



Gnr 107 bnr 276 - Veidemannsveien 12 - Deling - Klage på vedtak om dispensasjon- og deletillatelse

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 17/02808-20

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av administrativt vedtak om dispensasjon av 16.11.2017. Vedtak om dispensasjon opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Ås, 09.02.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatssjef teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Følgebrev - Søknad om deletillatelse
2. Søknad om deling
3. Søknad om dispensasjon
5. Situasjonsskart datert 10.11.2017
4. Terrengprofiler
7. Nabomerknad fra Terje og Tove Alquist
6. Kart uteoppholdsareal 02.05.2017
8. Kommentarer til merknadene
9. Vedtak om dispensasjon- og deletillatelse 16.11.2017
10. Underretting om vedtak og utvidet klageadgang
11. Klage på vedtak om dispensasjon
12. Kommentarer til klage på dispensasjon- og deletillatelse
13. Protokoll HTM 07.11.2013
- 13.1. Notat om dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Søker Alfa-Øst v/Trond Kristiansen
- Tiltakshaver Sven-Egil Risnes
- Nabo Terje og Tove Almquist

Saksutredning:

Sammendrag:

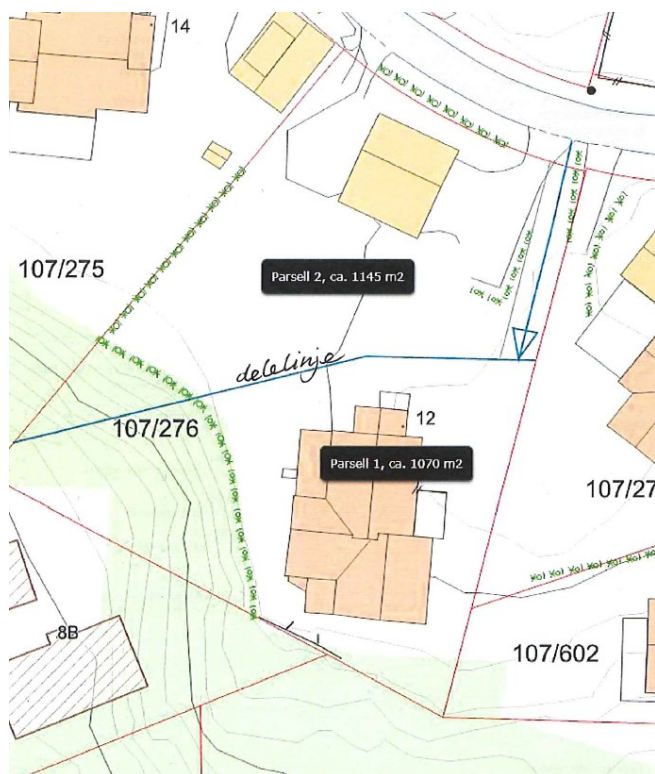
Rådmannen har vurdert klagen etter fvl. § 33 og vurderer at den ikke utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak om dispensasjon av 16.11.2017.

Rådmannen mener den aktuelle delingen, og den fremtidige utbyggingen som både dispensasjonen og delingen tilrettelegger for, ikke medfører ulemper for naboene ut over det man må påregne som beboer i et tettbygd strøk hvor det allerede er etablert en klar presedens mht. utnyttelsesgrad.

Rådmannen anbefaler at vedtak om dispensasjon av 16.11.2016 opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Sakens bakgrunn:

Enhet for byggesak- og geodata mottok søknad om dispensasjon- og deletillatelse på gnr./bnr. 107/276 den 07.10.2017 (vedlegg 1-6).



Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om maks tillatt utnyttelsesgrad for både avgivertomt (parsell 1) og ny tomt (parsell 2). Det forelå merknader fra nabo på gnr./bnr. 107/279 (vedlegg 7). Kommentarer til merknadene følger av e-post datert 06.10.2017 (vedlegg 8).

