



HTM-sak 83/13 i møte 26.09.2013: saken ble utsatt. Saken behandles på nytt i HTM-møtet 10.10.2013 med følgende utvidede saksfremlegg:

GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 8 - BYGGETRINN 2 - DISPENSASJONSSØKNAD

Saksbehandler: Annette Grimnes

Saksnr.: 13/04114-2

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra reguleringsplanens krav om gesims- og mønehøyder, og gir i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 tillatelse til byggetrinn 2 - oppføring av nytt boligbygg på gnr. 61, bnr. 61 – Fjellveien 8.

Rådmannen i Ås, 09.10.2013

for rådmann signert av Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Fjellveien 6 – byggetrinn 1, ble godkjent i HTM- sak 14/11 den 17.02.2011. Klage på vedtak ble behandlet i HTM 05.05.2011. Vedtaket ble opphevet 07.09.2011. Hovedutvalget opprettholdt sitt vedtak i møte 15.12.2011. Fylkesmannen stadfestet 29.02.2012 kommunens vedtak av 29.09.2011 og tok klagen delvis til følge.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Byggesøknad fra Nesodden Arkitektkontor AS, mottatt 25.06.2013.
2. Merknad fra berørte naboer v/Sverre Strand Teigen datert 28.05.2013
3. Merknad fra Nina Pedersen Asper, Jon Asper og Borghild Kristine Martinsen mottatt 18.06.2013.
4. Kommentar til merknad fra Nesodden Arkitektkontor datert 17.06.2013.
5. Oppklaringsbrev fra kommunen datert 01.07.2013.
6. Oppklaringsbrev fra Nesodden arkitektkontor AS til berørte naboer datert 01.07.2013.
7. Brev til arbeidstilsynet om tilbaketrunket søknad, da personbase utgår.
8. Regulernigsplan for Fjellevein

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Referat fra forhåndskonferanse 22.05.2013.

Merknader fra Arbeidstilsynet mottatt 27.06.2013

**Utskrift av saken sendes til:**

Nesodden arkitektkontor AS
Eiendomsavdelingen v/Ole Harald Aarseth
Sverre Strand Teigen
Jon og Nina Asper
Borghild Kristine Martinsen

Søknaden gjelder:

Ansvarlig søker Nesodden Arkitektkontor AS har innsendt rammesøknad for oppføring av byggetrinn 2. Det søkes om oppføring av ny boligblokk på gnr. 61, bnr. 61 i Fjellveien 8-10. En boligblokk med 14 leiligheter delvis i tre etasjer med underetasjen for deler av bygget ligger mot idrettsbanen. I tillegg er det parkeringsplasser, et lavt treskur for postkasser, avfallsbeholdere, og boder.

Fakta i saken:

Det er prosjektert for bygging av to nye bygninger på eiendommen gnr. 61, bnr. 61. Fjellveien 8. Det første byggetrinn med oppføring av 6 leiligheter og en personalbase ble godkjent 17.02.2011. Ferdigattest ble gitt den 5. januar 2012.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10 (R-132), vedtatt av kommunestyret 30.04.2009. Eiendommen er regulert til bolig med boligbygg med maksimalt bebygd areal på 24 % BYA innenfor 7,5 meter gesimshøyde og 9,5 mønehøyde fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal i følge reguleringsbestemmelsene oppdeles i minst to atskilte bygningskropper.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om krav til gesims- og mønehøyder, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon hvis ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal mønehøyde på 9,5 meter og gesims på 7,5 meter. Ny bygning vil få en gesimshøyde på 9 meter. og avviker fra maksimalt tillatt høyde med 1,5 meter. Mønehøyden blir 10,6 meter og avviker med 1,1 meter, for deler av bygningen, som vender mot idrettsplassen og parkeringsarealer.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at bygningens struktur og mange enheter gjør at høydene blir for små når det skal inn ventilasjonsanlegg og føring av kanaler. Det er etter ønske fra kommunen også lagt inn en 3. etasje mot idrettsbanens parkeringsplass for å få inn to ekstra enheter og teknisk rom. Disse vil ikke synes fra Fjellveien.

Merknader fra berørte naboer

Merknad fra berørte naboer v/Sverre Strand Teigen datert 28.05.2013:



- «Det å samle så mange kommunale boliger på ett sted skaper ikke et godt bomiljø verken for beboerne eller nabolaget. Dette går klart fram av alle faglige råd.
- Dårlig plassering ved Ås stadion og Ås ungdomsskole, der mange barn og unge ferdes.
- Byggene under ett må anses som en institusjon som ikke kan bygges på en tomt regulert til bolig. Krever dispensasjon.
- Byggene er altfor ruvende i et eneboligfelt. Vi kan ikke se noen grunn til å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.
- Vi savner informasjon om hvordan de fremtidige boligene skal benyttes, dvs. hvilke grupper av vanskeligstilte som skal bli våre naboer».

Merknad fra Nina Pedersen Asper, Jon Asper og Borghild Kristine Martinsen mottatt 18.06.2013:

«Det protesteres på det sterkeste mot at høydebegrensningene i reguleringsplanen for Fjellveien 8-10 dispenseres.

Høydereguleringen i reguleringsplanen ble i sin tid vedtatt for å bevare bebyggelsens egenart i området, og en slik dispensering vil endre dette i et boligområde preget av småhusbebyggelse.

For øvrig må det kommenteres at de utsendte tegninger er små og svakt målsatt, spesielt mht. husbredde og høyder på de ulike nivåer. Er det med hensikt?

