

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Ås rådhus Lille sal

19. 01. 2006 kl. 19:00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

Delegerte lister 01.12-31.12.2006

Saksliste:

Utv.sak nr1/06 05/2181
GNR 42 BNR 289 M.FL. - ÅS SENTRUM NORD - FELT A – UTBYGGING-
KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ, UTV.SAK 147/05

Utv.sak nr2/06 04/2093
GNR 104 BNR 27 - VINTERBRO NÆRINGS-PARK-N3-T3 TOMTEOPPARBEIDELSE –
VIDERE MASSEUTTAK

Utv.sak nr3/06 05/2662
GNR 107 BNR 334 - VEIDEMANNSVEIEN 40 - TILBYGG - KLAGE

Utv.sak nr4/06 04/1586
GNR 114 BNR 57 - HESTESKOEN 21 - STANS AV ANLEGGSVIRKSOMHET TVANGSMULKT

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 9. januar 2006

Ingunn Taksdal
leder

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til gro.marthinsen@as.kommune.no
Tlf. 64 96 20 18.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 1/06

GNR 42 BNR 289 M.FL. - ÅS SENTRUM NORD - FELT A (ÅSTORGET)

NY-/TIL-/PÅBYGG – FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG M.M.

KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ, SAK 147/05

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 42/1-22	Saknr.: 05/2181
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	120/05	20.10.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	147/05	17.11.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/06	19.01.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 19.01.2006:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak av 17.11.05, utv.sak nr. 147/05.

Klagene fra naboene tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 09.01.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalg for plansaker

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Utomhusplan
3. Perspektivfoto sett fra syd
4. Perspektivfoto sett fra nord
5. Fasader blokk C, D med inntegnede regulerte gesimshøyder
6. Fasader blokk A, B, C med inntegnede regulerte gesimshøyder

7. Takplan
8. Illustrasjon avvik i fht. reguleringsplanens byggegrenser
9. Reguleringskart for felt A i Ås sentrum
10. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Ås sentrum
11. Anskueliggjøring av høyder og avstander – snitt F-F og G-G med kart
12. Snittegning av skisseprosjekt av arkitekt Nils Torp
13. Klage datert 16.12.05 fra FØYEN Advokatfirma DA på vegne av Ingeborg Woll og Tor Lunder
14. Klage datert 20.12.05 fra 4 naboeiendommer (Bjørn og Bjørg Vestli, Solveig Sveinson, May Britt K. og Arild Johannessen, Dag og Lillian Frønæs)
15. Klage datert 21.12.05 fra Elen M. og Odd Tandberg
16. Kommentarer til naboklager datert 03.01.05 fra Arkitekt Hille – Melbye Arkitekter AS
17. Rammetillatelse – saksfremlegg til Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 17.11.05, sak nr. 147/05

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter, herunder vedlegg til saksfremlegget til Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 17.11.05, sak nr. 147/05.

Utskrift av saken sendes til:

1. Hille - Melbye Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
2. Ås Utvikling I AS / Ås Utvikling II AS, Bråtenveien 31, 1430 ÅS
3. Elen M. og Odd Tandberg, Raveien 1, 1430 ÅS
4. Bjørg Vestli og Bjørn Vestli, Bregneveien 6, 1430 ÅS
5. Ingeborg Woll og Tor Lunder, Kajaveien 39, 1430 ÅS
6. Solveig Sveinson, Kajaveien 37, 1430 ÅS
7. May Britt Kirkeby Johannessen og Arild Johannessen, Kajaveien 35, 1430 ÅS
8. Dag og Lillian Frønæs, Kajaveien 31, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:**Viktige punkter i saken**

Hovedutvalg for teknikk og miljø har gitt rammetillatelse med merknader for utbygging av felt A i Ås sentrum nord (Åstorget). Det er innvilget dispensasjon for regulerte gesimshøyder og byggegrenser. Hensikten med utbyggingen er å skape et mer livskraftig sentrum gjennom å tilrettelegge for bygging av boliger og utvidelse av forretnings-/kontorarealer samt å styrke kvaliteten i utearealer og det offentlige rom generelt. Vedtaket er påklaget av naboer fra 6 eiendommer i nord. Klagene retter seg mot at dispensasjon er gitt på feil grunnlag, og at bebyggelsen mot Drøbakveien blir for massiv og høy.

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 55 bnr 289 m.fl. i Ås sentrum, benevnt som felt A i gjeldende reguleringsplan, består av flere eiendommer som avgrenses mot nord/nordvest av den mykt buede riksvei 152 – Drøbakveien. Mot syd er Rådhusplassen begrensningen, og mot øst Raveien. Tomten stiger svakt fra Rådhusplassen og opp til gang-/sykkelbroen over riksveien i nord. Høydeforskjellen er 3 – 4 m. Kvartalet er sentralt plassert i Ås sentrum nord for Rådhuskvartalet, med kort gangavstand til en rekke servicetilbud og til kollektivtransport samt taxiholdeplass.

På tomten ligger det i dag tre forretningsgårder med forretnings- og kontordrift, samt hybler og studentleiligheter. I tillegg er det noen mindre trevillaer.

Gjeldende arealdel av kommuneplan

I arealdelen til Ås kommuneplan 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02, er området avsatt som eksisterende sentrumsområde. En av de sentrale strategiene for fremtidig utbygging er å styrke Ås sentrum som bolig-, handels- og kultursenter. Videre skal det tilrettelegges for flere sentralt lokaliserte leiligheter.

Gjeldende reguleringsplan

Området (felt A) omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-203), vedtatt av kommunestyret 22.05.02. Området er regulert til byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjort formål – treningssenter og parkering. Av bestemmelsene for felt A går det fram at boliger skal plasseres nord i feltet langs riksveien og i de øvre etasjer langs Rådhusplassen. Uteareal for boligene skal være på taket av forretningsareal i bakgården. Forretninger skal plasseres i 1. etasje langs Rådhusplassen og innover i kvartalet, der det skal etableres en sammenhengende forretningsgate. Forretninger med fasade mot Rådhusplassen skal også ha atkomst mot denne. Se vedlegg 10 for utfyllende reguleringsbestemmelser.

Søknad om rammetillatelse

Hille - Melbye Arkitekter AS har på oppdrag av Ås Utvikling I AS / Ås Utvikling II AS sendt inn en søknad om rammetillatelse for felt A nord i Ås sentrum. Søknaden omfatter sammenbygging av 3 eksisterende forretningsgårder i 1. etasje med etablering av takhage over forretningsdelen. Det skal etableres parkeringsvolum i 2 etasjer over bakkeplan mot Drøbakveien, som en sammenhengende sokkel med leilighetsbygg over. Eksisterende villabebyggelse innenfor feltet skal rives, og det skal sendes inn separat søknad for dette.

Eksisterende bebyggelse som skal beholdes utgjør i dag 7501 m² BRA. Tiltaket består av tilbygg/påbygg til de tre eksisterende forretnings- og kontorbyggene på ca. 15024 m² BRA, ekskl. parkeringsanlegg og kjellere. Etter utbyggingen vil bruksarealet for felt A utgjøre 22525 m² BRA.

Eksisterende forretninger i 1. etasje på 2322 m² utvides med tilbygg på 5520 m² (inkl. varelevering). Dette innebærer at de tre forretningsgårdene bygges sammen på gateplan til et sammenhengende, moderne kjøpesenter. Det anlegges takhage over plan 2, som danner basis for ny boligbebyggelse med 102 leiligheter med et totalt bruksareal på 9533 m², med fra 2 til 4 etasjer. I hovedsak er det prosjektert 4 leilighetskategorier, som varierer fra ca. 39 m² og opp til ca. 159 m².

Eksisterende kontorarealer i 2. til 4. etasje vil bli opprettholdt. Disse utgjør 3555 m² BRA, mens eksisterende boliger i Aamodtgården er på 1624 m² BRA. Inklusiv parkeringsanlegg og kjellere er felt A beregnet til totalt 34301 m² BRA.

Dispensasjon fra regulerte maksimale byggehøyder

Det er søkt om dispensasjon for regulert gesimshøyde for takhagen over parkeringsanlegg/-forretningssenter samt boligblokk B og C. Dette er en følge av at 3 forskjellige eksisterende bygninger med forskjellige terrengkoter skal forbindes til et forretningssenter på ett plan. Justert høyde på parkeringsanlegget vil lette atkomst til kundeparkeringen, og dermed bidra til en bedre avvikling av trafikksituasjon i området. De nye forretningslokalene vil kreve høyere

etasjehøyder enn de eksisterende. Økt gesimshøyde for takhagen vil være basis for boligene, som er modulert fra 2 til 4 etasjer over takhagen.

- Parkeringsanlegg med takhage: Prosjekteringsprosessen har vist at den naturlige gulvkoten på parkeringsarealet i 1. etasje er C +95,0. Inn- og utkjøring til kundeparkeringen er da tilpasset tilliggende gatenivåer. Dette letter inn- og utkjøring til kundeparkeringen, og bidrar derfor til en fleksibel trafikkavvikling i området. Gulvnivået i eksisterende butikker og innganger til kjøpesenteret fra Rådhusplassen og Raveien bestemmer kotehøyde på forretningsarealene. Med utgangspunkt i C + 95,0 og de nødvendige høyder for etablering av 2 parkeringsdekker med takkonstruksjon for utearealer over forretningsarealene, vil kotehøyde for garasjeanleggene og forretningsgate i "bakgården" bli C + 100,80. Det vil si 1,8 m høyere enn hva reguleringsbestemmelsene tilsier.