Vedtak om dispensasjon- og deletillatelse ble fattet 16.11.2017 (vedlegg 9). Vedtaket lyder som følger:

Ås kommune

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2/§19-3 gir bygningsmyndighetene varig dispensasjon fra reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga vedtatt 25.05.1988 bestemmelse § 3 c) vedrørende tillatt BYA på 20 % for 1 etasjes bolig. Ås kommune innvilger dispensasjon for inntil 25 % BYA for parsell 1.
2. I medhold av pbl. § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1, innvilger Ås kommune søknad om deling av eiendommen gnr 107 bnr 276 i to parseller, som vist på vedlagte situasjonskart 1:500 datert 10.11.2017

Dispensasjon og deling tillates på følgende vilkår:

- *Det skal foreligge tinglyst rett til atkomst for parsell 1 over parsell 2.*
- *Det skal foreligge tinglyst rett til fremføring og vedlikehold av ledninger og kabler for parsell 1 over parsell 2.*
- *Parsell 2 må forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser.*

Det ble altså innvilget dispensasjon for inntil 25 % på avgivertomta (parsell 1) med eksisterende bolig og påkrevd parkeringsareal. Ny tomt (parsell 2) må inntil videre forholde seg til gjeldende reguleringsplan i fremtidig byggesak, jf. vilkår 3 i tillatelsen.

En måned senere ble kommunen oppmerksom på at nabomerknadene ved en inkurie ikke hadde blitt behandlet i vedtak om dispensasjon- og deletillatelse, og at naboene heller ikke hadde fått tilsendt vedtaket med informasjon om klageadgang.

Den 22.12.2017 sendte derfor kommunen ut brev til naboene hvor deres merknader ble drøftet (vedlegg 10). Kommunen konkluderte med at saken ikke ville ha fått et annet utfall dersom disse merknadene hadde blitt vurdert under selve saksbehandlingen. Vedtak om deletillatelse av 16.11.2017 ble derfor ikke vurdert som ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41.

Naboene fikk utvidet klageadgang på 3 uker, slik at de fikk mulighet til å prøve saken sin. Klage på vedtak om dispensasjon for 25 % BYA på avgivertomta ble mottatt 11.01.2018 (vedlegg 11) Klagen er således fremmet rettidig, jf. fvl. § 29.

Søker har kommentert klagen i eget følgebrev datert 24.01.2018 (vedlegg 12).

Tiltakshaver har også påklaget vilkår 3 i deletillatelsen, om at ny tomt (parsell 1) må forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser om utnyttelsesgrad. Kommunen har trukket tilbake dette vilkåret og besluttet at søknad om dispensasjon for maks tillatt BYA for parsell 2 vil bli vurdert i forbindelse med senere behandling av ny bolig på denne tomta. Dette for å kunne vurdere et konkret tiltak opp mot tomtas forutsetninger og området for øvrig. Tiltakshaver er innforstått med dette.

Det er altså kun klage på vedtak om dispensasjon for avgivertomta (parsell 1) som er gjenstand for behandling i denne saken.

Fakta i saken:

Den aktuelle eiendommen er på 2.214 m² og er nå godkjent delt i to tomter på henholdsvis 1.070 m² og 1.144 m². Begge tomter vil få rikelig med egnet uteoppholdsareal, på mellom 250 og 300 m².

Ås kommune

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga, vedtatt 25.05.1988 og er avsatt til boligformål.

I § 6 heter det at *«der forholdene ligger til rette for det, tillates den enkelte eiendom oppdelt i 2 eller flere parseller.»*

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan om grad av utnyttning for en BYA på 25 % for eksisterende bolig på parsell 1, for at parsell 2 skal kunne bli så romslig som mulig. Eksisterende bolig på 323 m² vil utgjøre 21 % av tomtas 1.070 m². Inkludert parkeringsareal på 36 m² vil det bli et samlet BYA på 25 %.

Det foreligger grunneieravtaler for veirett og vann- og avløpsgrøft mellom parsellene, hvor avgivertomta (parsell 1) har rett til atkomst og opprettelse av vann og avløpsgrøft over ny tomt (parsell 2).

