



Gnr 102 bnr 422 - 423 Saksfremlegg - Dispensasjon fra byggegrense og gesimshøyde

Saksbehandler: Per Ernesto Øveraas

Saksnr.: 17/03159-5

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

25.01.2018

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 innvilger Hovedutvalg for teknikk miljø (HTM) søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7 om maksimal gesimshøyde, og dispensasjon fra byggegrense på plankart for å:

- 1) anlegge nedkjøring til underjordisk garasjeanlegg
- 2) utvide underjordisk garasjeanlegg utover byggegrensen
- 3) anlegge støyskjerm på voll utenfor byggegrensen
- 4) etablere nedgravde renovasjonsbrønner utenfor byggegrense

fra områdereguleringsplanen for Solberg Øst (R-282).

Dispensasjonen skal ikke hindre eller vanskeliggjøre oppføring av gangbro over Søndre Tverrvei.

Ås, 09.01.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og Utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

HTM 25.01.2018

Vedlegg:

1. Arealplankart Solberg Øst områdeplan
2. Situasjonsskart B1 og B2 med solstudier
3. Revidert situasjonsskart bebyggelse nærmest Skitunet
4. Kart B2
5. Støyskjerm
6. Solstudier B1 opprinnelig forslag
7. Solstudier B1 revidert forslag

Ås kommune

8. Solstudier B2
9. Klage Skitunet Boligsameie
10. Tiltakshavers svar på klage
11. Søknad om dispensasjon

Saksbehandler sender vedtaket til:

Tiltakshaver Selvaag Bygg AS v/ Tor Even Bakke
Ansvarlig søker HBA Arkitekter v/ Erik Andreassen
Statens Vegvesen
Byggesak, her

Saksutredning:

Sammendrag:

Ås kommune mottok den 06.11.2017 søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og maksimal gesimshøyde i områdereguleringsplanen for Solberg Øst (R-282).

Det søkes å dispensere fra reguleringsbestemmelsen §7 om maksimal gesimshøyde og fra byggegrensene som angitt på områdeplanens reguleringskart.

Ansvarlig søker er HBA arkitekter på vegne av tiltakshaver Selvaag Bygg AS.

Fakta i saken:

Saken gjelder oppføring av ca. 250 nye leiligheter i Solberg Øst områdeplan. Tiltakshaver ønsker avklaring på dispensasjonsforhold før de sender inn rammesøknad på byggetiltak til kommunen.

Dispensasjonssøknaden gjelder for forslag om bebyggelse for felt B1 og B2 avsatt til blokkbebyggelse i Solberg Øst områdeplan. Feltene er unntatt krav om detaljregulering.

Dispensasjonssøknad fra plankart

- Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense angitt på reguleringskartet for å anlegge nedkjøring til garasjeanlegg under bebyggelse i felt B2 som vist i vedlegg 4. Nedkjøringen blir 3,5 m bred og 30 m lang.
- Det søkes dispensasjon fra byggegrense angitt på plankartet for å utvide underjordisk garasje og kjeller mot regulert vei o_V1 slik at garasjekjellerens ytre ligger innafor formåls grensen for B1 og B2 som vist i vedlegg 3 og 4.
- Det søkes dispensasjon fra byggegrense for å bygge støyskjerm på voll langs Søndre Tverrveien som vist i vedlegg 5.
- Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense for å etablere renovasjonsbrønner utenfor byggegrense langs veien som vist i vedlegg 3 og 4.

Ås kommune

Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelse §7 om utnyttelsesgrad
Utnyttelsesgraden på felt B1 og B2 reguleres av prosent bebygd areal (%BYA) sammen med maksimal gesimshøyde:

Felt	%BYA	Maks gesims	Ca antall boliger
B1	25%	12,5m	135
B2	26%	12,5m	140

Det søkes en økning i maksimal gesimshøyde på 3,1m på begge felt til 15,6 meter.

