



**Utv.sak nr 105/08****GNR 54 BNR 112 MOERVEIEN 14 - RIVING/ENDRING FASADE/DISPENSASJON**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 54/112

Saknr.: 08/2080

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	105/08	23.10.2008

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 23.10.2008:**

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og konklusjon med begrunnelse, og i medhold av § 7 i plan- og bygningslovens gir dispensasjon fra regulert byggegrense og tillater oppført atkomst, balkong, ombygging, fasadeendring og riving som omsøkt på eiendommen gnr 54 bnr 112.
2. I medhold av § 93 i plan- og bygningsloven godkjennes tilbygg, ombygging og fasadeendring som omsøkt. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å formulere vedtaket på vanlige betingelser.

Ås, 14.10.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av reguleringsplanen.
2. Situasjonsplan.
3. Plantegninger.
4. Fasadetegning/illustrasjon med snitt.
5. Fasader.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**Ansvarlig søker : Halvorsen & Reine AS.  
Eikåsveien Eiendom AS.

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

Det søkes om tillatelse til fasadeendring av eksisterende bygningsmasse, riving av eksisterende vaskehall, samt påbygg i form av inngangsbalkonger og ny rampe for enklere atkomst til næringsarealene.

Tiltaket krever søknad om dispensasjon da nye inngangsbalkonger går utenfor regulert byggegrense mot stikkveien mellom Moerveien og Brekkeveien.

Bygningsmassen består i dag av nærings- og lagerlokaler for utleie i underetasje, 1. og 2. etasje, og boliger i 3. etasje mot Moerveien 14.

Ombyggingen skal legge til rette for etablering av næringslokaler også i den delen som inneholder lagerlokaler, samt bedre forholdene for lokalene i underetasjen.

Lokalene har i dag atkomst fra eksisterende rampe og trapp fra parkeringsplassen mot Moerveien. Det er ikke innvendig heis i bygget. Boligene i 3. etasje har atkomst fra heis i Moerveien 16.

Fasadeendringene viser nye vinduer i lagerbygget mot "stikkveien", både i 1. etasje og underetasje, slik at disse arealene bruksendres til lokaler for næringsvirksomhet. I tillegg søkes det å etablere ny atkomst og vinduer i underetasjen mot Moerveien. Dette muliggjøres med ny rampe mot Moerveien som sikrer rullestolbrukere atkomst til underetasje og 1. etasje. For å få til dette uten store innvendige bygningsmessige endringer, må man etablere en utvendig inngangsbalkong i 1. etasje både mot Moerveien, og "stikkveien", og en utsjaktet atkomst i underetasje Dette fører til at man får dagslys også til det som tidligere har vært mørke lokaler i 1. etasje.

Den utvendige balkongen og sjakten mot stikkveien, krager ut over regulert byggegrense og krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen.

Planene viser endringer i underetasje og 1. etasje som viser at eksisterende innvendig trapp blir fjernet og erstattes med atkomster direkte fra utsiden for den enkelte utleieseksjon. Lokaler for utleie i 2. etasje samt boliger i 3. etasje blir ikke berørt av tiltaket.

Det er ikke innkommet bemerkninger fra naboer.

I tillegg ønsker nå tiltakshaver å legge frem et nytt forslag til utnyttelse av tomten. Endringene går på å beholde bygning mot "stikkveien" i 2 etasjer, og legge et leilighetsbygg langs Brekkeveien. Leilighetsbygget er foreslått økt til 4 etasjer pluss underetasje, totalt 5 etasjer mot nr 16, og trappe bygget ned til totalt 4 etasjer mot "stikkveien". Den høyeste delen av bygget blir da like høyt som tårnet i Moerveien 16. Det er avholdt forhåndskonferanse om dette, og det antas at denne endringen kan fremmes som en mindre vesentlig reguleringsendring.

Som særlige grunner oppgis er at tiltaket vil føre til en klar forbedring av funksjonaliteten til eksisterende bygningsmasse. Ved direkte atkomst fra utside vil lokalene egne seg bedre til utadrettet næringsvirksomhet, som frisør, trafikkskole oi, samtidig som atkomsten blir

vesentlig enklere for bevegelseshemmede i forhold til hva det er i dag. I tillegg vil en etablering av en slik inngangsbalkong ikke være til hinder for omgivelsene, da det ikke tar sikt eller areal fra omkringliggende vegsystem, utkjøringer, fortau mm. Tiltaket ligger godt innenfor egen eiendomsgrense.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

De fremlagte planene viser en ny eksponering av fasaden mot stikkveien og viser et mer forretningsmessig preg enn det bygningen har i dag.. I reguleringsplanen er arealet som balkongen opptar, vist som annet veiareal og er beregnet for bl.a. snøopplag. Mellom dette arealet og kjørebane er det regulert til fortau. Det er uryddige forhold for fotgjengere, særlig i krysset ved Brekkeveien og mot syd. Ved en utbygging av kvartalet slik som skissert både med denne fasadeendringen og senere utvidelse av boligarealet, skal det regulerte fortauet etableres.