Gulvkoten i nederste boligetasje er en konsekvens av høyden på de underliggende garasjeetasjene, og takhagen. Følgelig vil gesimshøydene i boligblokk B og C også overstige reguleringsbestemmelsenes høydeangivelse.

- Blokk B (mot Drøbakveien) har en brukket fasade på ca. 86 m, hvorav ca. 80 m er i 6 etasjer med en gesimshøyde på C+112,18. Ca. 46 m av fasaden er tilbaketrukket fra gatesiden med takhage/balkonger foran. Etersom blokk B ligger innenfor et område der det er regulert 2 forskjellige gesimshøyder, innebærer dette en overskridelse på 4,18 m over en lengde på ca. 32 m. Resten har et avvik på 1,68 m over regulert høyde. Høyden ved takhage/balkonger er ca. 0,5 – 2 m over de forskjellige regulerte høyder.
- Blokk C (langs Raveien) er skilt fra blokk B med en avstand på 10,2 m (her ligger gesimsen 8,5 m under regulert høyde), hvilket vil bryte opp volumene. Blokk C har også en brukket fasade, og er prosjektert som en forlengelse av "Ås-Elektriske gården", og avtrappes mot denne. 30 m av blokk C`s fasade på ca.40 m vil fremstå med 6 etasjer, avtrappende til 4 etasjer. Blokk C ligger også innenfor et område som er regulert med 2 forskjellige gesimshøyder. Regulert høyde overskrides med 4,18 m i en lengde av ca. 19 m, mens den nordre og søndre delen av bygningen har gesimshøyder som ligger henholdsvis 1,68 m og 1,46 m over regulert høyde.

Arkitektens oppsummering av argumentasjon for dispensasjonssøknad

- Det omsøkte prosjekt divergerer fra reguleringsplanen i utforming av volumenes avtrapping, men intensjonen i reguleringen er beholdt.
- Gjennomsnittlig gesimshøyde er ikke vesentlig høyere enn det reguleringen legger opp til, fordi mange av boligvolumene er lavere og ligger med større innbyrdes avstander/mellomrom enn hva reguleringsplanen viser.
- Bebyggelsen er trukket lenger unna Drøbakveien enn det reguleringen tillater.
- Toppetasjen er tilbaketrukket i forhold til volumenes hovedfasade.
- Fasadene er tenkt utformet i lys tegl og lysbeiset trepanel (illustrasjonene viser mørkere fasadematerialer enn planlagt). Materialvalg og fargesetting sammen med volumoppdeling vil dempe inntrykket av bygningsmassen.
- Sol-/skyggediagrammene viser at nabobebyggelsen på motsatt side av Drøbakveien ikke vesentlig vil bli skadelidende med hensyn til slagskygger.
- Gjeldende regulering er utformet med en uheldig, komplisert detaljeringsgrad når det gjelder gesimshøyder og byggegrenser. Høydeangivelser samsvarer ikke med det oppgitte tillatte etasjetall.

Dispensasjon fra regulerte byggegrenser

Reguleringskartet viser en gjennomgående byggegrense i en avstand av ca. 13 m fra senterlinjen av Drøbakveien. I tillegg er det angitt byggegrenser innad i feltet for de enkelte bygninger. Det går fram av søknaden at prosjekteringen har vist at det er nødvendig å justere byggegrensene noe.

Det omsøkte prosjekt ligger generelt godt innenfor byggegrensene, men krysser unntaksvis utenfor byggegrensen enkelte steder. I omsøkte utbyggingsforslag ligger bebyggelsen lenger fra veimidte Drøbakveien (ca. 15 til 17,5 m) enn det byggegrensene i vedtatt reguleringsplan tillater. Ved blokk B gjør byggegrensen et innrykk slik at bygningen overskrider denne i en lengde på 19 m med ca. 95 m². Videre overskrides byggegrensen på hjørnet av blokk C mot nord i en lengde av 19 m med ca. 33 m².

Som særlige grunner for dispensasjon er oppgitt at byggegrensene er spesifikt knyttet opp til illustrasjonene som fulgte reguleringsaken. De hevder at rammesøknaden i det store og hele er lojal til byggegrensene, og intensjonene i planen følges. Den hakkete og vinklede byggegrensen for boligvolumene kan i mange tilfeller synes tilfeldig.

Nabomerknader

Det kom 3 merknader fra naboeiendommer, hvorav 1 var felles for 5 eiendommer.

1. Ellen M. og Odd Tandberg (gnr 42 bnr 288) protesterer på overskridelse av maksimal gesimshøyde og synes at bebyggelsen får en massiv struktur. De mener at det ikke skal tillates 6 etasjer for en del av bebyggelsen. De mener at inn- og utkjøringen fra bygget er uheldig, da det vil være til hinder for det kulturelle tilbudet i Ås å få trafikken ført inn i sentrum.

2. Pål Chr. Garlie (gnr 42 bnr 240) protesterer på overskridelse av maksimal gesimshøyde. Han synes at utformingen av blokk B er uheldig, og at byggene er plassert veldig nær Drøbakveien. Han mener at bl.a. innkjøringen langs Drøbakveien til boliggarasjene vil gi mer sjenerende trafikkstøy. Han foreslår beplantning av høye, eviggrønne trær i prosjektets yttergrenser for å redusere innsyn fra beboere og medvirke til støydemping hele året.

3. Fellesmerknad fra 5 berørte naboer (datert 26.07.05) – Bjørg og Bjørn Vestlie (gnr 42 bnr 178), Ingeborg Woll og Tor Lunder (gnr 42 bnr 130), Solveig Sveinson (gnr 42 bnr 217), May Britt Kirkeby Johannessen (gnr 42 bnr 246) og Eva Frønæs (gnr 42 bnr 189). De mener at informasjonen i notatet og dispensasjonssøknaden er mangelfull og ikke stemmer med tegningene. De viser spesielt til tegning A 430-3, snitt L-L, der det er vist 3 plan med garasje i blokk B. De motsetter seg overskridelse av maksimal gesimshøyde, og anbefaler at bebyggelsen holder seg under høyden på "Erik Johansen- og Mega bygget" på ca. C+108. De ønsker minst mulig innsyn og støy fra naboer og ekko fra riksvei 152, og mener de planlagte bygningene er lagt svært tett opp til riksveien.

Kommentarer fra Hille - Melbye Arkitekter AS til nabomerknadene

1. Kommentar til Elen M. og Odd Tandberg

Prosjektet har maksimum 4 etasjer over takhagen, som er i henhold til reguleringsplanen. Under dette er det tillatt med 2 garasjeetasjer. De mener trafikkløsningen fungerer bedre med gjennomkjøring i garasjene, slik at utkjøring skjer mot Raveien. Hvis inn- og utkjøring til prosjektområdet legges på samme sted, vil det være fare for kødannelse og kork.

2. Kommentar til Pål Chr. Garlie

Fasadehøyden på nybygg vil oppleves med forskjellig høyde avhengig av hvor man står utenfor prosjektområdet. Den ønskede beplantning vil lett komme i konflikt med ønsket om mest mulig sol. Imidlertid vil klatreplanter på fasaden og på balkongkonstruksjonene kunne bidra til støydemping og redusert innsyn.

3. Kommentar til fellesklage fra 5 berørte naboer

Misforholdet på tegning A430-3, snitt L-L, vil bli rettet opp i det videre prosjekteringsarbeid. En illustrasjon som er vedlagt merknaden poengterer kun overskridelser av gesimshøyden, og nevner ikke at man flere steder ligger under vedtatt reguleringsplan. Det er lite relevant å la all bebyggelse være vesentlig lavere enn regulert gesimshøyde, i og med at reguleringsplanen er vedtatt.

Rammetillatelse

Med 5 (FrP, H og Ap) mot 4 (SV, V og Sp) stemmer ga Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 17.11.05, utv.sak nr. 147/05, rammetillatelse for utbygging av felt A i Ås sentrum med merknader. Det ble gitt dispensasjon fra gjeldende regulering (R-203) vedrørende maksimale gesimshøyder og byggegrenser.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 17.11.2005:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering (R-203) vedrørende maksimale gesimshøyder og byggegrenser. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes utbygging av felt A i Ås sentrum med merknader.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 93 b ansvarsrett til Hille - Melbye Arkitekter AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før bygningsmyndighetenes øvrige vilkår er oppfylt – se saksutredningen. Av disse vilkår går pkt. 1 ut. Pkt. 7 endres til ”Redegjørelse for den estetiske utformingen av fasaden for garasjeplan 1 og 2 som vender mot boliggangen skal innsendes kommunen og godkjennes”. Videre endres pkt. 9 til: ”Endret dokumentasjon av øvrige forhold, som en følge av eventuelle endringer i prosjektet.”
4. Eksisterende villabebyggelse innenfor feltet skal rives, og det skal sendes inn separat søknad for dette. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse

Bygningsmyndighetene har stilt 56 vilkår i saken, hvorav 35 vilkår skal etterkommes for å kunne fatte vedtak om igangsetting av tiltaket. Spesielt kan følgende vilkår nevnes:

- Endret utomhusplan for felt A skal være innsendt og godkjent. Ingen del av felt B skal tas med i utomhusplanen, herunder vist parkeringsområde. Planen skal videre bl.a.forholde seg til den regulerte gang-/sykkelveien i Raveien fra broen over Drøbakveien, slik at de foreslåtte biloppstillingsplassene utgår.
- Redegjørelse for hvorfor prinsippene for avkjørsel til bebyggelsen i reguleringsplanen ikke er overholdt i prosjekteringen skal være innsendt og godkjent.

