



Norconsult AS  
Postboks 626

1303 SANDVIKA

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
HKORSVOL  
S22/1770

**Arkivnr:**  
GBNR .  
L15801/23

**Dato:**  
26.06.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/1770

**Delegasjonssak: 23/1185**

**39/791 Godkjent dispensasjon og tillatelse i ett trinn - Vedlikehold av kunstig strand**

**Lille Hawaii / Solveien Tiltakshaver: Nesbru Hageby Vel**

Vi viser til søknad om overnevnte tiltak mottatt 18.05.2023, og siste revidert dokumentasjon mottatt 05.05.2023. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon den 05.05.2023.

---

**Søknaden godkjennes, jamfør plan- og bygningsloven § 21-4.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det dispensasjon fra kommuneplanen for Asker 2023-2035 pkt. 10.7, byggegrense mot sjø, for etablering av kunstig sandstrand.**

**Dispensasjon gis på følgende vilkår:**

- **Det tillates ikke påfylling av sand nærmere enn 5 meter fra den kartlagte ålegressengen.**
- **Tilførsel av sand må gjennomføres utenfor vekstsesongen for ålegress (april-september) og utenfor gyteperioden for torsk (februar-april).**
- **For å sikre og fremme allmennhetens tilgang til stranden skal det settes opp et inviterende skilt som tydeliggjør at området kan benyttes av offentligheten.**
- **Tillatelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken må foreligge.**

---

Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter tillatelsen. Er ikke tiltaket igangsatt etter 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

## **Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Vestre Nes Hageby av 15.02.1965 og er regulert til felles grøntareal/friareal. Av reguleringsplanen fremgår følgende vedrørende friareal: «På regulert friareal må kun oppføres bebyggelse i tilknytning til friarealets bruk, så som barnehage, bryggearrangementer o.l. etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.»

Eiendommen er videre omfattet av kommuneplan for Asker 2023-2035. Området er regulert til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk.

### Hensynssoner

I kommuneplanens arealdel for Asker faller deler av stranden innenfor hensynssone H560\_2. Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Innenfor denne hensynssonen må naturverdier kartlegges av fagkyndig biolog. Kartlegging er i dette tilfellet gjennomført av Norconsult på vegne av tiltakshaver. Mer informasjon om dette befinner seg under avsnittet «Naturmangfold».

### **Beskrivelse av søknaden**

Søknaden gjelder påfylling av stedege sand fra Svelvik. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen pkt. 10.7, byggegrense mot sjø. Anslått tykkelse på omsøkt påfylling er 0,3-0,5 meter over et område på ca. 800 m<sup>2</sup>.

Tiltaket er også omsøkt til Statsforvalteren, og vil behandles der etter ferdigbehandling hos kommunen.

### **Naturmangfold**

Etter en kontroll i karttema er det registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Det er innsendt konsekvensvurdering gjennomført av Norconsult for Nesbru Hageby Vel.

I Naturbase er det registrert et ålegrassamfunn noen meter fra tiltaksområdet. Forekomsten er verdisatt til svært viktig etter DN-håndbok 19. Blant annet følgende fremgår av konsekvensvurderingen fra Norconsult:

*Norconsult gjennomførte den 11.11.2022 en visuell kartlegging av sandstranden og influensområdet i sjø ved hjelp av undervannsdrone (ROV). Sandstranden var hardpakket og det fantes groper og spor etter avrenning fra land. På nordøstsiden av stranda sto skifersteiner opp gjennom sanden.*

*Den kunstige sandstranden strekker seg ca. 3 – 4 meter ut i sjøen. Her ble det observert hjerteskjell og sandskjell. Utenfor sandstranden finnes den naturlige sjøbunnen, som består av sand med mye småstein, døde skjell og skjellrester. Her ble stillehavsøsters, bakteriematter og avfall, som bildekk og mindre plastgjenstander, også observert. Bredden på dette beltet varierte på mellom ca. 2 og 5 meter ut til ålegrasengen registrert i Naturbase. I ålegrasengen vokste det mye rødalger på kartleggingstidspunktet.*

*Ålegrasengen i influensområdet er en svært stor forekomst, mengden sand som skal fylles ut i sjø er liten, og strømforholdene i området er vurdert til å være så rolige at eventuell nedslamming også vil være liten. Med*

*ovenfornevnte kunnskap lagt til grunn vurderes det at tiltaket ikke vil påvirke ålegrasengen i særlig grad. Det vurderes at maks 5% av ålegrasengen vil kunne bli påvirket som følge av nedslamming. Det anbefales å unngå tilførsel av ny sand under vekstsesongen for ålegras (april – september) og under gyteperioden for torsk (februar – april). Da vil man også overholde det generelle forbudet mot tiltak i sjø fra 15. mai – 15. september.*

*Arter som lever nedgravd i eksisterende sandstrand vurderes å ikke påvirkes ved utfylling, ettersom disse er godt tilpasset endringer i sedimentene. Slike endringer kan også oppstå naturlig som under stormer og store vannmengder.*

Konsekvensvurderingen i sin helhet ligger vedlagt vedtaket.