Dersom det er kommunens krav om antall enheter som utløser

dispensasjonssøknaden mht høyde, er jo en økning av grunnarealet også en mulig vei å gå som ikke vil prege området i samme grad som den høye sydgavlen vil gjøre. En evt. Dispensasjon fra utnyttelsesgraden bør i så fall være mulig vei å gå».

Kommentar til merknad fra Nesodden Arkitektkontor datert 17.06.2013.

«Vi forstår at enkelte naboer i området er uroet over at det skal bygges småleiligheter i Fjellveien 8-10. Området er regulert til boliger, ikke bare eneboliger eller institusjon, og Ås kommune er innstilt på å bygge så mange boenheter som mulig på tomter for å skaffe så mange boligsøkende som mulig bolig i dette feltet, til sammen 18 boliger fordelt på to bygninger. Dette er ikke behov for å dispensere for.

Ås kommune ønsker balansert ventilasjonsanlegg i bygningen, og dette gjør at huset blir ca. 20 centimeter høyere enn det ville blitt uten dette. Det er imidlertid lagt to enheter i underetasjen mot idrettsbanen, de vil ikke kunne sees fra Fjellveien, kun fra idrettsbanen.

Det er ikke med hensikt at tegningene ikke er målsatt tilstrekkelig. Dersom dere

ønsker, kan dere komme til Ås kommune eller til oss, og vi vil viser dere tegningene.

Det er Fjellveien 8-10 ikke beregnet plass for leietakere som er vanskeligstilte på annen måte, at de ikke har råd til å leie en leilighet på vanlig måte. Dette er

opplysninger som Ås kommune har gitt meg. Det er ikke mulig å utvide grunnarealet i bygningen på grunn av begrensinger i utnyttelsesgraden».

Dersom en dispensasjonssøknad skal kunne innvilges, må følgende to vilkår oppfylles, jf. plan- og bygningslovens § 19-2: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens



formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er ikke i strid med intensjonen bak høydebestemmelsenes intensjon så lenge naboer sikres utsikt, lysforhold og sikrer prosjektets visuelle kvalitet i forhold til eksisterende bebyggelse. Plasseringen av bygningen vil ligge innenfor avstander gitt i reguleringsplan, men vil fortsatt avvike noe i forhold til takhøyden på nedre halvdel av bygningen. Ny blokk vil ikke redusere utsikt, lysforhold eller visuell kvalitet. Det kan derfor ikke sies at tiltaket tilsidesetter intensjonen bak bestemmelsene. Det kan derfor i dette tilfellet gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

Kommunens kommentar til merknader

Leilighetene i byggetrinn 2 skal ikke være omsorgsleiligheter som først nabovarslet. Byggetrinn 2 blir ordinære leiligheter. Det vil derfor ikke være personalbase i bygget. Bygget søkes bygget med 14 stk. to-roms leiligheter. Alle leilighetene søkes bygget for enslige eller par.

Arbeidstilsynets har fått søknad til uttalelse som de har besvart den 24.05.2013. Uttalelsen tas ikke med i saksutredningen nå som arbeidsplassen/personalbasen er erstattet med ordinær leilighet.

SAKSUTREDNING:

Hovedvekten av merknadene fra naboene går på omsorgsboliger. Nå som bygningen blir et boligbygg for kommunens innbyggere, gjenstår bekymringen for bygningens gesims- og mønehøyde. Berørte naboer er varslet om bortfall av arbeidsplass. Spørsmålet er om bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved overskridelse på 1,1 meter mønehøyde og 1,5 meter gesimshøyde. Avviket på mer enn 0,5 meter blir prinsipielt og fremlegges derfor til politisk behandling.

Naboene Asper på gnr. 73, bnr. 34 og nabo Martinsen på gnr. 73, bnr 32 bor i Fjellveien, vil ikke kunne se den fasaden som har ekstra høy mønehøyde. Fasadens gesims og mønehøyde mot disse eiendommene er innenfor gjeldende planbestemmelser.

Nabo Teigen på gnr. 61, bnr. 63 vil se nordfasaden til bygningen med trappefasaden. Dersom bygningen oppføres innenfor høydebestemmelsene kan det oppføres et toetasjes bygg. Naboen vil ikke kunne se forskjell på takhøyden fra to etasjes bolig til tre etasjes bolig sett fra nord eller øst. Ser man bygningen fra stadion fremstår bygningen som et tre etasjes bygg på halv delen.

Klagen på at det blir bygd så mange kommunale boliger på ett sted og bekymringen for institusjonspreg i bomiljø anser kommunen som imøtekommet med at det ikke bygges flere boliger til personer med lite boevne, men boliger til personer kommunen har særskilt ansvar for, som ikke er en homogen gruppe.

Det er forståelig at man ikke ønsker den ekstra belastningen personer med manglende eller lite boevne kan påføre et rolig boligmiljø, men det har vist seg at bekymringene som kom i forbindelse med 1. byggetrinn ikke ble som fryktet



Krav til parkeringsdekning er innfridd.

Vurdering:

Fordelen ved å gi dispensasjon er at ventilasjonsanlegget ligger inne i bygningen og ikke som synlig ventilasjonsanlegg oppå taket. Dette vil være til større sjenanse for naboene når det gjelder visuelle og støy. Ekstra takhøyde er mot idrettsbanen og ikke mot naboene i Fjellveien. Naboenes boliger ligger ca. 60 meter fra den omsøkte bygningen. Det påpekes at dispensasjonen kun gjelder for mindre enn halvparten av bygningens lengde, mot vest.

Konklusjon med begrunnelse:

Etter en helhetsvurdering synes hensynet til naboene å være ivaretatt ved at ekstra høyde ligger mot idrettsbanen og ikke mot naboene. Fordelen med dispensasjon synes å være større enn ulempene.