

Terje og Tove Almquist
Veidemannsveien 15
1407 Vinterbro
tove.almquist@nofima.no

Vinterbro 10/1-2018

Ås kommune
post@as.kommune.no

Klage på vedtak om dispensasjon gitt i forbindelse med deling av gnr 107 bnr 276, Veidemannsveien 12.

Vi viser til mottatt epost fra Ås kommune den 22/12-2017, hvor vi blir gjort oppmerksom på vedtak fattet 16/11-2017 i sak 17/02808, vedrørende deling av Veidemannsveien 12, og hvor vi blir gitt en utvidet klagerett på 3 uker, fra tidspunktet eposten er mottatt.

Vi vil med dette brevet klage på både saksgang og vedtak, som etter vår oppfatning inneholder så mange saksbehandlingsfeil, at nevnte vedtak må kjennes ugyldig. Dersom kommunen ikke er enig i dette, ber vi om at saken overføres til fylkesmannen for vurdering.

Vi vil nedenfor komme med en begrunnelse for hvorfor vi mener at vedtaket må kjennes ugyldig.

I tillegg har vi nå også blitt oppmerksom på at utbygger selv har anket inn det nevnte vedtak, etter at postlistene til kommunen for november 2017, ble lagt ut på nett første uke i januar 2018. Vi vil derfor også kommentere denne anken.

Vi har delt vår klage opp i følgende hovedpunkter:

1. Regler for håndtering av dispensasjonssaker
 - 1.1. Hva sier fylkesmannen for Oslo og Akershus om håndtering av dispensasjoner?
 - 1.2. Hva sier kommunens vedtak av 7/11-2013 med tilhørende notat om dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad for eldre reguleringsplaner?
2. Klage på vedtak av 16/11-2017
 - 2.1. Våre merknader til nabovarselet ble ikke vurdert før vedtak.
 - 2.2. Utbygger har fått godkjent dispensasjon uten bruk av gyldig argumentasjon.
 - 2.3. Kommunen har i sin vurdering gjort på etterskudd, ikke vurdert vårt hovedargument mot at dispensasjon skal gis.
 - 2.4. Eksisterende bolig har blitt vurdert å være et enetasjes hus, selv om det ut fra vår informasjon har boligrom i to etasjer over bakken.
3. Kommentarer til utbyggers anke på vedtak
4. Konklusjon

1. Regler for håndtering av dispensasjonssaker

Denne saken gjelder søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser ved deling av Veidemannsveien 12, hvor utbygger ønsker å fravike reglene for maksimal utnyttelsesgrad. Det har i underlag og svar fra utbygger blitt sagt mye «rart» om hvordan slike spørsmål skal håndteres. Vi vil derfor først gå inn på hva gjeldende regler og vedtak etter vår oppfatning faktisk sier.

1.1. Hva sier fylkesmannen for Oslo og Akershus om håndtering av dispensasjoner?

Fylkesmannen for Oslo og Akershus har gitt ut en veiledning for hvordan dispensasjoner skal håndteres med referanse til gjeldende lovverk:

<https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMOA/Plan%20og%20bygg/Dispensasjonsveileder%202014.pdf>

Vi vil her gjengi noen raske utdrag fra denne veilederen som vi mener er relevante for saken.

I innledningen til dispensasjonsveilederen fra fylkesmannen for Oslo og Akershus står det: (vår uthevelse)

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet.

En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning.

For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Lengre ned i dispensasjonsveilederen fra fylkesmannen for Oslo og Akershus står 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.

Dette er senere utdypet ved bl.a.:

- *Dersom tiltakshaver ønsker å overskride maksimal utnyttelsesgrad på en tomt med flere prosent utover fastlagt begrensning i en plan (regulering/kommuneplan), vil hensynet til selve begrensningen fort bli å anse som en vesentlig tilsidesettelse.*

I kapittelet om saksgang står det bl.a.:

Reglene om saksgangen i forbindelse med dispensasjon følger av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#):

*” Dispensasjon krever **grunnlagt søknad**. Før vedtak treffes, skal **naboer varsles** på den måten som er nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20,*

eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, **skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.**" Selve saksgangen er kortfattet skissert bak i veilederen.

