

Advokat Lars Baklund  
Advokat Terje Skåland  
Advokat John Arne Dalby  
Advokat Sjur Ringstad

Gjerdrum kommune  
Postboks 10  
2024 Gjerdrum

Advokat Hans Christian Aarnes  
Advokat Ulrik Motzfeldt  
Advokat Andreas Engen Nilsen  
Advokat Lasse Groven Egeberg  
Advokat Tronå Martinussen  
Advokat Tine Granlund  
Advokat Jane Kongtorp Lier  
Advokat Elin Brattbakk Myrset

Brevet er i tillegg sendt til postmottak@gjerdrum.kommune.no

Adv. f.m. Espen Larsen  
Adv.f.m. Rune Smestad Lindskog  
Adv. f.m Sofie LEMONA  
Adv. f.m Christian Halvorsen

I kontorfellesskap:  
Advokat Ola Skanke

Olavsgaard, 11. august 2017

VEDRØRENDE FORSLAG TIL PLANFORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR  
ASKHØGDA – DERES REF.: 2016/704. HØRINGSUTTALELSE FRA ØB EIENDOM AS  
(GNR 42 BNR 118 OG BNR 113).

Det vises til offentlig ettersyn og høring: Forslag til detaljregulering for Askhøgda – gnr 42 bnr 133 m.fl.

Undertegnede bistår ØB Eiendom AS ved Øyvind Brennmoen og Anita Brennmoen Aasland i ovennevnte sak. ØB Eiendom AS eier eiendommene gnr 42 bnr 118 og gnr 42 bnr 113, hvorav førstnevnte eiendom har felles eiendomsgrense mot angjelde eiendom gnr 42 bnr 133 som skal reguleres. De driver Raumergården Hotel (Raumergården) som har sin beliggenhet på de nevnte eiendommene og er sålede blant de nærmeste naboene til planområdet.

På vegne av ØB Eiendom AS skal følgende bemerkes til planforslaget til detaljregulering for Askhøgda:

## 1. Merknader til planforslaget

Raumergården har beliggenhet i flotte og idylliske omgivelser og har bygd opp en svært ettertraktet profil som et hotell beliggende i et naturskjønt landskap på landet.

Raumergården er et ettertraktet sted for konfirmasjoner, store selskaper, brudepar og bryllupsfester, særlig på grunn av omgivelsene og de store mulighetene for vakre bilder. Eiendommen gnr 42 bnr 118 som har felles eiendomsgrense med Askhøgda består derfor av et lysthus med pen beplantning for å gi besøkende et idyllisk og harmonisk uteområde å oppholde seg på. Området er betegnet som «park» på flyfotoet inntatt under forslagets punkt 4.3. Dette er det eneste uteområdet i tilknytning til Raumergården. I tillegg brukes området svært aktivt da det også avholdes blant annet visser i tilknytning til lysthuset og uteområdene rundt dette.

*Bilag 1: Bilde hentet fra Raumergårdens hjemmeside*

Hvamstubben 17, Skjetten  
Telefon: (+47) 64 83 00 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Bærumsveien 205-207, Bekkestua  
Telefon: (+47) 67 15 00 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Gotaasgården, Jessheim  
Telefon: (+47) 63 99 00 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Henrik Ibsens gate 90, Oslo  
Telefon: (+47) 23 28 28 00  
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Felles postadresse: Hvamstubben 17, N-2013 SKJETTEN

firmapost@advonico.no • www.advonico.no

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

## 1.1 Byggehøyde og plassering

Det følger av Områdeplanen som ble vedtatt 25.03.2015 at maksimal byggehøyde for Askhøgda er 12,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå, men at man innenfor det enkelte område kan byggehøyder nyanseres ved detaljregulering.