### **Uttalelse/krav fra andre myndigheter**

Saken har vært til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og Fiskeridirektoratet.

#### Utdrag fra Statsforvalterens uttalelse:

I oversendelsen er det redegjort for en stor ålegresseng utenfor dagens strand. Ålegressengen er kartlagt som svært viktig (A-verdi), blant annet på grunn av sin størrelse på over 60 000 kvm. Det vurderes av Norconsult at 5 % av ålegrasengen vil kunne bli negativt påvirket som følge av nedslamming. 5 % av en så stor ålegresseng vil være et betydelig areal, og et tiltak som vil være i strid med nasjonale føringer for naturmangfold og målsettinger for Oslofjorden.

Vi ser samtidig at tiltaket har positive fordeler for allmenheten ved å bedre forholdene for blant annet bading og annen strandaktivitet. Dersom kommunen vil innvilge søknaden, mener vi derfor tiltaket må omprosjekteres/avgrenses slik at ålegressengen ikke blir berørt. Det bør ikke tillates å fylle ut sand nærmere enn fem meter fra den kartlagte ålegressengen. Vi støtter også Norconsult sin anbefaling om at det må unngås tilførsel av ny sand under vekstsesongen for ålegress (april – september) og under gyteperioden for torsk (februar – april) og at dette tas inn som vilkår ved en eventuell innvilgelse av søknaden.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven. Vi minner om at tiltaket ikke kan gjøres før det har tillatelse fra forurensningsregelverket, søknad er allerede sendt til Statsforvalteren og vil bli behandlet etter at kommunen evt. har gitt dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Uttalelsen i sin helhet finnes vedlagt vedtaket.

#### Utdrag fra Viken fylkeskommune sin uttalelse:

Når vi planlegger tiltak i et område, er prinsippet om i størst mulig grad å unngå negative virkninger for miljø og samfunn sentralt. En rekke tiltak skal gjennomføres for å unngå vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn. De kaller vi tiltakshierarkiet. Høyest prioritet har det å unngå tiltak. Sett fra det perspektivet, og med kunnskap om miljøtilstanden i Oslofjorden, vil det være mye mer kostnadseffektivt å ikke gjennomføre slike tiltak i utgangspunktet, enn å måtte restaurere Oslofjordens ålegrasenger i ettertid. Selv om det i denne søknaden er snakk om vedlikehold av en allerede eksisterende strand, vil ny påfylling av sand likevel måtte sees på som et nytt tiltak.

Med bakgrunn i plan for Oslofjorden er Viken fylkeskommune skeptisk til dette tiltaket. Ålegrassamfunnet er stort og har stor verdi. Vi har indikasjoner på at det kan være noe av det største i Oslofjorden. I det perspektivet vil 5 % være et ganske stort areal som blir påvirket av dette tiltaket.

Bildene viser utglidninger og erosjonsvirkning på stranda. Dette indikerer at sanda som bli fylt på nå, ikke vil bli liggende lenge før den også vil bli vasket ut.

Søknaden sier ikke noe om tidsaspektet i saken, hvor lenge det er siden sand ble fylt på sist. Fylkeskommunen vil be kommunen om å ha dette perspektivet med inn i behandlingen av saken. Hver nye påfylling av sand vil potensielt føre til ny nedslamming av naturmangfoldet i sjø.

Videre, for friluftsliv, vil området ha størst verdi hvis en også tar hensyn til naturverdier, både over og under vann.

Uttalelsen i sin helhet finnes vedlagt vedtaket.

Utdrag fra Fiskeridirektoratet sin uttalelse:

#### **Oppsummering og konklusjon**

Fiskeridirektoratet vil fraråde tiltak som kan medføre, eller videreføre, negative konsekvenser for viktige ressursområder i sjø, slik som ålegras. Av hensyn til omkringliggende marint miljø, og for å unngå spredning av sand og løse masser, bør kommunen i utgangspunktet være svært tilbakeholden med dispensasjon for å legge ut masser i eller ved sjø.

Etter vår vurdering vil det egentlig ikke være mulig å gi dispensasjon for å legge ut sand i sjø i dette tilfellet, da vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd svært vanskelig kan anses oppfylt – både om vesentlig tilsidesettelse i første punktum og interesseavveiningen i annet punktum.

Fiskeridirektoratet vil, av hensyn til marine ressurser og marint miljø, spesielt ålegraset og betydningen som ressursområde for bl.a. torsk, fraråde at det gis dispensasjon for utlegging av sand i sjø dette tilfellet.