Det er søker/tiltakshaver som må sende en begrunnet søknad om dispensasjon til kommunen, jf. pbl § 19-1.

Søknaden må blant annet redegjøre for:

- **Hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra, og grunner som taler for at det bør gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet.**
- **Begrunnelsen må bygge på spesifiserte, klare og relevante hensyn om tiltaket.**
 - *Kommunen har en plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, jf. **forvaltningsloven § 17.***
 - *En manglende høring før vedtak blir fattet, manglende vurderinger eller en mangelfull begrunnelse for vedtaket, vil være saksbehandlingsfeil som kan føre til at vedtaket blir ugyldig, jf. **forvaltningsloven § 41.** I slike tilfeller vil fylkesmannen i forbindelse med selve klagebehandlingen kunne oppheve vedtaket og sende det tilbake til kommunen for ny behandling.*

1.2 Hva sier kommunens vedtak av 7/11-2013 med tilhørende notat om dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad for eldre reguleringsplaner?

Utbygger har i sin anke vist til vedtak i hovedutvalget for teknikk og miljø fra 7/11-2013, hvor HTM slutter seg til innholdet i et notat fra Tor Arne Johannesen i Ås kommune av 5/11-2013 (dok 13/05368). Der ber rådmannen Hovedutvalget for teknikk og miljø om en uttalelse om hvorvidt administrasjonen i større grad kan benytte bestemmelser i kommuneplanen i dispensasjonssaker i Sjøskogenområdet.

I vedtaket fra Hovedutvalget for teknikk og miljø fra 7/11-2013 står det at HTM sluttet seg til innholdet i notatet.

Dette betyr, etter vår forståelse, at Kommunen har lov til å gi dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad, **men som notat sier:**

"Forutsetningen har selvsagt vært at "hensynene bak bestemmelsene det dispensereres 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, jfr. Plan-og bygningsloven §19-2"

Dette betyr, slik vi ser det, at det ikke eksisterer et gyldig vedtak om at maksimal utnyttelsesgrad på Sjøskogen og dermed Veidemannsveien 12, skal være 25% slik utbygger hevder. Dette er etter vår forståelse feil. Det vedtaket sier, er at det kan gis dispensasjon

(etter vanlige dispensasjonsregler) på inntil 25% utnyttelsesgrad, dersom forholdene ligger til rette for det.

Gjeldende reguleringsplan sier fortsatt 15% utnyttelsesgrad. Reguleringsplanen som Veidemannsveien 12 ligger i, gjelder fortsatt. I følge notatet fra Tor Arne Johannesen av 2013 har det vært ønske fra Ås kommune å endre reguleringsplanen, men kommunen har ikke hatt kapasitet til dette på grunn av ressursmangel. Som Tor Arne Johannesen også skriver i sitt notat:

"Det vil fortsatt ta litt tid før bestemmelsene i Sjøskogen eventuelt vil bli oppgradert".

Bestemmelsene er ikke oppgradert. De gamle bestemmelsene gjelder derfor fortsatt. Se også over i pkt 1.1 der vi har gjengitt hva fylkesmannen sier om demokratiske prosesser og om uthuling av arealplaner, som overordnet styringsverktøy i sin veiledning.

2. Klage på vedtak av 16/11-2017

Det er i denne saken flere forhold hvor gjeldende lover og bestemmelser etter vår oppfatning ikke er fulgt på en tilfredsstillende måte, og dermed etter vår oppfatning bør være tilstrekkelige for å få vedtaket opphevet. Vi skal nå gå gjennom disse i rekkefølge.

