



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 17/02808-13	Saksbehandler Eva Merete Lunde	Dato 22.12.2017
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

Gnr 107 bnr 276 - Veidemannsveien 12 - Underretting om vedtak og utvidet klageadgang

Ås kommune fattet den 16.11.2017 vedtak om deletillatelse på gnr 107 bnr 276. I ettertid har Ås kommune registrert at innsendte nabobemerkning i saken og søkers kommentarer til disse, ikke ble drøftet i vedtaket. Det følger av forvaltningsloven § 17, 2. ledd at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

I denne saken ble imidlertid innsendte nabobemerkninger 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 og kun dersom det er relativt klart at svikten har hatt betydning for vedtakets innhold. Kommunen har derfor i ettertid foretatt en vurdering av innsendte bemerkninger og søkers kommentarer til disse.

Nabobemerkninger går i hovedsak ut på følgende:

Eiere av gnr 107 bnr 279, Veidemannsveien 15, Tove og Terje Almquist, uttrykker at de er usikre på hvilken utnyttelsesgrad det faktisk søkes om og om denne gjelder for gjenværende tomt, ny tomt eller begge tomter?

De protesterer videre mot at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om maks BYA på 15 %, og begrunner dette med at Veidemannsveien 12 vil blokkere deres utsikt. Dessuten er de bekymret for at en utbygging vil forringe verdien av deres eiendom.

De er i tillegg bekymret for at en større fortetting i dette området vil kunne skape trafikale problemer, samt utvikle en uheldig byggestil som bryter med eksisterende miljø.

Postadresse Postboks 195 1431 Ås post@as.kommune.no	Besøksadresse Skoleveien 1 www.as.kommune.no	Telefon 64 96 20 00 Telefaks	Org.nr. 964 948 798 Bankgiro 1654.07.99605
---	--	---	---

De mener også at den foreslåtte etableringen av ny tomtegrense er plassert slik at det er vanskelig å opprettholde maks BYA på 15 %. Avslutningsvis vises de til plan og bygningslovens (pbl) vilkår for dispensasjon, som omtalt pbl § 19-2, og mener at fordelene i denne saken ikke er klart større enn ulempene.

Søker kommentarer:

Ansvarlig søker ved Trond Kristiansen informerer om at eksisterende bolig vil få en samlet BYA på inntil 25 % og at det det sannsynligvis også vil bli søkt om dispensasjon i forbindelse med byggesak på den fradelte tomte. Han viser dessuten til tidligere praksis i Ås kommune hvor det har blitt gitt dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsen om 15 % BYA.

Videre mener søker at eksisterende bolig er i en etasje, og i gjeldende plan tillates da inntil 20 % BYA. Søker viser dessuten til sine begrunnelser i søknaden om dispensasjon.

Kommunens vurdering av bemerkningene:

Ås kommune registrerer at nabo er blitt gjort oppmerksomme på at den aktuelle utnyttelsesgraden som gjelder for gjenværende parsell via informasjon fra søker, i e-post av 06.10.2017.

Videre er det slik at boligen på naboens eiendom 107/279 i dag ligger ca. 6 meter høyere enn gjenværende bolig på den omsøkte eiendommen 107/276, men at den neppe vil blokkere deres utsikt. Kommunen anser dessuten at veistandarden her tåler noe mer bebyggelse. Ved delesaker tar vi dessuten ikke stilling til bebyggelsens utforming på den aktuelle nye parsellen.

Konklusjon:

Kommunen finner ikke grunnlag for å ta naboens bemerkning til følge.

Det er klart at saken ikke ville ha fått et annet utfall dersom disse bemerkningene hadde blitt vurdert under selve saksbehandlingen. Vedtak om deletillatelse av 16.11.2017 er dermed ikke ugyldig, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41. Vår forsømmelse har ikke hatt nevneverdig betydning.

Utvidet klageadgang:

Til nå i delesaken har ikke naboer hatt anledning til å påklage vedtaket slik de har rett til etter forvaltningsloven § 28. Kommunen finner derfor å måtte gi nabo på gnr 107 bnr 279 utvidet klageadgang som følge av at de ikke mottok kopi av deletillatelsen da den ble innvilget.

Deletillatelsen kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag dette brev kommer frem til påført 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.

Vedtak om deletillatelse følger vedlagt.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Eva Merete Lunde
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Deletillatelse 16.11.2017
2. Situasjonsskart 1:500 datert 10.11.2017

Mottakere:

Tove og Terje Almquist, Veidemannsveien 15, 1407 VINTERBRO

Kopi:

Sven Egil Risnes , Slorhøgda 8 , 1407 VINTERBRO
Alfa-Øst, Trond Kristiansen, Fålesloråsen 33, 1407 VINTERBRO