebyggelsen på Billingstadsletta. En eventuell vegg her må ligge minst 10 m fra eiendomsgrensen slik at isolasjonsbeltet opprettholdes og veggen må ikke ha vinduer som skaper lysforurensning for naboer.

På taket av det fem etasjer høye bygget er det en tilbaketrukket sjette etasje. Skissene viser denne etasjen i sin helhet med vinduer. Også denne etasjen vil gi betydelig lysforurensning rett mot boligbebyggelsen. At etasjen er tilbaketrukket gjør den mindre synlig fra Billingstadsletta, men den vil være svært synlig og være et negativt trekk sett fra boligområdet.

* Uteområdet nord for den planlagte påbyggingen vender direkte mot vår eiendom. Her er det gjort betydelige inngrep i naturlig terreng. At en nabo i slikt omfang ønsker å ta i bruk andres eiendom på denne måten er etter vår mening helt uakseptabelt. Det er tydeligvis ingen intensjoner om planting av trær, kun gress slik vi leser skissene. Slik bygget er utformet vil det skape inntrykk av at hele området nedenfor gangveien tilhører Billingstadsletta 31, noe det altså ikke gjør.

**Vi mener det er så mange fullstendig uakseptable forhold ved forslaget som her er fremlagt, at Asker kommune ikke med rimelighet kan gjøre annet enn å kreve en betydelig nedskalering og endring av prosjektet innledningsvis i planprosessen.**

**Forslaget må hensynta tidligere krav og lovnader knyttet til isolasjonsbeltet og vegetasjon mot våre eiendommer. Videre må et eventuelt planforslag ta hensyn til sine naboer og omgivelser i langt større grad. For oss som nabo og eier av naboeiendommen som urettmessig trekkes inn, oppleves forslagsstillers og tiltakshavers manglende respekt her og i tidligere saker som direkte frekt og svært belastende for våre beboere.**

Med hilsen

xxxxxxxxxxxxx