2.1 Våre merknader til nabovarselet ble ikke vurdert før vedtak.

Våre merknader til søknad om deling av Veidemannsveien 12 ble ikke tatt med i vurderingen når saken ble behandlet første gang og vedtak fattet. Dette selv om våre merknader var sendt til både utbygger og kommunen innen angitt tidsfrist, og både utbygger og kommunen hadde sendt bekreftelse på at merknadene var mottatt.

Vi oppdaget ved en tilfeldighet at vedtak var gjort, når vi leste saksliste for innkalling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 7/12-17, og tok da straks kontakt med kommunen for å få vite når vi kunne regne med å få svar på våre merknader, slik at en eventuell klage kunne vurderes. Vi fikk da som svar at kommunen dessverre ikke hadde vurdert våre merknader.

Kommunen kom så med en vurdering på hvorvidt våre merknader ville hatt betydning dersom de hadde blitt behandlet før selve vedtaket, slik de skulle ha vært gjort etter forvaltningsloven, og kom da frem til at våre merknader nok ikke ville ha vunnet frem. De ga oss så en 3 ukers utvidet klageadgang og det er denne klageadgangen som vi nå benytter.

Denne saken dreier seg om en søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Ved slike dispensasjoner skal alle parter høres og argumenter for og imot veies mot hverandre. Fordelene skal være klart større enn ulempene for at dispensasjon skal innvilges. Alle dispensasjoner skal behandles individuelt. Ingen har krav på dispensasjon, ref. dispensasjonsveilederen fra fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Det at våre merknader ikke ble tatt med i denne vurderingen, selv om de var meldt på riktig måte til riktig tid, og at både utbygger og kommunen har bekreftet at de har mottatt merknadene, har etter vår oppfatning endret saksgangen så mye, at dette i seg selv er nok til å kjenne vedtaket ugyldig pga. saksbehandlingsfeil. Ref. hva fylkesmannen sier om saksgang i dispensasjonssaker. Vi setter pris på at kommunen, når de ble gjort oppmerksomme på forholdet i ettertid, har gjort en slags vurdering av det vi har skrevet. Men som vi skal komme inn på senere i dette dokumentet, er heller ikke denne vurderingen etter vår oppfatning gjort

på korrekt måte, i tillegg til at denne vurderingen altså er gjort etter at vedtak faktisk var fattet, og derfor er fattet på galt grunnlag.

Vi vil her også bemerke at kommunens postlister for november 2017, ikke ble gjort offentlige før første uke i januar 2018. Vi har derfor heller ikke hatt mulighet til, på et tidligere tidspunkt, å få informasjon om at utbygger selv har anket det vedtak som ble gjort. Når postlisten først ble lagt ut, gikk det likevel raskt å få innsyn i hvilke argumentasjoner utbygger har kommet med i sin anke til nevnte vedtak, mer om dette senere i vår klage. Postlistene for mesteparten av desember er på nåværende tidspunkt fortsatt ikke gjort offentlige.

2.2 Utbygger har fått godkjent dispensasjon uten bruk av gyldig argumentasjon.

I sin søknad har utbygger etter vår oppfatning ikke kommet med noen gyldig grunn til hvorfor dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan skal gis. Dette er etter vår oppfatning et klart brudd på dispensasjonsbestemmelsene. At andre har fått dispensasjon eller at det er vanlig praksis i kommunen kan etter vår oppfatning ikke vurderes som en gyldig argumentasjon. Se dispensasjonsveilederens krav til egen vurdering i hvert tilfelle. Ingen har krav på dispensasjon. At reguleringsplanen er gammel og kanskje en gang skal endres kan etter vår oppfatning heller ikke være et gyldig argument, selv om dette er hevdet av utbygger.