- Redegjørelse for at regulert friområde er tatt i bruk som atkomstområde, og en redegjørelse/vurdering av hvordan prosjekteringen har kompensert for tapet av friområdet skal være innsendt og godkjent.
- Redegjørelse for hvordan kravet til uteoppholdsareal for eksisterende leiligheter i Aamodtgården er ivaretatt.
- Redegjørelse for den estetiske utformingen av fasaden for garasjeplan 1 og 2 som vender mot boligveggen skal innsendes kommunen og godkjennes.
- Endret dokumentasjon på oppfyllelse av parkeringskravet, som en følge av reduksjon av utvendige biloppstillingsplasser. Det skal bekreftes at minimum 5% av plassene utformes til bruk for bevegelsehemmede.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal behovet for rundkjøring og en kostnadsfordeling med hensyn til opparbeidelse være avklart med Ås kommune og Statens vegvesen.
- Dokumentasjon/redegjørelse for tekniske installasjoner over tak, herunder målsatte tegninger, synbarhet fra omkringliggende områder, materialvalg/farger på eventuell innkledning av rør og en estetisk/arkitektonisk vurdering, skal være innsendt og godkjent.
- Søknad om sammenføring/fradeling av eiendommer innenfor felt A skal være innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Klage på HTM's vedtak i utv.sak nr. 147/05

Det er innkommet 3 klager på vedtaket fra til sammen 6 naboeiendommer, hvorav 1 klage er felles for 4 eiendommer.

1. FØYEN Advokatfirma DA v/Karl Marthinussen har på vegne av Ingeborg Woll og Tor Lunder (gnr 42 bnr 130), påklaget vedtaket i brev av 16.12.05.
 - De hevder at de avvik som foreligger er så store at det ikke er anledning til å dispensere med hjemmel i § 7. Dersom det aktuelle prosjektet skulle godkjennes, mener de at det ville være nødvendig med ny reguleringsmessig behandling. Hovedårsaken til dette er at gesimshøyden er øket meget vesentlig, og at bebyggelsen har fått et atskillig mer massivt preg enn det den opprinnelige reguleringsplanen tillot.
 - Bebyggelsen har fått sin utforming ut ifra at dette er økonomisk gunstigere for utbygger.
 - Det vises til at det i dokumentasjonen for nabovarsling ikke konkret er nevnt at overskridelsen av gesimshøyden er inntil 4,18 meter.
 - Garasjeanlegget må senkes slik at det etableres garasjer under bakkenivå. Det må likevel være mulig å tilpasse inn- og utkjøring til tiliggende gatenivåer.
 - Det kan ikke gis dispensasjon for økt høyde ved at dette kompenseres med lavere høyde andre steder i prosjektet. Avviket må vurderes selvstendig som om man for øvrig hadde utnyttet maksimalt innenfor gjeldende plan.
 - Det hevdes at argumentene for dispensasjon til dels er misvisende, og fordelene i forhold til ulempene er helt ubetydelig.
 - Intensjonen i reguleringsplanen er ikke beholdt. Forslag til fasade mot Drøbakveien har preg av en rett mur, mens det opprinnelige forslaget hadde en rekke brudd i fasaden.
 - De hevder at gjennomsnittlig gesimshøyde er betydelig høyere enn det reguleringen legger opp til.
 - Det er bare delvis riktig at bebyggelsen er trukket lenger unna Drøbakveien i forhold til reguleringsplanen. For den mest massive del av bebyggelsen synes dette ikke å være veldig vesentlig.
 - Det er bare delvis riktig at toppetasjen er tilbaketrasket, ettersom store deler av den ligger i bygningens fasadeliv.
 - Man har ingen garanti for at fasadens utforming vil være den samme i fremtiden.

- Et sol-/skyggediagram alene sier lite så lenge man ikke har noe annet å sammenligne det med.
 - Avvikene fra reguleringsplanen er så store at forslaget skulle vært undergitt ny reguleringsmessig behandling. Tiltaket skulle vært avslått ved at det ikke ble gitt dispensasjon.
2. Fellesklage fra 4 berørte naboer (brev datert 20.12.05) – Bjørg Vestlie / Bjørn Vestlie (gnr 42 bnr 178), Solveig Sveinson (gnr 42 bnr 217), May Britt Kirkeby Johannessen / Arild Johannessen (gnr 42 bnr 246) og Dag og Lillian Frønæs (gnr 42 bnr 189).
- Endringer som ønskes:
 - Utbyggingen må være i tråd med reguleringsplanen.
 - Blokk B må senkes med 1,7 meter og delvis reduseres med en etasje i tråd med reguleringsplanen og forslaget fra administrasjonen i Ås kommune.
 - Parkeringsanlegg må ikke skjemme omgivelsene, og legges under bakken i tråd med reguleringsplanen.
 - Det må utarbeides sannferdige planer, så det er klart hva som blir vedtatt.
 - Fasader må brytes opp.
 - Det må være vintergrønne planter for å skjerme mot støy og bedre utseendet.

I begrunnelsen for de endringer som ønskes, hevder de at det er gitt misvisende opplysninger, og at det er store overskridelser i forhold til reguleringsplanen. De påstår bl.a. følgende:

- Maksimalt tillatt bruksareal overskrides, da arealet for garasjeanlegget skal tas med i beregningen, ettersom reguleringen forutsetter at garasjeanlegget skal være lavere enn C+99.
 - Reguleringsplanen fravviks med en 7 m høy del av parkeringsanlegget mellom blokk A og B, som gjør bygningene til en sammenhengende koloss.
 - Utbygger har underslått at maksimal gesimshøyde overskrides med 4,18 m i 32 m lengde av blokk B og 19 m lengde av blokk C.
 - De tolker soldigrammene som at de i perioden september – februar får slagskygge fra da solen står opp og hele formiddagen. I desember får de slagskygge så godt som hele dagen, mens de pr. i dag har sol fra ca. 9 selv på denne årstiden.
 - Det stilles spørsmål ved om det aller meste av parkeringshuset skal være over bakkenivå.
 - Hele parkeringshuset er i strid med reguleringsplanen, da arealet ikke er tatt med i beregningen av maksimalt tillatt bruksareal.
 - Det er ikke lagt fram beregninger for kostnadene med ulike alternativer for beliggenhet av parkeringshuset.
 - En illustrasjon av fasaden mot Drøbakveien viser et to-etasjes sammenhengende garasjeanlegg i en lengde av 175 meter. Dette minner mest om Galleri Oslo i lengde og utseende, og viser hvor ille det kan bli.
 - Utbyggingsprosjektet vil gi en langt mer massiv ubrutt fasade enn hva som er forutsatt i reguleringsplanen. Forslaget vil bryte byggegrensene betydelig, ettersom reguleringen legger opp til vinklede fasader og åpen plass mellom bygningene. Det er vedlagt et ”Fasadeoppriss”.
3. Elen M. og Odd Tandberg, Raveien 1, brev dater 21.12.05
- De mener det er et veldig stort avvik mellom vedtaket og reguleringen. De tror det er uheldig at det åpnes for at den maksimale høyden for bygninger i Ås økes til 6 etasjer – idet det vil påvirke helheten og forringe stedets identitet.

- Utbyggingsforslaget har en massiv ytre struktur, nesten som et forsvarsverk hvor det indre rom ikke er visuelt tilgjengelig fra utsiden.
- Det er en dårlig løsning å lede trafikken inn i Ås sentrum. Trafikktraseen mellom den nye bygningsmassen og sentrum for øvrig, vil forsterke skillet mellom Åstorget og resten av bygda. De har planer om å bygge et sted for fremming av kunst og kultur, og en trafikkert vei vil skape et hinder for publikum. Trafikkløsningen for inn og utkjøring fra bygget må revurderes.

Kommentarer til klagen datert 03.01.06 fra Hille - Melbye Arkitekter AS

1. Kommentar til klage fra Føyen Advokatfirma DA på vegne av Ingeborg Woll og Tor Lunder:

- De mener at klagerens hovedpunkt synes å være at dispensasjon er gitt på feil grunnlag. Det øvrige innholdet i klagen oppfatter de som et forsøk på å underbygge påstanden om at avviket mellom det omsøkte prosjekt og reguleringen er så stor at dispensasjon ikke kan gis. De kan ikke se at det er brakt nye momenter inn i saken, og de mener at de har kommentert og argumentert for sine synspunkter både i dispensasjonssøknaden, deres kommentarer til tidligere naboklager og i oppsummeringen som følger under.