Klage fra nabo på gnr./bnr. 107/279:

Nabo på gnr./bnr. 107/279 har påklaget vedtak om dispensasjon. Klager mener at kommunens unnlattelse av å drøfte nabomerknadene i forbindelse med behandlingen av dispensasjonssøknaden har endret saksgangen så mye at dette i seg selv er nok til å kjenne vedtaket ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil.

Klager peker også på at dispensasjonssøknaden ikke er begrunnet tilstrekkelig. Blant annet vises det til at argumentet om at andre i området har fått dispensasjon ikke anses som en «gyldig grunn», og at søker har foretatt en gal tolkning av gjeldende regler og føringer.

Klager viser videre til vedtak i HTM av 07.11.2013 (vedlegg 12) der utvalget sluttet seg til «notat om dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner» (vedlegg 12.1). Notatet åpner for at man ved vurdering av dispensasjon fra bestemmelser om utnyttelsesgrad i Sjøskogenområdet kan skjele til bestemmelsene for tillatt grad av utnyttning i gjeldende kommuneplan, som åpner for en høyere utnyttelsesgrad.

Klager gjengir avsnitt 6 i notatet, hvor det heter:

«Forutsetningen har selvsagt vært at "hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordeler ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2».

Klager mener at dette notatet ikke kan forstås som et vedtak om at alle eiendommer på Sjøskogen skal kunne bebygges med inntil 25 eller 30 % BYA. Klager mener avsnittet ovenfor åpner for å kunne dispensere fra krav om utnyttelsesgrad dersom forholdene ligger til rette for det. Klager mener opprinnelig plan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga gjelder fortsatt og må legges til grunn for kommunens saksbehandling.

Klager viser videre til bestemmelsen i pbl. § 19-2, og vilkårene for å gi dispensasjon. Klager mener disse vilkårene ikke er oppfylt i denne saken, da hensynene bak gjeldende reguleringsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Klager mener også at

Ås kommune

det ikke foreligger fordeler ved å innvilge dispensasjon som klart veier tyngre enn ulempene etter en samlet vurdering.

Klager henviser til kommunens brev av 22.12.2017, hvor det foretas en vurdering av hvorvidt saken ville fått et annet utfall dersom nabomerknadene hadde blitt vurdert før vedtak ble truffet. Klager mener kommunen fokuserte på hvorvidt *eksisterende bolig* ville være til hinder for naboenes utsikt, uten å vurdere virkningene av den nye boligen som skal oppføres på ny tomt. Klager mener dette er feil vurdering, da det også må tas stilling til konsekvenser av at ny bolig oppføres.

Det pekes på at jo høyere utnyttelsesgrad som tillates på avgivertomta, jo større blir den nye tomten. Dette vil igjen legge til rette for en større bolig på ny tomt. Klager mener dette vil påvirke deres eiendom negativt da deres utsikt vil minke i takt med størrelsen på den nye boligen. Klager aksepterer at det tilrettelegges for en ny bolig, men ønsker å begrense de negative konsekvensene for sin egen tomt så langt det lar seg gjøre.

Avslutningsvis har klager kommentert tiltakshavers innsigelse på vilkår 3 i deletillatelsen, om at ny tomt (parsell 2) må forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser om utnyttelsesgrad. Rådmannen presiserer at kommunen som nevnt har trukket tilbake dette vilkåret og besluttet at søknad om dispensasjon for maks tillatt BYA for parsell 2 vil bli behandlet i forbindelse med senere behandling av ny bolig på denne tomten. Tiltakshaver er innforstått med dette. Klagers kommentarer til dette forholdet vil derfor ikke bli gjengitt i denne saken, klager har imidlertid anledning til å fremme merknader til en slik dispensasjonssøknad dersom dette blir aktuelt i fremtiden.

Kommentarer til klagen fra søker:

Søker viser til tidligere dispensasjonspraksis i Sjøskogenområdet, følgelig byggesaker på gnr./bnr. 107/271 og 107/170, hvor det i begge saker er innvilget dispensasjon for inntil 22,8 % BYA. Etter søkers syn vil et avslag i denne saken være i strid med likebehandlingsprinsippet.