Utbygger har i sin anke nevnt kommunens vedtak av 7/11-2013 med tilhørende notat og hevdet at dette vedtaket gir han rett på dispensasjon på inntil 25%. Som vi har gått gjennom tidligere i denne klagen, mener vi at dette er en gal tolking av hva vedtaket av 7/11-2013 faktisk sier. Slik vi leser dette dokumentet, gir vedtaket kommunen tillatelse til å åpne for dispensasjon for inntil 25%, dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Det er noe helt annet enn det utbygger hevder. Notatet sier helt klart at alle forhold for og imot fortsatt skal vurderes og at fordelene med dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dvs. vanlige dispensasjonsregler gjelder fortsatt. Utbygger må fortsatt ha en saklig argumentasjon til hvorfor dispensasjon skal gis. I følge dispensasjonsveilederen til fylkesmannen er dette kravet absolutt.

Utbygger søkte sommeren 2017 om å dele Veidemannsveien 12, og reise en tomannsbolig på den fradelte tomten. Det ble også her søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser om utnyttelsesgrad. Utbygger brukte da samme argumentasjon (dvs ingen), som han har gjort i den søknaden som vi nå klager på. Denne søknaden ble avvist av kommunen med henvisning til at utbygger først måtte dele tomten, før en eventuell tomannsbolig kunne vurderes. Kommunen skrev i sin begrunnelse for avslag også følgende krav som måtte oppfylles før en eventuell dispensasjon kunne godkjennes (Sakset fra kommunens svar til utbygger mottatt av oss ved krav om innsyn.):

*"Hver sak må under behandlingen sees på som individuelt.
En søknad om dispensasjon må være særs vel begrunnet, og fordelene må være større enn ulempene"*

Det at kommunen i dette vedtaket har valgt å se helt bort fra sitt eget tidligere krav til «særs vel» begrunnelse ser vi som en grov saksbehandlingsfeil.

Dispensasjonsveiledningen fra fylkesmannen for Oslo og Akershus er også helt klar på dette punktet. Alle dispensasjonssøknader må være vel begrunnet. Dette er søker/tiltakshavers ansvar å komme med dette.

Begge disse forholdene bør etter vår oppfatning være nok til at vedtaket blir annullert.

2.3 Kommunen har i sin vurdering gjort på etterskudd, ikke vurdert vårt hovedargument mot at dispensasjon skal gis.

Kommunen har i gjennomgangen av våre merknader, som ble gjort etter at vedtak var fattet, valgt å overse hovedpoenget i våre merknader. Kommunen valgte her i stedet å fokusere på hvorvidt eksisterende bygning ville være til hinder for vår utsikt og kom helt riktig fram til at det ville den ikke være. Denne bygningen ligger der den ligger. Vi kan vanskelig se at denne vil bli noe mer eller mindre til hinder ved å justere en tomtegrense, og stiller oss svært undrende til hvorfor kommunen trekker denne bygningen inn i behandlingen av våre merknader. Det at kommunen helt har valgt å se bort fra vårt hovedpoeng i en dispensasjonssak, ser vi som en grov saksbehandlingsfeil.

Slik vi forstår det vurderer kommunen ved saker som angår tomtedeling, av prinsipp, aldri hvilken bebyggelse som skal komme på fradelt tomt annet enn at tomten skal kunne bebygges. Dette er et godt prinsipp. I denne spesielle saken snakker vi om en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Ved dispensasjonssaker skal alle fordeler og ulemper for dispensasjonen vurderes mot hverandre. Vi vil derfor hevde at det når det gjelder selve dispensasjonssaken, så må kommunen likevel måtte forholde seg mer til hva som vil skje med fradelt tomt, enn de ellers ville ha gjort. Det er klart at en redusert tomtestørrelse for opprinnelig bolig, vil medføre at den fradelte tomten blir større. Dette må kommunen forholde seg til når søknaden om dispensasjon skal vurderes. Hvilken begrunnelse har tiltakshaver for å søke om at størrelsen på tomten til opprinnelig bolig skal gjøres så liten som mulig? Hvilke konsekvenser har dette for den fradelte tomten, for hva som vil kunne bygges på denne? Vi kan ikke se at tiltakshaver her har noen andre begrunnelser enn at han ønsker å bygge mest mulig på den fradelte tomten. Dette vil etter vår oppfatning være til skade for oss. Jo mer han får lov til å bygge, jo større skade. Vi mener at dette derfor må aksepteres som en gyldig grunn for å nekte dispensasjon så lenge ingen tungtveiende grunner taler i motsatt retning.