Ansvarlig søker begrunner økningen i gesimshøyde med at det planlegges utbygging med lavere %BYA enn maksimalverdien i reguleringsbestemmelsene, og som dermed vil føre til større andel ubebygde uteområder. Utnyttet %BYA omgjort til BRA ønskes lagt som en 5. etasje. Som et styringsverktøy for utnyttelsen en eventuell 5. etasje kan få, foreslår utbygger at 5. etasje i snitt har en %BYA på 65% av bygningens BYA for å oppnå regulert utnyttelse omregnet til BRA. Denne løsningen vil gi ca. 250 leiligheter mot 275 leiligheter på hele fire etasjer som angitt i planbeskrivelsen. Ansvarlig søker ønsker å avklare en godkjent %BYA for 5 etasje samlet for felt B1 og B2, og ha muligheten til å fordele den godkjente BYA mellom byggene i de respektive rammesøknaden. Det innebærer at byggene kan få hel, tilbaketrasket eller ingen 5. etasje.

Dispensasjonssøknaden ble varslet til 7 berørte naboer. Statens Vegvesen hadde ingen innvendinger til oppføring av støyskjerm på voll langs Søndre Tverrvei, og Follo Ren hadde ingen innvendinger til foreslått plassering av nedgravde renovasjonsbrønner. Skitunet Boligsameie på gnr. 102 bnr. 391 på vestsiden av planområdet har kommet med en kritisk merknad til økningen i byggehøyder (vedlegg 9). Sameiet skriver at slik økning i gesimshøyde med 3,1m vil medføre en ulempe med hensyn til sol og lysforhold på enkelte beboere, især hvis en tar terrengfallet på 3 meter mot Skitunet i betraktning.

Revidert søknad

På bakgrunn av nabomerknaden fra Skitunet Boligsameie valgte tiltakshaver å justere søknaden.

Bebyggelsen nærmest Skitunet nabovarslet til ca. 2m fra byggegrense i B1 er endret til ca. 5m fra byggegrense. Total avstand mellom bebyggelsen på Skitunet og ny bebyggelse blir ca. 27m. Bebyggelsen nærmest Skitunet er også redusert i høyde for å imøtekomme Skitunets bekymringer om sol- og lysforhold. Fra nabovarslet skisseprosjekt med 4 etasjer og tilbaketrasket 5. etasje er prosjektet endret til nedtrappet bebyggelse i 3 etasjer i gavl mot sørvest, og en inntrukket 4 etasje ca. 4m inn på taket, og en inntrukket 5. etasje i deler av bygget lengst fra Skitunet. Se vedlegg 3 for illustrasjon. Sol/skyggestudier utført av ansvarlig søker viser at forslaget med fem etasjer med overnevnte tiltak vil gi tilnærmet like forhold på eiendommen til Skitunet som det opprinnelige forslaget med 4 etasjer.

Forholdet til pbl. §19-2:

Dispensasjonssøknaden vurderes konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd som stadfester følgende:

Ås kommune

«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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det legges således opp til en samlet interessevurdering der hensynet bak planens bestemmelser og intensjon tillegges stor vekt, og anførte fordeler må veie tyngre enn fordelene.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 7 om maksimal gesimshøyde

Formålet med regulerte byggehøyder kan i noen grad variere, men begrunnes generelt med områdetilpasning og for å begrense naboers reduserte sol- og utsiktsforhold. Byggehøyder sørger også for at ny bebyggelse gjennomføres innenfor visse rammer og i tråd med estetiske hensyn.

Rådmannen har gått gjennom tilsendt dokumentasjon, og har konkludert med en innvilgelse av dispensasjon om maksimal gesimshøyde vil medføre få ulemper for omkringliggende naboer og landskapet. Tiltakshaver har nedtrappet bebyggelsen på B1 nærmest Skitunet til tre etasjer i gavl mot sørvest, og en inntrukket 4 etasje ca. 4m inn på taket, og en inntrukket 5. etasje i deler av bygget lengst fra Skitunet. Videre er bebyggelsen på B1 nærmest Skitunet trukket lenger unna byggegrensen til 5 meter. Disse to justeringene gjør at bebyggelsen nærmest Skitunet fremstår som bedre tilpasset terrenget og naboene, og mindre ruvende overfor Skitunet. Det legges vekt på at tiltaket nærmest Skitunet i liten grad vil påvirke solforholdene for naboer og omgivelsene.