Rådmannens vurdering av saken:

Som nevnt i vedlagt brev av 22.12.2017 følger det av forvaltningsloven § 17, 2. ledd at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

I denne saken ble innsendte nabobemerkninger dessverre oversett i forbindelse med behandlingen av søknaden, noe som tilsier at kommunen har forsømt sin utredningsplikt. Slike feil kan i noen tilfeller medføre at vedtak må kjennes ugyldige.

Med henvisning til forvaltningsloven § 41, inntreer ugyldighet likevel kun dersom det er relativt klart at svikten har hatt betydning for vedtakets innhold. Kommunen har derfor i ettertid foretatt en vurdering av innsendte merknader og søkers kommentarer til disse.

Kommunen fant ikke grunnlag for å ta naboens merknader til følge. Det er således slått fast at saken ikke ville ha fått et annet utfall dersom disse merknadene hadde blitt vurdert under selve saksbehandlingen. Vedtak om deletillatelse av 16.11.2017 er dermed ikke ugyldig, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41. Klager fikk også utvidet klageadgang på 3 uker. Rådmannen er derfor av den oppfatning at klagers interesser

Ås kommune

er ivaretatt på lik linje med andre parter som fremmer merknader, og de får nå muligheten til å prøve saken sin gjennom klage. Vedtaket kan derfor ikke kjennes ugyldig som følge av kommunens saksbehandlingsfeil, da feilen må anses som rettet.

Spørsmålet blir dermed om det er momenter i denne saken som må medføre en annen vurdering enn det som fremkommer av administrativt vedtak av 16.11.2017.

Det følger av pbl. § 19-1 at «*dispensasjon krever grunnlagt søknad*». Kravet om at søknaden skal grunnlag er en presisering av det som tidligere også var gjeldende rett, jf. ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. Pbl. § 19-1 angir imidlertid ikke nærmere kravet til *innholdet* i begrunnelsesplikten. Likevel må det være en minste forutsetning at søknaden inneholder opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere søknaden og foreta en konkret og faglig vurdering av saken. En ren tiltaksbeskrivelse er altså ikke tilstrekkelig. Det er gjeldende arealformål med tilhørende bestemmelser som styrer arealutviklingen på eiendommen, begrunnelsen må derfor stå i sammenheng med arealplanens hensyn, eiendommens forutsetninger og praksis ellers i området.

I dispensasjonssøknaden er det blant annet vist til at gjeldende kommuneplan åpner for 30 % BYA for boliger med mønehøyde på inntil 6 meter, og 25 % BYA for boliger med mønehøyde på inntil 9 meter. Søker viser også til notatet om dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner og at kommunen bør skjele til kommuneplanens bestemmelser i dispensasjonssaker som gjelder utnyttelsesgrad i Sjøskogenområdet. Søker peker også på at det i en rekke lignende saker er blitt dispensert for inntil 25 % BYA. Sammen med søknaden er det også vedlagt terrengprofiler som skal illustrere at begge tomter er egnet for en bebyggelse på inntil 25 % BYA. Hovedhensikten med begrunnelsesplikten er at kommunen basert på søkers argumentasjon og redegjørelse skal kunne foreta en nyansert og objektiv helhetsvurdering av søknaden. Rådmannen mener søker har argumentert tilstrekkelig ved å henvise til tomtens egne forutsetninger, politiske føringer og praksis i Sjøskogenområdet og ellers i kommunen. Rådmannen slutter seg derfor ikke til klagers påstand om at søknaden ikke er tilstrekkelig begrunnet.

Når det gjelder notatet om dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner så legger dette konkrete føringer for byggesaker i Sjøskogenområdet. Likevel stemmer det som klager påpeker at notatet ikke kan forstås som et generelt vedtak om at alle eiendommer på Sjøskogen skal kunne bebygges med inntil 25 %. Hver sak må behandles helt konkret og det må foretas en vurdering av om forholdene på denne eiendommen ligger til rette for omsøkt utnyttelsesgrad.

