



BESVARELSE AV KLAGE – KROERVEIEN 328 – GBNR 93/17 ÅS KOMMUNE

Det henvises til klage dat. 05.09.18, av Fram Advokater som representant for tiltakshavere Marit Linda Heljord og Thomas Hedman på eiendomsparsell med Gnr. 93 Bnr. 3 i Ås kommune

Klagen besvares med først et mindre utdrag fra klageinnehavers brev, før Abchus fremlegger sin besvarelse til tiltaket.

(Eksisterende adkomst til Kroerveien 332 sannere). ``Den eksisterende avkjørselen ligger på min klienters eiendom, gnr. 93 bnr.3. Mine klienter har ikke samtykket til at avkjørselen stenges. ``

Innledningsvis vil det påpekes at klageinnehavere hjemlet nåværende eiendom (Gnr. 93 Bnr. 3) 17.03.2017 (vedlegg 1), det vil si nesten fire år etter utstedt delingsvedtak vedtatt av Ås kommune 10.05.2012 og avsluttet klagebehandling av Fylkesmannen i Buskerud 22.05.2013 (vedlegg 2). Fradeling med tilhørende veirett er eiendomshistorikk før klageinnehaver hjemlet eiendom og er derfor uten deres samtykke. Stenging av adkomst er i tilknytning til delingsvedtaket med tilhørende uttalelse fra Statens Vegvesen dat. 11.08.2016 (vedlegg 3).

Det foreligger signerte veirett og va-rett over Gnr. 93 Bnr. 3 dat. 11.02.2016 jf. pbl §§ 27-1 og 27-2 (vedlegg 4). Det er ikke hjemlet i lov, at rettigheter skal tinglyses, men kun en anbefaling for å benytte kartverket som database for eiendomshistorikk.

``det foreligger ingen tinglyst rett for en tomannsbolig``

Ved stadfestet vedtak var det kommuneplanens arealdel 2011-2023 vedtatt av Ås kommunestyre 06.04.2011, der angitt område er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), underformål b, areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse (pbl § 11-11) Da ordlyden spredt boligbebyggelse omfatter enebolig og tomannsboliger, ser man ingen hensikt å tydeliggjøre bebyggelsen i veirett, så lenge tiltaket er innenfor formålet i planen. At klageinnehaver ble fotutsatt enebolig ved boligkjøp er av privatrettslig karakter mellom selger og kjøper, og kan ikke benyttes som argument i denne sak.

Motstrid til ``Bekymring for at fradeling vil føre til skade på kulturlandskapet må forventes som ferdig vurdert i den faglige behandlingen av fradelingsaken``

Ved stadfestet vedtak var det kommuneplanens arealdel 2011-2023 vedtatt av Ås kommunestyre 06.04.2011, hvor angitt område var avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), underformål b, areal for spredt bolig-, fritids eller næringsbebyggelse (pbl § 11-11). Det ble vurdert av Fylkesmannen i Buskerud i vedtak (Arkiv nr 432.1) dat. 22.05.2013 at den aktuelle eiendommen altså ligger innenfor et område hvor det er åpent for spredt boligbebyggelse og tiltaket er således ikke i strid med denne arealbruken. Det er kun en begrenset del av det samlede areal som søknaden om fradeling omfattet, som ligger innenfor område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) underformål a, - areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealet dette angår er en del av eiendommens hageareal og ikke dyrka mark. Fradeling av boligtomten har derfor ikke medført en omdisponering av dyrka mark.

``At alle de fem nye boenhetene etableres på samme sted fremstår klart i strid med formålet for Hensynsone H70_4 om å bevare kulturlandskapet``

Fradeling ble gjort under kommuneplanens arealdel 2011-2023 stadfestet 06.04.2011, mens tiltak for boligbebyggelse omsøkes jf. kommuneplanens arealdel 2015-2027 stadfestet 03.02.2016. Det betyr at tiltakene er gjort under to ulike planperioder. Jf. § 14 annet ledd i kommuneplanens

ABChus AS

Haugenveien 5
1400 Ski

+47 47 47 15 50

post@abchus.no

www.abchus.no



arealdel 2011-2023 og § 23.2 bokstav b. kommuneplanens arealdel 2015-2027 *``kan det tillates fradeling av tomt tilstøtende eksisterende boligbebyggelse for inntil 5 nye boenheter i planperioden i hver krets``*. Det foreligger ingen anvisning i plan eller tilhørende bestemmelser som tilsier at de fem nye boenheter skal spres innenfor skolekrets Kroer og Nordby. Det er også mest hensiktsmessig å samle boliger i forhold til veinettet, hvis adkomster til kommunal/fylkesvei kan begrenses til et område.