Vi vil hevde at det er ingen ting som vil hindre utbygger å dele tomten selv om dispensasjon fra utnyttelsesgrad ikke gis. Den fradelte tomten vil bli fullt ut bebyggelig selv om reguleringsplanens bestemmelser følges. En eventuell bolig på den fradelte tomten må riktignok gjøres noe mindre, men dette mener vi er fullt i tråd med reguleringsplanens hensikt og intensjon, og vil også kunne være til hjelp for at en eventuell ny bolig bedre skal passe inn i dens omgivelser. Dersom utbygger ønsker å bygge en tomannsbolig og tomtestørrelsen ikke tillater det, så er tomten for liten. Da kan han bygge en enebolig på linje med samtlige omliggende bygninger, noe vi mener er en langt bedre løsning for miljøet og eiendommens naboer. Det er ingenting som tilsier at det må bygges en tomannsbolig på eiendommen.

Vi protesterer mot at det gis dispensasjon for utnyttelsesgrad både for tomten til eksisterende bolig og for den tomten som blir fradelt. Enhver dispensasjon fra utnyttelsesgrad her vil medføre en økt fortetting på eiendommen sett samlet. For å underbygge dette vil vi be kommunen se på tidligere søknad fra samme utbygger og samme tomt. Denne byggesøknaden ble avvist av kommunen i sommer. Kommunen skrev i

avvisningen at tomten måtte deles først og at eventuelle søknad om avvik fra gjeldende reguleringsplan måtte ha en god begrunnelse. En begrunnelse vi ikke kan se at utbygger har kommet med.

Vi aksepterer at det kan reises en ny bolig på fradelt tomt i Veidemannsveien 12. Vi aksepterer at dette kan ha påvirkning på vår utsikt. Dette er gitt i gjeldende reguleringsplan og er noe vi må forholde oss til. Det vi ikke akseptere er at det gis en dispensasjon til gjeldende reguleringsplan som skader oss mer enn det som alt er hjemlet. Vi vil derfor kreve at reguleringsplanens bestemmelser følges.

All bebyggelse over ett plan på denne eiendommen vil være med å hindre en viktig del av vår utsikt fra stue, kjøkken og veranda. Jo større en bygning her blir, jo større del av vår utsikt vil vi miste. Vårt mål er å begrense skadene slik at vi i det minste får beholde noe. Vi kan ikke forstå at det skal kunne gis dispensasjon for å skade vår utsikt utover reguleringsplanens bestemmelser, all den tid tomten er stor nok til både å deles og å reise en ny bolig på den fradelte tomten, uten at reglene i gjeldende reguleringsplan brytes.

Planlagt bygning, slik den ble fremlagt i sommer, var tegnet så høy og bred at vår utsikt fra kjøkken, stue og veranda ville blitt vesentlig hindret. Slik huset var plassert på eiendommen, havnet det midt i hovedsiktlinjen ut fra vinduene våre i hoveddelen av huset vårt, og ville stikke vesentlig over horisonten, så vidt vi klarte å regne ut.

Vi aksepterer at det skal fradeles en tomt i Veidemannsveien 12, slik at det kan reises en bolig på den fradelte tomten. Vi vil likevel kreve at reguleringsplanens bestemmelser følges, slik at skadene ikke blir større enn nødvendig.