Det avgjørende i enhver dispensasjonssak er om vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. I § 19-2 andre ledd heter det:

«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.»

Ås kommune

Kommunen skal følgelig foreta en samlet interessevurdering der hensynene bak den aktuelle reguleringsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra tillegges stor vekt.

Hensynet bak maks tillatt utnyttelsesgrad er å sette en øvre ramme for bygningers volum i terrenget. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområde ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.m.

I denne saken vil det som nevnt være gode uteoppholdsarealer både på avgivertomta med eksisterende bolig og på ny tomt. Videre vil det på vest- og sydsiden av eiendommene være gode solforhold.

Begge parsellene vurderes også for å være romslige, med arealer på over 1000 m². Avgivertomta med eksisterende bolig vil etter rådmannens vurdering ikke fremstå som «overbebygget» med en utnyttelsesgrad på 25 %.

Gjeldende kommuneplan har åpnet opp for økt fortetting i Ås kommune, ved å sette et øvre tak på 25 % for to etasjers eneboliger. Dette illustrerer en holdningsendring som åpner for økt bebyggelse i kommunen. Denne holdningsendringen gjelder imidlertid, slik klager også påpeker, kun for Ås tettsted, og ikke i områder som Sjøskogen. Denne konkrete reguleringsplanen setter et tak på 15 % utnyttelse, og en dispensasjon fra dette krav vil således kunne medføre uthuling av reguleringsbestemmelsene.

Likevel må det vektlegges at HTM gjennom «notat om dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner» av 07.11.2013 har lagt klare føringer for en lempeligere holdning til utnyttelsesgrad også i Sjøskogenområdet, og på bakgrunn av dette er det allerede etablert en klar presedens i dette konkrete området.

Blant annet ble det på tilgrensende eiendom på Sjøskogen, nærmere bestemt gnr./bnr. 107/271 innvilget dispensasjon og byggetillatelse den 15.12.2016, for oppføring av to nye boliger med en samlet utnyttelsesgrad på 22,8 % BYA.

Det er også innvilget tillatelse til enebolig på gnr./bnr. 107/589 den 29.04.2015, med dispensasjon for inntil 19,9 % BYA, og for inntil 21 % BYA for eneboliger på gnr./bnr. 107/171. Eiendommen gnr./bnr. 107/142 ble også tillatt delt 03.12.2014 og ny tomt ble den 26.01.2017 tillatt bebygget med tomannsbolig med 25 % BYA. Rådmannen er derfor av den oppfatning at et avslag i denne saken ville vært i strid med likebehandlingsprinsippet.

I denne saken skal det etableres to tomter på henholdsvis 1.070 m² og 1.144 m², følgelig med nokså like størrelser. Legger man den etablerte presedensen til grunn, regnes disse tomtene som godt egnet for deling og fremtidig fortetting. Eksisterende bolig vil sammen med parkeringsarealet utgjøre 25 % av eiendommen, noe som vurderes som en rimelig utnyttelse basert på tomtens forutsetninger og etablert praksis ellers i området.

Rådmannen finner også grunn til å vektlegge at klagers bolig ligger ca. 6 meter høyere i terrenget enn eksisterende og fremtidig bolig på ny tomt vil gjøre.

Ås kommune

Rådmannen vurderer derfor at klagers utsikt ikke vil bli berørt i større grad enn det man påregne som beboer i et tettbygd strøk. En ny bolig vil verken medføre at lys, luft eller utsikt i nærmiljøet merkbart vil forringes. Rådmannen mener derfor at de hensyn reguleringsbestemmelsen er ment å ivareta i denne saken ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken. Videre anses fordelene med en hensiktsmessig utnyttelse av tomtene klart for å veie tyngre enn klagers anførte ulemper, spesielt fordi klagers bolig ligger mye høyere i terrenget.