2. Kommentar til felles klage fra 4 naboeiendommer:

- Det er en misforståelse at reguleringen legger opp til at parkeringsetasjene var beregnet å ligge under bakkenivå, og at "tilnærmet bakkenivå" er på C+99. Bakkenivået i det aktuelle området er i dag på ca. C+96, og i reguleringsbestemmelsene sies det i §3, Bygeområder, Garasjeanlegg: "...I felt A tillates det 3 garasjeetasjer. Garasjeanlegg under bebyggelsen skal ikke regnes med i bruksarealet." I setningen over dette utsnittet står det "garasjeanleggenes maksimale høyde: C+99". Det er søkt om og gitt dispensasjon for en overskridelse av denne høyden til C+100,80.
- Naboenes vedlagte fasadeoppriss er ment å poengtere at reguleringen legger opp til en mer oppbrutt bygningsmasse enn det omsøkte prosjekt beskriver. Arkitekten mener at dette viser at den omsøkte fasaden både er mer oppdelt og mer "åpen" enn det reguleringslinjene kunne tilsi. De mener at utvidelsen av opprommet mellom blokk A og blokk B, samt det at det er laget opprom mellom blokk B og blokk C er viktige elementer i denne helheten. De hevder at det også er positivt for prosjektet at blokk A er redusert i størrelse og nedtrappet i forhold til reguleringens maksimalhøyder. Sett fra Kajaveien er det volumet og konturen av bebyggelsen man vil oppleve. Det at veggflatene i skisseprosjektet ligger i ulike vinkler, og at det er innhakk og sprang, vil underordne seg omrisset av byggene. De hevder at oppdelingen i tre bygg i stedet for to, samt avstanden mellom disse bygningene, er viktigere for oppfattelsen av prosjektet enn reguleringens mange vinklede fasader.
- Det eneste som ikke er riktig av tegningsmaterialet er snitt L-L. Snittet viser blokk B, mens det korrekte skulle være blokk A. Parkeringsetasjene er korrekte, men boligvolumet over skulle vært vist som blokk A og ikke blokk B. Dette vil bli rettet opp og innsendt i forbindelse med søknad om igangsetting.
- De er enige med naboer i at beplantning mot Drøbakveien bør inngå i prosjektet. Beplantning langs fasader og i forbindelse med balkonger og terrasser med vintergrønne planter er en viktig og naturlig del av slutføringen av prosjektet. Dette er positive og fornuftige elementer, både estetisk og for å redusere lydrefleksjon.

3. Kommentar til klage fra Elen M. og Odd Tandberg:

- Prosjektet er utformet med maksimum 4 boligetasjer over parkeringsetasjene og forretningene. Dette er i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det at bygget noen steder

fremtrer som 6 etasjer, skyldes at parkeringen utgjør 2 etasjer under de 4 boligetasjene. Se for øvrig sluttkommentar under og vedlagte skisse utarbeidet av Arkitekt Niels Torp.

- Reguleringsplanen viser kjøreatkomst for biltrafikk fra Drøbakveien (RV 152), over og forbi Rådhusplassen og opp Raveien til snuplass mot den nordre delen av felt B. I tillegg er det skravert en trase som antyder en underjordisk kjøreforbindelse fra den nordre delen av felt A, traseen krysser Raveien, går under/gjennom felt B og munner ut i Brekkeveien. Parkeringen på plan 1 for forretningene i Åstorget er begynnelsen på denne underjordiske tverrforbindelsen. Inntil traseen er fullført ut til Brekkeveien, er det hensiktsmessig at det blir en utkjøring i Raveien, som er regulert åpen for alminnelig ferdsel.

Generell uttalelse fra Hille – Melbye Arkitekter AS

Solforhold

Soldiagrammene viser at slagskygger fra det omsøkte prosjektet i svært liten grad vil bli til sjenanse for bebyggelsen på motsatt side av Drøbakveien. Det er kun tidlig på morgenen ved jevndøgn og på formiddagen i vinterhalvåret, at skyggene i det hele tatt treffer fasadene til nabobebyggelsen. Graden av forventet sjenanse ved det omsøkte prosjekt kontra illustrasjonen til reguleringen vil variere avhengig av hvor i Kajaveien en bor.

Villabebyggelsens høyde

Boligene på nordsiden av Drøbakveien ligger på et høyere nivå i terrenget enn 1. etasje i det omsøkte prosjekt. Boligene ligger på ca. C+100-104 meter over havet. Dog ligger boligene mot Bregneveien ned mot kote ca. C+98. Prosjektets 1. etasje (kundeparkeringen) ligger på C+95. Utearealet for leilighetene på taket av forretningene ligger på C+100,80. De fleste boligene i Kajaveien ligger altså i nivå med 3. og 4. etasje i utbyggingsprosjektet, og med en avstand på 55 til 60 meter fra fasadelivet i Åstorget. Dette er en betydelig avstand i denne sammenheng. Se vedlegg 11 - snitt datert 03.01.06.

Oppfylling av terreng mot Drøbakveien

Det er mulig å fylle opp terrenget langs prosjektets 1. etasje mot Drøbakveien bort mot sydgavlen på blokk B. Derfra kan man skrå fyllingen ned til eksisterende terrengnivå ved blokk A. Dette vil dempe høydevirkningen. Sett i sammenheng med at gjenboerne ligger så vidt høyt i terrenget, vil inntrykket sett fra Kajaveien i virkeligheten bli langt mindre enn hva de stiliserte fasadeopprissene uttrykker, jfr. vedlegg 11, snitt F-F på tegning datert 03.01.06.

Garasjeanleggets fasade mot Drøbakveien

Reguleringskartet viser en rett byggegrense for garasjeanlegget parallel med Drøbakveien med en minsteavstand på ca. 5 meter til denne. Dette betyr at reguleringen, i likhet med det omsøkte prosjekt, legger opp til en rett fasade for garasjeanlegget uten vinkler eller innhakk. Dette er den eneste mulighet for å oppnå et rasjonelt parkeringsmønster

Skisseprosjektet er ikke detaljprosjektet

Reguleringskartets brutte, oppdelte boligfasader er ikke detaljprosjektet. Arkitekten har i prosjekteringsfasen sett at det er urasjonelt, økonomisk fordyrende, og byggeteknisk problematisk å prosjektere boligblokker med et helt annet bæresystem og moduloppbygging enn underliggende garasjeanlegg. Resultatet er blitt at boligvolumene i omsøkte prosjekt er strammet opp for å tilpasse seg parkeringsarealenes konstruksjonsstruktur.

Snittegning i skisseprosjektet

Arkitekten viser til snittegninger hentet fra skisseprosjektet til arkitekt Nils Torp, jfr. vedlegg 12. Disse bygger på det samme prinsipp for plassering av parkeringsetasjer som det omsøkte

prosjekt. Skissen viser også at uterommet på taket av forretningene var tenkt med tilsvarende beliggenhet som i rammesøknaden. Illustrasjonen til reguleringen viser likeledes at trapperommene stikker ca. en etasje over regulert gesimshøyde. De er av den oppfatning at intensjonen i reguleringen er opprettholdt. Reguleringens detaljering gjør at enhver endring/videreutvikling av prosjektet medfører dispensasjonssøknader.

Teknisk sjefs vurdering med begrunnelse og konklusjon

Klagene retter seg mot at dispensasjon er gitt på feil grunnlag, og at bebyggelsen mot Drøbakveien blir for massiv og høy. Det vises til en viss bekymring for fremtidig trafikkøkning, forandring av utsikt og muligens dårligere solforhold midtvinters. Bygningsmyndighetene vil påpeke at det er gitt dispensasjon for maksimale gesimshøyder og byggegrenser, og at forslaget til utbygging er godkjent under forutsetning av at en hel rekke med vilkår blir etterkommet. Dette er dokumentasjon som skal innleveres for å kunne få igangsettingstillatelse. Dersom kommunen ikke finner dette tilfredsstillende, må forholdene endres. Bygningsmyndighetene finner det derfor ikke riktig å gå nærmere inn på forhold der det er stilt krav om senere dokumentasjon.

Behandlingsform

I klagen kommer påstanden om at avvikene fra reguleringsplanen er så store at forslaget skulle vært undergitt ny reguleringsmessig behandling. De mulighetene som er aktuelle i dette tilfellet, ville være å behandle prosjektets avvik fra reguleringsplanen enten som dispensasjon, mindre vesentlig reguleringsendring eller bebyggelsesplan. Riktignok går det fram av reguleringsbestemmelsene at hvis det foretas mindre vesentlige endringer av byggegrenser og/eller byggehøyder, så skal dette behandles i en bebyggelsesplan for hvert enkelt tilfelle. Imidlertid er reguleringsplanen i seg selv så detaljert, at den nærmest er å betrakte som en "bebyggelsesplan". Bl.a. er byggehøyder og byggegrenser lagt opp strengt etter et skisseprosjekt som var grunnlag for reguleringsplanen. Skulle man overholde reguleringsbestemmelsene fullt ut, ville dette innebære at den konkrete utbyggingen fulgte skisseprosjektet. I henhold til plan- og bygningsloven kan også en bebyggelsesplan gi rom for mindre avvik som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen.

Det ligger i plansystemet en forutsetning om at det ikke skal dispenseres fra planer som går noe særlig lenger enn det som omfattes av "mindre vesentlig endring" i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2. Retningslinjer for behandling av dette spørsmål, er inntatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-5/84. Det kan nevnes at Ombudsmannen i enkelte saker også har akseptert at det etter omstendighetene ble gitt dispensasjoner, selv om veien til mindre vesentlige reguleringsendringer var stengt. Uavhengig av behandlingsform, ville konsekvensene blitt de samme i denne saken. Kommunen har funnet det akseptabelt å behandle avvikene som dispensasjon. Hjemmelen for dette finner man i plan- og bygningslovens 7 som gir anledning til å dispensere dersom det foreligger særlige grunner.