Utbygger har i sin anke til vedtak om deling av Veidemannsveien 12 med tilhørende dispensasjon fra utnyttelsesgrad, anket de begrensningene kommunen har gitt, på krav om at det ikke vil bli gitt dispensasjon for utnyttelsesgrad på fradelt tomt. Dette viser etter vår oppfatning at vår frykt for at utbygger ønsker å bygge størst mulig, i høyeste grad er reell.

Dispensasjonsveilederen (og kommunen) sier klart at alle forhold for og imot skal vurderes, før et eventuelt vedtak om dispensasjon kan fattes. I dette tilfellet har kommunen i praksis godtatt en dispensasjon uten gyldig argumentasjon fra utbygger, samtidig som de har valgt å se helt bort fra hovedpoenget i den argumentasjonen som foreligger mot at en dispensasjon skal gis.

Dette ser vi som en grov saksbehandlingsfeil som etter vår oppfatning i tillegg til de andre feilene i saken også bør være grunn nok til at vedtaket om dispensasjon blir annullert.

2.4 Eksisterende bolig har blitt vurdert til å være et enetasjes hus, selv om det ut fra vår informasjon har boligrom i to etasjer over bakken.

Gjeldende reguleringsplan har forskjellig utnyttelsesgrad for bygninger over en og to etasjer. Vi ser at kommunen har valgt å bruke utnyttelsesgraden for enetasjes bygning når de vurderer hvilken dispensasjon fra denne, som kunne gis for eksisterende bolig ved fradeling. Etter vår informasjon har eksisterende bolig boligrom i to etasjer, alle over bakken og alle med full takhøyde. Kommunen har i sin besvarelse begrunnet dette med mønehøyden på bygget. Vi kan ikke se at gjeldende reguleringsplan inneholder noen slik definisjon for kobling

mellom mønehøyder og utnyttelsesgrad, og stiller oss derfor undrende til at en bygning med boligrom i to etasjer over bakken, ikke skal vurderes som et toetasjes hus når høyest lovlig utnyttelsesgrad skal vurderes. At andre reguleringsplaner kanskje har en slik definisjon mener vi at ikke hører hjemme i denne saken, og at huset derfor skal vurderes som et toetasjes hus med tilhørende krav til maksimal utbyggingsgrad.

3. Kommentar til utbyggers anke på vedtak

Nå som postlistene fra Ås kommune endelig er lagt ut, ser vi at utbygger allerede i november anket de begrensninger som ble gitt, når hans søknad om tomtedeling og tilhørende dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. I og med at dette er en anke på den samme saken som vi her i vår klage mener at må annulleres i sin helhet pga. saksbehandlingsfeil, og denne anken nå er offentlig tilgjengelig, vil vi benytte anledningen til å komme med våre kommentarer.

Utbygger skriver i sin anke følgende:

- *Det vises til skriv kalt dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner datert 5.11.2013, stillet til hovedutvalget for teknikk og miljø, hvor det klart fremgår at eldre reguleringsplaner vil kunne bli erstattet av kommuneplanens bestemmelser*
- *Videre mener vi det må vektlegges at det i en rekke saker i samme område, har vært praksis fra Ås kommune, å dispensere fra gjeldende reguleringsplan til fordel for kommuneplanens bestemmelser*
- *Kommuneplan for Ås kommune åpner som kjent opp for at det i områder hvor det foreligger eldre reguleringsplaner, blant annet vil kunne dispenseres fra gjeldende BYA og høydebestemmelser oppad til kommuneplanens BYA og høydebestemmelser*
- *Videre vises det til kommuneplanens intensjon om fortetting i sentrumsnære områder*

Våre kommentarer til dette er:

1. Utbyggers kulepunkt 1 viser til skriv kalt dispensasjonspraksis i eldre reguleringsplaner fra 5/11-2013.

Dette skrivet er, slik vi oppfatter det, det samme notatet fra Tor Arne Johannesen med tilhørende vedtak, som vi tidligere har gått gjennom i denne klagen og som vi har referert øverst i vår innledning. Dette skrivet gir etter vår oppfatning kun anledning til å gi inntil 25% utnyttelsesgrad dersom dette skulle bli resultatet av en normal dispensasjonsbehandling hvor alle ulemper og fordeler er vurdert mot hverandre etter en individuell vurdering, hvor alle parter er hørt og hvor fordelene av å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ingen har etter dette skrivet krav på dispensasjon.