``Området rundt mine klienters bolig vil fremstå som drastisk endret dersom det nå tillates en tomannsbolig på gnr. 93 bnr.17.``

Tomtedeling/tomtedelinger er kjennskap klageinnehaver burde gjort seg kjent med før kjøpet av eiendom 17.03.2017. At klageinnehaver har gjort en dårlig undersøkelse før kjøp, kan ikke pålegges det omsøkte tiltak.

``På bakgrunn av det overnevnte foreligger det heller ikke grunnlag for dispensasjon for den delen av eiendommen som er regulert til LNF-a område, da hensynene bak bestemmelsene må regnes for å være vesentlig tilsidesatt``

I vedtak av Fylkesmannen i Buskerud arkivnr: 423.1 dat. 22.05.2013 ble det omtalt følgende *``Område er således gjennom kommuneplanprosessen vurdert å være aktuelt for ny boligbebyggelse, og det må derfor legges til grunn at de landbruksmessige hensyn er vurdert i planprosessen, herunder også hensyn til kulturlandskapet. Fylkesmannen finner etter dette at de landbruksmessige hensyn som vist i klagen er forhold som er vurdert gjennom den tidligere kommuneplanprosessen, hvor det altså i det aktuelle område ble åpnet opp for spredt boligbebyggelse. Når det gjelder det arealet som ligger innenfor LNF- formålet område a, er dette et lite areal, hvor omdisponering ikke vil ha betydning i landsbruksmessig sammenheng, jf. uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo.``*

``Det anføres at det prosjekterte bygget således er i strid med plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2, hvor det er krav om at tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming (§29-1) og slik at det innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering``

Besvarelse begrenses til boligens utside, som er en del av varslet tiltak jf. SAK 10 § 5-2.

Omsøkt tiltak har en god terrengmessig tilpasning med hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, tilgjengelighet, energibehov. Byggverket er plassert med hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold fra omkringliggende bebyggelse jf. plan- og bygningslovens § 29-1 og TEK 10 § 8-3. Tiltakets bebyggelse er prosjektert med god avstand fra nabobebyggelse som gir god luftighet mellom byggverkene, samt kun to etasjer som gir mønehøyde tilnærmet nabobebyggelse jf. plan- og bygningslovens 29-4. Bolig er prosjektert med saltak med opplett, hvor materialvalg er liggende dobbelfals trekledning på vegger og dobbelkrom betongstein på tak, i likhet med nabobebyggelse. Uteoppholdsareal er flatt og godt egnet til lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper jf. SAK § 8-4. Parkering og snuareal skjer på egen tomt jf. SAK 10 § 8-10.

At klageinnehaver bemerker dette i sin klage er forunderlig da omsøkte tiltak gir lagt bedre visuelle kvaliteter for klageinnehaver, enn hva som kan påventes i boligområder.

Med henvisning til klagens innhold anses begrunnelse tilsvarende lik som tidligere merknad, samt at vurderinger er allerede fremmet i klagebehandling for delingsvedtaket. Vi anmoder på dette grunnlag at klagen ikke tas til følge.

Med vennlig hilsen

Steffan Lithell
Byggesaksleder
Abchus AS



Steffan Lithell

975 22 553

steffan.lithell@abchus.no

ABChus AS

Haugenveien 5
1400 Ski

+47 47 47 15 50

post@abchus.no

www.abchus.no



Vedlegg:

1. Kopi grunnbok
2. Delingsvedtak klage
3. Statens Vegvesen uttalelse
4. Vei og va rett

ABChus AS
Haugenveien 5
1400 Ski

 +47 47 47 15 50

 post@abchus.no

 www.abchus.no