Med en såpass streng detaljeringsgrad som ligger i reguleringsplanen, har kommunen sett det som viktig å ha en overordnet vurdering av om bl.a. prosjektet har en fornuftig volumfordeling av det bruksarealet som reguleringen åpner for. Avvik fra byggehøyder og byggegrenser kan aksepteres dersom tiltaket ivaretar overordnede rammebetingelser og reguleringsplanens intensjoner. Utgangspunktet for tiltaket er at Ås sentrum trenger fornyelse, og må styrkes. Det er et stort behov for nye leiligheter sentralt beliggende nær offentlige kommunikasjoner og servicetilbud. Situasjonen i Ås sentrum er heller ikke tilfredsstillende hva næringslivet angår.

Adgangen til å gi dispensasjon ved å kompensere

I klagenes hevdes det at en dispensasjon for gesimshøyden må vurderes helt selvstendig som om man for øvrig hadde utnyttet maksimalt innenfor gjeldende plan. Bygningsmyndighetene har full anledning til å utøve skjønn når et forhold er kompensert et annet sted innenfor et utbyggingsprosjekt, for eksempel med lavere gesimshøyder. Selv om man ikke har utnyttet den regulerte maksimalhøyde flere steder innenfor feltet, vil det likevel ikke være adgang til å bygge høyere, ettersom tillatt bruksareal, T-BRA, da vil bli overskredet i dette tilfellet.

Bygningsmyndighetenes skjønn ved dispensasjon

En rekke av bestemmelsene i plan- og bygningsloven fastlegger at en avgjørelse skal baseres på bygningsmyndighetenes skjønn. Bygningsmyndighetenes skjønn kan bare i begrenset utstrekning settes til side. Dersom kriteriet ”særlige grunner” er en del av forvaltningens frie skjønn, kan domstolene i prinsippet ikke prøve annet enn om det foreligger myndighetsmisbruk.

I Agder lagmannsretts dom av 10.05.04 i spørsmålet om hensiktsmessigheten av domstolskontroll i dispensasjonsaker, går det fram: ”Dispensasjonsinstituttet supplerer den generelle reguleringen ved å åpne for interesseavveining i enkelttilfeller. Dispensasjonspraksis vil være av stor betydning for effektiviteten av lovbestemmelser og planer. Avveiningen er ikke knyttet til rettslige kriterier med noe presist meningsinnhold, men innebærer vurderinger av faglig-politisk natur som fremstår som en typisk forvaltningsoppgave. De alminnelige hensynene som begrunner reglene om begrenset domstolsprøving av forvaltningens frie skjønn gjør seg derfor gjeldende, og det står for lagmannsretten som innlysende at kompetansen til å foreta slike avveininger bør ligge til organer undergitt politisk kontroll, og at realitetsavgjørelsen ikke bør kunne overprøves fullt ut av domstolene eller Sivilombudsmannen med den begrunnelse at det dreier seg et rettsanvendelsesskjønn”.

Kommunal- og Regionaldepartementet har i NOU 2005:12 uttalt at ”ovennevnte problemstilling berører også intensiteten i fylkesmennenes overprøving av kommunenes dispensasjonsvedtak. Etter forvaltningslovens § 34 andre ledd tredje punktum plikter således fylkesmennene å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.”

Utsiktsforhold for nabobebyggelsen

Villabebyggelsen grenser inn til et sentralt område, der man må anse det påregnelig at det kan oppføres byggetiltak som endrer forholdene. Det er ikke uvanlig at man i slike områder oppfører bebyggelse med bymessig karakter. Dette vil som regel medføre en viss ulempe for omkringliggende eiendommer, men spørsmålet er om utbyggingsforslaget vil være til urimelig sjenanse i forhold til hva den vedtatte reguleringsplanen legger opp til av bebyggelse.

I vurderingen av utsikt, lys- og solforhold er det interessant å merke seg at boligene på nordsiden av Drøbakveien ligger på et høyere nivå i terrenget enn 1. etasje i det omsøkte prosjekt. Dette tilsvarer at de fleste boligene i Kajaveien ligger i nivå med 3. og 4. etasje i utbyggingsprosjektet. Avstanden mellom villabebyggelsen og fasadelivet i Åstorget er forholdsvis stor – 55 til 60 meter. Mellom villabebyggelsen og utbyggingsprosjektet ligger riksvei 152/Drøbakveien.

I forhold til dagens situasjon vil det bli tap av utsikt, men det vil ikke ha noen betydning om utbyggingen er i henhold til reguleringen eller ikke.

Solforhold for nabobebyggelsen

Det kan synes som om reaksjonene på slagskygge mot villabebyggelsen i nordøst tar utgangspunkt i hvordan forholdene er i dag – dvs. før en utbygging. Det er gitt dispensasjon for gesimshøyden på blokk B. Men faktum er at en gjennomføring av prosjektet helt i samsvar med reguleringen, også ville endre solforholdene for denne nabobebyggelsen. Man snakker da først og fremst om solforholdene om formiddagen midtvinters. Forskjellen i utbygging mellom reguleringsforslaget og det omsøkte prosjektet går frem av snittegningen ”Anskueliggjøring av høyder og avstander”, jfr. vedlegg 11. Det er med utgangspunkt i forskjellen mellom reguleringsforslaget og utbyggingsprosjektet at man kan si at solforholdene for denne nabobebyggelsen ikke blir vesentlig skadelidende. Når det gjelder nabobebyggelsen i nordvest, blir slagskyggen mindre, ettersom åpningen mellom blokk A og B er økt, og høyden på blokk A er redusert i forhold til reguleringsplanen. I tillegg er foreslått bebyggelse plassert lenger fra Drøbakveien enn byggegrensen. I overgangen mot Raveien er det gjort en ny åpning mellom blokk B og C. Foreslått bebyggelse gjør at det blir bedre lysforhold for flere, men dårligere for noen få i forhold til regulert bebyggelse.

Estetisk utforming – massivt preg

En del av kritikken mot det omsøkte prosjektet er at fasadene mot Drøbakveien har fått et massivt preg. Det vises til at det var mer brudd i fasaden i det skisseprosjektet som lå til grunn for reguleringsplanen. Bygningsmyndighetene har også tidligere i saksbehandlingen gitt uttrykk for skepsis til utformingen. Bl.a. ble det foreslått å redusere blokk B med en etasje fra det andre trappehuset mot vest ved Drøbakveien. Imidlertid kan ikke bygningsmyndighetene avslå et tiltak fullt ut med den begrunnelse at en annen utførelse vil være å foretrekke. Avslag etter plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 kan bare gis dersom det er udiskutabelt, eller åpenbart at kravet til rimelige skjønnetshensyn ikke er tilfredsstillt. Man ser det positive i at fasaden på blokk B er delt opp, og at høydevirkningen er dempet ved å trekke trappehusene frem foran fasadelivet. Dessuten er toppetasjen tilbaketrukket på store deler av fasaden. I tillegg er som nevnt avstanden mellom blokkene utvidet i forhold til reguleringen.

Bygningsmyndighetene ser at det er viktig å få presisert at reguleringsplanen forutsetter et garasjeanlegg under boligbebyggelsen mot Drøbakveien uten brudd i fasaden, og at dette er synlig over bakkenivå. Det er en fordel at utbygger nå foreslår en delvis oppfylling av terrenget langs 1. etasje mot Drøbakveien for å dempe høydevirkningen.

Dokumentasjon for overskridelse av tillatt gesimshøyde

I klagen hevdes det at det ikke er søkt om å bygge 4,18 meter høyere enn regulert gesimshøyde. Det er søkt om dispensasjon for gesimshøyde, og de konkrete høyder er vist på tegninger og kart. Det fremgår også av den totale søknadsdokumentasjonen at overskridelsen av den tillatte gesimshøyden enkelte steder er 4,18 meter. Men det er kritikkverdige og misvisende at denne overskridelsen ikke konkret var nevnt i redegjørelsen som var sendt ut i forbindelse med nabovarslet. Imidlertid har naboer fått både tegninger og kart, slik at det er vist til denne høyden i både nabomerknader og forslagsstillers kommentarer til disse. Bygningsmyndighetene har derfor funnet at man har hatt tilstrekkelig grunnlag for å kunne behandle søknaden.

Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA overholdes

I klagen fremsettes det at garasjeanlegget skal medregnes i tillatt bruksareal, og at maksimalt tillatt bruksareal T-BRA i reguleringsplanen dermed blir overskredet. Dette er ikke riktig, ettersom det fremgår av reguleringsbestemmelsene at garasjeanlegg under bebyggelsen ikke skal regnes med i bruksarealet. Med dette forstås det ny boligbebyggelse, men formuleringen kan virke uklar. Ettersom beregningsregelen er fastsatt på denne måten, gir ikke T-BRA i dette

tilfellet utrykk for det reelle bygningsvolumet over planert terreng. Imidlertid fastsetter heller ikke reguleringen at parkeringsetasjene i sin helhet skal ligge under terreng, og det synlige bygningsvolumet av dette skyldes ikke bare at det er gitt dispensasjon for heve garasjedekket 1,8 meter.