Videre vurderer rådmannen ulempene av bebyggelse med en mulig 5. etasje med en samlet maksimal 65% BYA av bygningens BYA til å være beskjedne. Det vurderes fordelaktig å dispensere på en slik måte at utbygger står fri til å fordele BYA mellom de ulike bygningene for å utrede gode løsninger på estetikk, planløsninger og sol/skyggeforhold.

Det er forståelse for at oppføring av nye blokker vil få negative konsekvenser for sol- og utsiktsforhold på omkringliggende eiendommer. Dette skyldes imidlertid i all hovedsak oppføring av blokkbebyggelse som ble avklart i områdeplanen. Rådmannen kan ikke se at den justerte boligblokken nærmest Skitunet, og mulighet til en 5. etasje på de øvrige blokkene vil medføre ulemper for Skitunet Boligsameie eller fremtidig bebyggelse på Solberg Øst områdeplan i slik grad at den får betydning for dispensasjonsvurderingen. Rådmannen legger vekt på utbyggers justeringer og at nærmeste nabo på Skitunet blir liggende ca. 27m fra nærmeste bygg på B1. Formildende er også prosjektets reduserte %BYA som øker avstanden mellom bebyggelsen og får området til å fremstå som mer luftig. Byggenes økte høyder vil ikke skape et ruvende uttrykk etter rådmannens syn, verken alene eller i forhold til omgivelsene. Videre blir statlige og regionale målsetninger om høy utnyttelse ivaretatt ved at tapte %BYA på bakkeplan legges som en femte etasje.

Områdereguleringen Solberg Øst ble vedtatt i 2017 og er derfor en ny plan. Området er ikke ferdig utviklet og en dispensasjon i dette tilfellet kan medføre fare for

Ås kommune

presedens. Det kan imidlertid argumenteres for at denne dispensasjonen er unik som følge av terrengfallet mot Søndre Tverrvei.

Etter en gjennomgang av saken mener rådmannen at hensynene bak reguleringsbestemmelse § 7 om maksimal gesimshøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges. Rådmannen mener fordelene ved å øke byggehøydene som beskrevet veier tyngre enn ulempene. Det forutsettes at reguleringsbestemmelse §3.1 om utforming blir ivaretatt ved rammesøknad. Det innebærer bebyggelse med varierte byggehøyder innenfor det enkelte felt, og variert arkitektur på bebyggelse og uteoppholdsareal i planområdet som helhet.

Vurdering av dispensasjon fra byggegrense på plankart

Hensynet bak byggegrensen er å avveie tiltakshavers og naboers interesse, deriblant branntekniske hensyn men også hensyn til lys, luft og utsikt samt ivareta kravene til uteoppholdsareal, parkering m.v. Langs veier sikrer byggegrensen tilstrekkelig frisikt og plass til nødvendig vedlikehold og brøyting, og sørger for at bebyggelse langs vei oppføres innenfor visse estetiske og arkitektoniske rammer. Langs Søndre Tverrvei sikrer byggegrensen på 50m fra veiens senterlinje tilstrekkelig areal for nåværende og fremtidige behov.

Nedkjøring til garasjekjeller

Når det gjelder nedkjøring til garasjeanlegg på B2 utenfor byggegrensen vurderer rådmannen dispensasjon fra byggegrensen til dette tiltaket som uproblematisk. Nedkjøringen vil ligge inntil o_T2, ca 8 meter fra byggegrensen på BK3. Det vurderes at nedkjøringen ikke hindrer fremkommelighet langs turveien, eller reduserer turveiens estetikk.

Underjordisk garasjekjeller

Rådmannen anser dispensasjon for anleggelse av underjordisk garasjekjeller utover plankartets byggegrense som lite overskridende. Som vedlegg 3 og 4 viser er arealene som går utover byggegrensen beskjedne, og hele garasjeanlegget anlegges innenfor arealplanformålet bolig. Ved ferdig arbeid vil de deler av bygget som kommer utenfor byggegrense være under bakken og vil således ikke tilsidesette byggegrensens hensyn.