Selv om dette kvartalet ligger noe fjernt fra det etablerte forretningsområdet i sentrum, kan dette bli brukbare forretnings/næringsarealer. Bygningens volum vil øke litt, men bruksarealet vil bli det samme. Dersom underetasjen skal få atkomst mot stikkveien, vil rampen ned kreve det samme arealet, men ikke bli fullt så synlig. For å etablere tilfredsstillende atkomst med hensyn til rømningsveier og atkomst for bevegelseshemmede (Universell utforming), kreves det større innvendige endringer og vil beslaglegge en del av det nyttbare arealet.

Forslaget vil også løse atkomst/rømningsveier for et lokale som er utleid til en muslimsk menighet i underetasjen. Nåværende atkomst til disse lokalene er til sjenanse for beboerne i Moerveien 16.

Teknisk sjef ser ikke at ulempene ved en utvidelse er så store at en dispensasjon fra byggegrensen ikke bør gis, og foreslår derfor dispensasjon fra regulert byggegrense.

**Utv.sak nr 106/08****GNR 95 BNR 10 - VOLLHOLEN 3 - NY GARASJE**

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 95/10	Saknr.: 08/1722
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Melding om arbeid - bygg	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	106/08	23.10.2008

**Innstilling til møte i HTM den 23.10.2008:**

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget for plansaker fra kommuneplanens bestemmelser § 8.A.5 og godkjenner at det oppføres ny garasje på gnr. 95 bnr. 10, Vollholen 3.
2. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å godkjenne den innsendte meldingen i henhold til plan- og bygningslovens § 86.a.

Ås, 14.10.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad om dispensasjon.
2. Kommuneplanens bestemmelser § 8.
3. Situasjonsplan.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

Tiltakshaver.

**SAKSUTREDNING:**

Arve Nordskaug søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 8.A.5 om garasjestørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er i dag bebygd med bolighus med grunnflate på 174 m<sup>2</sup> og en garasje på 47 m<sup>2</sup>. Eiendommen er på 2788 m<sup>2</sup>. I forbindelse med at søker har etablert seg som selvstendig næringsdrivende, har han behov for ekstra lagringsplass. Det søkes i denne forbindelse om å oppføre en ekstra garasje i én etasje med grunnflate på 48 m<sup>2</sup>. Eiendommen vil etter dette få

en utnyttelse på 10 %. Garasjen er planlagt plassert vest på eiendommen, forholdsvis langt fra den øvrige bebyggelsen og omkring 7 m lavere. Atkomsten blir fra stikkvei på vestsiden av eiendommen.

Eiendommens beskaffenhet og topografi gjør det lite aktuelt å dele eiendommen i flere enheter. Dersom dette senere blir aktuelt, kan den nye garasjen tillegges fradelt tomt.

Plan- og bygningslovens § 78, pkt. 1 har følgende bestemmelser om næringsvirksomhet i boligstrøk: *I boligstrøk må ikke føres opp bedrifter og anlegg eller drives virksomhet som etter kommunens skjønn vil medføre særlig brannfare eller være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket. Opplag og lager kan forbys i boligstrøk.*

I dette tilfellet anses tiltaket som beskjedent, og ikke til vesentlig ulempe for naboene, som heller ikke har bemerkninger.

Teknisk sjef viser til saksutredningen og foreslår at dispensasjon gis.

**Utv.sak nr 107/08**  
**GNR 102 BNR 395 - HAUGENVEIEN 5 - NYBYGG - TILBYGG**

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 102/395	Saknr.: 08/790
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	193/08	15.08.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	142/08	16.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/08	23.10.2008

**Innstilling til møte i HTM den 23.10.2008:**

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak med saksutredning av 16.06.2008, sak D 142/08. Klagen fra Knut Helge Reiersgård, Anne Bøen og Ståle Håland tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 14.10.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Administrativ behandling:**

Det foreligger godkjent rammetillatelse for tiltaket av 16.06.2008, saksnr. D 142/08.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akerhus.