Trafikkløsning

I likhet med hva som går frem av klagen, finner også bygningsmyndighetene det uheldig at det føres mer trafikk inn i sentrum enn hva som er forutsatt i reguleringsplanen. Imidlertid er det stilt som krav at det må redegjøres for hvorfor prinsippene i reguleringen for avkjørsler til bebyggelsen ikke er overholdt. Denne redegjørelsen skal være godkjent, eller det skal være foretatt en omprosjektering, før det gis igangsettingstillatelse for felt A.

Feil snittegning

Naboer har både i forhåndsuttalelser og klager påpekt at det feil i tegningsmaterialet for snitt L-L. Bygningsmyndighetene tar til etterretning at dette gjelder blokk A, og at arkitekten vil sende inn en korrigert tegning i forbindelse med søknad om igangsetting.

Konklusjon

En utbygging som omsøkt vil ikke medføre vesentlige ulemper for omgivelsene annet enn det som må kunne forventes av en utbygging i henhold til reguleringsplanen. Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet nye opplysninger som tilsier at det faste utvalg for plansaker skal omgjøre sitt vedtak. Det anbefales derfor å ikke ta klagen fra naboene til følge.

Utv.sak nr 2/06
GNR 104 BNR 27 - VINTERBRO NÆRINGS-PARK-N3-T3
TOMTEOPPARBEIDELSE - VIDERE MASSEUTTAK

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 104/27	Saknr.: 04/2093
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	133/04	18.11.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	147/04	16.12.2004
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	100/05	03.05.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/06	19.01.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 19.01.06:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om rammetillatelse for videre masseuttak – begrenset til ca. 50.000 m³ – dvs. 1/3 av det totale uttak på gnr 107 bnr 27.
2. Vedtak om igangsettingstillatelse for videre masseuttak kan ikke fattes før det er innlevert og godkjent søknader om konkrete prosjekter som trenger spesifisert mengde og leveranse av steinmassene. Det skal dokumenteres en praktisk nytte av overskuddsmassene til anleggstiltak i Ås kommune. Videre skal de vilkår som er stilt i utvalgsak nr.147/04 og sak nr. D 100/05 være oppfylt. Varigheten av arbeidet vil bli fastsatt i hvert enkelt tilfelle.
3. Tillatelsen gis under forutsetning av at de tidligere godkjente foretak videreføres i prosjektet.
4. Planer for VA-ledninger i den del av lokalveien som ikke er bygget, skal være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling. Ledningene skal være lagt i privat regi i forbindelse med veibyggingen.

Ås, 09.01.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:
Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart (nedfotografert).
2. Terrengsnitt (nedfotografert).
3. Søknad om videre masseuttak datert 23.09.05.
4. Brev datert 30.11.05 fra Ås kommune vedr. mangelfull opparbeidelse av vei.
5. Svarbrev datert 30.09.04 fra BAS Arkitekter AS.
6. Referat fra møte den 15.12.05 mellom tiltakshaver mfl. og Ås kommune.
7. Endret rammetillatelse datert 16.12.04, utvalgsak nr. 147/04.
8. Igangsettingstillatelse datert 03.05.05, sak nr. D 100/05.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

1. BAS Arkitekter AS, St. Mariegt. 96/98, 1706 SARPSBORG
2. Gardermoen Park AS, Postboks 489, Sentrum, 014 OSLO
3. Austbygde Maskin og Transport AS, Kveldroveien 5, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende planstatus

Gnr 104 bnr 27 (område T3) utgjør 31 700 m² og ligger innenfor Vinterbro Næringspark. Eiendommen ligger lengst vest i næringsområdet N3, og var i utgangspunktet et kupert skogsområde med flere koller. Eiendommen eies av Gardermoen Park AS, som er 100 % eiet av det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for næringsområde - N3 – samt vei til nytt Nygårdskryss (R-160-V), vedtatt av kommunestyret 09.12.1998, der den er regulert til byggeområde for næringsformål. Eiendommen ligger innenfor område T3 – der det kan oppføres kontor-, lager- og industribygg. Tillatt bebygd areal skal for område T3 ikke overstige 40 % av tomtas netto areal.

Begrenset masseuttak fra T3 for å opparbeide lokalvei/samlevei A

Siden våren 2005 har Austbygde Maskin og Transport AS på vegne av Gardermoen Park AS drevet masseuttak av stein på gnr 104 bnr 27 (T3). Bakgrunnen for dette arbeidet, er at det faste utvalg for plansaker den 16.12.04, sak nr. 147/04, godkjente et begrenset masseuttak (ca.100 000 m³) på eiendommen, for hva som skulle være nødvendig for å opparbeide lokalvei A fra Vinterbro Næringspark og frem til nytt Nygårdskryss.

Statens vegvesen Region øst har nå fullført byggingen av nytt Nygårdskryss ved E18, og det var offisiell åpning den 29.11.05. Derimot har Gardermoen Park AS bare opparbeidet lokalveien fram t.o.m. Lidl's tomt, mens de siste 700 m fortsatt gjenstår. Ved befaring på T3 har bygningsmyndighetene konstatert at det er tatt ut store steinmasser uten at dette er brukt til å opparbeide lokalvei A. Av dette er det store hauger med preparerte småstein som ligger lagret på eiendommen.

Søknad om rammetillatelse for videre masseuttak

BAS arkitekter AS har på vegne av Gardermoen Park AS innlevert en søknad om rammetillatelse for å ta ut de resterende masser av gnr 104 bnr 27. Dersom det gis

rammetillatelse, vil de søke om igangsetting av uttak til konkrete prosjekt med spesifisert mengde og leveranse av steinmassene. De viser til at de skal ferdigstille lokalvei A.

Som vektige grunner for videre uttak basert på igangsettingssøknader nevnes:

- Mulighet for rask leveranse i anbudsrunder for steinmasser.
- Rasjonell drift på stedet.
- Helhetlig tanke om klargjøring av tomten.
- Det antas at det vil være sjenerende for omgivelsene om det skal stå halvferdig.

Forutsetningen for utbygging av område N3 i Vinterbro Næringspark

I utgangspunktet skulle ikke område N3 i Vinterbro Næringspark bygges ut før ny lokalvei/samlevei, vei A, var ført fram til eksisterende Nygårdskryss. Ettersom nytt Nygårdskryss var planlagt ferdig i løpet av 2005, ga bygningsmyndighetene dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen. Den 07.04.03 fikk Gardermoen Park AS ved deres entreprenørfirma Thon Bygg AS, sak nr. D 67/03, tillatelse til å opparbeide ny lokalvei fram til nytt Nygårdskryss. Thon Bygg AS hadde også på denne bakgrunn fått tillatelse til å opparbeide tomt på gnr 104 bnr 26, slik at det kunne legges til rette for bygging av sentrallager og administrasjonsbygg for firmaet Lidl.

Tidligere behandling av søknad om masseuttak fra gnr 104 bnr 27 (T3)

Det henvises til kopi av utvalgsak nr 147/04 av 16.12.04 vedrørende endret rammetillatelse med vilkår og sak nr. D 100/05 av 03.05.05 som følger som vedlegg til denne saken. I saksutredningene går det mer detaljert fram om bakgrunnen og argumentasjonen fra tiltakshaver for å foreta et begrenset masseuttak på T3. Etter anmodning fra kommunen er det også gitt en vurdering av støyforholdene mot omgivelsene, samt beskrivelse av prosessen vedrørende masseuttaket. I kommunens vurdering i disse sakene går det også nærmere fram at kommunen har vært tilbakeholdende med å tillate et masseuttak så lenge det ikke er et konkret prosjekt på eiendommen. Det godkjente masseuttaket er begrenset til et område på tomt T3 med kote +130. Dette er 2 m over regulert vei fram til tomten. Det er opplyst at det totale masseuttaket på T3 er beregnet til 150.000 m³. Av dette er det gitt tillatelse til å ta ut 100.000 m³ til ferdigstilling av lokalvei A. Forut for dette, har saksgangen vært som følgende:

Rammetillatelse med vilkår

Bygnings- og reguleringsjefen ga Gardermoen Park AS den 20.01.03, sak nr. D 5/04, rammetillatelse for tomteoppbeidelse av gnr 104 bnr 27, under forutsetning at masseuttaket ble moderert. Bygningsmyndighetene vurderte den foreslåtte tomteoppbeidelsen til å være for omfattende uten at det gjaldt et konkret utbyggingsprosjekt. Det ble derfor stilt en del vilkår som måtte etterkommes før det kunne gis tillatelse til å igangsette arbeidene.

Avslag på søknad om igangsetting

Hovedutvalget for teknikk og miljø avsto enstemmig i møte den 25.03.04, utvalgsak nr 29/04, en søknad om igangsetting av tomteoppbeidelse av gnr 104 bnr 27. I vedtaket går det fram at det ikke gis igangsettingstillatelse før det er innlevert og godkjent en søknad om et konkret prosjekt på eiendommen. Videre skulle de vilkår som er stilt i rammetillatelsen for tomteoppbeidelsen være etterkommet, og at det ellers var tatt hensyn til de merknader som kom fram i saksutredningen. Det skulle redegjøres for alternative plasseringer for lagring av steinmassene.

Endret rammetillatelse med vilkår

Hovedutvalget for teknikk og miljø ga den 16.12.04, utvalgsak nr 147/04, enstemmig endret rammetillatelse for tomteopparbeidelse av gnr 104 bnr 27 (område T3) på Vinterbro Næringspark på følgende vilkår: ”Det tillates ikke større masseuttak enn hva som er nødvendig for å opparbeide lokalvei A frem til nytt Nygårdskryss. Tomteopparbeidelse tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse. Masseuttaket tillates bare så lenge anleggsarbeidet med lokalvei A og nytt Nygårdskryss foregår”.

