

Fra: Trond Kristiansen <tkr@ilc-construction.no>
Sendt: 6. oktober 2017 14:25
Til: Tove Almquist
Kopi: Ås kommune; 'terje_almquist@hotmail.com'; 'Sven Egil Risnes'
Emne: Re: Gnr.107 Bnr.276 Veidemannsveien 12, Merknad til nabovarsel
Vedlegg: Søknad disp. ved deling skannet 13.09.17.pdf

Hei Tove

Viser til mottatt mail i dag 06.10.2017. Nedenfor følger besvarelse på deres spørsmål og kommentarer.

Utsend nabovarsel gjelder deling av eiendom, samt søknad om dispensasjon for grad av utnyttelse hva gjelder eksisterende bolig. I henhold til søknad om deling vil eksisterende bolig få et samlet BYA på 25%. Som ekstra informasjon vedlegges kopi av dispensasjons søknad for eksisterende bolig.

For øvrig kan jeg gi følgende informasjon:

Varslet deling av eiendom gjøres med den hensikt å fradele grunneiendom for ny bolig. Det vil senere bli sendt ut varsel for ny planlagt bolig på den del av eiendom som fradeles, hvorav det etter vår plan så langt, svært sannsynlig vil bli nødvendig å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan hva gjelder utnyttelse. I den anledning minner vi om at det i en rekke lignende saker, har vært praksis i Ås Kommune å dispensere fra 15% BYA. Videre vil jeg samtidig minne om at eksisterende bolig ut fra vår vurdering, menes å være en såkalt 1- etasjes bolig, hvorav gjeldende plan tillater BYA oppad til 20%.

Det vises for øvrig til begrunnelse i vedlagt søknad om dispensasjon.

Ved eventuelle spørsmål eller uklarheter, står jeg med glede til tjeneste.

Med vennlig hilsen / best regards

Trond Kristiansen

Tlf: +47 47489230

Fra: Tove Almquist
Dato: fredag 6. oktober 2017 13.51
Til: Trond Kristiansen
Kopi: "post@as.kommune.no" , "'terje_almquist@hotmail.com'"
Emne: Gnr.107 Bnr.276 Veidemannsveien 12, Merknad til nabovarsel

Terje og Tove Almquist
Veidemannsveien 15
1407 Vinterbro

Vinterbro 6/10-2017

Trond Kristiansen
Fålesloråsen 33

1407 Vinterbro
tkr@ilc-construction.no

Kopi også sendt til Ås kommune

Gnr.107 Bnr.276 Veidemannsveien 12, Merknad til nabovarsel

Vi viser til nabovarsel mottatt 27/9-17 om fradeling av tomt i Veidemannsveien 12, samt søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad, hvor vi har følgende merknader til varslet tiltak.

1. Det fremgår ikke av nabovarselet hvilken utnyttelsesgrad det faktisk søkes om, annet enn at det faktisk blir søkt om dispensasjon. Det er derfor svært vanskelig for oss som nabo å bedømme hvorvidt dette tiltaket er til ulempe for oss eller ikke. Gjelder dispensasjonssøknaden eksisterende bolig, ny tomt eller begge tomter?
 - a. Dersom dispensasjonssøknaden gjelder eksisterende bolig: Hva blir utnyttelsesgraden på eksisterende bolig etter deling?
 - b. Dersom dispensasjonssøknaden gjelder fradelt tomt: Hvilken utnyttelsesgrad er det snakk om?

Uansett vil vi protestere mot at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om maks utnyttelsesgrad på 15%. Vi aksepterer at det bygges på tomten, men reguleringsplanens bestemmelser må følges.

Grunnen til vår protest er at Veidemannsveien 12 ligger midt i vår utsikt mot Nordby, Askehaugåsen og Hurumlandet. Utbygging her vil forringe og til dels blokkere vår utsikt og verdien på vår eiendom, i det minste slik en ny bolig var inntegnet på den fradelte tomtedelen når vi fikk nabovarsel tidligere i sommer. Vi aksepterer flere hus i området, men vil protestere mot at det gis tillatelse som foringer vår eiendom utover de bestemmelser som alt ligger i reguleringsplanen. Vi er også redd for at en for stor utnyttelsesgrad vil skape trafikale problemer samt lede frem til en bygningsstil som bryter med de boliger som allerede er oppført i området.

2. Grense mellom gammel og fradelt tomt.

Dersom gjenværende tomt med eksisterende bolig får en utnyttelsesgrad som bryter med reguleringsbestemmelsene om maks 15% BYA så må grensen mellom tomtene flyttes slik at reguleringsplanens krav oppfylles. Det virker som om ny foreslått tomtgrense er lagt ut fra eksisterende privat installasjon for vann og kloakk og ikke ut fra hvordan tomtene kan bli best mulig for beboerne. For oss virker praktisk uteareal for eksisterende bolig å bli noe lite ved at det meste av utearealet vil ligge i en bratt skråning som i tillegg kan være vanskelig å unytte pga. tomtefasongene som fremkommer etter deling.

3. Utnyttelsesgrad fradelt tomt.

Som sagt over protesterer vi på alle avvik fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad. Vi vil i tillegg for den fradelte tomten påpeke at det er umulig å allerede nå vurdere en dispensasjon for denne tomten all den tid at det ikke er angitt hva slags bygg det nå planlegges på denne. I en dispensasjonssak skal alle fordeler og ulemper vurderes mot hverandre og alle parter skal høres. Å gi noen dispensasjon på angitt grunnlag vil vi oppfatte som brudd på dispensasjonsbestemmelsene. Ref. veiledning fra fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Med hilsen,

Terje og Tove Almquist