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø.  
Fylkesmannen i Oslo og Akerhus.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Klage datert 30.06.2008 fra Knut Helge Reiersgård.
2. Klage datert 05.07.2008 fra Anne Bøen og Ståle Håland.,
3. Rammetillatelse, vedtak i sak D 142/08, datert 16.06.2008.
4. Situasjonsplan.
5. Fasader.
6. Utsnitt av reguleringsplanen.
7. Reguleringsbestemmelser.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.  
Knut Helge Reiersgård.  
Anne Bøen og Ståle Håland.  
Østfold Totalbygg AS.  
Real Utvikling AS.

**SAKSUTREDNING:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei med mindre vesentlig endring datert 08.02.2006, og er regulert til næringsformål.

Det foreligger godkjent rammetillatelse for tiltaket av 16.06.2008, saksnr. D 142/08.

Etter dette er det innkommet bemerkninger fra 2 av naboene. Disse bemerkningene er utformet som klager, men vi kan ikke se at det fremføres synspunkter eller momenter som ikke tidligere er behandlet og vurdert. Det vises til behandlingen av reguleringsplanen.

**Bemerkninger fra naboer (klage):**

- I brev datert 05.07.2008 fra Anne Bøen og Ståle Håland har de bemerkninger til utforming av bebyggelsen, utendørs lagring av avfall og byggegrensen mot Rv. 154.
- I brev av 30.06.2008 fra Knut Helge Reiersgård har han bemerkninger til håndhevelsen av reguleringsplanen og forhold rundt dette, samt at det er en mulig saksbehandlingsfeil i forbindelse med rammetillatelsen.

**Uttalelse til merknadene:**

De reguleringsmessige forholdene som på nytt er brakt på bane, er tidligere vurdert og behandlet i forbindelse med reguleringsplanbehandlingen. Det er derfor i utgangspunktet grunnlag for å ta dette opp til ny behandling, jfr. plan- og bygningslovens § 15, men vi velger allikevel å ta klagen opp til behandling på nytt.

Når det gjelder bygningens størrelse og dimensjoner, samt materialbruk og farger skiller bygningen seg ikke ut fra det som er vanlig for slike bygg. Reguleringsplanen har heller ikke krav til maksimal lengde eller oppdeling av bygninger. Eksisterende bygning har lavere høyde enn det som er maksimalt tillatt i reguleringsplanen. Når det gjelder terrengtilpasning og skråninger, er skråningene mot bolighusene relativt slake. Høydeforskjellene er små med en høyde fra Rv. 154 til boligtomtene på ca. 5 m i en avstand på ca. 100m. Gulvet i næringsbygget ligger ca. 3,5 m lavere enn boligtomtene, og i en avstand på 28 m. Når det gjelder bygningens dimensjoner ligger utnyttelsesgraden godt innenfor tillatt utnyttelse, og bygningens høyde er tilpasset reguleringsbestemmelsenes krav.

Næringsbygget ligger øst for boligtomtene og gir en naturlig (støy)skjerm mot riksveien. Mellom boligtomtene og næringsbygget er det regulert et parkbelte på 20 m.

Bygnings- og reguleringsjefen kan ikke se hvilke bestemmelser som skal brukes for å nekte oppført bebyggelse tilpasset reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. Det er ikke gitt

dispensasjoner, og det har heller ikke vært nødvendig i denne saken. Sett fra kommunens side, har dette vært en svært kurant byggesak.

Vegvesenet tillater manøvereringsareal innenfor byggegrensen, men ikke fast parkering.

Når det gjelder utendørs lagring, er dette et forhold i forbindelse med bruk av eiendommen og ikke en del av byggesaken.

Selv om enkelte ting ikke er nevnt i rammetillatelsen, som for eksempel materialvalg og bygningens utforming, betyr ikke dette at forholdene ikke har vært vurdert.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Alle vilkår som er stilt for å kunne fatte vedtak om igangsettingstillatelse er nå dokumentert gjennom søknad om igangsettingstillatelse. Klagene gjelder rammetillatelsen, sak D 142/08.

Teknisk sjef kan ikke se at det er innkommet nye opplysninger som ikke er vurdert tidligere, at det er forhold som det skal dispenseres fra eller at det på annen måte skal gis avslag på rammetillatelsen. Igangsettingstillatelsen gis på grunnlag av rammetillatelsen når vilkårene er oppfylt.

Under henvisning til saksutredningen anbefaler teknisk sjef at klagene ikke tas til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.