Igangsettingstillatelse

Bygnings- og reguleringsjefen ga den 03.05.05, sak nr D 100/05, igangsettingstillatelse for tomteopparbeidelse på gnr 107 bnr 27 på følgende vilkår: ”Det tillates ikke større masseuttak enn hva som er nødvendig for å opparbeide lokalvei A frem til nytt Nygårdskryss – begrenset til ca. 100.000 m³. Arbeidet skal være avsluttet når lokalvei A og nytt Nygårdskryss er opparbeidet – senest 01.10.2006.”

Redegjørelse fra Gardermoen Park AS

Bygningsmyndighetene har både skriftlig og i møte med Gardermoen Park AS gitt uttrykk for at forutsetningene bak de tillatelser som er gitt, er brutt.

I brev datert 07.12.05 forklarer BAS arkitekter AS at Olav Thon Gruppen / Gardermoen Park AS har koblet ferdigstillingen av vei A til ferdigstillingen av Nygårdskrysset. Austbygde Maskin og Transport AS (AMT) har ferdigstilling av Nygårdskrysset i juni 2006, men de trenger 3 måneder ut over dette til komplett ferdigstilling av lokalvei A. Selv om veien åpnes for trafikk, gjenstår det arbeider med logistikk og kapasitetsutnyttelse. Det har ikke vært utført arbeider av vesentlig omfang på vei A de siste månedene, men arbeidene vil snart starte opp igjen.

Årsaken til de preparerte småsteinene forklares som følgende: Når sprengning utføres, sorteres for store steiner ut. Resten blir gradert sprengstein som brukes direkte. De store steinene (piggstein) må da pigges ned til en håndterbar størrelse som går i et knuseverk. Denne ”piggsteinen” er av mindre verdi enn gradert sprengstein, da den må bearbeides. Et knuseverk produserer gitte dimensjoner. Det er denne ubalansen mellom gradert sprengstein og ”piggstein” som i dag fremstår som en haug med ”småstein”. AMT AS har i sitt arbeid søkt å holde orden og således tatt unna ”piggstein” ved å knuse og lagre som et alternativ til deponering av store steiner. Småsteinen er mindre egnet til veioppbygging. De er av den grunn tiltenkt andre prosjekter som vil bli iverksatt ved videre godkjenning av masseuttak.

I møte med Ås kommune den 15.12.05 kom det fram at Austbygde Maskin og Transport AS / Gardermoen Park AS hadde tolket kommunens vedtak om å anvende de uttatte steinmassene til ferdigstilling av lokalvei A som om det gjaldt det totale veiprojektet, dvs. inklusiv nytt Nygårdskryss. Dette innebærer at masseuttaket fra T3 er brukt til bygging av nytt Nygårdskryss for Statens Vegvesen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Vedtaket om begrenset masseuttak var entydig. Det kan ikke tolkes på annen måte enn at massene bare skulle benyttes til ferdigstilling av lokalvei A fram til Nygårdskrysset, som skal overtas av kommunen. Man vil derfor påtale at massene er brukt til selve Nygårdskrysset, som er utført i regi av Statens vegvesen Region øst. Kommunen skjønner at dette kan ha vært hensiktsmessig for Austbygde Maskin og Transport AS, for å sikre seg oppdraget med krysset. Ettersom dette har medført at det blir for lite steinmasser for å fullføre lokalveien, har også kommunen forståelse for at Gardermoen Park AS har et ønske om å tilføre mer masse fra egen

tomt T3. Imidlertid var det ikke denne utviklingen kommunen ønsket i saken. Det er brukt mye tid på saksbehandling for å få tiltakshaver til å forstå hva som er vanlig praksis for å gi tillatelse for å igangsette et tiltak på en eiendom. Som regel har man et konkret prosjekt/bygg på egen eiendom å forholde seg til, slik at man kan vurdere dette i sammenheng med tomtens egenskaper for bl.a. å få en god terrengtilpassing.

Nå er det slik at T3 er regulert til næringsformål, og det er meningen at det kan oppføres et næringsbygg på eiendommen. En godkjennelse av rammesøknaden om å ta ut resterende masser på T3 vil ikke være noe mer enn en bekreftelse på dette. Når det skal gis tillatelse for å igangsette masseuttaket, må dette knyttes til et konkret prosjekt, som for eksempel lokalveien eller andre prosjekter som trenger spesifisert mengde og leveranse av steinmassene. I denne forbindelse vil bygningsmyndighetene fortsatt kunne ha muligheten for å stille forskjellige krav, jfr. vurdering i tidligere saksutredning mht. estetisk utforming og landskapsmessige hensyn. Omfanget av masseuttaket er moderert i forhold til det opprinnelige prosjektet, som bar preg av å være den tidligere entreprenørens behov for å ta ut mest mulig masse for å drive et pukkverk. Nåværende utsprengningsplan tyder bedre på en tilrettelegging for en senere utbygging på tomten, for så å skulle tilpasse terrenget endelig til den aktuelle bebyggelsen når dette er klart. Det er tatt mer hensyn til omkringliggende landskap, bl.a. ved at det på den sydlige del av tomten bevares en kolle som er dominerende i forhold til det øvrige terreng. Man ser også fordelene ved at man vil kunne oppnå å få ryddet generelt opp i området.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne rammesøknad om videre masseuttak, dvs. 1/3 av det totale uttak, på gnr 104 bnr 27 (T3). Forutsetningen er at det ikke gis igangsettingstillatelse før det er innlevert og godkjent søknader om konkrete prosjekter som trenger spesifisert mengde og leveranse av steinmassene. Det skal dokumenteres en praktisk nytte av overskuddsmassene til anleggstiltak i Ås kommune.

Saksbehandlingsgebyr

Bygningsmyndighetene finner tiltakshavers anvendelse av de allerede utsprengte steinmassene kritikkverdig, og at de har misbrukt den tilliten som kommunen har gitt dem. På denne bakgrunn vil bygningsmyndighetene benytte seg av pkt. nr. 2.02 i gjeldende gebyrregulativ for Ås kommune, der det går fram at saksbehandling som påløper i samband med arbeid som er utført i strid med tillatelse, gebyrbelegges med **kr. 10 000,-**. I tillegg kommer behandlingsgebyret for rammesøknaden pålydende **kr. 4285,-** i henhold til pkt. nr. 1.12 i samme regulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 97. Gebyr i henhold til Ås kommunes gebyrregulativ kan ikke påklages.

Utv.sak nr 3/06
GNR 107 BNR 334 - VEIDEMANNSVEIEN 40 - TILBYGG - KLAGE

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 107/334	Saknr.: 05/2662
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	266/05	11.10.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/06	19.01.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HMT 19.01.2006:

Under henvisning til saksutredning og vurdering med konklusjon og begrunnelse opprettholder Det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 266/05 av 11.10.2005.

Klage fra Hjellnes COWI AS og tiltakshaver – Thomas Danielsen, tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 09.01.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan, plan- og fasadetegninger
2. Bilde av huset
3. Søknad om dispensasjon
4. Avslag i sak nr D 266/05 av 11.10.2005
5. Faks fra ansvarlig søker av 22.11.2005
6. Klage på avslag av 24.11.2005
7. Reguleringsplanens bestemmelser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Hjellnes COWI AS v/Arild Kristiseter – Postboks 91 Manglerud, 0612 Oslo
- Thomas Danielsen – Veidemannsveien 40, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av Øvrige Pollenga (R-87-V), vedtatt av kommunestyret 11.09.1996, hvor den er regulert til bolig.

Tillatt bebygd areal er inntil 15 %. Ut fra § 4 i gjeldende reguleringsplans bestemmelser regnes arealet for garasjer som overstiger 36m², med til bebygd areal for eiendommen.

Eksisterende forhold

Eksisterende bygning er på 188 m² og består av en innredet underetasje, 1. etasje og et loft. Eiendommen er også bebygd med en garasje på 87 m².

Hjellnes COWI AS søker på vegne av Thomas Danielsen om oppføring av tilbygg i ett plan på 68 m² med terrasse over. Total bebygd areal med omsøkte utbygging blir 19 %.

Bygnings- og reguleringsjefen har i sak nr D 266/05 av 11.10.2005 avslått det omsøkte tiltaket, da det ikke ble funnet tilstrekkelige grunner til dispensasjon.

Klage:

28.11.2005 har det innkommet klage fra ansvarlig søker og tiltakshaver. I klagebrevet henvises det til kommunens sak nr D 77/02 om "Utnyttelsesgrader i boligområder med småhusbebyggelse", hvor det fremgår at maksimalt bebygd areal settes til 22 %.

Videre påpekes det at det søkes om en terrasse med underliggende bod på grunn av tomtens beskaffenhet, og ikke om et tilbygg med overliggende terrasse.

Ansvarlig søker er av den oppfatning at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon. Se ellers vedlegg nr 6.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket som det søkes om, fører til en økning av bebygd areal til 19 %. Siden gjeldende reguleringsplans bestemmelser tillater maksimalt bebygd areal på 15 %, utløser et slikt tiltak krav til dispensasjon.