Det følger av planforslaget vedrørende bebyggelsens høyde at:

*«I områdereguleringen er maks høyde satt til 12m over gjennomsnitt ferdig terreng, noe som tilsvarer ca. 4 etasjer. I områdereguleringen åpnes det for at høyder kan vurderes ved detaljregulering. I innspill fra Fylkesmannen i forbindelse med varslingsoppstart ble det forutsatt høy utnyttelse i planområdet, i og med at planområdet er i sentrum av Ask, som er et prioritert vekstområde. Feltet reguleres derfor med variert høydebegrensning fra 12m – 17,5 m. Dette er et avvik fra Områdeplanen, men begrunnes med at høy utnyttelse er ønsket fra overordnede myndigheter både pga sentrumsnærhet og fordi planen innebærer nedbygging av dyrka mark. Den varierte høyden bidrar til at bygningsmassen oppfattes variert og levende»*

Det følger av planforslaget at alle byggene i planområdet trekkes så nærme yttergrensene som mulig, slik at det avsettes felles uteoppholdsareal for blokkene i sentrum av planområdet. Bygg BB5 som er foreslått plassert nærmest Raumergården, er foreslått bygget i 5 etasjer, men med takterrasse som vil dempe høyden visuelt.

På vegne av Raumergården bes det innstendig om at det ikke tillates å bygge høyere enn 12 meter, altså 4 etasjer. Bebyggelsens plassering og høyde i planforslaget medfører svært store ulemper for Raumergården. Raumergården ligger som nevnt innledningsvis i flotte omgivelser og har bygd opp en svært ettertraktet profil som et hotell beliggende i et naturskjønt landskap på landet. Dersom detaljreguleringen for Askhøgda vedtas i sin nåværende form, vil Raumergården bli bygd helt inne. Den vakre utsikten mot naturlandskap og jordbruk vil dermed være helt fraværende og erstattet med en «vegg».

Det anføres fra denne side at disse ulempene kan avhjelpes noe ved at byggene plasseres mer sentrert og at felles uteoppholdsplass blir opparbeidet mot Raumergårdens eiendomsgrense. Utsikten vil fortsatt være borte, men man vil ikke få den samme følelsen av at man er bygget inne.

Dersom man allikevel mot formodning velger å vedta byggehøyde over 12 meter bes det innstendig om at det bygget som plasseres nærmest Raumergården gjøres så lavt som mulig og at den øvrige bebyggelse økes i høyde slik at ulempene for Raumergården avhjelpes i størst mulig grad.

Det følger av planforslaget at det mot øst for planområdet ligger jordbruksarealer (LNF), og at landskapet åpner seg her med fallende terreng med flott utsikt mot åslandskapet. Å øke høyden på byggene som plasseres mot øst, vil derfor så langt denne side kan se ikke medføre ulemper for eksisterende bebyggelse, da det ikke er bebyggelse av betydning mot øst.

Det følger av saksprotokoll at administrasjonen har gjort en vurdering av fordeler og ulemper av å øke høyden hvor det blant annet fremkommer at man får større uteoppholdsarealer i midten, men at det kan virke massivt, særlig østfra. Denne side anfører at uteoppholdsarealer ikke nødvendigvis må plasseres sentrert i planområdet. Administrasjonen har ikke nevnt noe om ulempene vestover som faktisk består av eksisterende bebyggelse, til tross for at det også her

vil virke svært massivt med et bygg på over 12 meter. De ulempene plasseringen medfører for Raumergården er større enn ulempene ved å eventuelt gjøre uteoppholdsplassen mindre for planområdet.

Det følger videre av planforslagets 5.4.1 at:

*«Bebyggelsen skal oppføres innen byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense er satt til 12m fra Gjerivegen og 4m fra tilgrensede eiendommer. Mindre utspring som balkonger og baldakiner tillates inntil 2m ut over byggegrense, unntatt mot fv.428.»*

Det vil medføre svært store ulemper for Raumergården at BB5 plasseres så nære eiendomsgrensen som planforslaget foreslår. Balkongene vil komme så nærme eiendomsgrensen og Raumergårdens lysthus at den atmosfæren som nå preger parken blir ødelagt. Videre vil det være svært lite attraktivt for brudepar å bruke Raumergården som sted for vielse og bryllupsfest da det vil være fritt innsyn fra BB5 og denne blokkens balkonger til selskapelighetene på Raumergården. Det vil derfor medføre store ulemper for Raumergården at BB5 bygges med balkongene ut mot Raumergården. Det bes i denne forbindelse om at BB5 får en annen utforming slik at balkongene ikke vender direkte ut mot Raumergården, dersom BB5 vedtas plassert slik det er foreslått.