Rådmannen skriver i sitt notat "**Det vil fortsatt ta litt tid før bestemmelsene i Sjøskogen eventuelt vil bli oppgradert**". En endring av en reguleringsplan er en politisk og demokratisk prosess. Det er mulig at Ås kommune har ønsket å endre gjeldende reguleringsplan for Sjøskogen, men som rådmannen også sier så har Ås kommune den gang ikke, og etter det vi forstår fortsatt ikke, hatt ressurser til å foreta en slik prosess. Så lenge dette ikke er gjort, så gjelder reguleringsplanen. Som rådmannen skriver så skal dispensasjonsreglene fortsatt følges.

Vi vil her også påpeke at det har kommet ny kommuneplan etter 2013 (kommuneplan 2015-2027). I denne kommuneplanen er Sjøskogen fortsatt ikke nevnt som ett område der en skal se bort fra reguleringsplan, så vil vi derfor også stille spørsmålstegn ved i hvilken grad skrivet fra 2013, fortsatt er gyldig.

2. Utbyggers kulepunkt 2 henviser til at det har vært vanlig praksis i dispensere fra gjeldende reguleringsplan i nærområdet.

Som vi har utdypet tidligere, gir skrivet av 2013 kun anledning til å foreta en dispensasjonsvurdering og eventuelt gi dispensasjon, men at reglene for å gi dispensasjon fortsatt skal følges. Dispensasjonsveilederen til fylkesmannen for Oslo og Akershus sier at det kreves individuell behandling og at ingen har krav på dispensasjon. Hva som er vanlig praksis, er derfor etter vår oppfatning, ikke et argument i seg selv når det skal vurderes om en dispensasjon skal gis eller ikke. Det forteller bare at det ofte har vært flere faktorer som har talt for en dispensasjon, enn faktorer som har talt imot en dispensasjon. Det er ikke gitt at det alltid vil være sånn, bare at det bør ha vært det i de tilfellene hvor dispensasjon er gitt. I vårt tilfelle mener vi at det det klart er flere faktorer som taler mot at en dispensasjon skal gis, enn faktorer som eventuelt skal kunne tale for at en dispensasjon skal gis.

3. Utbyggers kulepunkt 3 henviser til at det i områder hvor det foreligger eldre reguleringsplaner, åpnes for å kunne gi dispensasjon fra gjeldende BYA og høydebestemmelser.

Vi vil påpeke at Sjøskogen ikke står på listen over reguleringsplaner som skal settes til side, og at eventuelle dispensasjoner fortsatt må følge gjeldende dispensasjonsregler.

4. Utbyggers kulepunkt 4 henviser til at kommuneplanens intensjon om fortetning i sentrumsnære områder.

I følge kommuneplanen er Sjøskogen, etter det vi kan se, ikke et sentrumsnært område der det ønskes fortetning. Vi vil derfor hevde at dette punktet er ugyldig i denne saken.

5. Konklusjon:

Vi mener at vi i dette dokumentet har påvist så mange og så grove saksbehandlingsfeil at vedtak av 16/11-2017 om deling av Veidemannsveien 12, med tilhørende vedtak om dispensasjon må annulleres.

Dersom kommunen av ulike grunner ikke skulle være enige i dette, ber vi om at saken overføres til fylkesmannen for vurdering, og at eventuell videre saksgang vedrørende deling og videre utbygging av Veidemannsveien 12, settes på vent, til en slik vurdering foreligger.

Med vennlig hilsen

Terje og Tove Almquist