Uttalelsen i sin helhet finnes vedlagt vedtaket.

#### **Nabovarsel/merknad**

Tiltaket er nabovarslet, jmfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

#### **Kommunedirektørens vurdering**

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og Fiskeridirektoratet har uttalt at kommunen bør være svært tilbakeholden med å gi dispensasjon til tiltaket. Statsforvalteren har derimot påpekt at det finnes allmenne fordeler ved å gi dispensasjon. Merknadene fremmet av overordnede myndigheter går vi nærmere inn på i dispensasjonsvurderingen nedenfor.

Tiltaket anses som en søknadspliktig terrengendring, og faller utenfor SAK10 § 4-1 bokstav f nr. 7 basert på terrengendringens omfang og utstrekning. I strandsonen skal det svært lite til før søknadsplikten for terrenginngrep utløses.

Det skyldes det nasjonale målet om at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde. Ifølge juridisk litteratur må heller ikke et terrenginngrep i strandsonen etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k være «vesentlig» for å utløse søknadsplikten. Omsøkt terrengendring anses derfor for å være søknadspliktig.

Kommunedirektøren understreker at en eventuell ny påfylling i fremtiden må omsøkes på nytt. I tillegg må det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren før tiltaket gjennomføres. Kommunedirektøren godkjenner søknaden, og viser til dispensasjonsvurderingen nedenfor for en grundigere vurdering.

### **Dispensasjonsvurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplanen for Asker pkt. 10.7. En tillatelse forutsetter at det innvilges dispensasjon fra begge bestemmelsene, jamfør plan- og bygningslovens § 19-2.

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:

- Området er fra før opparbeidet som en offentlig tilgjengelig strand. Tiltaket vil derfor ikke endre eksisterende naturmiljø eller landskap, påvirke allmenne interesser eller redusere tilgjengelighet for publikum.
- I dag er stranden hardpakket, med ujevn overflate, som reduserer brukskvaliteten. Skjøtsel av stranden vil derfor være et positivt bidrag til området.
- Tiltaksområdet er regulert til «friområde», og det presiseres i bestemmelsene til reguleringsplanen at det kan etableres tiltak som har naturlig tilknytning til friområdet.
- Selv om reguleringsplanen er av eldre dato, er det ikke avdekket nye forhold ved området som tilsier at etterfylling av sand påvirker hensynene som byggeforbudet i strandsonen skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er at eksisterende strand får et estetisk løft og økt brukskvalitet.
- Ulempene ved å gi dispensasjon er at en åpner opp for arbeider i strandsonen, som på generelt grunnlag er ugunstig.
- Utlegging av sand kan også påvirke miljøet i sjøbunnen.
- Så lenge føringer fra konsekvensvurderingen blir ivaretatt, vil ikke påfyllingen medføre ulemper for omgivelsene, naturmiljø, ferdsel i strandsonen eller naboer.
- Fordelene er klart større enn ulempene.

### Hensynene bak kommuneplanen pkt. 10.8 – byggegrense mot sjø

Hensynene bak kommuneplanens byggeforbud i strandsonen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.

### Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Ansvarlig søker har i sin søknad vektlagt at området er opparbeidet med sandstrand fra Svelvik fra før. Kommunen kan derimot ikke se å ha mottatt en søknad om etablering av kunstig sandstrand tidligere. Søknaden må dermed anses som en etterhåndsgodkjenning samt ny søknad i ett.

Det er tydelige føringer i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at utbygging i 100-metersbeltet bør skje gjennom kommunale arealplaner og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner. Et av de konkrete tiltakene som er nevnt i planen er blant annet å fraråde etablering av kunstige sandstrender for å unngå inngrep i verdifulle bløtbunnsområder inklusive ålegrassenger.

På den andre siden er området regulert til friområde. Stranden er å anse som et veletablert friområde, og er kjent som Lille Hawaii. Eiendommen blir i dag brukt av både Nesbru Hageby Vel og gjester fra nabokommunene, og tilrettelegger slikt sett for at området blir brukt og verdsatt av allmennheten.