Dersom det mot formodning tillates å plassere BB5 så nærme eiendomsgrensen med balkonger 2 meter fra, vil dette også legge betydelige føringer for hva Raumergården selv kan foreta seg på sin eiendom i fremtiden. Dette utgjør således en stor ulempe for Raumergårdens eiere.

Planforslaget nåværende form gir Raumergården svært store ulemper som i ytterste konsekvens gjør at omsetningen går ned og at lokale arbeidsplasser går tapt. Etter vår oppfatning er det en betydelig risiko for at Raumergården ikke lenger vil være eksisterende og nye kunders førstevalg, som følge av planforslagets utforming.

Denne side kan ikke se at det er gjort noe forsøk på å ivareta Raumergården overhodet i planforslaget som er sendt ut for offentlig ettersyn og høring.

## **2. Byggeperioden**

Det følger av forslaget punkt 4.17 Næring at:

*«Det er ikke næringsvirksomhet i planområdet. Planområdet grenser til Raumergården Hotel og eksisterende forretningsbygg mot vest. Adkomst til Raumergården Hotel skal ivaretas i planforslaget.»*

Det er etter det opplyste full aktivitet på Raumergården Hotel og denne virksomheten må ivaretas i mye større grad enn det som følger av punkt 4.17 i planforslaget. Hotellet har ordinære hotellrom, samt kurs- og konferanserom beliggende i bygget som vender mot planområdet.

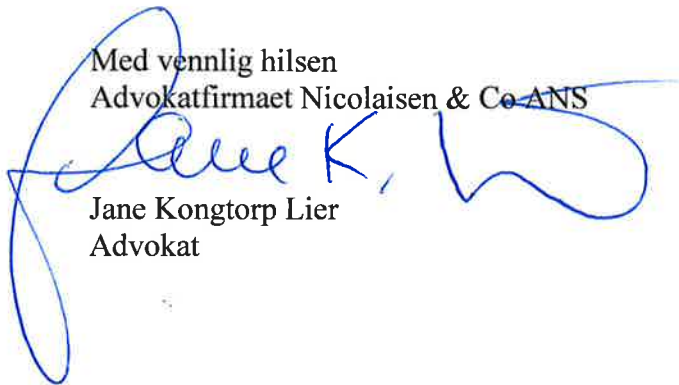
Planforslaget til detaljreguleringsplan omhandler ikke hvordan nærliggende virksomhet og forholdet til omgivelsene skal ivaretas i byggeperioden. Det vil være aktivitet ved hotellet i hele byggeperioden og det er viktig at ulempene for Raumergården Hotels gjester blir så få som mulig også i utbyggingsfasen.

## Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Det må derfor blant annet stilles strenge krav til sikring både av byggearbeidene (HMS), en maksimal byggeperiode med kontinuerlig fremdrift, grenser i forhold til støy og at Raumergården Hotel kan fortsette sin forretningsvirksomhet på egen eiendom uhindret både for kunder og egne aktiviteter. Det bes om at eksempelvis ovennevnte pkt. 4.17 i planforslaget utvides til også å regulere disse forhold.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Jane Kongtorp Lier  
Advokat





- HJEM • MAT • KURS OG KONFERANSER • KONFERANSEPAKKER •
- VIN • ROM • BRYLLUP • SELSKAP • SELSKAPSMENY •
- NYTT OG NYTTIG • AKTIVITETER • BILLEDGALLERI • HER ER VI •
- KONTAKT

---

## RAUMERGÅRDEN HOTEL

LOKALE RAVARER • PR. KRIST GJENNØRFØRING

---



---

Raumergården Hotel AS, Postboks 14, 2024 Gjerdrum, Tel. +47 63 93 8000, Fax: +47 63 99 29 90, [booking@raumergarden.no](mailto:booking@raumergarden.no)