I sak nr D 77/02 om "Utnyttelsesgrader i områder med småhusbebyggelse" er det vedtatt retningslinjer som skulle legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner i Ås kommune. Disse retningslinjer brukes som et grunnlag for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og kan ikke anvendes på eldre planer.

For tomten gjelder bestemmelse om maksimalt bebygd areal på 15 %. Og dispensasjon fra denne bestemmelsen kan kun gis når det foreligger særlige grunner.

Etter befaring på tomten den 21.12.2005, samt vedlagte dokumentasjon kan kommunen ikke finne tilstrekkelige grunner til dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Dessuten vil utgraving og eksponering av fasaden i underetasje føre til at huset vil virke stort og dominerende. Dette strider med tidligere godkjenning av huset som ble senket i terrenget nettopp for å unngå dette.

Bygningsmyndighetene har forståelse for behov for sydvendt terrasse. Likevel er ikke oppføring av terrasse absolutt avhengig av underliggende bod som her søkes om. En godkjenning av tiltaket vil dessuten medføre presedens.

Det foreslås derfor at det faste utvalg for plansaker ikke tar klagen til følge.

Utv.sak nr 4/06
GNR 114 BNR 57 - HESTESKOEN 21 - STANS AV ANLEGGSVIRKSOMHET
TVANGSMULKT

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 114/57	Saknr.: 04/1586
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	235/04	22.11.2004
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	126/05	25.05.2005
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	252/05	29.09.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/06	19.01.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 19.01.2006:

1. Tvangsmulkt.

Under henvisning til saksutredningen og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 116 a, 2. pkt. fastsettes det en løpende tvangsmulkt stor kr. 1.000,- pr dag inntil de ulovlige forholdene er brakt i orden og eiendommen ryddet.

Tvangsmulkten løper fra 3 uker etter at vedtaket er mottatt dersom pålegget ikke er etterkommet innen dette tidspunktet. Forfalt tvangsmulkt vil bli krevd inn uten ytterligere varsel. De gjøres samtidig oppmerksom på at den løpende tvangsmulkten forfaller med daglige terminer og løper så lenge pålegget ikke er etterkommet.

2. Ulovlig byggearbeid og bruksendring.

Under henvisning til saksutredningen om ulovlig byggearbeid og bruksendring ilegges et gebyr i henhold til Regulativ for gebyr etter plan- og bygningslovens § 109 for Ås kommune, punkt 2.02 på kr. 10.000,-.

Tvangsmulkt og gebyr for ulovlig byggearbeid og bruksendring kan ikke påklages.

Ås, 09.01.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

D 0235/04, datert 22.11.2004, avslag på søknad om dispensasjon, tillatelse til riving.

D0126/05, datert 26.05.2005, pålegg om stans i byggearbeider.

D 0252/05, datert 24.11.2005, pålegg om stans av byggearbeider, varsel om tvangsmulkt.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø (Det faste utvalget for plansaker).

Behandlingsrekkefølge:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Søknad med vedlegg av 03.08.2004
3. D 0235/04, datert 22.11.2004, avslag på søknad om dispensasjon, tillatelse til riving.
4. D0126/05, datert 26.05.2005, pålegg om stans i byggearbeider.
5. D 0252/05, datert 24.11.2005, pålegg om stans av byggearbeider, varsel om tvangsmulkt.
6. Bilder

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Do Hieu Leslie Han, Hestekoene 21

Merethe Ramm von Der Fehr og Kjell Owrehagen, Hestekoene 19, 1407 Vinterbro

Synnøve Haugen og Bjørn Thorsen, Hestekoene 23, 1407 Vinterbro

Heidi Mortensen Janson og Hans Petter Janson, Hestekoene 10, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Tidligere behandling av saken:

- Bygnings- og reguleringsjefen gav dispensasjon fra utnyttelsesgrad og mønehøyde i sak 121/95, den 17.08.1995, og godkjente byggeplaner for bolig og garasje på eiendommen. Brukstillatelse ble gitt den 28.06.1996.
- I 2002 ble eiendommen overdratt til ny eier - Do Hieu Leslie Han.
- Den 03.08.2004 søkes det om riving av eksisterende steinmur og oppføring av ny garasje nede ved veien. Tillatelsen er avhengig av ny dispensasjon fra utnyttelsesgraden da maksimal garasjestørrelse blir overskredet.
- Bygnings- og reguleringsjefen avslø den 22.11.2004, sak nr. D 235/05 søknaden om dispensasjon. Bygnings- og reguleringsjefen vedtok:
 - *Bygnings- og reguleringsjefen avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 7 søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene angående utnyttelsesgraden for eiendommen og kravet til minsteavstand mellom garasjen og eiendomsgrensen mot vei samt den maksimale garasjestørrelsen på eiendommen gnr 114 bnr 57, Hestekoene 21.*
 - *Bygnings- og reguleringsjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93d tillatelse til å rive den eksisterende støttemuren på eiendommen gnr 114 bnr 57, Hestekoene 21.*

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Askehaug- og Bølstaðfeltet (R-93 -V), vedtatt av kommunestyret 14.06.1989, hvor den er regulert til bolig. Planen har følgende bestemmelser som er relevante for behandlingen av søknader.

- Tillatt bebygd areal er 15 % BYA av tomtas nettoareal.
- Garasje på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. Det kan tillates garasje på inntil 50 m². Areal utover 36 m² regnes da med i tillatt bebygd areal.
- Frittliggende garasje kan plasseres inntil 70 cm fra nabogrense.
- Ved garasjeinnkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 m.
- Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,0 m.

Eksisterende forhold

- Netto tomteareal for eiendommen er på 661 m². Eiendommen er i dag bebygd (godkjente planer) med bolighus med grunnflate på 103 m² og garasje på 49 m². Utnyttelsesgraden er beregnet til 17,5 % BYA. Det er gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Gulvet i garasjen ligger ca. 3 meter over Hesteskoen ved avkjøringen til eiendommen. Tomten er bratt og boligen består av hovedetasje, underetasje og kjeller, med et samlet bruksareal på 273 m² (godkjente planer).
- Bygningen har en mønehøyde på 10,8 m til garasjeplanet og 8 m til terrenget rundt huset.
- Godkjent garasje er ulovlig bruksendret til boligformål. Garasjeporter fjernet og vinduer innsatt.
- Kjellerarealet er i tillegg utvidet med grunnflate og bruksareal på 22 m², slik at samlet utnyttelse, inklusive tidligere garasje, er på 26,3 % BYA.

Etter at søknaden om ny garasje ble avslått har byggherren revet steinmuren, fjernet en del masse på eiendommen, samt at det er foretatt bygningsmessige arbeider i tidligere godkjent garasje. Det er grunn til å tro at garasjen er tatt i bruk til boligformål.

Ny behandling.

Etter en henvendelse fra naboene våren 2005, ble det registrert at det var utført byggarbeider på eiendommen. I sak D 126/05, datert 26.05.2005, ble det derfor gitt pålegg om stans i byggarbeidene på eiendommen, samt varsel om tvangsmulkt.

Etter dette har vi fått flere muntlige henvendelser fra naboene om byggevirkksomheten på eiendommen. Anleggsvirkksomheten, med manglende parkeringsmuligheter på egen eiendom, har gjort trafikkforholdene i området vanskelige. Veigrunnen blir brukt til lagerplass for byggematerialer og gravearbeider foretas i eiendomsgrensen mot naboene, slik at skader på naboeiendommene oppstår. Naboene opplyser at eiendommen bebos av et stort antall personer. Beboerne disponerer flere biler.

Etter pålegget fortsatte imidlertid byggevirkksomheten. I forbindelse med fjerningen av massene er fundamenteringen til garasjen blitt ustabil og det ble i løpet av høsten 2005 oppført en forstøtningsmur nedenfor garasjen. Et nytt pålegg og varsel om tvangsmulkt ble gitt den 24.11.2005, sak D 252/05. Varselet ble levert samme dag i postkassen. Kopi av varselet ble også levert berørte naboer.

Vi har ikke mottatt noen reaksjon fra byggherren etter dette pålegget. Naboene har muntlig flere ganger kontaktet oss om forholdene.

Slik forholdene er i dag med den nylig oppførte forstøtningsmuren, vil det ikke være mulig å oppføre ny garasje på eiendommen. Et nødvendig antall biloppstillingsplasser på egen tomt, kan være mulig å etablere.

Bygnings- og reguleringsjefens kommentarer:

Med byggherrens manglende vilje til å etterkomme de gitte påleggene, samt å løse forholdene på og ved eiendommen, anbefales det at det blir gitt pålegg om å bringe forholdene i orden på eiendommen. Bruksendringen av tidligere garasje, samt utvidelsen av kjellerarealet godkjennes ikke. Inntil forholdene er brakt i orden, anbefales det at det ilegges en løpende tvangsmulkt.

Den ulovlige bruksendringen, samt utvidelse av kjellerarealet, gir en overskridelse av den tillatte utnyttelsen med ca 40 m², dvs. u-graden er beregnet til 26,3 %. Det er tidligere gitt dispensasjon fra u-graden på 17,5 %. Det er ikke aktuelt å gi ytterligere dispensasjoner fra bestemmelsene for at ny garasje kan oppføres, jfr. sak D 235/05.

Eiendommen er allerede sterkt overutnyttet, og det bør kreves at tidligere garasje rives. Det vil da senere, etter søknad, vurderes om ny garasje nede ved veien kan oppføres.