Støyskjerm på voll

Det søkes dispensasjon fra byggegrense på plankartet for å anlegge en 2m høy støyskjerm i hele feltets lengde (B1 og B2) langs Søndre Tverrvei som vist i vedlegg 5. Formålet bak byggegrensen på 50m langs Søndre Tverrvei er å sikre tilstrekkelig areal for nåværende og fremtidige behov. Statens Vegvesen har ingen innvendinger til oppføringen av støyskjerm.

Området langs Søndre Tverrvei er innenfor både rød og gul støysone, med området nærmest Skitunet hardest rammet av støy. Områdeplanens støyutredning viser at en støyskjerm på 2m plassert oppå eksisterende støyvoll begrenser den gule sonen mot avgrensningen av planområdet, og mye av planområdet blir således skjermet av støyen fra Søndre Tverrvei.

Det eksisterer støyskjerm langs Søndre Tverrvei nærmere Ski, og selve veien byr på få kvaliteter som forringes av en støyskjerm. Rådmannen anser ikke at en støyskjerm

Ås kommune

til å medføre ulemper verken naboer eller omgivelsene. Det forutsetter at støyskjermen blir stedstilpasset med riktig og variert materialbruk.

Det forutsettes særlig at oppføring av støyskjerm ikke er til hinder eller vanskeliggjør oppføring av gangbro over Søndre Tverrvei, eller kommer i konflikt med utbyggingsavtalen.

Nedgravde renovasjonsbrønner

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense på plankart for å anlegge nedgravde renovasjonsbrønner utenfor byggegrense som vist i vedlegg 3 og 4. Det ønskes å plassere renovasjonsbrønnene i to grupper ved hvert delfelt på arealplanformålet «annen veggrunn – grøntareal» langs veien. Follo Ren er positive til foreslått plassering da den ivaretar myke trafikanters mulighet til å benytte gangveier i bakkant av standplassene under tømning. Skissert plassering muliggjør også en fremtidig utvidelse til å gjelde glass- og metallemballasje. Forslått plassering parallelt med veien vil også frigjøre plass inne i boligområdene som ellers må avsettes til renovasjonsløsninger, deriblant tilstrekkelig manøvreringsareal og vendehammer. Imidlertid vil en renovasjonsbil blokkere ett kjørefelt under tømning og dermed potensielt skape en farlig situasjon. Likevel vurderes en slik ulempe som minimal da veien forventes å ha lav trafikkmengde.

Rådmannen vurderer de nedgravde renovasjonsløsningene til å ikke forringe lys- eller utsiktsforhold på egen eller naboeiendommer, og det vurderes at foreslått løsningen ikke vil tilsidesette naboers hensyn. Det forutsettes at renovasjonsløsningene opparbeides i tråd med gjeldene krav og etter godkjenning fra byggesaksavdelingen.

Rådmannen finner at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at en dispensasjon fra byggegrensen på plankartet innvilges for å anlegge nedgravde renovasjonsbrønner som vist i vedlegg 3 og 4. De nevnte fordeler anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen har foretatt en helhetsvurdering der ansvarlig søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

Rådmannen mener at hensynene bak områdeplanens bestemmelse om gesimshøyde og byggegrense på arealplankartet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom en dispensasjon innvilges i denne saken. Fordelene for å dispensere er klart større enn ulempene. Vilårene for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Vilkår for dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 første ledd:

Bebyggelse nærmest Skitunet

Bebyggelse nærmest Skitunet Boligsameie skal nedtrappes som beskrevet i dette saksfremlegget, og oppføres minst 5m fra byggegrensen vest i planområdet B1.

%BYA for eventuell 5. etasje

Det godkjennes en 5. etasje på samlet %BYA på maksimalt 65% av bygningenes totale fotavtrykk for hele felt B1 og B2.

Ås kommune

Støyskjerm

Støyskjerm skal ikke være til hinder eller vanskeliggjøre oppføring av gangbro over Søndre Tverrvei.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Vedtaket trer i kraft etter klagefristens utløp