Kommunedirektøren mener at dispensasjon i saken muligens vil kunne medføre en viss tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, men tilsidesettelsen anses ikke som *vesentlig*. Dette begrunnes med at en dispensasjon i dette tilfellet vil fremme allmenne interesser i strandsonen, samtidig som naturmiljøet blir skånet med de avbøtende vilkårene for dispensasjon som følger av vedtaket. Vilkårene innebærer blant annet at sandpåfylling ikke tillates nærmere enn 5 meter fra ålegrassengen, påfylling må skje utenfor gyteperiode og vekstsesong og at det må settes opp et skilt som inviterer til allmenn bruk av stranden.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at den nye kommuneplanen for Asker blant annet åpner opp for påfylling av stedegen sandtype på eksisterende offentlig sandstrand, jf. pkt. 10.7 bokstav b. Ifølge historiske flyfoto har det vært en opparbeidet sandstrand på eiendommen siden senest 1980 (se utklipp nedenfor). Dette kan tyde på at stranden ble opparbeidet for over 40 år siden. Den populære stranden har videre blitt nevnt i nabomerknader til søknad om nytt bryggeanlegg i sak 2005/2501 fra år 2005, og ble også da henvist til som «Lille Hawaii». Siden eiendommen er eid av Nes Hageby Vel, er det vanskelig å si om stranden egentlig kan anses som «offentlig», som er et av kravene for at unntaket kan komme til anvendelse. Representanter fra Nes Hageby Vel mener dog selv at stranden blir flittig brukt av tilreisende både innenfor og utenfor kommunens grenser.

Kommunen har heller ikke klart å oppdrive dokumentasjon på at etablert sandstrand ble omsøkt for over 20 år siden, som påpekt i første avsnitt av vurderingen. Unntaket i kommuneplanen pkt. 10.7 bokstav b kommer derfor ikke til anvendelse i denne saken. Likevel sender denne bestemmelsen ut signaler om at kommunen ønsker å åpne opp for tilrettelagte sandstrender for offentligheten der det har eksistert sandstrender over lenger tid. En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor bidra til at offentligheten får økt tilgang til slike områder.



Utklipp av flyfoto fra 1980 (hentet fra kart.finn.no)

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven blir heller ikke vesentlig tilsidesatt, da tiltaket vurderes til ikke å ha negative konsekvenser mht samfunn, universell utforming, barn og unge eller estetisk utforming. Dispensasjon kan muligens føre til negative konsekvenser for eksisterende naturmiljø (ålegrassengen), men eventuelle negative konsekvenser begrenses med vilkår/avbøtende tiltak for dispensasjon. Hensynene synes uansett ikke å bli vesentlig tilsidesatt av dispensasjon i dette tilfellet.

Etter ovenstående vurdering har kommunedirektøren konkludert med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt av dispensasjon.

#### Vurdering av fordeler og ulemper

Fordelene ved å gi dispensasjon er at stranden får et estetisk løft og økt brukskvalitet. Slik den fremstår i dag vurderes den stengt, da den inneholder flere større groper som kan forårsake skader på barn og eldre. En annen fordel ved å gi dispensasjon er at det vil bedre tilgjengeligheten for allmennheten når det gjelder bading og annen strand- og fritidsaktivitet. Tiltaket vil være et positivt bidrag til området og for allmennheten.

Ulempene ved dispensasjon er at tiltaket kan medføre at 5 % vil kunne bli påvirket negativt som følge av nedslamming. Eksisterende ålegrasseng er 60 000 m<sup>2</sup>, så 5 % av en så stor ålegrasseng vil være et betydelig areal, og et tiltak som vil være i strid med nasjonale og regionale planer. For å bøte på denne ulempen setter kommunen som vilkår at påfylling ikke skal skje nærmere enn 5 meter fra registrert ålegrassamfunn. Videre skal påfylling skje utenfor gyteperioden til torsk og vekstsesongen for ålegresset. En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor ikke medføre avgjørende ulemper.

Kommunedirektøren mener at en dispensasjon i dette tilfellet vil medføre en klar overvekt av fordeler. Hovedsakelig skyldes dette at stranden er et attraktivt område både for vellet og for tilreisende fra både Asker og dens nabokommuner. Stranden har eksistert i over 40 år, og den bør derfor vedlikeholdes slik at allmennheten kan fortsette å bruke den. Det er stor mangel på åpne strandarealer i indre Oslofjord, og en dispensasjon vil derfor føre til et forbedret bade-, strand- og fritidstilbud både i kommunen, men også for nabokommunene.

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.

Følgende skal sendes inn før brukstillatelse kan gis:

1. Endelig gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. Byggesaksforskriften § 8-1

**Klage**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/1770. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

**Gebyr**

Se vedlagt gebyrberegning. Omsøkt dispensasjon anses som en «større» dispensasjon, jf. kommunens gebyrregulativ pkt. 3.7. Større dispensasjoner skal faktureres med 11-20 M. Basert på tiden det har tatt å behandle saken, mangelbrev etc., har kommunen satt 11 M som gebyr for behandling av søknaden. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Eline Stenstrøm Moshuus  
Juridisk rådgiver

Hanne Korsvold  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til:

Nes Hageby Vel, Postboks 77, 1378 NESBRU  
Norconsult AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA  
Statsforvalteren I Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS  
Viken Fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
Fiskeridirektoratet, Postboks 185 Sentrum, 5804 BERGEN