Avslutningsvis peker rådmannen på at kommunen nok formulerte seg noe utydelig i brev av 22.12.2017 vedrørende vurderingsgrunnlag. Det var ikke kun *eksisterende* bolig sin innvirkning på naboene som var gjenstand for vurdering i denne saken. Ny bolig sin innvirkning på naboeiendommene ble også vurdert, spesielt under behandling av tomtens egnethet for deling.

Likevel er det kun søknad om dispensasjon for maks tillatt BYA på avgivertomta med eksisterende bolig som har vært gjenstand for behandling foreløpig. Fremtidig bolig på ny tomt (parsell 2) inkludert BYA vil bli gjenstand for egen vurdering senere. I delesaken er det kun slått fast at parsell 2 er egnet til bebyggelse iht. vilkårene i pbl. § 26-1, og tomta kan også bebygges i tråd med gjeldende bestemmelser om utnyttelsesgrad. Dersom tiltakshaver ønsker en høyere utnyttelse på ny tomt enn det som tillates i reguleringsplanen, må det søkes om dispensasjon tilsvarende som for eksisterende bolig. Slik søknad skal nabovarsles, og naboene vil således få mulighet til å fremme merknader til tiltaket.

En høyere utnyttelsesgrad på avgivertomta vil likevel også få betydning for størrelsen på ny tomt. Jo høyere utnyttelsesgrad som tillates på avgivertomta, jo større blir den nye tomta og jo mer areal har denne til disposisjon ved utbygging. Dette vil også påvirke naboene.

Eksisterende bolig blir i søknaden omtalt som en 1etasjes bolig, dette er feil. Boligen har to etasjer, og har en mønehøyde på 6,48 meter. Boligen dekkes derfor av den strengeste bestemmelsen om utnyttelsesgrad i gjeldende regulering, følgelig 15 % BYA. Dersom fradeling ble omsøkt i tråd med dette kravet ville avgivertomta måttet utgjøre minimum 1.546 m² for å få plass til eksisterende bolig. Disponibelt til ny tomt blir da 668 m². En tomt på 668 m² kan bebygges med en liten bolig i tråd med 15 %-grensen, men bygningsmyndigheten vurderer dette som en lite hensiktsmessig løsning basert på dagens arealmessige forutsetninger. Dagens eiendom er på 2.214 m² og vurderes som romslig med gode muligheter for deling. Legger man begrensningen på 15 % til grunn i vurderingen er rådmannen likevel enig i at deling blir utfordrende.

Rådmannen mener derfor at godkjent deling, og den fremtidige utbyggingen som både dispensasjonen og delingen tilrettelegger for, er en fornuftig og hensiktsmessig løsning i denne saken. Rådmannen mener vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. 19-2 er oppfylt, og en dispensasjon i denne saken medfører ikke ulemper for naboene ut over det man må påregne som beboer i et tettbygd strøk hvor det allerede er etablert en klar presedens mht. utnyttelsesgrad.

Konklusjon:

Etter dette finne rådmannen at klagers anførsler ikke utgjør momenter som

Ås kommune

bør medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av administrativt vedtak om dispensasjon av 16.11.2017. Vedtak om dispensasjon bør derfor opprettholdes etter rådmannens vurdering, og klagen bør ikke tas til følge.

Saken bør oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at vedtaket opprettholdes:
Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. HTM finner at klagers anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak om dispensasjon av 16.11.2017.

HTM omgjør vedtak om dispensasjon datert 16.11.2017, klagen tas dermed til følge.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslår HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga § 3 c) vedrørende maks tillatt BYA for inntil 25 %. Tiltaket skal tilpasses gjeldende reguleringsbestemmelser om utnyttelsesgrad.

Som følge av strid med gjeldende regulering omgjør HTM også vedtak om deletillatelse av samme dato, søknad om deling avslås med hjemmel i pbl. § 12-4 om rettsvirkning av reguleringsplan.

HTM's begrunnelse for vedtaket:
(fyll inn)

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at vedtaket omgjøres:
Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket om avslag 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

Ås kommune

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:

Umiddelbart